



**PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN TERHUTANG DALAM PROGRAM
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP**

TESIS



Oleh :
DEWI FATMAWATI
NPM : 22202022058

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
MALANG
2025**

**PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN TERHUTANG DALAM PROGRAM
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP**

TESIS

**Diajukan kepada
Universitas Islam Malang
Untuk memenuhi sebagai persyaratan memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

**Oleh :
DEWI FATMAWATI
NPM : 22202022058**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
MALANG
2025**

PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHUTANG DALAM PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP

Dewi Fatmawati

ABSTRAK

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria antara lain mengatur hak-hak atas tanah, namun konflik pertanahan muncul karena kurangnya kesadaran masyarakat tentang pentingnya sertifikasi hak-hak atas tanah dan lemahnya tertib administrasi pertanahan. Upaya untuk mencapai ketertiban administrasi pertanahan melibatkan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diluncurkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN. Meskipun berbagai regulasi dan terobosan telah dilakukan, implementasi PTSL masih menghadapi hambatan seperti Biaya Pajak atas Tanah, Sumber Daya Manusia, dan masalah tanah *absentee*. “Penelitian ini bertujuan untuk menjawab permasalahan hukum pengaturan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terhutang dari program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan bentuk penyelesaian pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terhutang pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan. Hasil dari penelitian ini menunjukkan: *pertama*, pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagaimana 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*

FORMS OF RESOLUTION FOR OUTSTANDING LAND AND BUILDING ACQUISITION DUTY ISSUES IN THE COMPLETE SYSTEMATIC LAND REGISTRATION PROGRAM

Dewi Fatmawati

Abstrac

Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations, “among other things, regulates land rights, but land conflicts arise due to a lack of public awareness about the importance of certifying land rights and weak orderly land administration. Efforts to achieve orderly land administration involve the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program launched by the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/BPN. Even though various regulations and breakthroughs have been made, the implementation of PTSL still faces obstacles such as land tax costs, human resources and land absentee problems. This research aims to answer the legal problem of regulating fees for acquiring rights to land and buildings owed by the Complete Systematic Land Registration program and a form of resolution of the problem of fees for acquiring rights to land and buildings owed by the Complete Systematic Land Registration program. This research uses a normative legal research method with an approach. The results of this research show: first, the imposition of Land and Building Rights Acquisition Fees (BPHTB) in the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program as regulated in Article 33 paragraph (2) of Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 6 in 2018, the Land and Building Rights Acquisition Fee states that in the event that a participant in the Complete Systematic Land Registration does not or has not been able to pay the BPHTB, the person concerned will make a Statement of Outstanding BPHTB until the specified date. it is not determined when the BPHTB will be repaid as long as the recipient of the certificate has not transferred the rights to the certificate and made the certificate into a mortgage; and in the event that the recipient of the land title certificate does not or has not been able to pay the BPHTB and/or there are still arrears in the payment of Income Tax (PPh) by other parties on the land in question, a land title certificate will be issued. Second, The Comprehensive Systematic Land Registration Program is designed to ensure legal certainty regarding land ownership. The Land and Building Acquisition Fee, as a tax imposed on the acquisition of land and/or building rights, is inherently linked to this program. Issues concerning outstanding Land and Building Acquisition Fees may be addressed through the provision of tax incentives in accordance with the prevailing legal provisions.”

Keywords : Completion; Outstanding BPHTB, Complete Systematic Land Registration

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang Masalah

Tanah sangatlah penting bagi kehidupan makhluk hidup termasuk manusia. Tempat manusia 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 1945 menyebutkan bahwa “bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dimanfaatkan untuk kesejahteraan rakyat”. Hak penguasaan atas tanah di Indonesia selanjutnya diatur dalam “Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Republik Indonesia”. Seiring dengan pertumbuhan penduduk Indonesia dan laju percepatan pembangunan saat ini, kebutuhan akan tanah terus meningkat dan sektor pertanahan cenderung mengalami peningkatan permintaan layanan. Konflik pertanahan pada dasarnya disebabkan oleh sertifikasi kepemilikan tanah yang tidak memadai dan kurangnya pemahaman masyarakat mengenai tanggung jawab administratif mereka, seperti mendaftarkan hak atas tanah mereka untuk kepastian hukum.

