

## **Penundaan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap**

**Putri Amalia<sup>1</sup>, Moh. Taufik<sup>2</sup>, Bha'iq Roza Rakhmatullah<sup>3</sup>**

<sup>1,2,3</sup>Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal

Email: putriamaliaa2207@gmail.com

### **Abstrak**

BPHTB ialah pajak yang dikenakan atas peralihan hak atas tanah atau bangunan dan penerimaan pemungutannya ada pada pajak daerah. Penelitian ini bermaksud untuk memahami bagaimana bagaimana akibat hukum terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah yang masih terdapat hutang BPHTB dan mengetahui bagaimana kendala yang dialami BPD saat melakukan Pemungutan Pajak BPHTB Terhutang pada Program PTSL. Metode kajian ini memakai jenis penelitian library research dengan metode pendekatan normatif dengan sumber data yang terdiri atas dua sumber yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Metode pengumpulan data dalam kajian ini terdiri atas teknik kepustakaan, sumber dari jurnal atau artikel ilmiah dan juga dengan website online yang relevan dengan topik pembahasan. Metode analisis data pada kajian ini memakai metode analisis kualitatif. Hasil kajian menunjukkan bahwa akibat hukum terhadap sertifikat hak atas tanah yang masih terdapat hutang BPHTB menyebabkan ketidakpastian hukum yang berhubungan dengan prosedur pembayaran BPHTB, ketidakadilan hukum jika penerapan peraturan dianggap tidak memberikan kejelasan bagi semua pihak, dan tidak tercukupinya kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah menjadi alat pembuktian yang kuat. Sedangkan BPD menghadapi sejumlah kendala dalam pemungutan pajak BPHTB Terhutang, antara lain hambatan ekonomi bagi masyarakat kurang mampu, kecenderungan menghindari pajak, keterbatasan sumber daya manusia di BPD, dan rendahnya kesadaran masyarakat.

**Kata Kunci** : Hak Atas Tanah; BPHTB Terutang; PTSL.

### **Abstract**

*BPHTB is a tax imposed on the preservation of rights to land or buildings and the revenue collected from it is in regional taxes. This research aims to understand the legal consequences of land title certificates that still have BPHTB debt and find out what obstacles BPD experiences when collecting BPHTB taxes owed under the PTSL program. This study method uses a type of research library research with a normative approach method with data sources consisting of two sources, namely primary legal materials and secondary legal materials. Data collection methods in this study consist of library techniques, sources from journals or scientific articles and also online websites that are relevant to the topic of discussion. The data analysis method in this research uses qualitative analysis methods. The results of the study show that the legal consequences of land title certificates that still contain BPHTB debts cause legal intimidation related to BPHTB payment procedures, legal injustice if the application of regulations is deemed not to provide clarity for all parties, and insufficient legal*

## **Putri Amalia, Moh. Taufik, Bha'iq Roza Rakhmatullah**

Penundaan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

*force for land title certificates as a tool. Strong proof. Meanwhile, BPD faces a number of obstacles in collecting BPHTB taxes owed, including economic obstacles for underprivileged communities, the tendency to avoid taxes, limited human resources at BPD, and low public awareness.*

**Keywords:** *Land rights; BPHTB Outstanding; PTSL*

### **Pendahuluan**

Di Indonesia, untuk mendapatkan kejelasan hukum mengenai kepemilikan tanah mengharuskan masyarakat untuk melakukan langkah-langkah penting, salah satunya adalah pendaftaran tanah. Pasal 19 (1) UU No. 5 Th. 1960 mengenai UUPA yang menerangkan, Untuk menjamin kejelasan hukum, pemerintah mendaftarkan tanah di Indonesia berdasar pada kebijakan yang tertuang dalam Perpu, demikianlah jaminan kepastian hukum tersebut oleh pemerintah.

PTSL ialah sebuah program pendaftaran tanah. Sesuai Perpu No. 10 Th. 1961 mengenai Pendaftaran Tanah dan PP 24 Th. 1997, tanah yang belum didaftarkan didaftarkan untuk pertama kali. PTSL ialah sistem pendaftaran tanah metodelis yang pertama kali diterapkan. Untuk pertama kalinya, semua objek pendaftaran tanah pada satu kawasan desa atau kecamatan di seluruh wilayah Republik Indonesia didaftarkan secara bersamaan melalui PTSL, yakni suatu aktivitas pendaftaran tanah yang melibatkan pengumpulan data fisik dan hukum yang akurat berkenaan satu atau lebih obyek pendaftaran tanah guna kebutuhan pendaftaran (Rahmatullah, 2022).

Tujuan PTSL ialah untuk mempercepat pencapaian target pendaftaran tanah Indonesia. Anggaran PTSL tertentu yang merupakan komponen APBN atau APBD digunakan untuk melaksanakan Program PTSL. Sebelum program PTSL dilaksanakan, pemerintah mencanangkan Prona. Cara pelaksanaan PTSL membedakannya dengan program pemerintah Prona; PTSL berlaku untuk semua lapisan masyarakat dan berkaitan dengan satu lokasi.

Program PTSL ini memiliki reputasi yang baik di kalangan masyarakat. Sebab, selain gratis, Kantor Pertanahan Nasional juga mengirimkan tim yang dibentuk khusus untuk menangani pelaksanaan PTSL. Kantor Pertanahan Nasional juga aktif melakukan sosialisasi ke kecamatan dan kelurahan terkait program PTSL agar program tersebut lebih mudah dimanfaatkan. Sebuah tim khusus dibentuk oleh

Kantor Pertanahan. Dengan melakukan hal ini, proses pendaftaran tanah nasional di tingkat kecamatan dan kecamatan dapat dipercepat, sehingga masyarakat tidak perlu repot datang langsung ke BPN untuk mendaftarkan tanahnya.

