

BAB III

Akibat Hukum Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Hal

Pelanggaran Pembayaran Perolehan Hak Atas Tanah

3.1. BPHTB Terhutang Pada PTSL

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang mencakup berbagai jenis transaksi, termasuk jual beli, tukar menukar, hibah, waris, dan lainnya. Hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana yang tertuang dalam Undang-Undang No. 35 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pajak ini merupakan pungutan yang ditanggung oleh pembeli dan selanjutnya dikelola oleh pemerintah daerah, bukan pusat sesuai dengan undang-undang tersebut.⁷¹

Sesuai dengan Undang-Undang No. 35 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dijelaskan bahwa pembayaran atau penyetoran BPHTB atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dari jual beli disesuaikan dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP ditetapkan berdasarkan proses penilaian PBB-P2, sedangkan tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) setelah dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). NPOPTKP merupakan batas nilai yang tidak dikenakan pajak, dimana paling rendah ditetapkan sebesar Rp 60.000.000,- untuk setiap

⁷¹Marlon Gustia, "Penerapan Hukum Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)," Jurnal IUS IV, Nomor 1 Tahun 2016, hlm 96–108.

wajib pajak. Kemudian pada kasus hibah atau warisan antara anggota keluarga dekat, maka NPOPTKP dapat lebih tinggi sesuai dengan besarnya PPh 5% x NPOP.⁷²

Pada UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan disebutkan beberapa contoh dalam perhitungan BPHTB, diantaranya:

1. Wajib Pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (harga transaksi) Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah). Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan tersebut yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebesar Rp.35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah), maka yang dipakai sebagai dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Rp.35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dan bukan Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah). Maksud dari Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional adalah penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak untuk masing-masing Kabupaten/Kota.
2. Pada tanggal 1 Pebruari 2001, Wajib Pajak "A" membeli tanah yang terletak di Kabupaten "AA" dengan Nilai Perolehan Objek Pajak(NPOP) Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah). Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) untuk perolehan hak selain karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu

⁷²KementrianKeuangan, "Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dalam Lelang," 2020.

derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/isteri, untuk Kabupaten "AA" ditetapkan sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Mengingat NPOP lebih kecil dibandingkan NPOPTKP, maka perolehan hak tersebut tidak terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

3. Pada tanggal 1 Pebruari 2001, Wajib Pajak "B" membeli tanah dan bangunan yang terletak di Kabupaten "AA" dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah). Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) untuk perolehan hak selain karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/isteri, untuk Kabupaten "AA" ditetapkan sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) adalah Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dikurangi Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) sama dengan Rp.40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), maka perolehan hak tersebut terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebesar Rp.40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah).
4. Pada tanggal 2 Maret 2001, Wajib Pajak "C" mendaftarkan warisan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Kota "BB" dengan NPOP Rp.400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah). NPOPTKP untuk perolehan hak karena waris untuk Kota "BB" ditetapkan sebesar Rp.300.000.000,00

(tiga ratus juta rupiah). Besarnya NPOPKP adalah Rp.400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dikurangi Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sama dengan Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah), maka perolehan hak tersebut terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah).

5. Pada tanggal 2 Pebruari 2001, Wajib Pajak orang pribadi "D" mendaftarkan hibah wasiat dari orang tua kandung, sebidang tanah yang terletak di Kota "BB" dengan NPOP Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) NPOPTKP untuk perolehan hak karena hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/isteri, untuk Kota "BB" ditetapkan sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Mengingat NPOP lebih kecil dibandingkan NPOPTKP, maka perolehan hak tersebut tidak terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Pada UU Nomor 20 tahun 2000 juga disebutkan bahwa sistem pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah *self assessment*, dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, lalu melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak. Penyerahan bukti pembayaran pajak dilakukan dengan menyerahkan *foto copy* pembayaran pajak (Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas

Tanah dan Bangunan) dan menunjukkan aslinya kepada PPAT(Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Setelah menunjukkan bukti asli pembayaran BPHTB kepada PPAT, maka PPAT akan mencatat dan memverifikasi keabsahan pembayaran pajak tersebut sebelum melanjutkan proses pembuatan akta terkait peralihan hak atas tanah dan bangunan. Jika bukti pembayaran dinyatakan sah, PPAT akan mencantumkan keterangan bahwa kewajiban pajak BPHTB telah dipenuhi oleh Wajib Pajak. Selanjutnya, akta peralihan hak dapat diterbitkan dan digunakan untuk proses balik nama di Kantor Pertanahan. Jika ditemukan ketidaksesuaian atau bukti pembayaran tidak lengkap, PPAT akan meminta Wajib Pajak untuk melengkapi atau memperbaiki kekurangan tersebut sebelum proses dapat dilanjutkan. Hal ini memastikan bahwa semua kewajiban perpajakan telah diselesaikan dengan benar sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pada saat pelaksanaan PTSL, sering ditemukan BPHTB yang belum dilunasi oleh Wajib Pajak. Hal ini terjadi karena kurangnya pemahaman Wajib Pajak terhadap kewajiban perpajakan yang mencakup perhitungan, pelaporan, dan pembayaran BPHTB. Selain itu dalam proses PTSL, pemilik tanah penerima sertifikat tidak diwajibkan untuk segera melunasi BPHTB, yang seharusnya dikenakan sebesar 5% dari NPOP. Padahal BPHTB merupakan pajak objektif yang wajib dibayarkan oleh pihak yang menerima hak atas tanah atau bangunan sebelum surat keputusan pemberian hak diterbitkan dan ditandatangani oleh pejabat berwenang. Akibatnya meskipun sertifikat PTSL telah diterbitkan, maka

status sertifikat pemberian hak atas tanah atau bangunan tetap mencantumkan “BPHTB terutang”.⁷³