Hukum kepemilikan tanah di Indonesia diatur dalam “Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria” yang didalamnya terdapat suatu konsepsi hukum tanah nasional dimana semua tanah di tiap wilayah

Indonesia ialah milik negara sekaligus disimbolkan sebagai kesatuan dan keutuhan bangsa Indonesia. Dalam landasan 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, Dalam Pasal 16 UUPA seperti hak guna- bangunan, hak pakai, hak sewa serta hak milik dan beberapa hak lainnya.

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 No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah” adalah langkah awal konsistensi pemerintah dalam mendaftarkan tanah secara berurutan didasari oleh sebuah rancangan kerja yang dilaksanakan serentak bagi semua objek pendaftaran pertanahan. Namun lambannya proses pembuatan sertifikat tanah mengundang keluhan masyarakat . Proses pengurusan administrasi pendaftaran tanah mengharuskan pemerintah berbenah untuk mempercepat proses pendaftaran Tanah.

Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN kemudian meluncurkan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai upaya agar masyarakat dapat memperoleh perlindungan dan hukum yang memastikan hak atas tanahnya secara cepat, sederhana, aman, lancar, adil, merata dan transparan. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap merupakan proses registrasi tanah yang

dilakukan pertama kalinya dalam satu waktu dan cakupannya ialah tanah di suatu wilayah yang belum didaftarkan.

“Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan” (SAP), yaitu Lampiran I.08, PSAP 07 Akuntansi Aset Tetap Paragraf 4 dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan Aset tetap merupakan barang berwujud yang memiliki masa manfaat lebih dari 12 bulan dan dirancang untuk mendukung operasional pemerintah atau memberikan manfaat bagi masyarakat luas. Selanjutnya, Paragraf 7 menjelaskan bahwa aset tetap mencakup berbagai kategori, seperti tanah, peralatan dan mesin, gedung dan bangunan, jalan, irigasi, jaringan, aset tetap lainnya, serta proyek konstruksi yang masih dalam proses pengerjaan.

Tanah dapat diberikan beberapa jenis hak sebagaimana tercantum dalam “Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria” yang terdiri dari: “hak milik, hak guna usaha, hak gunabangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan. Hak milik adalah hak terkuat, terpenuh, dan terluas yang dapat dipunyai orang atas tanah, menurut Pasal 20 UUPA. Konsep ini bertujuan untuk membedakan hak milik dari hak-hak atas tanah perorangan lainnya, namun 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 (SHM).”

Sejalan dengan pernyataan tersebut, “Pasal 49 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara” menegaskan bahwa tanah

yang termasuk dalam aset negara harus didaftarkan atas nama pemerintah Republik Indonesia atau pemerintah daerah yang bersangkutan. Permasalahan yang terkait dengan pertanahan kerap kali disebabkan oleh masih banyaknya bidang tanah yang belum memiliki sertifikat resmi. Sertifikat tanah, sebagai dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), berfungsi sebagai bukti legal atas kepemilikan hak seseorang terhadap suatu lahan atau tanah. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN tengah berupaya mempercepat proses pendaftaran tanah. Kendati demikian, hingga saat ini, target pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia belum tercapai sepenuhnya, meskipun berbagai program seperti Program Nasional Agraria (Prona), Proyek Administrasi Pertanahan (PAP), *Land Management and Policy Development Project* (LMPDP), maupun proyek judikasi Larasita telah diimplementasikan. Sebagai langkah inovatif, Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang digagas oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang bertujuan untuk mempercepat pendaftaran tanah secara menyeluruh. Program ini tidak hanya berfokus pada percepatan pendaftaran, tetapi juga bertujuan untuk menghasilkan peta tanah yang terintegrasi dan komprehensif di setiap daerah.

Program terkini ialah “Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diadakan Kementerian ATR/Ka. BPN dengan target 126 juta bidang tanah di Indonesia bisa terdaftar dan tersertifikasi keseluruhan 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.” Karena dibutuhkan waktu 160 tahun untuk mendaftarkan tanah di seluruh Indonesia jika pendaftaran tanah dilakukan secara rutin seperti biasa setiap tahunnya, yang melibatkan sekitar 500 ribu bidang.

