
**PENYELESAIAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN YANG TERHUTANG PADA PROGRAM
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)**

Dewi Fatmawati.¹

Universitas Islam Malang

Jalan Mayjen Haryono No.193, Dinoyo, Kec. Lowokwaru, Kota Malang, Jawa
Timur 65144. Indonesia.

Email: 22202022058@unisma.ac.id

ABSTRACT

This study examines the form of settlement of land and building acquisition fees payable in the Complete Systematic Land Registration Program. The purpose of this study is to examine in depth the regulation of land and building acquisition fees payable in the Complete Systematic Land Registration Program and to analyze the form of settlement of land and building acquisition fees payable in the Complete Systematic Land Registration Program. This study uses normative legal research. The results of this study explain that: First, the imposition of Land and Building Acquisition Fees (BPHTB) in the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program as regulated in Article 33 paragraph (2) of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 6 of 2018 that Land and Building Acquisition Fees state that in the event that a Complete Systematic Land Registration participant is not or has not been able to pay BPHTB, the person concerned will make a Statement of BPHTB Payable until an unspecified time when the BPHTB will be paid off as long as the certificate recipient has not transferred the certificate rights and made the certificate a mortgage; and in the case of the recipient of the land title certificate not being able to pay BPHTB or not yet being able to pay the Income Tax (PPh) and or there are still outstanding payments of Income Tax (PPh) by other parties on the land in question, a land title certificate will be issued. Second, the PTSL Program aims to provide legal certainty over land ownership. BPHTB as a tax on the acquisition of land and/or building rights is closely related to PTSL. The problem of outstanding BPHTB can be resolved by providing tax incentives in accordance with applicable provisions.

Keywords: Settlement. BPHTB Owed. Complete Systematic Land Registration.

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji tentang bentuk penyelesaian pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terhutang pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Tujuan penelitian ini untuk mengkaji secara mendalam pengaturan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terhutang pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap serta menganalisis bentuk penyelesaian pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terhutang pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif. Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa: Pertama, pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagaimana

¹ **Submission:** 12 February 2025 | **Review-1:** 16 Mei 2025 | **Review-2:** 19 Mei 2025 |
Copyediting: 23 Mei 2025 | **Production:** 23 Mei 2025

diatur pada Pasal 33 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 2018 bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menyatakan bahwa dalam hal peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tidak atau belum mampu membayar BPHTB maka yang bersangkutan akan membuat Surat Pernyataan BPHTB Terhutang hingga waktu yang tidak ditentukan kapan BPHTB akan dilunasi sepanjang penerima sertipikat belum mengalihkan hak sertipikat dan menjadikan sertipikat tersebut menjadi hak tanggungan; dan dalam hal penerimaan sertipikat hak atas tanah tidak atau belum mampu membayar BPHTB dan atau masih adanya tunggakan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) oleh pihak lain atas tanah yang bersangkutan maka akan diterbitkan sertipikat hak atas tanah. Kedua, Program PTSL bertujuan memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah. BPHTB sebagai pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan memiliki keterkaitan erat dengan PTSL. Permasalahan BPHTB terutang dapat diselesaikan dengan pemberian insentif pajak sesuai ketentuan yang berlaku.

Kata kunci: Penyelesaian. BPHTB Terhutang. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

1. Pendahuluan

Tanah sangatlah penting bagi kehidupan manusia, baik sebagai tempat tinggal, bercocok tanam serta unsur utama dalam pembentukan negara. Negara-negara Eropa pada masa lalu menerapkan program *landbanking* sebagai bentuk penyempurnaan dari pola manajemen pertanahan pada sektor pertanian. Di Indonesia, Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Selanjutnya disebut UUD 1945) menyebutkan bahwa “Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dimanfaatkan untuk kesejahteraan rakyat” yang kemudian dilanjutkan dengan pengaturan hak penguasaan atas tanah di Indonesia dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Republik Indonesia (Selanjutnya disebut dengan UUPA).

Seiring dengan pertambahan penduduk Indonesia dan laju percepatan pembangunan saat ini, kebutuhan akan tanah terus meningkat dan sektor pertanahan cenderung mengalami peningkatan permintaan layanan serta tidak jarang menimbulkan konflik di masyarakat. Dalam kasus sengketa pertanahan, pada praktiknya salah satu penyebabnya adalah sertifikasi kepemilikan tanah yang tidak memadai dan kurangnya pemahaman masyarakat mengenai tanggung jawab administratif.

UUPA yang mengatur kepemilikan tanah di Indonesia memiliki konsep bahwa hukum tanah nasional di setiap wilayah Indonesia ialah milik negara yang sekaligus sebagai simbol kesatuan dan keutuhan bangsa Indonesia. Dalam konsep ini dikemukakan bahwa tanah di Indonesia tidak dapat diperjualbelikan atau diperdagangkan dan tidak diperkenankan menjadi objek penguasaan yang bisa menimbulkan disintegrasi bangsa. Namun bukan berarti pemerintah tidak memberikan hak-hak atas tanah tersebut kepada masyarakat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) dan (2) UUPA yang menyatakan:

- (1). Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 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.²

Tertib administrasi bidang pertanahan adalah suatu kebijakan pokok pertanahan yang menciptakan data tanah yang valid dan lengkap untuk mencegah terjadinya masalah yang berkaitan dengan pertanahan yaitu dengan pendaftaran tanah serta pemberian sertifikat tanah kepada pemilik tanah sebagai tanda bukti yang sah atas kepemilikan tanah tersebut. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Selanjutnya disebut PP No 24 Tahun 97) adalah langkah awal upaya pemerintah dalam

² Pasal 16 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Republik Indonesia

mendaftarkan tanah secara berurutan dengan didasari oleh sebuah rancangan kerja yang dilaksanakan serentak bagi semua objek pendaftaran pertanahan.

Namun lambannya proses pendaftaran dan pembuatan sertifikat tanah mengundang keluhan dan menimbulkan ketidakpercayaan terhadap komitmen awal pemerintah. Oleh karenanya dengan dasar tersebut Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN kemudian meluncurkan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Selanjutnya disebut PTSL) sebagai upaya agar masyarakat dapat memperoleh perlindungan hukum sekaligus memastikan hak atas tanahnya secara cepat, sederhana, aman, lancar, adil, merata dan transparan. PTSL merupakan proses registrasi tanah yang dilakukan pertama kalinya dalam satu waktu dan cakupannya ialah tanah di suatu wilayah yang belum didaftarkan.

Dalam Pasal 16 UUPA, tanah dapat diberikan beberapa jenis hak seperti “hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan. Menurut Pasal 20 UUPA, hak milik adalah hak terkuat, terpenuh, dan terluas yang dapat dipunyai orang atas tanah. Konsep ini bertujuan untuk membedakan hak milik dari hak-hak atas tanah perorangan lainnya, tapi tidak berarti bahwa hak milik adalah hak yang mutlak, tidak terbatas, dan tidak dapat dicabut. Sebagai bentuk pengakuan yang sah terhadap hak milik tersebut diterbitkanlah sebuah sertifikat hak milik (Selanjutnya disebut SHM).