Caranya mudah untuk membayar BPHTB yang sudah jatuh tempo dengan PTSL. Hal ini tertuang pada Permen ATR/kepala BPN No. 6/2018, Pasal 33 Ayat 4 yang mengatur tentang pemberian ruang sederhana pada saat peimplementasian program PTSL untuk warga tidak sejahtera atau tidak bisa membayar BPHTB dan PPh dengan cara menyerahkan surat pernyataan BPHTB dan PPh terutang. UU No. 21/1997 yang sudah direvisi dengan UU No. 20/2000 mengatur mengenai BPHTB. Setiap penduduk wajib membayar BPHTB untuk membeli hak istimewa tanah dan bangunan. Jika perolehannya didasarkan pada tata cara jual beli, maka BPHTB sering disebut dengan istilah pembeli pajak. Dalam hal ini, seluruh pembeli tanah atau tanah dan bangunan baik perorangan maupun badan yang ditunjuk dalam lelang wajib melakukan pembayaran BPHTB. Peraturan Daerah mengatur tentang Tarif Perolehan Tanah dan Hak Guna Bangunan. Meski demikian, Tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi 5% sesuai dengan UU No. 28/2009, Pasal 88 (Suci, 2023).

Program PTSL tidak dipungut biaya dan disponsori dalam anggaran PTSL tertentu oleh APBN atau APBD. Oleh karena itu, masyarakat umum tidak mengetahui bahwa pemilik tanah harus membayar pajak berdasarkan perkiraan tahun berjalan jika BPHTB belum dibayar meskipun sudah selesai dibangun dan Kantor Pertanahan Nasional menerbitkan sertifikat. Seseorang berhak mendapatkan BPHTB jika membeli tanah atau memperolehnya sebagai hadiah atau warisan dari orang tuanya. Meski demikian, masyarakat menilai program PTSL ini gratis sehingga membuat mereka merasa membayar BPHTB adalah hal yang wajar.

Dampaknya timbul permasalahan baru, seperti sertifikasi yang diperoleh melalui program PTSL belum dibayarkan ke BPHTB. Terdapat tanda yang menunjukkan bahwa Kantor Pertanahan Nasional belum membayar BPHTB atas sertifikat yang diterbitkannya. Masyarakat awam yang menerima sertifikat tidak mengetahui dampak hukum dari kepemilikan stempel yang menunjukkan tidak membayar BPHTB. Oleh karena itu, pihak bank akan menolak sertifikat tersebut jika ada yang ingin menjaminkannya untuk mendapatkan pinjaman karena masih ada

## **Putri Amalia, Moh. Taufik, Bha'iq Roza Rakhmatullah**

Penundaan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

BPHTB yang belum dibayar. Begitu pula dengan tanah yang memiliki sertifikat yang menunjukkan belum dibayarkannya BPHTB.

Demikian pula tidak mungkin untuk langsung membeli atau menjual tanah bersertifikat yang bermaterai belum bayar BPHTB. Tentu saja hal ini menimbulkan permasalahan sosial baru. Masyarakat terkadang beranggapan bahwa jika mereka memperoleh sertifikat, mereka dapat dengan cepat menyelesaikan transaksi terkait tanah; Namun, karena mereka masih terutang pada BPHTB, hal ini tidak bisa serta merta dilakukan (Suci, 2023).

Berdasarkan permasalahan yang ditimbulkan oleh hutang BPHTB ini, maka peneliti tertarik untuk mengkaji mengenai 1) Bagaimana akibat hukum terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah yang masih terdapat hutang BPHTB dan 2) Bagaimana kendala Badan Pendapatan Daerah pada melakukan Pemungutan Pajak BPHTB Terhutang pada Program PTSL. Yang mana berdasarkan rumusan masalah tersebut peneliti mengangkat judul penelitian yaitu "Penundaan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap".

## **Tinjauan Pustaka**

### **a. Pendaftaran Tanah**

Peraturan Pendaftaran Tanah No. 18 Th. 2021 seperti yang tertuang pada Perpu No. 18 menguraikan berbagai aktivitas yang termasuk pada pendaftaran tanah. Kegiatan tersebut meliputi pengumpulan, pengorganisasian, pencatatan, dan pelestarian data fisik dan hukum, yang direpresentasikan melalui peta dan daftar, berkaitan dengan sebidang tanah dan bangunan rumah susun. Selain itu juga dilakukan peresmian sertifikat bukti hak milik atas bidang tanah yang memiliki hak yang pernah ada sebelumnya dan hak milik (HM) atas unit rumah susun yang mempunyai hak khusus.

Berdasar pada Pasal 3 (a) PP No. 24 Th. 1997, tujuan pendaftaran tanah ialah guna menjamin kejelasan dan pemeliharaan hukum pada pemilik tanah, bangunan rumah, dan hak lain yang didaftarkan sehingga mereka dapat dengan mudah menetapkan kepemilikan atas hak tersebut. khawatir. Oleh karena itu, dengan memiliki pendaftaran properti, pihak yang berkepentingan dapat dengan cepat

mengetahui letak, batasan, dan status hukum sebidang tanah tertentu yang ada di hadapannya. Bidang tanah dengan HM, bangunan, usaha, dan hak sewa; b) hak pengelolaan tanah; c) tanah wakaf; d) HM unit rumah susun; e) tanah negara termasuk di antara benda-benda yang termasuk dalam pendaftaran tanah. Apa yang dicatat, bagaimana data hukum disajikan dan disimpan, dan bagaimana hak dibuktikan, semuanya ditangani oleh sistem pendaftaran tanah.