Program PTSL sebenarnya merupakan pengembangan dari pendaftaran tanah sistematis yang sebelumnya dikenal dengan PRONA atau AJUDIKASI. Perbedaannya adalah PTSL mampu mendaftarkan tanah secara massal dan mencatat pencapaian luar biasa dengan menerbitkan 43.700.000 sertifikat dalam kurun waktu kurang empat tahun. Tingkat keberhasilan PTSL yang mampu menghasilkan 5 hingga 10 juta sertifikat setiap tahun, jauh melampaui program serupa di periode sebelumnya, seperti PRONA yang rata-rata hanya menghasilkan 400 ribu hingga 600 ribu sertifikat per tahun.⁷⁴

Namun yang perlu disoroti dari total 43.700.000 sertifikat yang dihasilkan melalui program PTSL, diketahui masih terdapat tunggakan pajak BPHTB yang menjadi tanggung jawab penerima hak. Artinya sekitar 10-40% penerima sertifikat PTSL belum melunasi BPHTB, tentunya hal ini menjadi tantangan besar bagi hampir seluruh pemerintah daerah di Indonesia. Jika diakumulasikan BPHTB terutang dari program PTSL antara tahun 2017 – 2021, menunjukkan bahwa di daerah pedesaan terdapat sekitar 4,3 juta Wajib Pajak dengan tunggakan. Sementara di daerah semi-perkotaan tercatat sekitar 8,7 juta Wajib Pajak dan di wilayah perkotaan jumlahnya mencapai 17,4 juta Wajib Pajak atau lebih dari 29 Triliun Rupiah total BPHTB terutang dari program PTSL selama tahun 2017 - 2021⁷⁵

⁷³ Gunanegara, “Penyelesaian BPHTB Terutang Sertipikat PTSL Pasca UU No. 1 Tahun 2022,” *Lex Jurnalica* 19, no. 2 (2022): 141–56.

⁷⁴ *Ibid*

⁷⁵ *Ibid*

Berdasarkan Instruksi Presiden No. 2 Tahun 2018 yang menjadi landasan percepatan PTSL di seluruh Indonesia, dimana tidak dicantumkan ketentuan yang membebaskan atau menghapus kewajiban BPHTB bagi penerima sertipikat PTSL. Hal ini menunjukkan bahwa pelaksanaan program PTSL terkait NPOP, NPOPTKP, pungutan, serta waktu pelunasan BPHTB tetap harus dijalankan sesuai dengan ketentuan UU PDRD dan UU KUP. Presiden hanya memberikan arahan kepada Menteri Keuangan untuk memberikan keringanan atas Bea Materai Dan Pajak Penghasilan (PPh) dalam program PTSL, tetapi tidak mencakup BPHTB. Instruksi Presiden mengenai BPHTB sudah sangat jelas dan tegas (*lex certa-lex stricta*), yaitu bahwa BPHTB tetap dikenakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁷⁶

Berdasarkan instruksi Presiden tersebut, seharusnya dalam pelaksanaan PTSL tetap harus mengikuti peraturan terkait BPHTB, sehingga Kepala Kantor Pertanahan di seluruh Indonesia hanya dapat memproses pendaftaran tanah atau pendaftaran peralihan hak setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti setor SSPD-BPHTB sesuai peraturan dan perundang-undangan yang berlaku. Kepala Kantor Pertanahan tidak diperbolehkan menerbitkan SKPH, baik dalam hal pemberian hak baru sebagai tindak lanjut dari pelepasan hak maupun di luar pelepasan hak, sebelum penerima hak melampirkan bukti setor SSPD-BPHTB, sehingga seharusnya sebelum tanggal penerbitan SKPH atau sertipikat PTSL, dokumen SSPD-BPHTB harus sudah tercantum dalam berkas atau arsip BPN⁷⁷. Bukti setor SSPD-BPHTB bertujuan untuk mencegah terjadinya BPHTB terhutang yang

⁷⁶ *Ibid*

⁷⁷ *Ibid*

dapat mengakibatkan permasalahan di kemudian hari bagi pemilik tanah selanjutnya.

3.2. Akibat Hukum Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Hal Pelanggaran Pembayaran Perolehan Hak Atas Tanah

Pada program PTSL yang dilaksanakan serempak di seluruh Indonesia tahun 2017 – 2021, diketahui berhasil menerbitkan 43.700.000 sertipikat dalam kurun waktu kurang empat tahun. Tingkat keberhasilan PTSL ini, jauh melampaui program PRONA yang dilakukan pada periode sebelumnya dengan rata-rata hanya menghasilkan 400 ribu hingga 600 ribu sertipikat per tahun. Namun hal yang masih perlu disoroti pada program PTSL adalah terdapat tunggakan pajak BPHTB yang seharusnya menjadi tanggung jawab penerima hak sebelum sertipikat PTSL dikepuarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Diketahui hingga tahun 2021, sekitar 10-40% penerima sertipikat PTSL belum melunasi BPHTB dengan nilai BPHTB terutang lebih dari 29 Triliun Rupiah.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang mencakup berbagai jenis transaksi, termasuk jual beli, tukar menukar, hibah, waris, dan lainnya sebagaimana yang tertuang dalam Undang-Undang No. 35 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.⁷⁸ Pembayaran atau penyetoran BPHTB atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dari jual beli disesuaikan dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP ditetapkan berdasarkan

⁷⁸Marlon Gustia, “Penerapan Hukum Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB),” Jurnal IUS IV, Nomor 1 Tahun 2016, hlm 96–108.

proses penilaian PBB-P2, sedangkan tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) setelah dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), dimana batas nilai yang tidak dikenakan pajak sebesar Rp 60.000.000,- untuk setiap Wajib Pajak. Kemudian pada kasus hibah atau warisan antara anggota keluarga dekat, maka NPOPTKP dapat lebih tinggi sesuai dengan besarnya PPh 5% x NPOP.⁷⁹