Meskipun telah memiliki pengaturan yang jelas, tetapi pada praktiknya permasalahan yang terkait dengan pertanahan sering kali disebabkan oleh masih banyaknya bidang tanah yang belum memiliki sertifikat resmi. Hingga saat ini target pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia belum tercapai sepenuhnya, walaupun berbagai program seperti Program Nasional Agraria (Selanjutnya disebut Prona), Proyek Administrasi Pertanahan (Selanjutnya disebut PAP), *Land Management and Policy Development Project* (Selanjutnya disebut LMPDP), proyek judikasi Larasita maupun Program PTSL yang diadakan Kementerian ATR/Ka. BPN dengan target 126 juta bidang tanah di Indonesia pada tahun 2025. Kemudian dijabarkan dalam

target-target 5 juta bidang pada tahun 2017, 7 juta bidang di tahun 2018, 9 juta bidang di tahun 2019 dan 10 juta setiap tahunnya hingga tahun 2025.

Hasil pendaftaran tanah melalui PTSL sering kali didasarkan pada asumsi bahwa perangkat hukum yang tertulis, jelas, komprehensif, dan bebas dari ambiguitas telah disediakan dalam bentuk peraturan, petunjuk teknis, serta surat edaran yang bertujuan untuk mempermudah pelaksanaan program tersebut. Namun, banyak pihak berpendapat bahwa target-target PTSL cenderung bersifat ambisius, sekadar pencitraan, dan dimanfaatkan untuk kepentingan politik jangka pendek.

Pada tataran implementasi, masih terdapat tantangan dalam pelaksanaan PTSL yang masih terfokus pada target kuantitas sehingga mengabaikan kualitas, meskipun berbagai peraturan telah diterbitkan sebagai payung hukum PTSL, kerja sama atau koordinasi antar instansi serta berbagai kemudahan dan terobosan telah dilakukan. Tantangan-tantangan tersebut antara lain seperti tanah kelebihan maksimum, tanah terlantar, sumber daya manusia, sarana dan prasarana, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Selanjutnya disebut BPHTB), penerapan asas pertentangan dan delimitasi, masalah pengumuman data fisik dan data yuridis, dan tanah absentee.

Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah tersebut, maka rumusan masalah yang dikaji dalam penelitian ini, yaitu: bagaimana pengaturan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terhutang pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap serta bagaimana bentuk penyelesaian pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terhutang pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Tujuan penelitian ini untuk mengkaji secara mendalam pengaturan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terhutang pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap serta menganalisis bentuk penyelesaian pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terhutang pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Urgensi penelitian ini adalah karena pajak yang penting dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan, dan seringkali menjadi sumber perselisihan antara pembeli, penjual, dan pemerintah. Penelitian dapat

mengungkap permasalahan yang timbul dalam praktik, misalnya terkait kepastian hukum, proses pembayaran, dan sanksi yang diterapkan.

Berdasarkan hasil telaah literatur terhadap beberapa penelitian terdahulu, maka ditemukan beberapa penelitian yang memiliki objek kajian serupa, seperti Indra Lestari dengan judul *Pengaturan Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada tahun 2023*. Dalam penelitian tersebut membahas tentang pengaturan pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Rangka Kepastian Hukum dan Mekanisme Peralihan Hak Milik Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan konseptual dan pendekatan perundang-undangan. Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa pengaturan pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) diatur secara khusus dalam Pasal 33 Permen Nomor 8 Tahun 2016 tentang PTSL. Pasal 33 tersebut menjelaskan Kepala Kantor Pertanahan wajib menyampaikan daftar BPHTB terhutang secara periodik dalam waktu 3 (tiga) bulan kepada Bupati/Walikota setempat dan jika ada Peralihan hak atau perubahan atas Buku Tanah dan Sertipikat Hak atas Tanah hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan melunasi dan BPHTB terhutang. Akibat hukum tidak ditetapkan mekanisme penagihan dan batas waktu bayar pajak tanah terhutang dalam program PTSL yaitu berdampak berkurangnya pemasukan Negara dari sector pajak dan tertib administrasi pertanahan tidak terwujud.³

Kemudian penelitian Icha Tri Utami, Dini Vriska Anggraini, Aprilia Niravita, Muhammad Adymas Hikhal Fikri, dan Harry Nugroho dengan judul *Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tahun 2024*. Dalam penelitian

³ Indra Lestari, 'Pengaturan Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)' (Universitas Jambi, 2023). Hlm. ix

tersebut membahas tentang penerapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Indonesia. Dalam kajiannya penelitian ini dilatarbelakangi dari kebutuhan untuk memastikan pelaksanaan hukum agraria yang akurat dan transparan, khususnya terkait pendaftaran tanah dan pengenaan pajak. BPHTB merupakan instrumen fiskal penting yang mencerminkan komitmen pemerintah terhadap pendaftaran tanah yang terstruktur, sejalan dengan kebijakan publik yang adil dan transparan. Namun, terdapat tantangan dalam penerapan BPHTB, karena praktik yang tidak konsisten dan ketidakjelasan regulasi dapat menyebabkan penegakan yang tidak efisien dan beban pajak yang tidak adil bagi pemilik tanah. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Penelitian ini menekankan pentingnya pedoman yang jelas dan penegakan yang adil untuk menjamin kepastian hukum dan kepercayaan publik dalam pelaksanaan hukum agraria. Penyempurnaan kebijakan BPHTB dalam PTSL sangat penting untuk mendukung pendaftaran tanah yang sistematis, sah secara hukum, dan berkeadilan sosial.⁴

Selanjutnya penelitian dari Selvie Novitasari dkk dengan judul Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhutang Pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Dalam penelitian tersebut membahas tentang Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhutang Pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Dijelaskan bahwa tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia, baik sebagai sumber penghasilan maupun sebagai investasi. Pemanfaatan tanah diatur oleh berbagai regulasi hukum, termasuk dalam UUD 1945 dan UUPA yang mengamanatkan pengelolaan dan perlindungan hukum atas tanah untuk kesejahteraan masyarakat. Dalam implementasi program PTSL, yang bertujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, terdapat permasalahan yuridis terkait kewajiban pembayaran BPHTB. Program PTSL mengharuskan pemegang hak untuk membayar BPHTB, tetapi ketentuan ini

⁴ Icha Tri Utami et al., 'Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap', *Jurnal Multidisiplin Ilmu Akademik* 1, no. 6 (2024): 419–27.

bertentangan dengan UU No. 20 Tahun 2000 tentang BPHTB yang menyatakan bahwa kebijakan pemerintah demi kemaslahatan masyarakat tidak termasuk objek BPHTB. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji konflik norma yang muncul antara ketentuan PTSL dan UU BPHTB serta implikasi hukum yang ditimbulkan. Hasil penelitian menunjukkan adanya ketidakpastian hukum dalam penerapan BPHTB terutang dalam PTSL, yang dapat menghambat tujuan percepatan pendaftaran tanah. Oleh karena itu, disarankan untuk melakukan revisi terhadap peraturan terkait BPHTB dalam PTSL untuk menghindari tumpang tindih regulasi dan memastikan pelaksanaan program yang lebih efektif dan adil bagi masyarakat.⁵

Berdasarkan telah pada penelitian tersebut, maka penelitian ini berbeda dengan penelitian di atas, Adapun letak perbedaannya terletak pada kajian utama pada penelitian ini membahas tentang pengaturan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terhutang pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap serta bentuk penyelesaian pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terhutang pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Hal tersebut berbeda dengan penelitian sebelumnya yang membahas tentang pengaturan pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Rangka Kepastian Hukum dan Mekanisme Peralihan Hak Milik Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan penerapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Indonesia. Adapun aspek persamaan dalam penelitian ini dengan penelitian tersebut adalah baik penelitian ini ataupun dua penelitian terdahulu di atas sama sama menggunakan penelitian hukum normatif sebagai jenis metode penelitiannya.