Sistem pendaftaran tanah dapat digolongkan menjadi 2 golongan, yaitu pendaftaran akta dan pendaftaran hak. Yang pertama digunakan pada Perpu No. 24 Th. 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, sedangkan yang kedua dipakai pada pendaftaran hak milik. Alat bukti pendaftaran jenis ini antara lain dibuatnya buku tanah, yaitu surat yang memuat data-data baik fisik maupun hukum yang dikumpulkan dan diserahkan, serta diresmikannya sertifikat menjadi bukti hak yang didaftarkan (Erna, 2013).

#### **b. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)**

Aktivitas Pendaftaran Tanah perdana diluncurkan dengan serempak terhadap seluruh obyek Pendaftaran Tanah di semua kawasan Indonesia pada satu desa ialah definisi dari PTSL sesuai Pasal 1 (2) Permen ATR/Kepala BPN No. 6 Th. 2018 tentang PTSL. Hal ini mencakup penghimpunan data fisik dan data yuridiss berkenaan satu atau lebih objek Pendaftaran Tanah untuk kebutuhan pendaftaran.

Permen ATR No. 6 Th. 2018 mengenai PTSL secara menyeluruh sebagai dasar hukum bagi penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis secara menyeluruh. Tujuan PTSL ialah menjamin kejelasan hukum dan pemeliharaan hukum HPL kepada masyarakat berdasarkan HPL guna menaikkan kesejahteraan masyarakat dan perekonomian negara, serta meminimalisir dan menghambat terjadinya konflik pertanahan. dan perselisihan. Sempel, cepat, tepat, aman, adil, transparan, dan akuntabel adalah prinsip panduannya.

Sesuai Pasal 3 Permen ATR/Kepala BPN 6/2018 mengenai PTSL, berikut isi program PTSL : a) Penyelenggaraan PTSL; b) Pelaksanaan Kegiatan PTSL; c) Selesaiannya Kegiatan PTSL; dan d) Pembiayaan. Sementara itu, setiap bidang tanah, baik berupa rumah tinggal, tanah pertanian, maupun perkebunan, dilindungi oleh objek pendaftaran tanah yang sistematis dan komprehensif.

### **c. Pajak**

Pasal 1 (1) UU No. 16 Th. 2009 mengenai KUP mendefinisikan pajak sebagai pembayaran wajib terhadap negara yang dilimpahkan pada orang pribadi atau badan dan dilaksanakan dengan UU, tanpa menimbulkan ketidakseimbangan terutama serta untuk kemakmuran rakyat, sesuai dengan kebutuhan negara.

Sebagai sumber pendapatan pemerintah yang bisa dipakai untuk mengendalikan aktivitas ekonomi dan mendistribusikan uang, pajak sangat penting bagi berfungsinya suatu negara. Berikut ini adalah tujuan utama pajak (Soemitro, 1991):

- a. Peran anggaran (budgetair) sebagai sumber uang pajak negara yang membiayai belanja negara
- b. Fungsi regulasi reguler: Dengan menggunakan undang-undang perpajakan, pemerintah dapat mengendalikan pertumbuhan ekonomi.
- c. Fungsi stabilitas: Pemerintah menggunakan penerimaan pajak untuk mendanai program stabilitas harga demi kepentingan masyarakat dan membantu membatasi inflasi.
- d. Fungsi redistribusi, dimana pajak yang diperoleh negara dipakai guna mendanai seluruh keperluan masyarakat, seperti mendanai pembangunan nasional untuk menyediakan lapangan kerja, yang ditinjau bisa menaikkan kesejahteraan masyarakat dengan meningkatkan tingkat pendapatan.

### **d. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Peralihan hak atas tanah dan bangunan dikenakan BPHTB yang dipungut melalui pajak daerah. Untuk mendapatkan dokumen perpindahan hak, misalnya jual beli, hibah, berita acara penukaran atau lelang, atau surat ketetapan pemberiann HPL, maka pihak yang mendapat HPL harus membayar BPHTB dibuat dan disegel oleh pejabat yang ditunjuk. Apabila terjadi trasaksi perpindahan hak atas tanah dan bangunan yang mencukupi syarat objek BPHTB, maka BPHTB hanya berlaku satu kali saja.

Berdasar pada UU 28/2009 mengenai Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, objek pajak dari BPHTB ialah:

- a. Perpindahan sebab:

- 1) Jual beli;
  - 2) Tukar menukar;
  - 3) Hibah;
  - 4) Hibah wasiat;
  - 5) Waris;
  - 6) Pemasukan pada perseroan atau badan hukum lain;
  - 7) Pemisahan hak yang menyebabkan peralihan;
  - 8) Penunjukan pembeli pada lelang;
  - 9) Pelangsungan putusan hakim yang bersifat tetap;
  - 10) Pengabungan usaha;
  - 11) Peleburan usaha;
  - 12) Pemekaran usaha; atau
  - 13) Hadiah
- b. Pembagian hak baru sebab:
- 1) Kelanjutan pelepasan hak; atau
  - 2) Diluar pelepasan hak;
- c. Hak atas tanah yang dimaksud ialah:
- 1) Hak milik;
  - 2) Hak guna usaha;
  - 3) Hak guna bangunan;
  - 4) Hak pakai;
  - 5) Hak milik satuan rumah susun; dan
  - 6) Hak pengelolaan
- d. Sesuai Pasal 85 UU 28/2009 objek pajak yang tidak diwajibkan BPHTB dan bangunan ialah objek pajak yang didapati:
- 1) Negara untuk kelangsungan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan untuk keperluan umum;
  - 2) Perwakilan diplomatik dan konsulat berdasar perlakuan timbal balik;
  - 3) Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditunjuk dengan PMK, dengan kebijakan tidak melangsungkan usaha atau kegiatan lain di luar lingkup badan atau perwakilan organisasi tersebut;
  - 4) Orang atau organisasi sebab perpindahan hak atau tindakan hukum lainnya

## **Putri Amalia, Moh. Taufik, Bha'iq Roza Rakhmatullah**

Penundaan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

yang dilangsungkan tanpa adanya perubahan nama;

- 5) Orang atau organisasi hasil wakaf; dan
- 6) Orang atau organisasi yang dipakai untuk keagamaan

Sedangkan subjek pajak BPHTB diatur dalam Pasal 86 UU 28/2009 mengenai Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yaitu:

- a. Orang perseorangan atau badan hukum yang membeli tanah dan hak bangunan dikenakan pajak atas pembelian tersebut.
- b. Orang perseorangan atau badan usaha yang membeli hak atas tanah dan bangunan ialah yang membayar Pajak BPHTB.

### **Metode Penelitian**

Jenis kajian ini ialah kajian kepustakaan (Library Research). Untuk melakukan kajian di perpustakaan, informasi dan data harus dikumpulkan dengan bantuan. Perpustakaan memuat berbagai sumber, seperti buku, referensi, hasil penelitian sebelumnya, makalah, catatan, dan banyak majalah yang berkaitan dengan permasalahan yang perlu diselesaikan. Langkah-langkah metodis diambil untuk mengumpulkan, memproses, dan mengevaluasi data dengan menggunakan teknik dan taktik unik untuk menemukan jawaban atas persoalan yang ada (Milya, 2022).

Pada kajian ini, metode pendekatan normatif yang diterapkan. Pendekatan penelitian ini mengumpulkan data yang relevan kemudian menghubungkan permasalahan-permasalahan yang disajikan guna mengembangkan kesimpulan (Hamzani, 2020). Pendekatan yang dipakai pada kajian ini ialah pendekatan konteks dan strategi pendekatan regulasi-legislatif. Salah satu teknik untuk melakukan hal ini adalah pendekatan undang-undang dan peraturan, yang melibatkan pencarian dan pengujian peraturan yang berkaitan dengan topik yang sedang dibahas. Sementara itu, pendekatan konseptual mendasarkan penyelidikan ini pada sudut pandang akademis yang terdapat dalam sejumlah sumber literatur.

Metode pengumpulan data yang dipakai pada kajian ini memakai beberapa cara yaitu :

1. *Library research*, karena sumber data penelitian ini dan temuan kajian yang berupa deskripsi kata berasal dari teknik kepustakaan (*library research*).

Metode ini juga dipakai untuk mendapati data yang komprehensif dan bermakna (Sugiyono, 2012).

2. Buku, peraturan, jurnal, temuan penelitian ilmiah, makalah pemerintah, dan bahan lainnya merupakan beberapa sumber informasi yang dapat ditemukan melalui penelitian kepustakaan.
3. Menggunakan metode pengumpulan data *online*, seperti publikasi referensi dan halaman web yang membahas keterlambatan pembayaran pajak perolehan tanah dan bangunan di Indonesia.

Sedangkan penelitian yang diteliti menggunakan pendekatan penelitian hukum kualitatif dalam prosedur analisis data penelitian ini. Dalam hal ini, penulis mengkaji data yang dikumpulkan dengan penekanan pada undang-undang yang berlaku saat ini sebagai peraturan positif dan pemahaman normatif terhadap permasalahan penelitian.

## Hasil Dan Pembahasan

### 1. Akibat Hukum Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah yang masih terdaftar hutang BPHTB

BPN Indonesia telah meluncurkan Program PTSL sebagai bagian dari inisiatif pendaftaran tanah sistematis pertama di negara ini. Program PTSL diadakan karena sebagian besar properti di Indonesia masih belum bersertifikat (Fariz, 2020). Bidang tanah baik yang tidak bersertifikat ataupun yang sudah bersertifikat tetapi tidak dipetakan menjadi sasaran program PTSL ini (Hidayat, 2018). Registrasi PTSL dan BPHTB Permen ATR 6/2018 memberikan petunjuk normatif bagi program PTSL. Peraturan tersebut mengandung permasalahan hukum berupa pertentangan hukum (atau norma) mengenai prosedur penyetoran PPh dan BPHTB.

Pasal 33 Permen ATR 6/2018 menangani prosedur penyetoran PPh dan BPHTB pada PTSL. Prosedur penyetoran PPh dan BPHTB pada Program PTSL tertuang pada Permen ATR 6 /2018 yang menerangkan beberapa hal. Seperti, tidak dilaksanakannya pengenaan PPh dan BPHTB karena alasan agunan, tidak menghambat penerbitan sertifikat hak atas tanah.

Pasal 3 dan 7 PP 34/2016 serta Pasal 90 dan 91 UU 28/2009 mengatur tentang prosedur pembayaran pajak untuk mempertahankan hak atas

**Putri Amalia, Moh. Taufik, Bha'iq Roza Rakhmatullah**

Penundaan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

tanah/bangunan pada sistem pendaftaran tanah untuk pertama kali, baik melewati pendaftaran tanah atau bangunan. sistem pendaftaran tanah atau pendaftaran tanah dengan sporadis, sebelum sahnya Pasal 33 Permen ATR No. 6 Th. 2018. Penerapan Pasal 33 Permen ATR No. 6 Th. 2018 yang mengontrol adanya dualitas peraturan perundang-undangan tentang prosedur penyetoran PPh dan BPHTB serta tidak jelasnya mekanis penyetoran PPh dan BPHTB mengakibatkan adanya perlindungan hukum tersebut. Dualitas pengaturan pembayaran PPh dan BPHTB muncul dari konflik hukum yang bersifat vertikal dan berujung pada litigasi.

Pada Pasal 90 dan 91 UU 28/009, Pasal 33 Permen ATR 6/2018, serta Pasal 3 dan 7 PP 34/2018. Sesuai pada ketentuan Pasal 33 Permen ATR 6/2018, pemohon sertifikat bisa mendapatkan sertifikat meski tidak ada PPh dan BPHTB. mampu. Sesuai Pasal 90 dan 91 UU 28/2009 serta Pasal 3 dan 7 PP 34/2018, sertifikat tak bisa diberikan sebelum transaksi PPh dan BPHTB kecuali disebutkan secara khusus. Penjelasan ini menunjukkan adanya tumpang tindih antara kebijakan yang lebih tinggi seperti kebijakan perundang-undangan dan kebijakan pemerintah dengan ketentuan yang lebih rendah seperti permen.

Ada tiga akibat hukum yang timbul dari utang BPHTB yang saat ini dikaitkan dengan ketentuan sertifikat hak milik yang didaftarkan: perlindungan hukum, keseimbangan hukum, dan ketidakmampuan memenuhi kekuasaan hukum hak atas tanah menjadi alat bukti yang dapat dipercaya.

Pasal 33 Permen ATR 6/2018 mengandung peraturan BPHTB serta prosedur pembayaran pajak penghasilan. Yang berhubungan dengan penyetoran atau penagihan, tanggal jatuh tempo penyetoran, dan besarnya sanksi (Dian, 2018). Oleh karena itu, pembeli atau penjual pemegang hak atas tanahnya tidak mendapatkan spesifikasi mengenai pembayaran PPh dan BPHTB hingga sulit memperoleh kejelasan hukum mengenai kebijakan Pasal 33 Permen ATR 6/2018.

Ketika keadilan seharusnya menjadi salah satu tujuan peraturan perundang-undangan, namun kebijakan Pasal 33 Permen ATR 6/2018 justru menimbulkan ketidakadilan hukum. Keadilan hukum diwujudkan melalui kerangka norma hukum. Aturan hukum yang berlangsung tidak sesuai, artinya berlawanan dengan nilai hukum yang lebih tinggi yang ujungnya menimbulkan ketidakseimbangan. Agar subjek hukum dapat secara adil memenuhi kewajibannya dan melaksanakan

haknya, maka dibuatlah undang-undang yang menetapkan hak dan kewajibannya. Hukum berfungsi sebagai pelindung tugas, hak, dan masalah hukum Subjek hukum. Masyarakat yang mengusulkan permohonan hak atas tanah melalui Program PTSL untuk pertama kali, baik secara berkala maupun terus-menerus, merupakan subjek hukum yang dipertimbangkan.

Pengungkapan sertifikat hak atas tanah tidak dilarang dalam P 33 Permen ATR No. 6 Th. 2018 yang memberikan kemudahan dengan penangguhan penyeteroran PPh dan BPHTB pada PTSL. Masyarakat yang sesekali mengurus sertifikat hak atas tanah melewati pendaftaran tanah akan merasa hal ini tidak adil. Pasal 90 dan 91 UU 28/2009 serta Pasal 3 dan 7 Perpu No. 34 Th. 2016 menjadi pedoman penyeteroran PPh dan BPHTB pada pendaftaran sporadis. Berdasarkan kedua peraturan tersebut, pajak PPh dan BPHTB harus dibayar di saat perpindahan hak milik, hingga sertifikat tidak bisa dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang.

Terkait dengan sertifikat hak atas tanah, persyaratan hukumnya belum terpenuhi. Bukti kuat menjadi persoalan sendiri pada Program PTSL. Sertifikat hak milik properti adalah surat berharga yang sangat berharga karena mencerminkan suatu bentuk keahlian yang berkaitan dengan kepemilikan properti. Informasi dalam sertifikat adalah akurat dan konsisten dengan apa yang terkandung pada *land book* dan surat ukur yang bersangkutan, berfungsi menjadi alat yang berguna dan bukti kuat atas informasi hukum dan fisik yang terkandung di dalamnya (Isdiyana, 2019). Buku tanah yang mengandung keterangan hukum, dan surat ukur yang mengandung bahan fisik yang disatukan dan ditutupi serta formatnya diatur dengan peraturan perundang-undangan pemerintah, merupakan sertifikat (Sutedi, 2006). Pemegang sertifikat hak atas tanah harus mempunyai kebebasan dalam mengeluarkannya. Melakukan tindakan hukum, termasuk peralihan hak atas tanah berdasar pada ketentuan UU yang berlangsung.

Selanjutnya, klausul dalam Pasal 33 (4) Permen ATR 6/2018 yang menyatakan tidak membayar PPh dan BPHTB bisa menyebabkan batalnya sahnya sertifikat harus menjadi alat bukti yang kuat. Hal ini dikarenakan kurangnya informasi tentang penyeteroran PPh dan BPHTB, besaran denda, dan jadwal pembayaran. Oleh sebab itu, sertifikat tidak dapat dialihkan sesuai dengan batasan undang-undang jika pembeli atau penjual tanah tidak mampu membayar pajak.

## **2. Kendala Badan Pendapatan Daerah dalam melakukan Pemungutan Pajak BPHTB Terhutang pada Program PTSL**

Teori mutlak perpajakan atau teori berbakti merupakan kesimpulan analisis teori yang tepat untuk memahami terjadinya hambatan pemungutan pajak BPHTB yang terutang di PTSL, berdasarkan analisis peneliti terhadap penjelasan wawasan konseptualisasi teori perpajakan. Gagasan ini sah karena tujuan PTSL adalah untuk memudahkan pembayaran pajak bagi orang pribadi. Karena tujuan BPHTB adalah untuk memenuhi hak-hak hukum ketika BPD memungut pajak, maka hal ini juga sejalan dengan gagasan tersebut.

BPD sangat penting dalam pengelolaan sumber daya keuangan daerah karena semakin kompleksnya tuntutan pembangunan di tingkat daerah. Salah satu caranya adalah melalui Program PTSL yang mencakup Pemungutan Pajak BPHTB. Salah satu komponen penting dalam menjaga stabilitas keuangan daerah yang diperlukan untuk mendanai berbagai inisiatif pembangunan adalah pemungutan pajak BPHTB (Suryanto, 2018).

Salah satu tantangan yang dihadapi BPD pada PTSL adalah memungut pajak BPHTB yang belum dibayar, atau pajak yang sudah diberikan sertifikat namun belum dibayar. Oleh sebab itu, banyak hambatan yang perlu dihadapi BPD dalam rangka memungut pajak BPHTB yang terutang dalam skema PTSL. Kendala yang dihadapi antara lain :

### **1. Terhalangnya ekonomi bagi masyarakat yang kurang mampu**

Hal ini dapat menyulitkan masyarakat tertentu, terutama masyarakat berpendapatan rendah, untuk membayar pajak BPHTB. Pemerintah Daerah berupaya menghilangkan hambatan ini dengan memberikan pilihan pembayaran pajak BPHTB yang mudah dan melakukan koordinasi yang efisien. Hal ini diharapkan dapat mendorong masyarakat untuk menyelesaikan sertifikasi tanah. Minsalnya biaya BPHTB bisa diturunkan atau digratiskan.

### **2. Masyarakat yang menghindari pajak**

Banyaknya oknum penghindar pajak berdampak besar pada Badan Pendapatan Daerah. Penurunan penerimaan pajak BPHTB bisa berdampak pada penurunan pendapatan asli daerah. Hal ini dapat berdampak pada kemampuan BPD untuk memulai pelayanan pembangunan publik dari awal. Selain itu, sebagian besar

masyarakat tidak membayar pajak BPHTB dalam jangka waktu lama karena hanya sebagian kecil penduduk yang membayarnya, sehingga dapat menimbulkan kesenjangan sosial dan ekonomi.

### 3. Kurangnya Sumber Daya Manusia di BPD

Apabila terjadi kekurangan sumber daya, pegawai BPD dapat menggunakan program PTSL untuk memungut pajak yang terutang oleh BPHTB. Hambatan ini dapat membuat pemungutan pajak BPHTB menjadi kurang efektif, menambah beban petugas pajak yang ada di organisasi tersebut, dan memperpanjang prosedur pemungutan pajak. Hal ini dapat mempengaruhi pemilihan pajak kota dan mengganggu efektivitas program PTSL. Meningkatkan dan meningkatkan penggunaan sumber daya manusia serta memasukkan data teknologi ke dalam proses pemungutan pajak adalah beberapa langkah yang dilakukan untuk mengatasi tantangan ini.

### 4. Kurangnya kesadaran masyarakat

BPD mempunyai banyak kendala dalam upaya penagihan Utang Pajak BPHTB melalui Program PTSL. Salah satu permasalahan utamanya adalah ketidaktahuan masyarakat mengenai kewajiban pembayaran BPHTB dan prosedur yang diperlukan. Karena mereka tidak dapat memahami pentingnya mengajukan pajak tepat waktu atau cara melakukannya, individu yang mengenakan bea partisipasi pajak mungkin terhambat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya karena rendahnya pengetahuan tersebut. Oleh karena itu, peningkatan kesadaran masyarakat melalui program sosialisasi dan edukasi sangat penting untuk keberhasilan pelaksanaan program PTSL dan menjamin kemampuan dana pajak BPHTB untuk dialokasikan untuk penggunaan lain.

### 5. Minimnya pengetahuan masyarakat mengenai BPHTB dan prosedur pemungutan BPHTB melewati *self assessment system*

Minimnya pengetahuan masyarakat mengenai proses pemungutan BPHTB dan BPHTB melalui sistem self-assessment menjadi sebuah kesulitan yang dialami BPD dalam memungut pajak BPHTB melalui Program PTSL. Hak atas tanah dan pemeliharaan bangunan dikenakan pajak BPHTB. Pajak dihitung, dibayar, dan dilaporkan secara sendiri-sendiri atau mandiri setelah diterbitkan surat ketentuan pajak dengan metode pemungutan pajak BPHTB.