Berdasarkan Instruksi Presiden No. 2 Tahun 2018, tidak dicantumkan tentang ketentuan yang membebaskan atau menghapus kewajiban BPHTB bagi penerima sertifikat PTSL. Presiden hanya memberikan arahan kepada Menteri Keuangan untuk memberikan keringanan atas Bea Materai Dan Pajak Penghasilan (PPh) dalam program PTSL, namun tidak mencakup pembebasan BPHTB. Instruksi Presiden mengenai BPHTB sudah sangat jelas dan tegas (*lex certa-lex stricta*), yaitu bahwa BPHTB tetap dikenakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jadi seharusnya ketika Wajib Pajak belum mampu menunjukkan bukti pelunasan SSPD-BPHTB asli kepada Kepala Kantor Pertanahan, maka seharusnya Kepala Kantor Pertanahan tidak diperbolehkan menerbitkan SKPH (Surat Keterangan Perolehan Hak), baik dalam hal pemberian hak baru sebagai tindak lanjut dari pelepasan hak maupun di luar pelepasan hak, sebelum penerima hak melampirkan bukti setor SSPD-BPHTB. Sebab salah satu akibat dari program PTSL ini, negara harus menanggung piutang lebih dari 29 Triliun Rupiah di tahun 2021.

⁷⁹KementrianKeuangan, “Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dalam Lelang,” 2020.

Namun pada Permen ATR/BPN Nomer 6 Tahun 2018 Pasal 33 dijelaskan terkait BPHTB terutang pada sertifikat PTSL, dimana memberikan fleksibilitas bagi penerima sertifikat hak atas tanah yang belum mampu memenuhi kewajiban perpajakan pada saat sertifikat diterbitkan. Pada Permen ini disebutkan bahwa:⁸⁰

- (1) Apabila penerima Sertipikat Hak atas Tanah tidak atau belum dapat melunasi BPHTB, atau terdapat tunggakan pembayaran PPh oleh pihak lain terkait tanah tersebut, maka penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah tetap dapat dilakukan. Artinya sertifikat Hak atas Tanah dapat diterbitkan meskipun penerima belum melunasi BPHTB atau ada tunggakan PPh oleh pihak lain terkait tanah tersebut. Hal ini bertujuan untuk memastikan proses pendaftaran tanah tetap berjalan tanpa terhambat kewajiban perpajakan yang belum dipenuhi.
- (2) Jika peserta PTSL tidak atau belum mampu melunasi BPHTB, maka yang bersangkutan diwajibkan untuk membuat surat pernyataan mengenai BPHTB terutang. Artinya jika peserta PTSL belum mampu membayar BPHTB, maka diwajibkan membuat surat pernyataan BPHTB terutang. Surat ini berfungsi sebagai dokumen resmi yang mencatat kewajiban perpajakannya yang belum terpenuhi.
- (3) Bagi bidang tanah yang berasal dari transaksi jual beli di masa lalu, jika pembeli saat ini tidak memiliki bukti pelunasan PPh dari penjual sebelumnya, maka pembeli harus menyusun surat keterangan terkait PPh terutang. Artinya, tanah yang telah dibeli di masa lalu, namun

⁸⁰ Permen, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah SistematisLengka.

apabila pembeli saat ini tidak memiliki bukti pelunasan PPh dari penjual sebelumnya, maka pembeli diwajibkan membuat surat keterangan yang menyatakan PPh tersebut masih terutang.

- (4) Isi surat pernyataan BPHTB terutang dan surat keterangan PPh terutang sebagaimana dimaksud pada poin (2) dan (3) akan dicantumkan dalam Keputusan Pemberian Hak atas Tanah. Selanjutnya, informasi tersebut akan dicatat dalam Buku Tanah dan Sertipikat sebagai BPHTB terutang atas pemilik tanah atau PPh terutang atas nama penjual tanah terkait. Artinya surat pernyataan BPHTB terutang dan surat keterangan PPh terutang akan dimuat dalam Keputusan Pemberian Hak atas Tanah. Informasi tersebut kemudian dicatat dalam Buku Tanah dan Sertipikat sebagai kewajiban pajak yang belum dipenuhi, baik oleh pemilik tanah (untuk BPHTB) maupun oleh penjual sebelumnya (untuk PPh).

Penyataan tentang BPHTB terutang pada PTSL dalam Permen ATR/BPN Nomer 6 Tahun 2018 dan Instruksi Presiden No. 2 Tahun 2018 dengan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2023 Pasal 59 ayat 10 dan Pasal 60 Ayat 1 (a) menimbulkan ambiguitas dan kontradiksi, yang mengakibatkan ketidakjelasan dalam implementasi dan penegakan hukum. Pada instruksi Presiden disampaikan bahwa Menteri Keuangan harus mendukung percepatan PTSL milik orang pribadi melalui pemberian fasilitas kebilakan fiskal dalam rangka percepatan yang dapat berupa keringanan beban masyarakat terhadap BPHTB dan PPh sesuai dengan

ketentuan peraturan perundang-undangan.⁸¹ Namun dalam Permen ATR/BPN Nomer 6 Tahun 2018 disebutkan bahwa apabila penerima Sertipikat Hak atas Tanah tidak atau belum dapat melunasi BPHTB, atau terdapat tunggakan pembayaran PPh oleh pihak lain terkait tanah tersebut, maka penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah tetap dapat dilakukan.