Hasil pendaftaran tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (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. Untuk mempercepat pelaksanaan PTSL, sejumlah langkah inovatif telah diambil, di antaranya: (a) melibatkan pihak swasta dalam kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah; (b) mengatasi keterbatasan jumlah petugas ukur di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN); (c) mendorong partisipasi perusahaan melalui program tanggung jawab sosial perusahaan (CSR); (d) mempersingkat durasi pengumuman dari satu bulan menjadi 14 hari; (e) menyediakan mekanisme Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhutang bagi masyarakat berpenghasilan rendah; serta (f) menerbitkan Surat Keputusan Bersama (SKB) antara Menteri ATR/Kepala BPN, Menteri Dalam Negeri, dan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi mengenai pembiayaan persiapan pelaksanaan PTSL.

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 antarinstansi telah terjalin, serta berbagai kemudahan dan terobosan telah dilakukan. Tantangan-tantangan tersebut antara lain adalah tanah absentee, tanah kelebihan maksimum, tanah terlantar, sumber daya manusia, sarana dan prasarana, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), penerapan asas pertentangan dan delimitasi, masalah pengumuman data fisik dan data yuridis, dan tanah absentee. Berdasarkan tantangan-tantangan tersebut, maka solusi pelaksanaan PTSL diberikan. Studi ini akan berkonsentrasi untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan tersebut. Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penulis ingin membahas hal ini dalam tesis dengan judul **“PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHUTANG DALAM PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP”**.

B. Rumusan Masalah

Dengan paparan latar belakang yang cukup ringkas di atas, ada beberapa permasalahan hukum yang dianalisis dalam penelitian ini, yakni:

1. Bagaimana pengaturan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terhutang pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap?
2. Bagaimana bentuk penyelesaian pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terhutang pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian berdasarkan rumusan masalah pada penelitian ini antara lain:

1. Untuk mendiskripsikan dan menganalisis cara mengatasi bea perolehan hak atas tanah yang terhutang dari program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
2. Untuk mendiskripsi dan menganalisis penyelesaian pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terhutang dari program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini yang penulis harapkan antara lain:

1. Secara teoritis penelitian yang akan dilakukan penulis diharapkan dapat memberi masukan dan sumbangan pemikiran baik dalam bidang ilmu hukum, khususnya dalam ilmu hukum Agraria yang berhubungan dengan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
2. Secara praktis penulis mengharapkan penelitian ini dapat memberikan masukan dan informasi bagi pejabat pemangku kebijakan dalam memberikan solusi dalam kendala yang dihadapi dalam menangani bea perolehan hak atas tanah yang terhutang pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Selain itu bagi penulis dan masyarakat guna memberikan sumbangan pemikiran, pemahaman dan pengetahuan pada umumnya.

E. Penelitian Terdahulu

1.1 Tabel Pembanding¹

	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama Penelitian Dan Lembaga	Satria Nurul Suci Universitas Hasanuddin 2022	Dewi Fatmawati Universitas Islam Malang 2025	-----	
Judul	"Pemberian Sertifikat Tanah Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Yang Pajak Tanahnya Masih Terhutang"	"Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhutang Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap"	Peneliti 1 Merupakan penelitian empiris Peneliti 2 Merupakan penelitian normatif	
Rumusan masalah	1. "Apakah dasar pertimbangan Badan Pertanahan Nasional dalam menetapkan pajak terhutang BPHTB/PPH final dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)?" 2. "Apakah implikasi hukum tidak ditetapkannya mekanisme penagihan dan batas waktu bayar pajak tanah terutang dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)?"	1. "Bagaimana cara mengatasi pajak yang terhutang dari program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap?" 2. "Bagaimana bentuk penyelesaian pembayaran pajak yang terhutang dari program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap?"	Peneliti 1 Menerangkan terkait pertimbangan dalam menetapkan BPHTB dan implikasi hukum tidak ditetapkannya mekanisme penagihan dan batas waktu bayar pajak tanah terutang Peneliti 2 Menerangkan mengenai cara mengatasi pajak yang terhutang dari program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap serta penyelesaian pembayarannya.	
kesimpulan	1. "Badan Pertanahan Nasional tidak memiliki dasar pertimbangan tertentu dalam menetapkan kriteria pemohon			

¹ Satria Nurul Suci, 2022, "Pemberian Sertifikat Tanah Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Yang Pajak Tanahnya Masih Terhutang", Tesis, Makassar: Program Magister Universitas Hasanuddin <https://repository.unhas.ac.id/eprint/11315/> diakses pada tanggal 21 Juni 2024 pukul 20.23 WIB.