⁵ Selvie Novitasari, Rachel Enjeline Saragih, and Exsa Nur Chika Amitha, 'Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhutang Pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)', *Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis* 5, no. 9 (2024): 1–11.

2. Metode Penelitian

Penelitian menggunakan metode penelitian hukum normatif. Peter Mahmud Marzuki berpendapat bahwa penelitian hukum normatif merupakan suatu kegiatan penelitian yang dilaksanakan dengan tujuan memecahkan isu hukum dengan menemukan kebenaran yang koherensi.⁶ Penelitian ini mengkaji ketentuan yang berkaitan dengan pertanahan, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Republik Indonesia. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, hal ini disebabkan sudut pandang analisis dari penelitian hukum ini ialah pengaturan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terhutang pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Bahan hukum primer dalam penelitian ini terdiri dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Republik Indonesia. Untuk bahan hukum sekunder penelitian ini terdiri dari jurnal hukum, buku hukum, kamus hukum, dan lain sebagainya.⁷ Tujuan dari adanya bahan hukum sekunder ini ialah untuk membantu menganalisis atau memahami dengan memberikan penjelasan dari bahan hukum primer. Pengumpulan bahan hukum dilaksanakan melalui kajian pustaka kemudian disesuaikan dengan penelitian yang dilakukan. Pengumpulan bahan hukum primer dilakukan dengan cara diinventarisasi dan selanjutnya dikategorikan, sedangkan bahan hukum sekunder dilaksanakan dengan cara *card system*. Sementara metode analisis dilakukan dengan metode deduktif yakni menerangkan suatu hal umum menuju suatu hal khusus. Dilaksanakan dengan menafsirkan dan meneliti bahan pustaka yang ada dengan cara menjabarkan bahan hukum dan berpedoman pada ketentuan serta teori yang berhubungan dengan topik penelitian.

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2013), Hlm. 60.

⁷ Marzuki, Hlm. 181.

3. Hasil Penelitian dan Pembahasan

3.1. Pengaturan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Terhutang pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

PTSL adalah suatu inisiatif pemerintah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi masyarakat. Melalui program ini, seluruh bidang tanah di suatu wilayah didaftarkan secara menyeluruh dan sistematis, sehingga setiap pemilik tanah memperoleh bukti hukum yang sah mengenai kepemilikan tanah tersebut. Salah satu tujuan utama PTSL adalah untuk mengurangi sengketa tanah yang sering timbul akibat ketidakjelasan status hukum tanah. Dengan adanya kepastian hukum, diharapkan nilai jual tanah dapat meningkat, memberikan manfaat ekonomi yang lebih besar bagi pemiliknya.⁸

Sementara itu BPHTB adalah pajak daerah yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pajak ini dapat timbul dari berbagai perbuatan hukum, seperti jual beli, tukar menukar, hibah, warisan, atau tindakan hukum lain yang menyebabkan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. BPHTB merupakan salah satu komponen penting dalam proses pendaftaran tanah, termasuk dalam pelaksanaan PTSL.

Kaitan antara PTSL dan BPHTB dapat ditemukan dalam Pasal 33 ayat (2) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012. Walaupun pasal ini tidak secara eksplisit menyebutkan PTSL dan BPHTB, namun substansi dari pasal tersebut sangat relevan dengan kedua hal ini, terutama terkait dengan persyaratan pendaftaran tanah. Pasal ini mengatur bahwa dalam proses pendaftaran tanah, terdapat persyaratan yang harus dipenuhi, termasuk kewajiban melunasi pajak yang terkait dengan tanah, seperti BPHTB.⁹ Namun, dalam pelaksanaan PTSL, terdapat kebijakan yang memberikan kelonggaran bagi peserta program yang belum melunasi

⁸ Khalimi dan Moch Iqbal, 2020, *Hukum Pajak Teori Dan Praktik*, Bandar Lampung: Aura, Hlm. 92.

⁹ M Farouq S, *Hukum Acara Peradilan Pajak: Komparatif Yudisial dan Teknis Litigasi Sengketa Perpajakan* (Prenada Media, 2022).

BPHTB. Mereka tetap diperkenankan untuk mengajukan permohonan pendaftaran tanah, dengan syarat harus membuat surat pernyataan yang menyatakan kesediaan untuk melunasi BPHTB di masa mendatang.

Selain itu, pemerintah daerah memiliki wewenang untuk memberikan keringanan atau bahkan pembebasan BPHTB bagi peserta PTSL, terutama bagi masyarakat yang kurang mampu. Kebijakan ini bertujuan untuk memperlancar pelaksanaan program PTSL, memastikan bahwa masyarakat dapat mengakses program ini tanpa terhalang oleh kewajiban pajak yang mungkin sulit dipenuhi. Dengan demikian, diharapkan program PTSL dapat dilaksanakan dengan lebih efektif dan merata, serta menciptakan keadilan dalam kepemilikan tanah di masyarakat.

Besaran pajak penghasilan final atas peralihan hak, tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (2) huruf d UU No. 6 Tahun 2008 jo Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2016 yang menyebutkan bahwa “tarif pajak adalah sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah nilai penghasilan tanah dan/atau bangunan”.

Regulasi yang mengatur PTSL terus dimutakhirkan, namun regulasi terkait PTSL belum/atau belum detail dan jelas. Mengingat pada Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 6 Tahun 2018 sebagaimana diatur pada Pasal 33 yang menyebutkan “apabila para peserta PTSL belum mampu membayar PPh dan BPHTB terutang, sertifikat peserta PTSL tetap akan diterbitkan.¹⁰ Ketentuan PTSL mensyaratkan agar pembayaran PPh dan BPHTB terutang membuat/menandatangani surat keterangan yang ditulis pada bukit tanah atau sertifikat. Kepala kantor pertanahan wajib melaporkan kepada Bupati/Walikota sehubungan dengan BPHTB terutang dan kepada kantor Pajak Pratama atau Direktorat Jenderal Pajak (DJP) sehubungan dengan PPh terutang”.

¹⁰ T H Simanjuntak and I Mukhlis, 2012, *Dimensi Ekonomi Perpajakan Dalam Pembangunan Ekonomi: Sistimatis, Aplikatif, Dan Dilengkapi Dengan Hasil Kajian Berbagai Negara Dan Hasil Kajian Penelitian*, Jakarta: Penerbit Raih Asa Sukses, Hlm. 45.

Saat terutangnya pajak BPHTB berdasarkan pasal 49 Undang-undang No. 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah, dijelaskan bahwa : “Jual beli sejak tanggal kontrak disetujui dan ditandatangani; Pertukaran berlangsung sejak tanggal dan tandatangan sertifikat keaslian; Tunjangan sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; Pengeluaran berdasarkan surat wasiat mulai berlaku sejak tanggal pembuatan dan penandatanganan akta; Pewarisan terjadi pada saat pihak tersebut mendaftarkan peralihan haknya di kantor dan tanggalnya telah ditentukan oleh BPN; Pemisahan hak yang timbul karena pengalihan itu dimulai sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; Bergabung dengan perusahaan atau badan hukum lain sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; Pemberian hak guna tanah baru setelah proses pelepasan dilakukan sejak tanggal dikeuarkannya keputusan pemberian hak; Pemberian hak atas Derek, selain pelepasan hak, berlaku sejak tanggal Keputusan pemberian hak; Harga adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta Pemberian hak diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat Keputusan pemberian hak; Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang”. Dan lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang”.