Ambiguitas dan kontradiksi pada Permen dan instruksi Presiden dalam PTSL terkait BPHTB terutang dapat menimbulkan akibat hukum, diantaranya :

1. Ketidakpastian hukum

Instruksi Presiden menyebutkan bahwa Menteri Keuangan perlu memberikan keringanan fiskal untuk mendukung percepatan PTSL, sedangkan dalam Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 dinyatakan bahwa sertipikat tanah tetap dapat diterbitkan meskipun BPHTB belum dilunasi atau terdapat tunggakan PPh. Ketidaksesuaian antara kedua aturan ini menimbulkan ambiguitas mengenai prioritas hukum dan prosedur yang harus diikuti. Hal ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dalam pelaksanaan PTSL, sekaligus memberikan menimbulkan kebingungan bagi penerima sertipikat terkait tanggung jawabnya terhadap BPHTB terutang. Tujuan percepatan pendaftaran tanah seharusnya memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk mendapatkan pemberian Hak atas Tanah, sekaligus mempercepat masuknya penerimaan negara. Namun peraturan yang tertuang dalam Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 Pasal 33 dapat berbenturan dengan kepentingan penerimaan negara, yang

⁸¹ Instruksi Presiden, “Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Seluruh Wilayah Republik Indonesia” (2018).

dibuktikan pada tahun 2021 negara harus menanggung piutang sebesar 29 Triliun Rupiah. Selain itu, membiarkan BPHTB dan PPh terutang juga dapat menimbulkan konflik hukum di kemudian hari, baik antara pemerintah dengan pemilik tanah, atau antara pemilik tanah saat ini dengan pemilik tanah sebelumnya.

2. Ketidakadilan hukum

Permen ATR/BPN Nomer 6 Tahun 2018 memungkinkan penerbitan sertifikat tanah meskipun BPHTB atau PPh masih terutang. Hal ini tentunya memberikan keleluasaan kepada penerima sertifikat yang tidak mampu melunasi pajak, namun bagi masyarakat yang mampu merasa tidak mendapatkan perlakuan yang sama. Prinsip keadilan fiskal memberikan syarat bahwa setiap warga negara yang menerima manfaat dari layanan pemerintah, seperti penerbitan sertifikat tanah harus memenuhi kewajiban pajaknya secara proporsional. Namun dengan mengizinkan sertifikat dapat diterbitkan tanpa pelunasan BPHTB atau PPh, maka dapat menimbulkan risiko dimana masyarakat yang patuh membayar pajak merasa dirugikan dibandingkan dengan masyarakat yang belum membayar. Pada kasus jual beli tanah dengan sertifikat PTSL, dimana pembeli saat ini diwajibkan membuat surat pernyataan PPh terutang jika diketahui penjual sebelumnya belum melunasi kewajiban PPh. Hal ini berpotensi merugikan pembeli yang tidak memiliki kontrol atas kewajiban pajak pihak lain, sehingga menciptakan beban ketidakadilan bagi pembeli.

3. Tidak terpenuhinya kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat

Sertipikat Hak atas Tanah yang diterbitkan meskipun terdapat BPHTB atau PPh terutang saat PTSL menciptakan potensi sengketa hukum, sebab pihak otoritas pajak dapat mempertanyakan keabsahan sertipikat, terutama jika pajak yang terutang belum dilunasi. Sertipikat Hak atas Tanah memiliki fungsi sebagai alat pembuktian yang kuat dan pasti dalam hukum pertanahan. Namun sesuai dengan UU Nomer 35 Tahun 2023 Pasal 59 Ayat 10 dan Pasal 60 Ayat 1a, disebutkan bahwa pembayaran atau penyetoran BPHTB terutang paling lambat dilunasi pada saat penandatanganan akta jual beli. Kemudian Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB sebelum menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Selanjutnya pada Pasal 61 Ayat 1 disebutkan bahwa Kepala Kantor Bidang Pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB. Ketentuan yang memperbolehkan penerbitan sertipikat tanpa pelunasan kewajiban pajak, seperti yang tertuang dalam Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 dapat mengurangi kepastian hukum. Sertipikat tersebut dapat dianggap tidak bersih dari kewajiban hukum dan menimbulkan keraguan atas status hukum tanah tersebut. Muncul risiko tumpang tindih kewajiban pajak di masa mendatang, sebab jika PPh terutang dari penjual sebelumnya belum diselesaikan, maka sertipikat

yang diterbitkan tetap mencantumkan kewajiban PPh terutang. Akibatnya, beban pajak yang menggantung menjadi bagian dari catatan dalam sertipikat dan penerima sertipikat menghadapi risiko adanya tuntutan penyelesaian pajak yang seharusnya menjadi kewajiban penjual sebelumnya.

Berdasarkan akibat hukum yang terjadi karena adanya kontadiksi dan ambiguitas tentang BPHTB terutang pada PTSL antara Permen ATR/BPN Nomer 6 Tahun 2018 dan Instruksi Presiden No. 2 Tahun 2018 dengan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2023 Pasal 59 ayat 10 dan Pasal 60 Ayat 1 (a), maka diperlukan kejelasan regulasi yang lebih tegas untuk menghindari ketidakpastian hukum, ketidakadilan, serta risiko terhadap kekuatan hukum sertipikat tanah. Harmonisasi peraturan antara kebijakan fiskal dan kebijakan pertanahan menjadi krusial agar tujuan percepatan PTSL tetap selaras dengan prinsip keadilan serta kepastian hukum dalam perpajakan.

Pemerintah perlu meninjau kembali kebijakan BPHTB terutang pada PTSL ini guna memastikan bahwa sertipikat yang diterbitkan tidak hanya memberikan kepastian hak bagi masyarakat, tetapi juga tidak mengabaikan kewajiban perpajakan yang berkontribusi pada penerimaan negara. Kejelasan aturan dan kepatuhan terhadap prinsip keadilan fiskal akan menciptakan sistem administrasi pertanahan yang lebih transparan, adil, dan berdaya guna bagi semua pihak.