	yang dapat diberikan kelonggaran berupa pajak terhutang BPHTB/ PPh final dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Kemampuan masyarakat dalam membayar pajak tidak menjadi dasar pertimbangan BPN dalam menetapkan pajak terhutang BPHTB/PPh. Semua pemohon tanpa terkecuali dapat terhutang BPHTB/PPh nya selama pemohon tersebut menandatangani surat pernyataan BPHTB/PPh terhutang.” 2. “Implikasi hukum tidak ditetapkannya mekanisme penagihan dan batas waktu bayar pajak tanah terutang dalam program PTSL yaitu akan dilakukan pencatatan pada buku tanah dan pada sertifikat mengenai pajak terhutang pemohon. Selain itu, dapat berdampak pada berkurangnya pemasukan negara dari sektor perpajakan, dan tertib administrasi pertanahan tidak dapat terwujud.			
--	--	--	--	--

	Pihak BPN tidak akan memproses peralihan hak atas sertipikat yang pada buku tanah sertipikatnya masih terdapat catatan BPHTB/PPh terhutang. atau kerelaan kedua belak pihak, atas sebab dan akibat yang terjadi ketika terjadinya polis <i>lapse</i> pada asuransi nasabah serta segalaketentuan operasional telah dirincikan			
--	--	--	--	--

Tabel Pembandingan 1.2²

	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama Penelitian Dan Lembaga	Nur Amalina Putri Adytia Universitas Muhammadiyah Malang 2019	Dewi Fatmawati Universitas Islam Malang 2025		
Judul	“Penerapan Pajak Pph Dan BPHTB Terutang Dengan Berlakunya Peraturan Menteri Atr/Ka. BPN Nomor 6 Tahun 2018 Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Di Desa Ngajum Kecamatan Ngajum Kabupaten Malang)”	“Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terutang Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”	Peneliti 1 Merupakan penelitian empiris Peneliti 2 Merupakan penelitian normatif	

² Nur Amalina Putri Adytia, 2019, “Penerapan Pajak Pph Dan BPHTB Terutang Dengan Berlakunya Peraturan Menteri Atr/Ka. BPN Nomor 6 Tahun 2018 Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Di Desa Ngajum Kecamatan Ngajum Kabupaten Malang)”, Skripsi, Malang: Universitas Muhammadiyah Malang <https://rama.kemdikbud.go.id/document/detail/oai:eprints.umm.ac.id:44625-63> diakses pada tanggal 21 Juni 2024 pukul 20.40 WIB.

Rumusan masalah	1. “Bagaimana Penerapan Pajak PPh dan BPHTB Terutang dengan Berlakunya Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN Nomor 6 tahun 2018 dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Ngajum Kecamatan Ngajum Kabupaten Malang? Bagaimana akibat hukum meninggalnya pemegang polis terhadap proteksitertanggung sebelum berakhirnya jangka waktu perjanjian?” 2. “Apakah dengan Berlakunya Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN Nomor 6 tahun 2018 dapat mendorong percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Ngajum Kecamatan Ngajum Kabupaten Malang?”	1. ”Bagaimana cara mengatasi pajak yang terhutang dari program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap?” 2. ”Bagaimana bentuk penyelesaian pembayaran pajak yang terhutang dari program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap?”	Peneliti 1 Menerangkan terkait penerapan Pajak PPh dan BPHTB yang terhutang serta PMK ATR/Ka. BPN Nomor 6 Tahun 2018 sebagai pendorong percepatan pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Peneliti 2 Menerangkan mengenai cara mengatasi pajak yang terhutang dari program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap serta penyelesaian pembayarannya.	
kesimpulan	1. Penerapan Pajak PPh dan BPHTB Terutang dengan Berlakunya Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN Nomor 6 tahun 2018 di Desa Ngajum Kecamatan Ngajum Kabupaten Malang berjalan dengan efektif tetapi dalam pelaksanaannya masih ada beberapa kendala dari segi teknis, yuridis, dan			

	lainnya.. 2. Berlakunya Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN Nomor 6 tahun 2018 dapat mendorong pelaksanaan PTSL di Desa Ngajum. Saran yang penulis berikan terkait penelitian ini adalah Kepada Pemerintah untuk membuat regulasi Perpajakan terutang khusus dalam pelaksanaan PTSL dalam bentuk Peraturan Pemerintah supaya sederajat dengan peraturan pelaksana terkait dengan perpajakan.			
--	---	--	--	--

