



PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PADA PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP

Icha Tri Utami

Universitas Negeri Semarang

Dini Vriska Anggraini

Universitas Negeri Semarang

Aprila Niravita

Universitas Negeri Semarang

Muhammad Adymas Hikhal Fikri

Universitas Negeri Semarang

Harry Nugroho

Universitas Negeri Semarang

Alamat: Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang

Kampus Sekaran, Gunungpati, Semarang

Jawa Tengah-Indonesia 50229

Korespondensi penulis: ichatriutami1904@students.unnes.ac.id

Abstrak This article aims to analyze the application of Land and Building Acquisition Duty (BPHTB) within the framework of the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program in Indonesia. The background of this research lies in the need to ensure accurate and transparent implementation of agrarian laws, particularly regarding land registration and tax imposition. BPHTB is an important fiscal instrument that reflects the government's commitment to structured land registration, aligning with fair and transparent public policy. However, challenges arise in implementing BPHTB, as inconsistent practices and regulatory ambiguity can lead to inefficient enforcement and unfair tax burdens on landowners. Using a normative juridical approach, this study examines existing regulations and official legal sources to evaluate BPHTB's role and impact within the PTSL initiative. The findings emphasize the importance of clear guidelines and fair enforcement to uphold legal certainty and public trust in the implementation of agrarian law. Refining BPHTB policies within PTSL is crucial for supporting systematic land registration that is legally sound and socially just.

Keywords: BPHTB; PTSL; Land Registration

Abstrak Artikel ini bertujuan untuk menganalisis penerapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Indonesia. Latar belakang penelitian ini adalah 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. Dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif, studi ini menelaah regulasi yang ada dan sumber-sumber hukum resmi untuk mengevaluasi peran dan dampak BPHTB dalam program PTSL. 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.

Kata Kunci: BPHTB; PTSL; Pendaftaran Tanah

PENDAHULUAN

Tanah merupakan elemen penting dalam kehidupan sosial di Indonesia. Banyak individu bergantung pada tanah untuk mencari nafkah dan tempat tinggal. Bahkan, beberapa orang

menggunakan tanah sebagai aset investasi atau untuk berbagai aktivitas bisnis lainnya. Berdasarkan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, *“bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”* Ini merupakan fondasi filosofi pengaturan tanah di Indonesia, yang secara yuridis dicatat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam konteks agraria, tanah adalah bagian dari permukaan bumi.¹ Masalah-masalah terkait pertanahan memiliki kompleksitas tinggi karena kebutuhan manusia akan tanah terus meningkat seiring dengan perkembangan dan pembangunan di berbagai bidang. Di sisi lain, jumlah total tanah relatif stabil. Oleh karena itu, manajemen tanah yang efektif diperlukan untuk mengoptimalkan penggunaan tanah yang tersedia, sehingga setiap kepentingan dapat diseimbangkan secara proporsional sebagai refleksi cita-cita pembangunan nasional.

Dalam kehidupan manusia yang terus-menerus menggunakan tanah untuk kebutuhan hidup harian seperti mencari nafkah dan bertempat tinggal, pentinglah membahas isu-isu terkait tanah dari sudut pandang kepastian hukum dan pendaftaran tanah. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah Desa/Kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Kegiatan ini meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai suatu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.² Tujuan utama PTSL adalah mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat berlandaskan asas-asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata, dan terbuka serta akuntabel. Ini akan meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat serta ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah konflik pertanahan.