3.3. Pembahasan

Tanah memiliki peran dan fungsi sangat penting pengaruhnya dalam kehidupan masyarakat, sebab tanah memiliki nilai ekonomi yang tinggi sekaligus merupakan aset tetap yang memiliki pertambahan nilai setiap tahunnya. Selain sebagai sarana perumahan, industri, maupun jalan untuk kepentingan, tanah juga merupakan sumber penghidupan bagi masyarakat yang bekerja di sektor pertanian dan perkebunan.⁸²

Masalah pertanian memerlukan perhatian serius dan kehati-hatian ekstra dari pemerintah, sebab selain sebagai kebutuhan vital bagi masyarakat, tanah juga merupakan sumber daya ekonomi yang sangat berharga. Tanah tidaklah hanya sebagai sarana tempat tinggal dan ruang untuk kegiatan pertanian, sekaligus juga sebagai investasi, pembangunan infrastruktur, dan pengembangan ekonomi.⁸³

Keterbatasan jumlah tanah yang tersedia untuk pemenuhan kebutuhan bagi manusia menjadi salah satu penyebab timbulnya konflik di masyarakat. Semakin cepatnya pembangunan infrastruktur dan fasilitas umum, maka permintaan terhadap tanah pun semakin meningkat. Hal ini yang menjadikan tanah semakin berharga serta bernilai ekonomis tinggi. Permasalahan lainnya tentang tanah yang seringkali terjadi di masyarakat adalah kesulitan dalam pembuktian hak kepemilikan tanah yang berdampak pada munculnya sengketa lahan.⁸⁴

Salah satu upaya pemerintah untuk mencegah terjadinya sengketa lahan, maka masyarakat membutuhkan kepastian hukum pembuktian hak kepemilikan

⁸²Amoury Adi Sudiro dan Ananda Prawira¹ Putra, “Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan,” *Jurnal Universitas Al Azhar Indonesia* V, Nomor 1 Tahun 2020, hlm 36–11.

⁸³*Ibid.*

⁸⁴Aqsa Rajasa dan Slamet Suhartono, “Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Madiun,” *YUSTISIA MERDEKA: Jurnal Ilmiah Hukum* 1, Nomor 1 Tahun 2023, hlm 40–48.

tanah berupa pendaftaran tanah. Upaya ini dilakukan untuk menunjukkan keyakinan bahwa hukum secara konsisten dan adil berguna bagi setiap lapisan masyarakat, serta bahwa hak-hak terkait kepemilikan tanah diakui secara resmi. Melalui adanya kepastian hukum, maka setiap pemilik tanah dapatlah yakin bahwa hak-haknya diakui secara resmi oleh negara, artinya bahwa pemilik memiliki bukti yang sah atas kepemilikan tanah yang dapat digunakan untuk melindungi haknya dari klaim pihak lain sehingga tidak perlu terjadi sengketa tanah.⁸⁵

Bukti sah atas kepemilikan tanah, salah satunya dapat diperoleh masyarakat lewat program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program Kementerian ATR/BPN ini merupakan bentuk percepatan dan perkembangan sektor pertanahan yang sangat krusial, sehingga butuh transformasi digital demi memaksimalkan pendataan yang akan menguntungkan masyarakat. Program PTSL ini, sangatlah berbeda dengan program-program pendaftaran hak tanah sebelumnya, karena Presiden terlibat dalam pemantauan, evaluasi, dan pelaksanaan pembagian sertifikat kepada masyarakat di setiap daerah. Pemerintah lewat Kantor ATR/BPN melakukan upaya percepatan pendaftaran tanah dengan program strategis ini. PTSL menjadi kegiatan pendaftaran tanah secara massal untuk membantu masyarakat memperoleh sertifikat atas hak tanahnya. Program

⁸⁵Aldani Alam, Joko Sriwidodo, dan Anriz Halim, "Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Melalui Pejabat PPAT Secara Online Penggunaan Aplikasi Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (BPN)," *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* 2, Nomor 9 Tahun 2023.hlm.3576–89.

ini dirancang untuk mendaftarkan tanah yang belum terdaftar, sehingga masyarakat dapat memperoleh sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah.⁸⁶

Implementasi pendaftaran tanah sistematis ini, merupakan kegiatan pertama yang dilakukan serentak di seluruh wilayah Indonesia, mencakup pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik serta data yuridis untuk keperluan pendaftaran. Dasar hukum pelaksanaan PTSL termuat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018.⁸⁷

PTSL merupakan inisiatif penting dari pemerintah untuk menyelesaikan masalah pendaftaran tanah dan memberikan kepastian hukum kepada masyarakat. Melalui pelaksanaan pendaftaran secara sistematis dan terencana, maka program ini diharapkan dapat mengurangi sengketa tanah serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui pengakuan hak tanah yang jelas dan sah.⁸⁸

Pada program PTSL, terdapat perbedaan dengan program-program pendaftaran hak tanah sebelumnya, karena Presiden terlibat dalam pemantauan, evaluasi, dan pelaksanaan pembagian sertifikat kepada masyarakat di setiap daerah. Pemerintah melalui Kantor ATR/BPN mendorong percepatan pendaftaran tanah dengan program strategis ini. PTSL ini merupakan kegiatan pendaftaran tanah secara massal untuk membantu masyarakat memperoleh

⁸⁶Aqsa Rajasa dan Slamet Suhartono, “Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Madiun,” *YUSTISIA MERDEKA: Jurnal Ilmiah Hukum* 1, Nomor 1 Tahun 2023, hlm 40–48.

⁸⁷*Ibid*

⁸⁸Azminazilah et al., “Kepastian Hukum Pengenaan BPHTB Kepada Pemilik Tanah Dan / Atau Bangunan Yang Belum Bersertifikat Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap,” *Officium Notarium* 3, Nomor 2 Tahun 2023, hlm 140–53.

sertipikat atas hak tanahnya. Program ini dirancang untuk mendaftarkan tanah yang belum terdaftar, sehingga masyarakat dapat memperoleh sertipikat sebagai bukti kepemilikan yang sah.⁸⁹

Tahapan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diatur dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 merupakan langkah strategis untuk memberikan kepastian hukum atas hak tanah di Indonesia. Melalui prosedur yang sistematis, mulai dari perencanaan hingga penerbitan sertipikat hak atas tanah, PTSL bertujuan untuk mengurangi sengketa tanah dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui pengakuan hak yang jelas dan sah. Proses ini tidak hanya melibatkan pemerintah, tetapi juga partisipasi aktif masyarakat, sehingga menciptakan kolaborasi yang kuat dalam pengelolaan sumber daya agraria. Melalui pelaksanaan PTSL yang efektif, diharapkan dapat terwujud sistem pertanahan yang lebih transparan, adil, dan berkelanjutan bagi semua pihak.

Pendaftaran tanah memiliki berbagai tujuan, di antaranya *juridical cadastre*, *fiscal cadastre*, *land use cadastre*, serta *multipurpose cadastre*. ***Juridical cadastre*** berfokus pada aspek hukum kepemilikan tanah, mencakup pengumpulan dan penyajian data mengenai hak-hak atas tanah, pemegang hak, serta beban yang mungkin ada pada tanah tersebut. Tujuannya adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemilik hak atas tanah, sehingga mereka dapat dengan mudah membuktikan kepemilikannya, terutama

⁸⁹Aqsa Rajasa dan Slamet Suhartono, "Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Madiun," YUSTISIA MERDEKA: Jurnal Ilmiah Hukum 1, Nomor 1 Tahun 2023, hlm 40–48.

saat terjadi sengketa atau klaim dari pihak lain. **Fiscal cadastre** berkaitan dengan pengelolaan data tanah untuk tujuan perpajakan, termasuk informasi mengenai nilai tanah dan bangunan yang digunakan sebagai dasar pemungutan pajak. Sistem ini bertujuan untuk mendukung pemerintah dalam pengumpulan pajak yang adil dan efisien serta memastikan bahwa semua pemilik tanah memenuhi kewajiban pajaknya. **Land use cadastre** berfokus pada penggunaan lahan dan peruntukannya, mencakup data tentang bagaimana tanah digunakan, baik untuk pertanian, perumahan, industri, atau tujuan lainnya. Sistem ini membantu pemerintah dalam perencanaan tata ruang dan pengelolaan sumber daya alam secara berkelanjutan. Sementara itu, **multipurpose cadastre** merupakan sistem pendaftaran yang mengintegrasikan berbagai informasi dari ketiga jenis cadastre di atas. Sistem ini menyediakan data komprehensif mengenai hak atas tanah, nilai tanah, penggunaan lahan, dan informasi relevan lainnya. Tujuannya adalah untuk memberikan akses informasi yang lebih luas bagi berbagai pihak, termasuk pemerintah, pemilik tanah, dan masyarakat umum, sehingga mendukung pengambilan keputusan yang lebih baik dalam pengelolaan pertanahan.⁹⁰

Berdasarkan berbagai paparan tentang *ratio legis* dalam pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, dan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 telah dirancang secara komprehensif dan konsisten dengan berbagai tujuan pendaftaran tanah. Keberadaan *juridical cadastre*, *fiscal cadastre*, *land use cadastre*, serta

⁹⁰ Azminazilah et al., “Kepastian Hukum Pengenaan BPHTB Kepada Pemilik Tanah Dan / Atau Bangunan Yang Belum Bersertifikat Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.”

multipurpose cadastre menunjukkan upaya yang terintegrasi untuk meningkatkan pengelolaan sumber daya tanah di Indonesia. Hal ini tidak hanya mendukung kepastian hukum dan pengaturan penggunaan tanah yang lebih baik, melainkan juga berkontribusi pada pembangunan ekonomi yang berkelanjutan. Dengan demikian, diharapkan nantinya implementasi regulasi ini dapat memberikan manfaat yang signifikan bagi masyarakat terutama pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Namun pada Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 Pasal 30, dijelaskan bahwa tidak semua bidang tanah dapat dibukukan PTSL, terutama yang masuk dalam Kluster 3 karena subjek dan/atau objek haknya belum memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf c. Hal ini disebabkan oleh kendala terkait subjek hukum maupun objek tanah itu sendiri.⁹¹ Dari sisi subjek, tanah tidak dapat dibukukan apabila pemiliknya merupakan Warga Negara Asing, BUMN/BUMD/BHMN, badan hukum swasta, subjek tidak diketahui, atau subjek tidak bersedia mengikuti PTSL serta memenuhi kewajiban perpajakan seperti BPHTB dan/atau PPh. Dari sisi objek, tanah yang termasuk dalam kategori tanah P3MB, Prk 5, rumah golongan III yang belum lunas sewa beli, tanah nasionalisasi, tanah ulayat, tanah absente, dan tanah kelebihan maksimum tidak dapat diterbitkan sertifikatnya. Selain itu, tanah yang merupakan objek

⁹¹ Permen ATR/BPN, “Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 2021 Tentang Koordinasi Penyelenggaraan Penataan Ruang” (2022).

landreform, transmigrasi, atau konsolidasi tanah yang tidak memenuhi ketentuan peraturan juga tidak bisa dibukukan. Kendala lain yang menyebabkan tanah tidak dapat diproses dalam PTSL adalah jika pemilik tidak bersedia membuat surat pernyataan penguasaan fisik tanah, khususnya untuk tanah bekas milik adat, serta apabila dokumen kepemilikan tidak lengkap.

Agar dapat menyertipikatkan tanah tersebut, diperlukan penyelesaian administratif dan hukum terlebih dahulu, seperti memastikan subjek hukum memenuhi syarat kepemilikan tanah, menyelesaikan pembayaran pajak yang terkait, mengurus dokumen kepemilikan yang lengkap, serta memastikan tanah tidak masuk dalam kategori yang dilarang. Jika permasalahan ini tidak terselesaikan, maka tanah tersebut tetap tidak dapat diproses dalam PTSL dan memerlukan mekanisme pendaftaran yang berbeda, sehingga mengakibatkan keterlambatan dalam legalisasi kepemilikan tanah serta berpotensi menimbulkan konflik kepemilikan di kemudian hari. Tanah yang tidak dapat dibukukan dalam PTSL juga berisiko mengalami kendala dalam transaksi jual beli, pengembangan usaha, maupun pemanfaatan untuk keperluan investasi.