Ketentuan yang berkaitan dengan tarif pajak untuk BPHTB itu adalah maksimal 5% (lima persen) dari NJPOP yang menjadi dasar pengenaan BPHTB dipertimbangkan tergantung dari jenis perbuatan hukumnya. Jika berkaitan dengan jual beli dasar pengenaannya adalah harga transaksi/harga pasar dari objek tersebut. Sejauh menyangkut BPHTB, satu daerah ke daerah lain bervariasi, tetapi NPOPTKP setiap daerah ditetapkan paling rendah Rp.60.000.000,00.

Pengaturan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) jika dianalisis melalui teori keadilan distributif mengacu pada prinsip bahwa

alokasi beban pajak harus didistribusikan sesuai dengan kapasitas ekonomi masyarakat. Konsep ini bertujuan untuk mengurangi kesenjangan sosial dengan memberikan perlakuan yang lebih ringan kepada masyarakat yang memiliki keterbatasan ekonomi, tanpa mengabaikan kewajiban fiskal sebagai bagian dari tanggung jawab hukum dan sosial setiap warga negara.

Pasal 12 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) secara eksplisit memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk menetapkan kebijakan pengurangan, keringanan, atau pembebasan BPHTB. Dasar hukum ini menunjukkan bahwa kebijakan perpajakan di tingkat daerah memiliki fleksibilitas untuk menyesuaikan dengan kondisi masyarakat setempat. Kebijakan ini juga mendukung pelaksanaan program nasional seperti PTSL yang bertujuan memberikan kepastian hukum atas tanah, sehingga hambatan fiskal seperti BPHTB seharusnya tidak menjadi penghalang bagi masyarakat untuk memperoleh sertifikat tanah.¹¹

Namun, implementasi Pasal 12 ayat (2) huruf c sering kali menghadapi kendala. Salah satunya adalah kurangnya regulasi teknis yang mengatur secara rinci mekanisme pemberian keringanan atau pembebasan BPHTB. Misalnya, Peraturan Daerah yang mengatur BPHTB di beberapa wilayah tidak selalu memasukkan kebijakan ini sebagai prioritas. Padahal, keberhasilan PTSL sangat bergantung pada kemampuan masyarakat untuk memenuhi kewajiban finansial yang terkait dengan proses pendaftaran tanah, termasuk BPHTB.

Berdasarkan perspektif administrasi publik, penerapan kebijakan pengurangan atau pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sering kali dihambat oleh kurangnya transparansi dan sosialisasi kepada masyarakat, khususnya yang berada di daerah pedesaan. Banyak masyarakat tidak memahami bahwa mereka berhak

¹¹ Sumyar, 2004, *Dasar-Dasar Hukum Pajak Dan Perpajakan*, Yogyakarta: Universitas Atma Jaya, Hlm. 33.

mengajukan permohonan keringanan atau pembebasan BPHTB sebagaimana diatur dalam Pasal 12 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD). Ketentuan ini memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk menetapkan kebijakan pengurangan, keringanan, atau pembebasan BPHTB dengan mempertimbangkan kondisi sosial ekonomi masyarakat.

Namun, dalam implementasinya, minimnya sosialisasi menyebabkan hak-hak ini tidak terakses dengan baik oleh masyarakat, yang sering kali tidak mengetahui prosedur administratif atau syarat yang harus dipenuhi untuk memperoleh manfaat tersebut. Hal ini menunjukkan pelanggaran terhadap prinsip keadilan akses (*access to justice*) yang mengharuskan semua individu, tanpa memandang status sosial, ekonomi, atau lokasi geografis, memiliki peluang yang setara untuk memperoleh manfaat dari peraturan hukum yang berlaku.

Pasal 7 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik mengamanatkan bahwa penyelenggaraan pelayanan publik harus dilakukan secara transparan, akuntabel, dan berorientasi pada kebutuhan masyarakat.¹² Dalam konteks pengurangan atau pembebasan BPHTB, pemerintah daerah seharusnya secara proaktif memberikan informasi kepada masyarakat tentang mekanisme, persyaratan, dan tata cara pengajuan, baik melalui media cetak, elektronik, maupun langsung kepada masyarakat desa melalui pertemuan komunitas atau tokoh masyarakat.

Hambatan transparansi ini juga bertentangan dengan Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menjamin bahwa setiap warga negara berhak atas perlakuan yang sama di hadapan hukum dan pemerintahan. Dengan tidak memberikan akses informasi yang memadai, pemerintah daerah gagal memenuhi

¹²Widyarti Kusumowardhani, *Seri Manajemen Perpajakan : Penegakan Hukum Pajak*, Jakarta: Guepedia, Hlm. 23.

tanggung jawab konstitusionalnya untuk memastikan bahwa hak masyarakat untuk mendapatkan pengurangan atau pembebasan BPHTB dapat terlaksana secara nyata.¹³

Kurangnya upaya pemerintah daerah dalam mensosialisasikan kebijakan ini juga mengindikasikan pelanggaran terhadap prinsip good governance, khususnya aspek transparansi dan partisipasi publik. Good governance mengharuskan penyelenggara negara untuk bersikap terbuka dan melibatkan masyarakat dalam proses pembuatan dan implementasi kebijakan. Ketidakadilan ini semakin terasa di wilayah pedesaan, di mana tingkat pendidikan masyarakat sering kali lebih rendah dan akses terhadap informasi terbatas.

Penerapan teori keadilan distributif dalam konteks ini juga memerlukan penguatan koordinasi antara pemerintah pusat dan daerah. Dalam Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL, tidak disebutkan secara eksplisit kewajiban pemerintah daerah untuk memberikan keringanan BPHTB. Oleh karena itu, diperlukan peraturan teknis tambahan yang mengintegrasikan program PTSL dengan kebijakan pengurangan atau pembebasan BPHTB, agar tujuan keadilan sosial dapat terwujud secara optimal.¹⁴

Dalam pelaksanaannya, pemerintah daerah dapat memanfaatkan kewenangan ini untuk menetapkan kategori masyarakat yang berhak mendapatkan keringanan, misalnya berdasarkan tingkat penghasilan, luas tanah, atau nilai jual objek pajak (NJOP). Pemberian keringanan juga dapat diprioritaskan bagi golongan masyarakat yang teridentifikasi dalam data terpadu kesejahteraan sosial (DTKS) yang dikelola oleh Kementerian Sosial.

¹³ Hary Djatmiko, 2016, *Problematisasi Sengketa Pajak Dalam Mekanisme Peradilan Pajak Di Indonesia*, Biro Hukum dan Humas, Badan Urusan Administrasi: Mahkamah Agung Republik Indonesia, Hlm. 201.

¹⁴ P Supramono and T W Damayanti, 2015, *Perpajakan Indonesia, Mekanisme Dan Perhitungan Edisi Revisi*, Yogyakarta: Andi Publisher, Hlm. 88.