Metode self-assessment berfungsi sebagai mekanisme pemungutan, yang memerlukan pengetahuan dan kemauan membayar pajak terus-menerus kepada negara Indonesia. Strategi ini bertujuan agar pajak lebih terlihat oleh masyarakat luas. Namun ada juga keuntungan dari pengaturan ini. kesalahan pelaporan kewajiban perpajakan oleh Wajib Pajak. Dampaknya, pendekatan self-assessment menurunkan kesadaran dan ketaatan WP saat membayar pajak BPHTB dengan menurunkan pengetahuan masyarakat terhadap proses pemungutan BPHTB (Rusnan, 2020).

Landasan pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB harus berupa undang-undang yang tertulis. BPD kerap menghadapi kendala dalam upaya memungut Pajak BPHTB, khususnya yang berkaitan dengan pelaksanaan Program PTSL. Salah satu permasalahan utama adalah maraknya kesulitan keuangan di kalangan masyarakat kurang mampu, yang menyulitkan pembayaran pajak BPHTB yang diwajibkan. Pemerintah daerah menyediakan layanan praktis seperti perbankan dan menurunkan biaya BPHTB untuk mengatasi hal ini.

Persoalan penghindaran pajak kemudian memberikan pengaruh yang cukup besar terhadap BPD sehingga berdampak pada menurunnya penerimaan pajak BPHTB dan berpotensi menurunkan pendapatan asli daerah. Selain itu, hal ini juga dapat dilakukan untuk menutup kesenjangan sosial dan ekonomi karena sebagian kecil masyarakat membayar pajak. Sulitnya pemungutan pajak BPHTB bermula dari kurangnya sumber daya manusia BPD. Pajak, bertambahnya pekerjaan petugas, tertundanya prosedur pemungutan pajak, dan potensi berkurangnya efisiensi pemungutan pajak adalah beberapa dampaknya. Disarankan untuk memanfaatkan teknologi informasi dan menumbuhkan derajat dan taraf SDM untuk mengatasi masalah ini.

Kurangnya kesadaran masyarakat mengenai tanggung jawab dan peraturan terkait BPHTB, yang mungkin menjadi lebih rumit dengan bantuan inisiatif seperti PTSL yang berkonsentrasi pada pertanian. Seringkali pemilik tanah tidak menyadari bagaimana perubahan status tanah mempengaruhi pembayaran pajaknya. Selain itu, menentukan nilai ekonomis yang tepat dari suatu lahan dan bangunan dapat menjadi sebuah tantangan, khususnya jika menyangkut lahan pertanian yang nilainya sulit untuk ditentukan. Baik petugas pajak maupun masyarakat umum

mungkin akan mengalami kesulitan dan kebingungan akibat rumitnya peraturan perundang-undangan terkait PTSL dan BPHTB.

Secara khusus, melalui pemungutan Pajak BPHTB dalam Program Pengelolaan Transaksi dan PTSL, BPD berperan penting dalam pengelolaan sumber daya keuangan daerah. Namun terdapat sejumlah tantangan yang menghambat kemampuan Program PTSL dalam memungut pajak BPHTB secara efektif.

Pertama, permasalahan utama adalah ketidaktahuan masyarakat umum mengenai BPHTB dan cara kerja sistem self-assessment. Meskipun sistem ini bertujuan untuk meningkatkan pengetahuan masyarakat, rendahnya kesadaran dan kepatuhan wajib pajak timbul karena kurangnya pemahaman. Kedua, buruknya pelaksanaan pendidikan pegawai dan sedikit anggaran pelatihan menyebabkan pelayanan pelanggan dan pengawasan pemungutan pajak BPHTB di bawah standar.

Beberapa tindakan taktis dapat dilakukan untuk meniasati beberapa tantangan yang dihadapi BPD dalam upaya memungut pajak BPHTB yang terhutang melalui Program PTSL. Pertama, Pemerintah Daerah dapat memperkuat program pembebasan atau pengurangan pajak BPHTB guna membantu daerah-daerah miskin mengatasi tantangan keuangannya. Tindakan ini dilakukan untuk memperlancar kelancaran program PTSL, membantu keterlibatan pihak-pihak yang memiliki keterbatasan finansial dalam sertifikasi tanah, dan memberikan kemudahan bagi pihak-pihak yang berkekurangan.

Untuk mengatasi masalah penghindaran pajak, BPD harus meningkatkan pengawasannya dan menerapkan langkah-langkah hukum secara efisien. Untuk meningkatkan pelayanan publik dan pembangunan, upaya ini diharapkan dapat menjamin pemerataan pembayaran pajak dan mengurangi dampak buruk terhadap pemungutan pajak BPHTB.

Untuk mengatasi kelangkaan sumber daya manusia di BPD, penting untuk mengembangkan kuantitas dan kualitas SDM sekaligus mengoptimalkan integrasi teknologi informasi dalam prosedur pengumpulan pendapatan. Dengan melakukan hal ini, kita dapat mengurangi downtime, meningkatkan produktivitas, dan menjaga efektivitas pemungutan pajak BPHTB sesuai dengan tujuan program PTSL.

Selain itu, upaya edukasi dan sosialisasi secara massal merupakan langkah penting dalam mengatasi rendahnya kesadaran masyarakat mengenai tanggung

## **Putri Amalia, Moh. Taufik, Bha'iq Roza Rakhmatullah**

Penundaan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

jawab pembayaran BPHTB. Informasi yang mudah dibaca dan dipahami akan meningkatkan kesadaran masyarakat, mendorong kepatuhan perpajakan, dan menjamin keberhasilan program PTSL.