Namun, dalam konteks peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, maka akan dikenakan pajak daerah berupa BPHTB. Pajak daerah adalah aspek penting bagi kelangsungan hidup dan perkembangan suatu negara, termasuk di level lokal. Di Indonesia, terutama dalam era otonomi daerah, peran pajak daerah seperti BPHTB menjadi semakin crucial. Pajak daerah tidak hanya untuk mendapatkan pendapatan bagi daerah, tetapi juga penting untuk mendukung program pembangunan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Sebagai bagian dari Pendapatan Asli Daerah (PAD), pajak daerah berpengaruh langsung terhadap layanan publik yang disediakan oleh pemerintah daerah, dari infrastruktur hingga layanan sosial. Dalam konteks ini, BPHTB dikenali sebagai satu dari sumber pendapatan yang penting.³

Tanah dan bangunan yang belum memiliki sertifikat dapat mengajukan permohonan pendaftaran untuk pertama kali di Kantor Pertanahan, yang akan dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Demi mempercepat program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap permasalahan BPHTB diatur secara khusus dalam Pasal 33 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, sehingga pentingnya melakukan analisis yuridis

¹ Utama, M. R. A., & Turisno, B. E. (2024). Solusi BPHTB dan PPh Final Dalam Program PTSL di Kabupaten Malang. NOTARIUS, 17(1), hlm. 16.

² Rahadiansyah, D. A. (2024). Pengaturan BPHTB Terutang dalam Penyelenggaraan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Dewantara : Jurnal Pendidikan Sosial Humaniora, 3(1), hlm. 290.

³ Teja Sukmana, S. U., Tengku Mard, R., & Niravita, A. (2023). OPTIMALISASI PEMUNGUTAN PAJAK DAERAH MELALUI PENERAPAN PERATURAN UNDANG-UNDANG BPHTB: TANTANGAN DAN PELUANG. Civilia : Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan., hlm. 190.

terkait pengenaan BPHTB dalam kerangka PTSL untuk memastikan implementasi yang tepat dan transparan dalam pemberlakuan hukum agraria di Indonesia.

KAJIAN TEORI

1. Teori Kepastian Hukum

Hukum sebagai sebuah sistem harus dipahami, diterima, dan diterapkan secara menyeluruh sebagai satu kesatuan yang terdiri dari elemen-elemen yang saling terhubung dan berinteraksi.⁴ Sebagai sebuah sistem, hukum memiliki sifat terstruktur dan utuh, di mana setiap bagian atau komponennya saling terkait erat. Dengan kata lain, sistem hukum adalah suatu entitas terpadu yang terdiri atas elemen-elemen yang berinteraksi dan bekerja sama untuk mencapai tujuan sistem tersebut. Elemen-elemen ini mencakup berbagai unsur yuridis seperti peraturan, asas, dan konsep hukum.⁵ Menurut Utrecht, kepastian hukum mencakup dua aspek. Pertama, adanya aturan umum yang memungkinkan individu mengetahui tindakan apa yang diperbolehkan atau dilarang. Kedua, memberikan perlindungan hukum bagi individu terhadap tindakan sewenang-wenang pemerintah, karena aturan umum tersebut memberi kejelasan tentang kewajiban atau hak yang dapat diterapkan oleh negara kepada individu.⁶

2. Teori Kewenangan

Konsep kewenangan bermula dari karakteristik mendasar suatu negara, yaitu keberadaan kekuasaan yang memiliki kewenangan. Dalam bukunya, Miriam Budiardjo menjelaskan bahwa kekuasaan biasanya berupa hubungan antara dua pihak, di mana satu pihak bertindak sebagai yang memerintah dan pihak lainnya sebagai yang diperintah (the ruler and the ruled). Secara konseptual, istilah kewenangan atau wewenang sering dikaitkan dengan istilah Belanda *bevoegdheid*, yang berarti berwenang atau memiliki kuasa. Wewenang memiliki peranan yang sangat signifikan dalam Hukum Tata Pemerintahan (Hukum Administrasi), karena pemerintahan hanya dapat melaksanakan fungsinya berdasarkan kewenangan yang dimilikinya. Validitas tindakan pemerintahan dinilai berdasarkan kewenangan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.