Dimensi keadilan prosedural dalam penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menjadi salah satu aspek yang krusial untuk diperhatikan. Keadilan prosedural menuntut adanya partisipasi masyarakat dalam proses pengambilan keputusan, termasuk dalam penilaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang menjadi dasar perhitungan BPHTB. Namun, dalam praktiknya, penilaian NJOP sering kali dilakukan secara sepihak oleh pemerintah daerah berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 254/PMK.03/2015 tentang Tata Cara Penilaian dan Penetapan NJOP. Prosedur ini cenderung kurang melibatkan masyarakat, sehingga memunculkan potensi ketidakadilan, terutama bagi kelompok masyarakat yang memiliki tingkat literasi hukum dan ekonomi yang rendah.

Ketidakterlibatan masyarakat dalam penetapan NJOP tidak hanya berpotensi melanggar prinsip keadilan prosedural tetapi juga bertentangan dengan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik, yang mewajibkan penyelenggara pelayanan publik untuk memberikan akses informasi yang jelas, akurat, dan transparan. Selain itu, pengabaian partisipasi masyarakat juga bertentangan dengan semangat UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, khususnya Pasal 78 ayat (1) yang mengatur bahwa NJOP harus mencerminkan kondisi pasar yang adil dan transparan.¹⁵

Prosedur penetapan NJOP yang bersifat sentralistik tanpa mempertimbangkan aspirasi masyarakat sering kali menghasilkan angka NJOP yang tidak sesuai dengan kemampuan masyarakat, terutama di wilayah dengan nilai tanah yang mengalami kenaikan signifikan akibat faktor eksternal seperti pembangunan infrastruktur. Hal ini dapat menciptakan beban ekonomi yang tidak proporsional, bertentangan

¹⁵ Syahrul Mustofa dan Ady Supryadi, 2020, *Mengenal Hukum Pajak Dan Hukum Acara Pajak Di Indonesia (Panduan Hukum Menghadapi Pajak Dan Sengke)*, Jakarta: Guepedia, Hlm. 56.

dengan asas keadilan dalam sistem perpajakan yang diatur dalam Pasal 23A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Untuk mengatasi hal ini, diperlukan evaluasi menyeluruh terhadap kebijakan penetapan BPHTB dalam PTSL. Pemerintah daerah perlu menerapkan mekanisme partisipatif, misalnya melalui musyawarah publik atau konsultasi masyarakat, untuk memastikan bahwa NJOP yang ditetapkan benar-benar mencerminkan kondisi nyata di lapangan. Selain itu, transparansi dalam proses penilaian NJOP harus ditingkatkan dengan memberikan akses informasi yang mudah dipahami oleh masyarakat. Hal ini juga harus diiringi dengan penyederhanaan prosedur administrasi pengajuan keringanan atau pembebasan BPHTB, sebagaimana diatur dalam Pasal 12 ayat (2) UU PDRD, agar masyarakat dapat dengan mudah memanfaatkan hak mereka untuk memperoleh keadilan pajak.¹⁶

3.2. Bentuk Penyelesaian Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Terhutang pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Menentukan jumlah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang harus dibayar dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) memerlukan pemahaman yang mendalam mengenai aturan perpajakan yang berlaku, khususnya terkait dengan objek pajak, tarif, dan cara perhitungannya. BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang diatur dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB, yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Berdasarkan ketentuan tersebut, BPHTB dikenakan pada perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, baik melalui transaksi jual beli, hibah, warisan, maupun cara lainnya, termasuk yang tercakup dalam Program

¹⁶ Danny Septiadi, 2006, *Membatasi Kekuasaan Untuk Mengenakan Pajak: Tinjauan Akademis Terhadap Kebijakan, Hukum, Dan Administrasi Pajak Di Indonesia*, Jakarta: Grasindo, Hlm. 103.

PTSL.¹⁷ Untuk menghitung BPHTB yang terhutang, langkah pertama yang harus dilakukan adalah menentukan nilai perolehan hak atas tanah dan bangunan yang tercatat dalam transaksi tersebut. Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang BPHTB menyatakan bahwa dasar pengenaan BPHTB adalah nilai perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang bisa berupa nilai transaksi atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tercatat dalam daftar harga tanah dan bangunan. Dalam konteks Program PTSL, nilai transaksi perolehan hak atas tanah yang tercatat menjadi dasar pengenaan BPHTB.¹⁸

Selanjutnya, besar BPHTB dihitung berdasarkan tarif yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang BPHTB, yang menyebutkan bahwa tarif BPHTB maksimal sebesar 5% dari nilai perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah dikurangi dengan Nilai Perolehan Tidak Kena Pajak (NPTKP). NPTKP ditentukan oleh pemerintah daerah dan dapat berbeda-beda di setiap wilayah. Untuk tanah yang terdaftar dalam PTSL, penetapan NPTKP umumnya mengikuti ketentuan yang berlaku di daerah tempat tanah tersebut terdaftar.

Proses penetapan BPHTB dalam Program PTSL juga harus memperhatikan prosedur yang telah ditetapkan oleh Direktorat Jenderal Pajak dan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam rangka program ini, permohonan PTSL harus disertai dengan dokumen yang sah, seperti bukti perolehan tanah, bukti transaksi, serta informasi tentang nilai pasar tanah tersebut. Jika nilai transaksi tidak tercatat atau tidak dapat dibuktikan, maka nilai NJOP yang ditetapkan oleh pemerintah daerah akan digunakan sebagai dasar pengenaan BPHTB. Selain itu, dalam praktiknya, ketepatan dalam melakukan verifikasi harga tanah dan bangunan sangat penting untuk mencegah potensi penghindaran pajak. Oleh karena itu, petugas di BPN dan Kantor Pelayanan Pajak harus

¹⁷ Y Sri Pudyatmoko, 2005, *Pengadilan Dan Penyelesaian Sengketa Di Bidang Pajak*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, Hlm. 132.

¹⁸ Lenny Husna, dkk, 2023, *Hukum Pajak Indonesia*, Yogyakarta: CV. Gita Lentera, Hlm. 45.

memastikan bahwa data yang digunakan dalam perhitungan BPHTB berasal dari sumber yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan. Ketidakakuratan dalam penilaian ini dapat menyebabkan ketidakadilan dalam pemungutan pajak dan menimbulkan sengketa yang merugikan baik pihak wajib pajak maupun negara.¹⁹

Proses penetapan BPHTB yang terhutang pada Program PTSL melibatkan tiga komponen utama: penentuan nilai perolehan, pengurangan NPTKP, dan penerapan tarif BPHTB sesuai dengan peraturan yang berlaku. Oleh karena itu, sangat penting untuk memastikan setiap langkah dalam prosedur ini dilakukan dengan teliti dan sesuai dengan dasar hukum yang berlaku, guna menghindari kesalahan perhitungan yang dapat merugikan semua pihak yang terlibat.²⁰

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah program yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mempercepat proses pendaftaran seluruh tanah di Indonesia. Dalam konteks PTSL, BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) merupakan pajak yang harus dibayar oleh pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan yang terdaftar. Penetapan besaran BPHTB yang terhutang dilakukan oleh pemerintah daerah (Kabupaten/Kota), melalui kantor pajak daerah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Pasal 2 ayat (1) UU BPHTB menyebutkan bahwa objek dari BPHTB mencakup semua perolehan hak atas tanah dan bangunan, baik itu melalui jual beli, hibah, warisan, ataupun cara lainnya yang sah menurut hukum. Sementara itu, Pasal 4 ayat (1) menetapkan tarif BPHTB sebesar 5% dari nilai perolehan

¹⁹ Rudy Gunawan Bastari.dkk, 2023, *Hukum Pajak Di Indonesia*, Banten: Sada Kurnia Pustaka, Hlm. 67.