Terakhir, peningkatan kegiatan sosialisasi dan edukasi diperlukan untuk mengatasi kurangnya pemahaman masyarakat umum mengenai BPHTB dan proses pemungutannya dengan pendekatan self-assessment. Potensi anomali dapat dikurangi dan kepatuhan wajib pajak dalam melaporkan tanggung jawab perpajakannya secara akurat dapat ditingkatkan dengan meningkatkan kesadaran akan pentingnya pajak dan memberikan penjelasan menyeluruh tentang sistem self-assessment. Dengan demikian, dengan menggunakan Program PTSL, BPD dapat meningkatkan efektivitas pemungutan pajak BPHTB.

### **Simpulan**

Pengaturan hukum mengenai mekanisme pembayaran BPHTB, ketidakadilan hukum jika penerapan peraturan dianggap tidak memberikan kejelasan bagi semua pihak, dan tidak tercukupinya kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah menjadi alat bukti yang kuat, semuanya didasarkan pada ketentuan Pasal 33 Permen ATR/Kepala BPN No. 6 Th. 2018. Oleh karena itu, muncul rasa tidak percaya dan intimidasi dalam transaksi harta tetap misalnya tanah dan bangunan, serta dalam penggunaan sertifikat sebagai jaminan dalam berbagai proses hukum. Akibatnya, sertifikat tersebut tidak dapat dipindahtangankan dan tidak dapat dijadikan jaminan utang.

BPD menghadapi beberapa tantangan dalam menjalankan kewenangannya dalam memungut pajak BPHTB yang belum dibayar, seperti kurangnya sumber daya keuangan bagi lingkungan miskin, kecenderungan untuk menghindari pajak, kurangnya personel di BPD, dan rendahnya kesadaran masyarakat. Hal ini sesuai dengan teori kebaktian dalam penerapannya pada bidang yang melampaui tantangan dan teori kewajiban pajak absolut.

## Daftar Pustaka

### Buku

- Bha'iq Roza Rakhmatullah, Problematika Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah, (Pekalongan:PT. Nasya Expanding Management), 2022.
- Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, Hak Atas Tanah dan Peralihannya, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2013
- Hamzani, Achmad Irwan, (2020). *Buku Panduan Penulisan Skripsi*, Yogyakarta: Tanah Air Beta.
- Rochmat Soemitro, Pajak Ditinjau Dari Segi Hukum, PT. Eresco, Bandung, 1991.
- Sugiyono, Metode Penelitian Pendidikan, Alfabeta, Bandung, 2012.
- Sutedi Adrian, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.

### Jurnal

- Aditya, F, W., Sarjita, S., & Sufyandi, Y. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berbasis Partisipasi Masyarakat (PTSL-PM) di Kabupaten Bojonegoro. *Jurnal Tunas Agraria*, 3(1), 2020 : 180-199. DOI: <https://doi.org/10.31292/jta.v3i1.73>
- Ayu, I, K. Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu, *Legality Jurnal Ilmiah Hukum*. 27 (1), 2019. <https://ejournal.umm.ac.id/index.php/legality/article/view/8956/6736>
- Hidayat, A., Engkus, & Afra, H, Implementasi Kebijakan Menteri Agraria dan Tata Ruang tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Bandung. *Temali: Jurnal Pembangunan Sosial*. 1(1), 2018 : 100-110. [https://scholar.google.com/scholar?hl=id&as\\_sdt=0%2C5&q](https://scholar.google.com/scholar?hl=id&as_sdt=0%2C5&q).
- Mujiburohman, & Dian, A. Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), *Bhumi Jurnal Agraria Dan Pertanahan*. 4 (1), 2018 : 88-101. DOI: <https://doi.org/10.31292/jb.v4i1.217>.
- Rusnan, Implikasi Penerapan Asas Self Assessment Sistem Terhadap Peningkatan Penerimaan Pajak, *Jurnal Kompilasi Hukum*. 5 (1), 2020 : 22-23, DOI:<https://doi.org/10.29303/jkh.v5i1.33>.
- Sari, M., & Asmendri, A. Penelitian kepustakaan (library research) dalam penelitian pendidikan IPA, *Natural Science*. 6 (1), 2022 : 41-53. <http://ejournal.uinib.ac.id/jurnal/index.php/naturalscience/article/view/1555>
- Suryanto, et al., Analisis Potensi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sebagai Salah Satu Pajak Daerah, *Jurnal Pemikiran dan Penelitian Administrasi Bisnis dan Kewirausahaan*. 3 (3), 2018 : 275. <https://doi.org/10.24198/adbispreneur.v3i3.19205>

### Internet

- Wulandari, S. (Kepala Seksi Pelayanan Lelang KPKNL Kendar, "Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dalam Lelang", Kementerian Keuangan

**Putri Amalia, Moh. Taufik, Bha'iq Roza Rakhmatullah**

Penundaan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Republik Indonesia <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-kendari/baca-artikel/13403/Bea-Perolehan-Hak-atas-Tanah-dan-Bangunan-BPHTB-Dalam-Lelang.html#:~:text=Dasar%20pengenaan%20Bea%20Perolehan%20Hak,yang%20tercantum%20dalam%20risalah%20lelang> (diakses pada 22 September 2023, pukul 21.15).