Kewenangan yang diperoleh melalui atribusi bersifat asli karena berasal langsung dari peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini, organ pemerintahan mendapatkan kewenangannya secara langsung melalui ketentuan yang tercantum dalam pasal tertentu dari undang-undang. Melalui atribusi, pihak penerima kewenangan dapat menciptakan kewenangan baru atau memperluas kewenangan yang sudah ada. Aspek kewenangan ini juga tercermin dalam Konstitusi Negara, yang memberikan dasar legitimasi bagi Badan Publik dan Lembaga Negara untuk melaksanakan tugas dan fungsinya. Kewenangan dapat diartikan sebagai kemampuan untuk bertindak yang diberikan oleh undang-undang yang berlaku, memungkinkan hubungan atau tindakan hukum dilakukan secara sah.⁷

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang menitikberatkan pada studi hukum normatif untuk menganalisis peraturan perundang-undangan terkait Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam

⁴ Achmad Ali. (2012). *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*. Jakarta: Prenada Media Group. Hal. 1.

⁵ Sudikno Mertokusumo. (2005). *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Penerbit Liberty. Hal. 122.

⁶ Riduan Syahrani. (1999). *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti. Hal. 23

⁷ Wijaya, H. J. (2022). Analisis Yuridis Pemungutan Bphtb Dan Pph Final Phtb Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). *Indonesia Journal of Business Law*, 1(2), 32-41.

program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Pendekatan penelitian ini mencakup analisis terhadap bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti UU Nomor 28 Tahun 2009 serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN tentang PTSL yang menjadi dasar hukum pengenaan BPHTB. Bahan sekunder seperti literatur dan jurnal hukum digunakan untuk mendalami konsep pajak daerah dan hak atas tanah. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan, yaitu pengumpulan data dari berbagai dokumen hukum, literatur ilmiah, serta kajian akademis. Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif untuk memahami keterkaitan antara pengaturan BPHTB dan program PTSL, serta mengevaluasi efektivitas dan implikasi penerapannya dalam meningkatkan kepastian hukum dan pelayanan publik di bidang pertanahan.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan (BPHTB) pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 2 Ayat (2) huruf k UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dikategorikan sebagai salah satu pajak yang menjadi kewenangan dari pemerintah daerah/kota. Sebelum ketentuan ini diterapkan, BPHTB termasuk jenis pajak yang pemungutannya dilakukan oleh pemerintah pusat dimana sebagian besar dari penerimaannya didistribusikan kepada kabupaten/kota. Kondisi seperti ini tentunya berpengaruh terhadap kemampuan pemerintah daerah dalam melaksanakan fungsinya sebagai penyelenggara pemerintah dan memberikan layanan kepada masyarakat. Setelah diberlakukannya otonomi daerah sejalan dengan pembaharuan regulasi sehingga BPHTB dialihkan menjadi pajak daerah yang pemungutannya dilakukan secara langsung oleh pemerintah kabupaten/kota. Alih kelola atas pemungutan BPHTB dari pemerintah pusat ke daerah tidak hanya mencakup aspek pemungutan pajak saja, namun pemerintah daerah juga bertanggung jawab atas proses pendataan, penilaian, penetapan, dan pelayanan pajak secara komprehensif. Tujuan utama peralihan ini adalah untuk memperkuat kapasitas pajak lokal di tingkat kabupaten/kota yang selama ini belum berfungsi secara optimal, meskipun objek Pajak Bumi dan Bangunan, baik di kawasan pedesaan maupun perkotaan, serta BPHTB berlokasi di wilayah kabupaten dan kota.⁸

Objek BPHTB mencakup perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 85 UU Nomor 28 Tahun 2009. Perolehan hak ini meliputi pemindahan hak seperti jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, lelang, pelaksanaan putusan hakim yang telah memiliki hukum tetap, serta penggabungan perusahaan. BPHTB dikenakan pada subjek pajak terdiri dari orang atau badan hukum yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Subjek yang diwajibkan membayar pajak ini disebut sebagai Wajib Pajak (WP) BPHTB. Di Indonesia, subjek hak mencakup baik individu maupun badan hukum. Orang pribadi adalah individu yang dapat memperoleh hak, termasuk hak atas tanah. Sedangkan, badan hukum adalah entitas yang memiliki hak dan kewajiban dapat bertindak secara hukum sehingga menjadi subjek hukum serta memiliki kekayaan dan tanggung jawab sendiri yang terpisah dari individu.⁹ Sistem pemungutan pajak di Indonesia pada umumnya

⁸ Lestari, I., & Rosmidah, R. (2023). Mekanisme Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). *Recital Review*, 5(1), 174-193.