²⁰ Hamidah, dkk, 2023, *Perpajakan*, Sumatera Uatara: Cendikia Mulia Mandiri, Hlm. 78.

hak atas tanah dan bangunan setelah dikurangi dengan nilai tertentu yang disebut sebagai nilai perolehan tidak kena pajak (NPTKP). Selanjutnya, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang pelaksanaan UU BPHTB, Pasal 10 ayat (1) menjelaskan bahwa penetapan BPHTB yang terhutang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau pejabat lain yang berwenang dalam perolehan hak atas tanah dan bangunan, dengan menghitung besaran BPHTB berdasarkan nilai transaksi atau nilai jual objek pajak yang tercatat. Laporan transaksi tersebut kemudian diteruskan oleh PPAT ke pemerintah daerah, yaitu Kantor Pelayanan Pajak Pratama yang bertanggung jawab untuk pemungutan BPHTB.²¹

Namun, dalam pelaksanaan Program PTSL, yang lebih mengatur pendaftaran tanah tanpa transaksi jual beli (seperti tanah yang sebelumnya belum terdaftar atau tanah warisan), BPHTB tetap dihitung berdasarkan nilai pasar atau nilai jual objek pajak yang ditentukan oleh pejabat berwenang, yakni kantor pajak daerah. Dalam hal ini, kantor pajak daerah bertugas untuk memverifikasi nilai transaksi yang dilaporkan oleh BPN dan menentukan jumlah BPHTB yang harus dibayar oleh wajib pajak. Secara kritis, meskipun PTSL bertujuan untuk mempermudah masyarakat dalam mendaftarkan tanah mereka, tantangan terkait transparansi dan akurasi penetapan BPHTB tetap ada, terutama dalam hal penilaian objek pajak. Penetapan nilai pasar yang tidak selalu mencerminkan nilai riil dapat berpotensi menimbulkan ketidakadilan, terutama pada tanah yang tidak memiliki bukti transaksi yang jelas. Oleh karena itu, penting adanya peningkatan pengawasan dan pemahaman masyarakat mengenai kewajiban membayar BPHTB untuk menciptakan sistem perpajakan yang lebih adil dan transparan. Dengan demikian, penetapan BPHTB yang terhutang dalam Program PTSL dilakukan oleh kantor pajak daerah berdasarkan ketentuan yang berlaku, dengan merujuk

²¹ Bastari, *Hukum Pajak Di Indonesia*, Hlm. 98.

pada nilai transaksi atau nilai objek pajak yang ditetapkan oleh pejabat berwenang.²²

Keberatan terhadap besaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terutang dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan salah satu permasalahan yang sering dihadapi oleh wajib pajak. PTSL, yang bertujuan untuk mendaftarkan seluruh bidang tanah di Indonesia, kerap diiringi dengan penetapan nilai BPHTB yang dianggap oleh sebagian pihak tidak tepat atau terlalu tinggi. BPHTB sendiri adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang dihitung berdasarkan nilai transaksi atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang berlaku saat perolehan hak tersebut terjadi.²³

Keberatan terhadap jumlah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terutang telah diatur dengan jelas dalam Pasal 14 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) No. 34 Tahun 2016. Pasal ini memberikan hak kepada wajib pajak untuk mengajukan keberatan atas besaran BPHTB yang terutang kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPPPP), dengan alasan yang sah. Biasanya, keberatan ini diajukan akibat adanya ketidaksesuaian atau kesalahan dalam penetapan BPHTB, yang dapat disebabkan oleh tiga hal utama: kesalahan dalam menghitung nilai tanah yang dijadikan objek pajak, kesalahan dalam menentukan nilai transaksi, atau kesalahan administratif dalam proses penghitungan pajak tersebut.

Salah satu alasan utama yang dapat digunakan untuk mengajukan keberatan adalah kesalahan dalam perhitungan nilai tanah yang menjadi objek pajak. Nilai tanah ini sangat penting karena menjadi dasar untuk menghitung BPHTB yang wajib dibayar. Penetapan nilai ini biasanya mengacu pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang berlaku atau nilai transaksi yang terjadi saat perolehan hak atas tanah tersebut. Jika

²² Liberti Pandiangan, 2013, *Modernisasi & Reformasi Pelayanan Perpajakan*, Jakarta: Elex Media Komputindo, Hlm. 202.

²³ Bastari., *Hukum Pajak Di Indonesia*, Hlm. 99 .

perhitungan nilai tanah dilakukan dengan cara yang tidak tepat—misalnya, menggunakan NJOP yang lebih tinggi daripada nilai pasar yang sebenarnya, atau jika penilaian tidak mempertimbangkan kondisi fisik dan legalitas tanah—wajib pajak berhak untuk mengajukan keberatan. Ketidakakuratan dalam penentuan nilai tanah ini dapat menyebabkan BPHTB yang terutang menjadi lebih tinggi dari yang seharusnya, yang tentunya merugikan wajib pajak.²⁴

Selain itu, ketidakakuratan dalam menentukan nilai transaksi juga menjadi dasar yang sah untuk mengajukan keberatan. Nilai transaksi merupakan dasar utama dalam perhitungan BPHTB, terutama dalam transaksi jual beli tanah. Namun, seringkali nilai yang tercatat dalam akta jual beli tidak mencerminkan harga pasar yang sebenarnya atau tidak sesuai dengan kesepakatan antara penjual dan pembeli. Hal ini bisa terjadi karena beberapa alasan, seperti fluktuasi nilai pasar, manipulasi harga transaksi untuk mengurangi kewajiban pajak, atau kesalahan administratif dalam pencatatan transaksi tersebut. Oleh karena itu, wajib pajak berhak meminta klarifikasi lebih lanjut agar nilai transaksi yang dijadikan dasar perhitungan BPHTB sesuai dengan nilai pasar yang wajar dan adil.

Terakhir, kesalahan administratif dalam penghitungan pajak juga sering terjadi dalam proses administrasi perpajakan yang melibatkan dokumen yang tidak lengkap atau proses yang tidak transparan. Sebagai contoh, jika terdapat kesalahan dalam pencatatan data objek pajak atau penghitungan tarif pajak, maka ketetapan BPHTB yang dikeluarkan bisa menjadi tidak akurat. Kesalahan administratif ini juga bisa muncul dalam sistem komputerisasi yang digunakan untuk memproses transaksi atau pembayaran pajak, yang pada akhirnya dapat menghasilkan informasi yang salah dalam surat ketetapan pajak. Dalam hal ini, wajib pajak berhak mengajukan keberatan untuk memperbaiki ketidaksesuaian

²⁴ Samun Ismaya, 2013, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta: Graha Ilmu, Hlm. 104.

tersebut agar BPHTB yang terutang sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan mencerminkan nilai yang sesungguhnya.²⁵ Kewajiban untuk mengajukan keberatan terhadap BPHTB yang terutang didasarkan pada dasar hukum yang jelas, yaitu PP No. 34 Tahun 2016, dan dapat diajukan jika terdapat kesalahan dalam perhitungan nilai tanah, penentuan nilai transaksi, atau kesalahan administratif dalam penghitungan pajak. Pengajuan keberatan ini sangat penting untuk memastikan keadilan dalam perpajakan dan agar jumlah BPHTB yang terutang benar-benar mencerminkan nilai objek pajak yang seharusnya.