F. Kerangka Teori Dan Kerangka Konseptual

Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual digunakan dalam suatu penulisan sebuah penelitian guna mempermudah serta mengarahkan sebuah tulisan untuk dapat mencapai hasil yang diharapkan. Kerangka Konseptual serta Kerangka Teori yang digunakan dalam penulisan ini ialah:

1. Kerangka Teori

a. Teori Kewenangan

Setiap penyelenggaraan kenegaraan dan pemerintahan harus memiliki legitimasi. Dalam hukum Administrasi, dikenal 3 (tiga) sumber kewenangan, yaitu atribusi, delegasi, dan mandat.

1) Atribusi

Atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan. Berdasarkan Undang-

Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU Administrasi Pemerintahan), Atribusi adalah pemberian Kewenangan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 atau Undang-Undang.

2) Delegasi

Delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya. Berdasarkan UU Administrasi Pemerintahan, delegasi adalah pelimpahan Kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat beralih sepenuhnya kepada penerima delegasi.

3) Mandat

Mandat terjadi jika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya. Berdasarkan UU Administrasi Pemerintahan, mandat adalah pelimpahan kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat tetap berada pada pemberi mandat.³

b. Teori Pajak Derah

³<https://kalteng.bpk.go.id/ujdih/asset/materi/tahukahanda/Perbedaan%20Delegasi%20Mandat.pdf>, diakses pada tanggal 23 Januari 2025, pada pukul 22:58 WIB.

Secara teoretis, penentuan bidang yang menjadi kewenangan Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah dapat dilakukan melalui empat pendekatan, yaitu: (1) Sistem Residu (teoritisasi), (2) Sistem Material, (3) Sistem Formal, dan (4) Sistem Otonomi Riil. Di antara keempat pendekatan tersebut, dua sistem yang dianggap relevan untuk diterapkan dalam pengaturan bidang perpajakan daerah adalah Sistem Residu dan Sistem Material. Penjelasan lebih lanjut mengenai kedua sistem ini akan diuraikan pada bagian berikutnya⁴:

1. Sistem perpajakan di Indonesia memungkinkan Pemerintah Pusat untuk menentukan jenis-jenis Pajak Pusat, sementara pajak yang berada di luar ketentuan tersebut dikategorikan sebagai Pajak Daerah, sesuai dengan pendekatan sistem residu. Melalui sistem ini, Pemerintah Daerah memiliki fleksibilitas dalam menetapkan dan mengelola jenis Pajak Daerah secara mandiri. Keunggulan utama dari sistem ini adalah kemampuan Pemerintah Daerah untuk merespons permasalahan baru dengan cepat tanpa harus bergantung pada keputusan Pemerintah Pusat. Namun demikian, sistem ini juga menghadapi tantangan, terutama karena keberadaan tingkatan Daerah Otonom yang berbeda-beda di Indonesia, seperti provinsi dan kabupaten/kota, yang masing-masing memiliki kewenangan tersendiri dalam memungut Pajak Daerah. Hal ini dapat memunculkan

⁴H. Mustaqiem, 2008, *Pajak Daerah Dalam Transisi Otonomi Daerah*, Yogyakarta: FH UII Press, Hlm. 21.

kompleksitas dalam koordinasi dan penerapan kebijakan pajak secara nasional;

2. Penetapan jumlah dan jenis Pajak Daerah dilakukan secara konkret oleh pemerintah pusat, terpisah dari pajak-pajak yang telah ditentukan sebagai Pajak Pusat dalam sistem materiil. Pola kebijakan ini membatasi kemampuan pemerintah daerah untuk meningkatkan pendapatan melalui sektor Pajak Daerah, karena pemerintah daerah tidak memiliki keleluasaan untuk menetapkan jenis pajak tambahan secara mandiri;
3. Pola penetapan Pajak Daerah sebagaimana disebutkan, apabila dikaitkan dengan upaya desentralisasi yang bertujuan untuk mendukung proses demokratisasi di tingkat daerah, maka pola yang tercantum pada poin (a) dapat diimplementasikan sebagai salah satu instrumen dalam mendukung desentralisasi di bidang perpajakan daerah.

2. Kerangka Konseptual

a. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Dalam lingkup satu desa, kelurahan, atau wilayah yang sejenis, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan prosedur pendaftaran tanah pertama yang dilaksanakan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah di wilayah Indonesia. Untuk memenuhi persyaratan pendaftarannya, prosedur ini memerlukan pengumpulan dan konfirmasi informasi hukum dan fisik yang berkaitan dengan satu atau

beberapa objek pendaftaran tanah. Dengan berpegang pada nilai-nilai kesederhanaan, kecepatan, efisiensi, keamanan, keadilan, pemerataan, transparansi, dan akuntabilitas, program ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak-hak atas tanah masyarakat. Diharapkan dengan pelaksanaan ini dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat, meningkatkan kemakmuran ekonomi di tingkat nasional, dan mengurangi kemungkinan terjadinya konflik dan sengketa tanah. PTSL mencakup seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik yang belum memiliki hak maupun yang sudah memiliki hak, sebagai bagian dari upaya peningkatan kualitas data pendaftaran tanah di Indonesia.

Salah satu tujuan PTSL adalah untuk memberikan gambaran yang komprehensif kepada BPN mengenai suatu desa dan menjadi dasar untuk mengawasi pengelolaan basis data pertanahan yang sah dan dapat dipercaya. Agar BPN dapat menyimpan data fisik tanah dan bertujuan agar semua bidang tanah di satu tempat dapat diukur dalam satu tahun anggaran program yang sedang berjalan. Bidang-bidang tanah yang dimiliki oleh masyarakat adat, tanah negara, kawasan hutan, dan bidang-bidang tanah lainnya yang jumlah realisasinya disesuaikan dengan jumlah anggaran yang tersedia dalam APBN tahun berjalan, semuanya akan didaftarkan seluruhnya melalui PTSL.

b. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

"Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan" atau BPHTB merupakan salah satu jenis pajak yang timbul karena peristiwa hukum atas perolehan hak atas tanah dan bangunan baik oleh badan hukum

maupun pribadi. Hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak pengelolaan adalah beberapa hak atas tanah yang disebutkan. Menurut “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000, Pasal 1, bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah pungutan negara yang selanjutnya disebut pajak”.⁵ Obyek pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

G. Sistematika Penulisan

Sesuai dengan buku panduan penyusunan tesis Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Islam Malang, penulisan Tesis ini secara keseluruhan tersusun dalam 5 (lima) bab, dengan sistematika sebagai berikut:

1. BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisikan tentang latar belakang masalah membicarakan tentang pengantar permasalahan yang penulis akan rumuskan, rumusan masalah menguraikan tentang permasalahan yang penulis mau angkat, batasan masalah menguraikan agar pembahasan dari rumusan masalah tidak melebar dan fokus dengan permasalahan, tujuan penelitian untuk menemukan jawaban dari permasalahan yang di angkat, manfaat penelitian menguraikan manfaat penelitian, parkatis dan teoritis, penelitian terdahulu adalah menunjukkan keaslian dari hasil penelitian penulis.

2. BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka dalam penelitian ini berisikan tinjauan umum terkait pendaftaran tanah seperti dasar hukum pendaftaran tanah, asas-asas

⁵“Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.”

pendaftaran tanah, tujuan pendaftaran tanah, dan lain-lain. Tinjauan pustaka juga membahas mengenai tinjauan umum mengenai BPHTB seperti pengertian BPHTB, objek BPHTB, dasar pengenaan BPHTB, tarif dan cara menghitung BPHTB, surat terhutang BPHTB.

3. BAB III METODE PENELITIAN

Metode penelitian dalam penelitian ini akan membahas mengenai jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, variabel penelitian, jenis dan data penelitian sumber data penelitian serta teknik pengumpulan data, populasi dan sampling serta analisis data.

4. BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini menjelaskan usaha penulis untuk memecahkan rumusan masalah yang terdapat pada bab pertama, yaitu: pada poin A. menjelaskan pengaturan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terhutang pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dan poin B menjelaskan bentuk penyelesaian pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terhutang pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

5. BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan penelitian berdasarkan hasil dan pembahasan serta jawaban rumusan masalah penelitian yang telah ditetapkan. Saran dalam penelitian ini berdasarkan kesimpulan penelitian untuk pihak-pihak terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional.

DAFTAR PUSTAKA

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, dapat disimpulkan hal-hal berikut:

1. 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.
2. Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) bergantung pada nilai perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang dihitung berdasarkan nilai transaksi atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Tarif BPHTB maksimal 5% setelah dikurangi dengan Nilai Perolehan Tidak Kena Pajak (NPTKP) yang ditetapkan oleh pemerintah daerah. Proses penetapan BPHTB dalam PTSL memerlukan dokumen sah dan verifikasi harga tanah untuk mencegah penghindaran pajak.

Ketidakakuratan dalam penilaian dapat memicu sengketa pajak dan Wajib pajak yang merasa keberatan atas besaran BPHTB dapat mengajukan keberatan kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPPPP) sesuai dengan PP No. 34 Tahun 2016. Alasan keberatan meliputi kesalahan dalam perhitungan nilai tanah, ketidaksesuaian nilai transaksi, atau kesalahan administratif.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian, saran yang dapat disampaikan adalah sebagai berikut:

1. Pemerintah daerah dan instansi terkait perlu meningkatkan program sosialisasi kepada masyarakat tentang kewajiban dan tata cara pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Selain itu, pendampingan khusus terhadap kelompok masyarakat berpenghasilan rendah akan membantu mereka memahami dan memanfaatkan fasilitas insentif pajak yang tersedia.
2. BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) dikenakan atas perolehan hak atas tanah atau bangunan, termasuk dalam program PTSL, dengan dasar perhitungan berdasarkan nilai transaksi atau NJOP, dan tarif maksimal 5% setelah dikurangi NPTKP. Verifikasi data dilakukan oleh BPN dan KPP untuk memastikan keakuratan perhitungan, di mana ketidakakuratan dapat menimbulkan ketidakadilan. Wajib pajak dapat mengajukan keberatan jika terdapat kesalahan dalam perhitungan BPHTB, yang akan diperiksa oleh KPP Pratama. Undang-Undang No. 28

Tahun 2009 menekankan pentingnya penetapan nilai objek pajak yang adil, sementara diskresi fiskal memberi kewenangan kepada pejabat pajak untuk memberikan pengurangan BPHTB bagi masyarakat ekonomi menengah ke bawah dalam rangka mempermudah akses program PTSL.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A.P. Parlindungan. 2009. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju.
- 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.
- Bachtiar Effendie. 1993. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraluran Pelaksananya*, Bandung: Alumni.
- Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksananya*, Jakarta: Djambatan.
- 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.
- Effendi Perangin. 1994. *Hukum Agraria Di Indonesia Sualu Telaah Dari Sudul Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo.
- H. Mustaqiem. 2008. *Pajak Daerah Dalam Transisi Otonomi Daerah*, Yogyakarta: FH UII Press.
- Hamidah, dkk. 2023. *Perpajakan*, Sumatera Uatara: Cendikia Mulia Mandiri.
- Hary Djatmiko. 2016. *Problematika Sengketa Pajak Dalam Mekanisme Peradilan Pajak Di Indonesia*, Biro Hukum dan Humas, Badan Urusan Administrasi: Mahkamah Agung Republik Indonesia.
- Irawan Soerodjo. 2003. *Kepastian Hukum Ilak Atas Tanah Di Indonesia*, Surabaya: Arkola.

- 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.
- , 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.
- P Supramono and T W Damayanti. 2015. *Perpajakan Indonesia, Mekanisme Dan Perhitungan Edisi Revisi*, Yogyakarta: Andi Publisher.
- Phaureula Artha Wulandari dan Emy Iryanie. 2018. *Pajak Daerah Dalam Pendapatan Asli Daerah*, Jakarta: Deepublish.
- 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.
- 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.
- Tampil Anshari Siregar. 2007. *Metodologi Penelitian Hukum Penulisan Skripsi*, Medan: Multi Grafika Medan.
- Urip Santoso. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenadamedia..
- Widyarti Kusumowardhani. 2020. *Seri Manajemen Perpajakan : Penegakan Hukum Pajak*, Jakarta: Guepedia.
- Y. Sri Pudyatmoko. 2005. *Pengadilan Dan Penyelesaian Sengketa Di Bidang*

Pajak, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang No 20 Tahun 2000 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Undang-Undang No 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

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

Undang-undang No. 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Instruksi Presiden No 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia

Jurnal dan Website

Masnah Masnah. 2021. "Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Muaro Jambi," *Jurnal Renaissance*, 6(2): 783, <https://doi.org/10.53878/jr.v6i2.150>.