⁹ Murjiyanto, R., & Ismaya, S. (2015). Kepastian Nilai Dasar Penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 22(3), 489-509.

menggunakan sistem *self-assessment*, dimana Wajib Pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung, memperhitungkan, dan membayar pajak yang terutang secara mandiri. Melalui sistem ini, diharapkan administrasi perpajakan dapat dilaksanakan dengan lebih tertib, terkontrol, sederhana, dan mudah dipahami oleh Wajib Pajak.¹⁰

Menurut Pasal 87 UU PDRD, dasar untuk pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). NPOP ini merujuk pada nilai transaksi yang terjadi dalam peralihan, baik itu melalui jual beli maupun nilai pasar untuk peralihan yang lain. Ketidakpastian sering muncul dari penggunaan nilai transaksi atau nilai pasar, karena penilaian terhadap objek tersebut bersifat relatif bagi berbagai pihak. Nilai ini dapat bervariasi tergantung pada perspektif, apakah itu dari pihak yang terlibat, petugas pajak, atau pihak lainnya sehingga sulit untuk mendapatkan nilai yang konsisten dan pasti. Selain itu, legalitas suatu transaksi juga mengharuskan adanya kebenaran dan kepastian hukum yang mencakup penentuan nilai transaksi tersebut. Tarif untuk pengenaan BPHTB bagi pihak yang mendapatkan hak atas semua transaksi peralihan tanah adalah sebesar 5%. Besaran pajak pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif tersebut dengan NPOP, setelah mengurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). NPOPTKP adalah nilai yang digunakan untuk mengurangi NPOP sebelum tarif BPHTB diterapkan, dan besaran NPOPTKP dapat berbeda di setiap wilayah. Berdasarkan Pasal 87 Ayat (4) UU PDRD No. 28 Tahun 2009, NPOPTKP ditetapkan dengan nilai minimum sebesar Rp 60 juta untuk setiap wajib pajak.¹¹

Sebagai upaya mendukung pertumbuhan ekonomi, Kementerian ATR/BPN melaksanakan program pemetaan, registrasi, dan sertifikasi untuk memberikan kepastian hukum atas tanah serta menghindari konflik pertanahan. Berdasarkan kondisi tersebut, kebijakan pendaftaran tanah telah direkonstruksi dengan pendekatan percepatan, sehingga diharapkan seluruh wilayah dapat terdaftar melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). PTSL bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum atas hak-hak masyarakat terhadap tanah, berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata, terbuka, dan akuntabel. Hal ini diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat, kemakmuran ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa terkait pertanahan.¹² Secara umum, proses pendaftaran tanah bukanlah kewenangan murni dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) karena melibatkan berbagai instansi lain, seperti Kementerian Keuangan terkait Pajak Penghasilan (PPh), pemerintah daerah untuk pengelolaan BPHTB, serta PPAT/Notaris yang membuat akta sebagai syarat penerbitan sertifikat tanah. Kewajiban untuk pembayaran PPh, BPHTB, dan biaya pembuatan akta menjadi salah satu penghambat utama dalam proses pendaftaran tanah. Hal ini menyebabkan pandangan umum di masyarakat bahwa pengurusan sertifikat tanah itu mahal, memakan waktu, dan berbelit-belit. Biaya tinggi yang muncul dari pembayaran akta, PPh, dan BPHTB, sementara proses yang lama disebabkan oleh prosedur pengurusan akta, pembayaran pajak, dan proses administrasi yang terlebih dahulu perlu dilakukan di Kantor Pertanahan.¹³

Agar mempercepat pelaksanaan program PTSL, terutama terkait permasalahan BPHTB telah diatur secara khusus dalam Pasal 33 Permen PTSL. Pasal ini memberikan kemudahan bagi

¹⁰ Padmo Wahjono, *Undang-undang Perpajakan Beserta Penjelasan dan Peraturan Pelaksanaan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1984, hlm. 51.