Di samping itu, Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah juga mengatur bahwa keberatan terhadap pajak yang terutang harus diajukan dalam waktu tertentu setelah wajib pajak menerima surat ketetapan pajak. Keberatan tersebut harus disertai dengan dokumen yang mendukung, seperti bukti transaksi jual beli tanah, penilaian independen, atau dokumen lain yang relevan yang dapat menunjukkan bahwa besaran BPHTB yang dihitung tidak sesuai dengan nilai pasar yang seharusnya. Setelah keberatan diajukan, pihak yang berwenang akan memprosesnya, dan jika ditemukan kesalahan dalam penetapan nilai BPHTB, maka nominal yang terhutang dapat diperbaiki atau diubah.

Keberatan yang diajukan oleh wajib pajak terhadap besaran BPHTB yang terhutang harus disertai dengan bukti-bukti yang kuat dan relevan guna mendukung alasan keberatan tersebut. Bukti-bukti ini berfungsi untuk memperjelas klaim bahwa penetapan BPHTB yang dikenakan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Beberapa contoh bukti yang dapat disertakan antara lain adalah dokumen transaksi jual beli yang memuat harga yang disepakati antara pihak penjual dan pembeli, yang menunjukkan nilai yang sebenarnya dari objek pajak tersebut. Selain itu, laporan penilaian independen yang disusun oleh

²⁵ Abdul Basir, 2024, *Perpajakan Nasional: Dasar-Dasar, Prinsip, Dan Penerapannya*, Tangerang: Indigo Media, Hlm. 67.

penilai publik atau pihak ketiga yang memiliki keahlian dalam bidang penilaian properti juga menjadi bukti yang sangat penting, karena laporan ini dapat memberikan penilaian yang objektif dan profesional mengenai nilai pasar tanah yang bersangkutan. Bukti lain yang dapat memperkuat klaim keberatan termasuk dokumen pendukung lainnya, seperti surat keputusan atau peraturan pemerintah yang mengatur tentang nilai tanah atau objek pajak tertentu, serta bukti-bukti terkait kesalahan administratif dalam proses perhitungan BPHTB, seperti ketidaksesuaian data yang tercatat dalam sistem pajak atau ketidaktepatan dalam penghitungan berdasarkan NJOP yang berlaku.²⁶ Prosedur pengajuan keberatan tersebut harus dilakukan dalam jangka waktu yang ditentukan, yaitu dalam waktu 30 hari kalender setelah wajib pajak menerima surat ketetapan pajak. Ketentuan ini tercantum dalam Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang memberikan batas waktu yang ketat untuk pengajuan keberatan guna memastikan kelancaran dan keteraturan administrasi perpajakan. Jika keberatan tidak diajukan dalam periode tersebut, maka wajib pajak dianggap telah menerima ketetapan yang dikeluarkan dan kewajiban pajak dianggap sah tanpa ada kemungkinan perbaikan lebih lanjut.

Setelah keberatan diajukan, pihak yang berwenang, yaitu Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPPP), akan melakukan pemeriksaan terhadap keberatan tersebut. Dalam proses ini, KPPP akan melakukan verifikasi terhadap bukti-bukti yang diserahkan oleh wajib pajak. Pemeriksaan ini mencakup penilaian terhadap kecocokan antara bukti yang diajukan dengan ketentuan yang berlaku, serta keabsahan data dan informasi yang diberikan oleh wajib pajak. Jika ditemukan kesalahan dalam penetapan BPHTB, baik itu berupa kesalahan dalam perhitungan nilai tanah, nilai transaksi, atau kesalahan administratif lainnya, maka jumlah BPHTB yang terutang dapat dilakukan perbaikan dan perubahan. Perbaikan

²⁶ Bustamar Ayza, 2016, *Hukum Pajak Indonesia*, Jakarta: Kencana, Hlm. 156.

tersebut dapat berupa penurunan nilai BPHTB sesuai dengan bukti yang ada, yang pada akhirnya akan mengurangi jumlah pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak.²⁷ Namun, apabila pihak yang berwenang tidak menemukan bukti yang cukup untuk membenarkan klaim wajib pajak, maka ketetapan pajak yang telah diterbitkan akan tetap berlaku. Hal ini menunjukkan pentingnya keberanian wajib pajak untuk melengkapi dan memastikan keakuratan bukti yang diserahkan. Dalam hal ini, proses verifikasi yang dilakukan oleh KPPP bertujuan untuk memastikan bahwa keberatan yang diajukan memang sah dan didasarkan pada pertimbangan yang objektif, bukan sekadar klaim tanpa dasar yang kuat. Oleh karena itu, meskipun ada ruang untuk mengajukan keberatan, hasil akhirnya bergantung pada ketepatan dan kecukupan bukti yang disampaikan oleh wajib pajak dalam rangka meyakinkan pihak berwenang bahwa perhitungan BPHTB yang dilakukan sebelumnya memang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.²⁸

Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) menyebutkan bahwa pemungutan BPHTB harus didasarkan pada penetapan nilai perolehan objek pajak yang adil dan dapat diterima oleh masyarakat. Hal ini berimplikasi pada perlunya sistem yang akuntabel dan transparan dalam penilaian objek pajak, di mana nilai jual objek pajak (NJOP) harus mencerminkan nilai pasar yang sesungguhnya dan harus diatur dengan mempertimbangkan kemampuan ekonomi masyarakat yang menjadi wajib pajak.

Sebagai salah satu langkah untuk mewujudkan keadilan fiskal, pemerintah dapat mengoptimalkan peran fungsi diskresi fiskal dalam memberikan insentif berupa pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah

²⁷ Agoes Kamaroellah, 2021, *Pajak Dan Retribusi Daerah : Konsep Dan Aplikasi Analisis Pendapatan Asli Daerah Melalui Kontribusi Pajak Dan Retribusi Daerah Dalam Meninjau Peraturan Daerah*, Surabaya: Jakad Media Publishing, Hlm. 203.

²⁸ Damas Dwi Anggoro, 2017, *Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*, Malang: Universitas Brawijaya Press, Hlm. 56.

dan Bangunan (BPHTB) bagi golongan masyarakat kurang mampu. Diskresi fiskal merupakan kebijakan yang memberikan wewenang kepada pejabat yang berwenang untuk menentukan atau menyesuaikan pengenaan pajak berdasarkan situasi tertentu yang tidak terakomodasi dalam ketentuan umum. Dalam konteks BPHTB, fungsi diskresi fiskal ini sangat penting mengingat beban pajak yang harus ditanggung oleh masyarakat, khususnya golongan ekonomi menengah ke bawah, sering kali menjadi kendala dalam mengikuti program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diluncurkan oleh pemerintah.²⁹

Dasar hukum terkait diskresi fiskal ini terdapat dalam Pasal 31 ayat (1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP), yang mengatur bahwa Dirjen Pajak atau pejabat terkait diberikan kewenangan untuk melakukan kebijakan tertentu terkait pengenaan pajak, termasuk dalam hal pemberian insentif atau pengurangan pajak bagi wajib pajak yang memenuhi kriteria tertentu. Selain itu, ketentuan ini juga mengacu pada ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) UU Nomor 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum Perpajakan yang mengatur bahwa pejabat pajak dapat mengeluarkan keputusan mengenai pengurangan atau pembebasan pajak tertentu jika dianggap perlu untuk mencapai tujuan perpajakan yang adil dan merata.