Pada UU Nomor 20 tahun 2000 juga disebutkan bahwa sistem pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah *self assessment*, dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, lalu melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat penetapan pajak. Penyerahan bukti pembayaran pajak dilakukan dengan menyerahkan *fotocopy* pembayaran pajak (Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas

Tanah dan Bangunan) dan menunjukkan aslinya kepada PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Setelah menunjukkan bukti asli pembayaran BPHTB kepada PPAT, maka PPAT akan mencatat dan memverifikasi keabsahan pembayaran pajak tersebut sebelum melanjutkan proses pembuatan akta terkait peralihan hak atas tanah dan bangunan. Jika bukti pembayaran dinyatakan sah, PPAT akan mencantumkan keterangan bahwa kewajiban pajak BPHTB telah dipenuhi oleh Wajib Pajak. Selanjutnya, akta peralihan hak dapat diterbitkan dan digunakan untuk proses balik nama di Kantor Pertanahan. Jika ditemukan ketidaksesuaian atau bukti pembayaran tidak lengkap, PPAT akan meminta Wajib Pajak untuk melengkapi atau memperbaiki kekurangan tersebut sebelum proses dapat dilanjutkan. Hal ini memastikan bahwa semua kewajiban perpajakan telah diselesaikan dengan benar sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pada saat pelaksanaan PTSL, sering ditemukan BPHTB yang belum dilunasi oleh Wajib Pajak. Hal ini terjadi karena kurangnya pemahaman Wajib Pajak terhadap kewajiban perpajakan yang mencakup perhitungan, pelaporan, dan pembayaran BPHTB. Dalam proses PTSL, pemilik tanah penerima sertipikat tidak diwajibkan untuk segera melunasi BPHTB, yang seharusnya dikenakan sebesar 5% dari NPOP. Padahal BPHTB merupakan pajak objektif yang wajib dibayarkan oleh pihak yang menerima hak atas tanah atau bangunan sebelum surat keputusan pemberian hak diterbitkan dan ditandatangani oleh pejabat berwenang. Akibatnya meskipun sertipikat PTSL telah diterbitkan, maka status sertipikat

pemberian hak atas tanah atau bangunan tetap mencantumkan “BPHTB terutang”

92

Namun yang perlu disoroti dari total 43.700.000 sertifikat yang dihasilkan melalui program PTSL, diketahui masih terdapat tunggakan pajak BPHTB yang menjadi tanggung jawab penerima hak. Artinya sekitar 10-40% penerima sertifikat PTSL belum melunasi BPHTB, tentunya hal ini menjadi tantangan besar bagi hampir seluruh pemerintah daerah di Indonesia. Jika diakumulasikan BPHTB terutang dari program PTSL antara tahun 2017 – 2021, menunjukkan bahwa di daerah pedesaan terdapat sekitar 4,3 juta Wajib Pajak dengan tunggakan. Sementara di daerah semi-perkotaan tercatat sekitar 8,7 juta Wajib Pajak dan di wilayah perkotaan jumlahnya mencapai 17,4 juta Wajib Pajak atau lebih dari 29 Triliun Rupiah total BPHTB terutang dari program PTSL selama tahun 2017 - 2021⁹³

Berdasarkan Instruksi Presiden No. 2 Tahun 2018, seharusnya dalam pelaksanaan PTSL tetap harus mengikuti peraturan terkait BPHTB, sehingga Kepala Kantor Pertanahan di seluruh Indonesia hanya dapat memproses pendaftaran tanah atau pendaftaran peralihan hak setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti setor SSPD-BPHTB sesuai peraturan dan perundang-undangan yang berlaku. Kepala Kantor Pertanahan tidak diperbolehkan menerbitkan SKPH, baik dalam hal pemberian hak baru sebagai tindak lanjut dari

⁹² UU RI, “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan” (2000).

⁹³ Gunanegara, “Penyelesaian BPHTB Terutang Sertipikat PTSL Pasca UU No. 1 Tahun 2022.”

pelepasan hak maupun di luar pelepasan hak, sebelum penerima hak melampirkan bukti setor SSPD-BPHTB, sehingga seharusnya sebelum tanggal penerbitan SKPH atau sertipikat PTSL, dokumen SSPD-BPHTB harus sudah tercantum dalam berkas atau arsip BPN.

Pada Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 Pasal 33 mengatur mengenai BPHTB terutang dalam sertipikat PTSL, memberikan fleksibilitas bagi penerima sertipikat hak atas tanah yang belum mampu memenuhi kewajiban perpajakan pada saat sertipikat diterbitkan. Dalam peraturan ini disebutkan bahwa apabila penerima sertipikat tidak atau belum dapat melunasi BPHTB, atau terdapat tunggakan pembayaran PPh oleh pihak lain terkait tanah tersebut, maka penerbitan sertipikat tetap dapat dilakukan. Hal ini bertujuan agar proses pendaftaran tanah tidak terhambat oleh kewajiban perpajakan yang belum dipenuhi. Jika peserta PTSL belum mampu melunasi BPHTB, maka diwajibkan untuk membuat surat pernyataan mengenai BPHTB terutang, yang berfungsi sebagai dokumen resmi mencatat kewajiban perpajakan yang belum terpenuhi. Bagi bidang tanah yang berasal dari transaksi jual beli di masa lalu, jika pembeli saat ini tidak memiliki bukti pelunasan PPh dari penjual sebelumnya, maka pembeli harus menyusun surat keterangan terkait PPh terutang. Surat pernyataan BPHTB terutang dan surat keterangan PPh terutang tersebut akan dicantumkan dalam Keputusan Pemberian Hak atas Tanah, kemudian dicatat dalam Buku Tanah dan Sertipikat sebagai kewajiban pajak yang belum dipenuhi, baik oleh pemilik tanah (untuk BPHTB) maupun oleh penjual sebelumnya (untuk PPh).

Penyataan tentang BPHTB terutang pada PTSL dalam Permen ATR/BPN Nomer 6 Tahun 2018 dan Instruksi Presiden No. 2 Tahun 2018 dengan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2023 Pasal 59 ayat 10 dan Pasal 60 Ayat 1 (a) menimbulkan ambiguitas dan kontradiksi, yang mengakibatkan ketidakjelasan dalam implementasi dan penegakan hukum. Ambiguitas dan kontradiksi yang terjadi dapat menimbulkan berbagai akibat hukum. Salah satunya adalah ketidakpastian hukum, di mana terdapat perbedaan antara Instruksi Presiden yang mengamanatkan keringanan fiskal untuk mendukung percepatan PTSL dan Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 yang memperbolehkan penerbitan sertifikat tanah meskipun BPHTB belum dilunasi atau terdapat tunggakan PPh. Ketidaksesuaian ini menimbulkan kebingungan bagi penerima sertifikat terkait kewajibannya dalam pelunasan BPHTB. Peraturan yang membolehkan sertifikat diterbitkan tanpa pelunasan BPHTB berpotensi berbenturan dengan kepentingan penerimaan negara, seperti yang terlihat pada tahun 2021 ketika negara harus menanggung piutang sebesar 29 triliun rupiah. BPHTB dan PPh terutang yang dibiarkan juga dapat memicu konflik hukum di kemudian hari, baik antara pemerintah dan pemilik tanah, maupun antara pemilik tanah saat ini dengan pemilik sebelumnya.

Selain ketidakpastian hukum, ketentuan ini juga menimbulkan ketidakadilan hukum. Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 memberikan keleluasaan bagi penerima sertifikat yang belum mampu melunasi pajak, sementara masyarakat yang telah memenuhi kewajiban pajaknya merasa tidak mendapatkan perlakuan yang adil. Prinsip keadilan fiskal seharusnya memastikan

bahwa setiap warga negara yang menerima manfaat dari layanan pemerintah, seperti penerbitan sertipikat tanah, harus memenuhi kewajiban pajaknya secara proporsional. Dengan diperbolehkannya penerbitan sertipikat tanpa pelunasan BPHTB atau PPh, masyarakat yang telah membayar pajak merasa dirugikan dibandingkan dengan mereka yang belum melunasi kewajibannya. Selain itu, dalam kasus jual beli tanah dengan sertipikat PTSL, pembeli diwajibkan membuat surat pernyataan PPh terutang jika penjual sebelumnya belum melunasi kewajibannya. Ketentuan ini berpotensi merugikan pembeli yang tidak memiliki kendali atas pajak yang seharusnya dibayarkan oleh pihak lain, sehingga menciptakan beban ketidakadilan bagi pembeli yang harus menanggung risiko pajak yang bukan tanggung jawabnya.

Implikasi lainnya adalah tidak terpenuhinya kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat. Jika sertipikat diterbitkan meskipun BPHTB atau PPh masih terutang, terdapat potensi sengketa hukum karena otoritas pajak dapat mempertanyakan keabsahan sertipikat, terutama jika pajak yang terutang belum dilunasi. Sertipikat hak atas tanah seharusnya memiliki fungsi sebagai alat pembuktian yang pasti dalam hukum pertanahan. Sesuai dengan UU Nomor 35 Tahun 2023 Pasal 59 Ayat 10 dan Pasal 60 Ayat 1a, pembayaran BPHTB terutang harus dilunasi sebelum penandatanganan akta jual beli. Wajib Pajak juga harus menyerahkan bukti pembayaran BPHTB sebelum menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan. Kemudian, pada Pasal 61 Ayat 1 disebutkan bahwa Kepala Kantor Bidang Pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atau peralihan hak atas tanah setelah bukti

pembayaran BPHTB diserahkan. Ketentuan dalam Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 yang memperbolehkan penerbitan sertipikat tanpa pelunasan pajak dapat mengurangi kepastian hukum. Sertipikat tersebut dapat dianggap tidak bersih dari kewajiban hukum dan menimbulkan keraguan atas status tanah tersebut. Selain itu, terdapat risiko tumpang tindih kewajiban pajak di masa mendatang, terutama jika PPh terutang dari penjual sebelumnya belum dilunasi. Akibatnya, sertipikat yang diterbitkan tetap mencantumkan kewajiban PPh terutang, sehingga penerima sertipikat menghadapi risiko tuntutan penyelesaian pajak yang seharusnya menjadi kewajiban penjual sebelumnya.

Berdasarkan akibat hukum yang terjadi karena adanya kontadiksi dan ambiguitas tentang BPHTB terutang pada PTSL antara Permen ATR/BPN Nomer 6 Tahun 2018 dan Instruksi Presiden No. 2 Tahun 2018 dengan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2023 Pasal 59 ayat 10 dan Pasal 60 Ayat 1 (a), maka diperlukan kejelasan regulasi yang lebih tegas untuk menghindari ketidakpastian hukum, ketidakadilan, serta risiko terhadap kekuatan hukum sertipikat tanah. Harmonisasi peraturan antara kebijakan fiskal dan kebijakan pertanahan menjadi krusial agar tujuan percepatan PTSL tetap selaras dengan prinsip keadilan serta kepastian hukum dalam perpajakan.

Pemerintah perlu meninjau kembali kebijakan BPHTB terutang pada PTSL ini guna memastikan bahwa sertipikat yang diterbitkan tidak hanya memberikan kepastian hak bagi masyarakat, tetapi juga tidak mengabaikan kewajiban perpajakan yang berkontribusi pada penerimaan negara. Kejelasan aturan dan kepatuhan terhadap prinsip keadilan fiskal akan menciptakan sistem administrasi pertanahan yang lebih transparan, adil, dan berdaya guna bagi semua pihak.