¹¹ Fitriya. (2024). *BPHTB: Pengertian, Objek, Tarif, Cara Hitung, Syarat Mengurus*. Diakses pada 29 Oktober 2024 melalui <https://klikpajak.id/blog/bphtb-pengertian-objek-tarif-cara-menghitung-dan-syarat-mengurus/>

¹² Republik Indonesia. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018*. hlm. 7.

¹³ Mujiburohman, D. A. (2018). Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 4(1), 88-101.

pelaksanaan program tersebut. Namun, ketentuan tersebut masih membutuhkan penjelasan lebih lanjut, khususnya terkait mekanisme penagihan serta batas waktu pembayaran karena peraturan yang ada belum mengatur secara jelas tentang BPHTB terutang atas pajak tanah. Kepala Kantor Pertanahan wajib menyampaikan daftar BPHTB yang terutang setiap 3 (tiga) bulan kepada Bupati/Walikota setempat dan peralihan hak atau perubahan Buku Tanah serta Sertifikat Hak atas Tanah hanya dapat dilakukan setelah BPHTB terutang dilunasi. Bagi masyarakat yang tidak atau belum mampu membayar BPHTB, maka dapat membuat surat pernyataan mengenai BPHTB terutang. Penerapan BPHTB terutang ini sangat penting karena menjadi acuan bagi ketentuan lain, seperti jatuh tempo pembayaran dan sanksi. Permen PTSL ini juga mendorong pemerintah untuk memberikan kemudahan BPHTB khusus untuk pendaftaran tanah pertama kali dalam PTSL, melalui pajak nol persen (*zero tax*) sebagai wujud keseriusan pemerintah dalam memenuhi kewajiban pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.¹⁴

Program PTSL sangat mengandalkan keahlian penilai untuk menilai nilai pasar tanah dan bangunan. Namun, ada beberapa kasus di mana penilaian dari berbagai penilai menunjukkan perbedaan signifikan untuk properti yang sama, sehingga menimbulkan keraguan tentang akurasi dan keadilan penetapan BPHTB. Selain itu, ketiadaan pedoman dan ketentuan yang jelas mengenai nilai BPHTB dalam program ini memberikan ruang bagi penafsiran beragam dan potensi penyalahgunaan wewenang. Tanpa pedoman yang tepat, terdapat risiko keputusan yang sewenang-wenang dan penyimpangan, yang dapat melemahkan kepastian hukum yang ingin dicapai program ini. Penting untuk mengatasi masalah ini melalui penetapan nilai BPHTB yang standar dan transparan. Hal ini bisa dicapai dengan membuat pedoman yang jelas tentang kriteria dan metodologi penilaian, serta mekanisme pemantauan kinerja penilai untuk memastikan konsistensi dan akurasi. Transparansi dalam penetapan nilai BPHTB akan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap program PTSL, serta memperkuat akuntabilitas pemerintah.¹⁵

2. Kendala dan Upaya Hukum dalam Penerapan BPHTB Bagi Peserta Program PTSL

Kurangnya pemahaman masyarakat mengenai kewajiban dan ketentuan terkait BPHTB sering kali menjadi kendala dalam pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Pemilik tanah tidak menyadari bahwa perubahan status tanah dapat memengaruhi besaran pajak yang harus dibayar. Selain itu, menentukan nilai ekonomi yang tepat dari tanah dan bangunan, terutama untuk lahan pertanian yang nilainya sulit ditentukan, merupakan tantangan tersendiri. Petugas pajak dan masyarakat mungkin akan mengalami kesulitan dan kebingungan karena rumitnya regulasi yang mengatur PTSL dan BPHTB. Khususnya, Badan Pendapatan Daerah (BPD) memiliki peran penting dalam mengelola keuangan daerah melalui pemungutan Pajak BPHTB dalam Program Pengelolaan Transaksi dan PTSL. Dalam hal ini, terdapat berbagai kendala yang menghambat efektivitas Program PTSL dalam mengumpulkan pajak BPHTB. Salah satu tantangan yang dihadapi oleh Badan Pendapatan Daerah (BPD) dalam menjalankan tugasnya adalah mengumpulkan BPHTB yang belum dibayar atau pajak yang telah memiliki sertifikat tetapi belum dilunasi.¹⁶ Oleh karena itu, BPD