Pemberian insentif pengurangan BPHTB melalui diskresi fiskal harus dilaksanakan secara proporsional, mempertimbangkan kondisi sosial ekonomi masyarakat yang bersangkutan. Pemerintah perlu menyusun kriteria yang jelas dan objektif untuk menentukan golongan masyarakat yang berhak mendapatkan insentif ini, seperti melalui data kependudukan atau status sosial ekonomi yang dapat diverifikasi secara akurat.³⁰

²⁹ Phaureula Artha Wulandari dan Emy Iryanie, 2018, *Pajak Daerah Dalam Pendapatan Asli Daerah*, Jakarta: Deepublish, Hlm. 132.

³⁰ M Farouq, 2018, *Hukum Pajak Di Indonesia*, Jakarta: Kencana, Hlm. 89.

4. Kesimpulan

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pengaturan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tercantum dalam Pasal 33 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 yang memberikan fleksibilitas kepada peserta yang tidak mampu melunasi BPHTB. Peserta diizinkan membuat surat pernyataan BPHTB terhutang berdasarkan tingkat penghasilan, luas tanah, atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanpa batas waktu pelunasan yang pasti, selama hak sertifikat tidak dialihkan atau dijadikan jaminan hak tanggungan. Kebijakan ini mendukung percepatan kepastian hukum dalam administrasi pertanahan.

Bentuk penyelesaian pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terhutang pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu Proses penetapan BPHTB dalam Program PTSL juga harus memperhatikan prosedur yang telah ditetapkan oleh Direktorat Jenderal Pajak dan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam rangka program ini, permohonan PTSL harus disertai dengan dokumen yang sah, seperti bukti perolehan tanah, bukti transaksi, serta informasi tentang nilai pasar tanah tersebut. Jika nilai transaksi tidak tercatat atau tidak dapat dibuktikan, maka nilai NJOP yang ditetapkan oleh pemerintah daerah akan digunakan sebagai dasar pengenaan BPHTB. Selain itu, dalam praktiknya, ketepatan dalam melakukan verifikasi harga tanah dan bangunan sangat penting untuk mencegah potensi penghindaran pajak. Oleh karena itu, petugas di BPN dan Kantor Pelayanan Pajak harus memastikan bahwa data yang digunakan dalam perhitungan BPHTB berasal dari sumber yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Abdul Basir, 2024, *Perpajakan Nasional: Dasar-Dasar, Prinsip, Dan Penerapannya*, Tangerang: Indigo Media.
- Agoes Kamaroellah, 2021, *Pajak Dan Retribusi Daerah: Konsep Dan Aplikasi Analisis Pendapatan Asli Daerah Melalui Kontribusi Pajak Dan Retribusi Daerah Dalam Meninjau Peraturan Daerah*, Surabaya: Jakad Media Publishing.
- Bastari., *Hukum Pajak Di Indonesia*.
- Bustamar Ayza, 2016, *Hukum Pajak Indonesia*, Jakarta: Kencana.
- Damas Dwi Anggoro, 2017, *Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*, Malang: Universitas Brawijaya Press.
- Danny Septriadi, 2006, *Membatasi Kekuasaan Untuk Mengenakan Pajak: Tinjauan Akademis Terhadap Kebijakan, Hukum, Dan Administrasi Pajak Di Indonesia*, Jakarta: Grasindo.
- Dyah Octorina Susanti dan A'an Effendi, 2014, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Hamidah, dkk, 2023, *Perpajakan, Sumatera Uatara: Cendikia Mulia Mandiri*.
- Hary Djatmiko, 2016, *Problematisa Sengketa Pajak Dalam Mekanisme Peradilan Pajak Di Indonesia*, Biro Hukum dan Humas, Badan Urusan Administrasi: Mahkamah Agung Republik Indonesia.
- Khalimi dan Moch Iqbal, 2020, *Hukum Pajak Teori Dan Praktik*, Bandar Lampung: Aura.
- Lenny Husna, dkk, 2023, *Hukum Pajak Indonesia*, Yogyakarta: CV. Gita Lentera.
- Liberti Pandiangan, 2013, *Modernisasi & Reformasi Pelayanan Perpajakan*, Jakarta: Elex Media Komputindo.
- M Farouq, 2018, *Hukum Pajak Di Indonesia*, Jakarta: Kencana.
- M. Farouq S, 2022, *Hüküm Acara Peradilan Pajak: Komparatif Yudisial Dan Teknis Litigasi Sengketa Perpajakan*, Jakarta: Prenada Media.

- M. Iqbal Hasan, 2002, Pokok-Pokok Materi Metode Penelitian dan Aplikasinya, Cet. I, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Phaureula Artha Wulandari dan Emy Iryanie, 2018, Pajak Daerah Dalam Pendapatan Asli Daerah, Jakarta: Deepublish.
- P Supramono and T W Damayanti, 2015, Perpajakan Indonesia, Mekanisme Dan Perhitungan Edisi Revisi, Yogyakarta: Andi Publisher.
- Rudy Gunawan Bastari.dkk, 2023, Hukum Pajak Di Indonesia, Banten: Sada Kurnia Pustaka.
- Samun Ismaya, 2013, Hukum Administrasi Pertanahan, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Sumyar, 2004, Dasar-Dasar Hukum Pajak Dan Perpajakan, Yogyakarta: Universitas Atma Jaya.
- Syahrul Mustofa dan Ady Supryadi, 2020, Mengenal Hukum Pajak Dan Hukum Acara Pajak Di Indonesia (Panduan Hukum Menghadapi Pajak Dan Sengke), Jakarta: Guepedia.
- Tampil Anshari Siregar, 2007, Metodologi Penelitian Hukum Penulisan Skripsi, Medan: Multi Grafika Medan.
- T H Simanjuntak and I Mukhlis, 2012, Dimensi Ekonomi Perpajakan Dalam Pembangunan Ekonomi: Sistimatis, Aplikatif, Dan Dilengkapi Dengan Hasil Kajian Berbagai Negara Dan Hasil Kajian Penelitian, Jakarta: Penerbit Raih Asa Sukses.
- Widyarti Kusumowardhani, Seri Manajemen Perpajakan : Penegakan Hukum Pajak, Jakarta: Guepedia.
- Y Sri Pudyatmoko, 2005, Pengadilan Dan Penyelesaian Sengketa Di Bidang Pajak, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

2. Artikel Jurnal Ilmiah

- Novitasari, Selvie, Rachel Enjeline Saragih, and Exsa Nur Chika Amitha. 'Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhutang Pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)'. *Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis* 5, no. 9 (2024): 1–11.

Utami, Icha Tri, Dini Vriska Anggraini, Aprila Niravita, and Muhammad Adymas Hikaharry Nugroho Fikri. 'Pengenalan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap'. *Jurnal Multidisiplin Ilmu Akademik* 1, no. 6 (2024): 419–27

3. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Republik Indonesia
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah