

BAB IV

PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Setelah dilakukan analisa terhadap kedua rumusan masalah terkait BPHTB terhutang pada PTSL, maka dapat dibentuk kesimpulan sebagai berikut:

4.1.1 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. 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 sertifikat atas hak tanahnya. Program ini dirancang untuk mendaftarkan tanah yang belum terdaftar, sehingga masyarakat dapat memperoleh sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah. 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”. Pernyataan 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.

4.1.2 Akibat hukum penerbitan sertifikat hak atas tanah dalam hal pelanggaran pembayaran perolehan hak atas tanah menimbulkan berbagai permasalahan yang akan timbul pada masa mendatang diantaranya adalah sebagai berikut :

- 1) Pembatalan/pembekuan sertifikat
- 2) Pembatalan transaksi (sengketa hukum)
- 3) Kesulitan dalam jual beli pengalihan hak
- 4) Denda dan sanksi administratif

4.2. Saran

Kontradiksi dan ambiguitas terkait BPHTB terutang dalam PTSL antara Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 dan Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 dengan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2023 Pasal 59 ayat 10 dan Pasal 60 Ayat 1 (a) menimbulkan berbagai dampak hukum. Oleh karena itu, diperlukan regulasi yang lebih jelas dan tegas guna menghindari ketidakpastian hukum, ketidakadilan, serta potensi risiko terhadap kekuatan hukum sertifikat tanah. Sinkronisasi kebijakan antara aspek fiskal dan pertanahan menjadi hal yang sangat penting agar percepatan PTSL tetap berjalan sejalan dengan prinsip keadilan serta kepastian hukum dalam perpajakan..

Pemerintah perlu melakukan evaluasi terhadap kebijakan BPHTB terutang dalam PTSL untuk memastikan bahwa penerbitan sertifikat tidak hanya menjamin kepastian hak bagi masyarakat, tetapi juga tetap memperhatikan kewajiban perpajakan yang berperan dalam penerimaan negara. Kejelasan regulasi serta penerapan prinsip keadilan fiskal akan mendorong terciptanya sistem administrasi pertanahan yang lebih transparan, adil, dan efektif bagi seluruh pihak yang terlibat.