¹⁴ Darmawan, D. A. (2017). Identifikasi masalah dan catatan kritis: Pengalaman pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kabupaten Sidoarjo. In *Prosiding seminar nasional percepatan pendaftaran tanah di indonesia: Tantangan pelaksanaan PTSL dan respon solusinya*.

¹⁵ Sekarini, P., Utami, K. N. R., & Fikri, M. A. H. (2023). MEKANISME PENETAPAN NILAI BPHTB MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP GUNA MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM. *Triwikrama: Jurnal Ilmu Sosial*, 2(1), 81-90.

¹⁶ Amalia, P., Taufik, M., & Rakhmatullah, B. R. (2024). *Penundaan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap* (pp. 209–226). *Jurnal Ekonomi Bisnis, Manajemen dan Akuntansi*, hal. 220.

menghadapi berbagai hambatan dalam upaya melunasi pajak BPHTB melalui skema PTSL, di antaranya adalah:

- a) Keterbatasan ekonomi bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Kondisi ini dapat menjadi hambatan bagi kalangan tertentu, terutama bagi masyarakat yang mengalami kesulitan finansial, dalam memenuhi kewajiban pembayaran pajak BPHTB. Bagi masyarakat berpenghasilan rendah, pembayaran BPHTB menjadi tantangan tersendiri. Pemerintah Daerah berusaha mengatasi kendala ini dengan menyediakan opsi pembayaran BPHTB yang lebih mudah, meningkatkan koordinasi secara efisien, serta menurunkan biaya BPHTB. Langkah ini diharapkan dapat mendorong masyarakat untuk menyelesaikan proses sertifikasi tanah, misalnya dengan menurunkan atau bahkan membebaskan biaya BPHTB.

- b) Masyarakat yang menghindari pajak.

Banyaknya pihak yang menghindari kewajiban pajak berdampak signifikan pada Badan Pendapatan Daerah (BPD). Penurunan penerimaan pajak BPHTB berpotensi mengurangi pendapatan asli daerah, yang kemudian mempengaruhi kemampuan BPD dalam memulai penyediaan layanan pembangunan publik dari tahap awal. Selain itu, mayoritas masyarakat menunda pembayaran pajak BPHTB dalam jangka waktu yang lama karena hanya sebagian kecil dari mereka yang memenuhi kewajiban tersebut, sehingga hal ini berpotensi menciptakan kesenjangan sosial dan ekonomi.

- c) Keterbatasan Sumber Daya Manusia di Badan Pendapatan Daerah (BPD).

Jika terjadi kekurangan tenaga, pegawai BPD dapat memanfaatkan program PTSL untuk memungut pajak BPHTB yang masih terutang. Kendala ini berpotensi membuat proses pemungutan pajak BPHTB kurang efektif, menambah beban kerja bagi petugas pajak yang ada, serta memperpanjang prosedur pemungutan. Hal ini dapat mempengaruhi penerimaan pajak daerah dan mengurangi efektivitas program PTSL. Upaya peningkatan kapasitas sumber daya manusia dan integrasi teknologi dalam proses pemungutan pajak adalah beberapa langkah yang diambil untuk mengatasi tantangan ini.

- d) Rendahnya kesadaran masyarakat tentang BPHTB.

Hal ini menimbulkan berbagai kendala dalam upaya penagihan utang pajak melalui Program PTSL. Salah satu masalah utamanya adalah kurangnya pemahaman masyarakat terkait kewajiban pembayaran BPHTB serta prosedur yang harus dijalankan. Karena masyarakat kurang memahami pentingnya membayar pajak tepat waktu dan cara melaksanakannya, pemenuhan kewajiban perpajakan sering terhambat oleh keterbatasan pengetahuan tersebut. Oleh karena itu, peningkatan pemahaman masyarakat melalui program sosialisasi dan edukasi menjadi sangat penting untuk kesuksesan pelaksanaan PTSL dan memastikan alokasi dana pajak BPHTB untuk kebutuhan lainnya.

- e) Kurangnya pengetahuan masyarakat tentang proses pemungutan BPHTB dan penerapan sistem self-assessment menjadi tantangan bagi Badan Pendapatan Daerah (BPD) dalam mengumpulkan pajak BPHTB melalui Program PTSL.

Hak atas tanah dan pemeliharaan bangunan dikenakan pajak BPHTB, yang dihitung, dibayar, dan dilaporkan secara mandiri setelah diterbitkannya surat ketentuan pajak sesuai metode self-assessment. Sistem ini bertujuan meningkatkan kesadaran masyarakat untuk memenuhi kewajiban pajaknya. Self-assessment memberi kepercayaan kepada Wajib Pajak untuk menghitung, menentukan, dan membayar sendiri pajak yang terutang sesuai ketentuan perpajakan serta melaporkannya ke administrasi perpajakan. Kewajiban membayar pajak

tidak bergantung pada adanya surat ketetapan pajak.¹⁷ Akibatnya, pendekatan self-assessment ini menurunkan kesadaran dan kepatuhan masyarakat dalam membayar BPHTB, terutama karena kurangnya pemahaman terhadap prosedur pemungutannya.

KESIMPULAN

1. BPHTB yang awalnya dikelola oleh pemerintah pusat kini menjadi kewenangan pemerintah kabupaten/kota. Pengalihan pengelolaan BPHTB ini memberikan peluang bagi pemerintah daerah untuk lebih mandiri dalam mengelola pendapatan asli daerah dan meningkatkan kapasitas fiskalnya. Pemerintah Daerah bertanggung jawab atas seluruh proses terkait BPHTB dari pendataan hingga pelayanan pajak. Objek BPHTB mencakup berbagai perolehan hak atas tanah dan bangunan, baik untuk orang maupun badan hukum. BPHTB yang menggunakan sistem *self-assessment* mengharuskan wajib pajak untuk secara mandiri menghitung, melaporkan, dan membayar pajak terutang yang diharapkan dapat mempermudah administrasi perpajakan. Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% dari NPOP setelah dikurangi dengan NPOPTKP yang mana besarnya minimum ditetapkan Rp 60 juta untuk setiap wajib pajak. Untuk mendukung kepastian hukum atas tanah, Kementerian ATR/BPN melaksanakan PTSL dengan tujuan mengurangi sengketa serta memberikan kepastian hukum bagi masyarakat. Dalam program ini khususnya untuk permasalahan BPHTB, Pasal 33 Permen PTSL telah mengatur kemudahan tertentu. Namun, beberapa ketentuan teknis termasuk mekanisme penagihan dan batas waktu pembayaran masih perlu penjelasan lebih lanjut. Pasal tersebut juga mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan melaporkan BPHTB terutang secara berkala kepada Bupati/Walikota dengan ketentuan bahwa peralihan hak atau perubahan sertifikat hanya dapat dilakukan setelah BPHTB terutang terlunasi. Permen PTSL juga mendukung pelaksanaan BPHTB nol persen (*zero tax*) untuk pendaftaran tanah pertama kali sebagai bentuk komitmen pemerintah dalam mempercepat pelaksanaan PTSL.
2. Kendala-kendala yang dihadapi meliputi keterbatasan ekonomi, rendahnya kesadaran wajib pajak, serta keterbatasan sumber daya manusia di Badan Pendapatan Daerah (BPD). Ketidaktahuan masyarakat tentang dampak perubahan status tanah terhadap nilai pajak serta sulitnya menentukan nilai ekonomi lahan pertanian semakin memperparah kompleksitas ini. Kurangnya pemahaman masyarakat terkait kewajiban BPHTB dan mekanisme self-assessment mempersulit upaya Badan Pendapatan Daerah (BPD) dalam mengoptimalkan penerimaan pajak melalui Program PTSL. Dalam rangka meningkatkan efektivitas pemungutan BPHTB, upaya sosialisasi dan edukasi masyarakat menjadi krusial untuk memastikan bahwa pajak BPHTB dapat dihimpun dengan lebih optimal demi mendukung pembangunan daerah.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1971 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

¹⁷ Rusnan, Koynja, J. J., & Nurbani, E. S. (2020). Implikasi Penerapan Asas Self Assessment Sistem Terhadap Peningkatan Penerimaan Pajak. *Journal Kompilasi Hukum*, 5(1), hal. 17.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Buku

- Achmad Ali. (2012). *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*. Jakarta: Prenada Media Group
- Padmo Wahjono. (1984). *Undang-undang Perpajakan Beserta Penjelasan dan Peraturan Pelaksanaan*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Riduan Syahrani. (1999). *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti
- Sudikno Mertokusumo. (2005). *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Penerbit Liberty

Jurnal

- Amalia, P., Taufik, M., & Rakhmatullah, B. R. (2024). *Penundaan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap* (pp. 209–226). *Jurnal Ekonomi Bisnis, Manajemen dan Akuntansi*.
- Gunawan, N., Nastiar, R. G., & Niravita, A. (2024). PENYELENGGARAAN KETENTUAN KOTA MATARAM NOMOR 11 TAHUN 2016 YANG MENGUBAH REGULASI MENGENAI PAJAK ALIH HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) STUDI KASUS DI INDONESIA . *Jurnal BATAVIA Buletin Aksi Visi Penelitian Sosial Humaniora*, 1(Volume 1 Nomor 1), 28–42.
- Lestari, I., & Rosmidah, R. (2023). Mekanisme Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). *Recital Review*, 5(1), 174-193.
- Mujiburohman, D. A. (2018). Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 4(1), 88-101.
- Murjiyanto, R., & Ismaya, S. (2015). Kepastian Nilai Dasar Penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 22(3), 489-509.
- Rusnan, Koynja, J. J., & Nurbani, E. S. (2020). Implikasi Penerapan Asas Self Assessment Sistem Terhadap Peningkatan Penerimaan Pajak. *Journal Kompilasi Hukum*, 5(1), 15–29. <https://doi.org/10.29303/jkh.v5i1.33>
- Sekarini, P., Utami, K. N. R., & Fikri, M. A. H. (2023). MEKANISME PENETAPAN NILAI BPHTB MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP GUNA MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM. *Triwikrama: Jurnal Ilmu Sosial*, 2(1), 81-90.
- Teja Sukmana, S. U., Tengku Mard, R., & Niravita, A. (2023). OPTIMALISASI PEMUNGUTAN PAJAK DAERAH MELALUI PENERAPAN PERATURAN UNDANG-UNDANG BPHTB: TANTANGAN DAN PELUANG. *Civilia : Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan*. 190-206.
- Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). *Dewantara : Jurnal Pendidikan Sosial Humaniora*, 3(1), 284–292. <https://doi.org/10.30640/dewantara.v3i1.2237>
- Utama, M. R. A., & Turisno, B. E. (2024). Solusi BPHTB dan PPh Final Dalam Program PTSL di Kabupaten Malang. *NOTARIUS*, 17(1).
- Wijaya, H. J. (2022). Analisis Yuridis Pemungutan Bphtb Dan Pph Final Phtb Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). *Indonesia Journal of Business Law*, 1(2), 32-41.

Website

- Fitriya. (2024). *BPHTB: Pengertian, Objek, Tarif, Cara Hitung, Syarat Mengurus*. Diakses pada 29 Oktober 2024 melalui <https://klikpajak.id/blog/bphtb-pengertian-objek-tarif-cara-menghitung-dan-syarat-mengurus/>