

**BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHUTANG
PADA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK LENGKAP (PTSL)
LAND AND BUILDING RIGHTS ACQUISITION FEE (BPHTB) PAYABLE ON
COMPLETE SYSTEMATIC LAND REGISTRATION (PTSL)**

Selvie Novitasari, Rachel Enjeline Saragih dan Exsa Nur Chika Amitha
Fakultas Hukum Kristen Satya Wacana

Korespondensi Penulis : selvienovitasari74@gmail.com

Citation: Novitasari, Selvie, dkk.. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhutang pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*. Lex Generalis. Vol.5. No.9 (2024).

ABSTRAK

Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia, baik sebagai sumber penghasilan maupun sebagai investasi. Pemanfaatan tanah diatur oleh berbagai regulasi hukum, termasuk dalam UUD 1945 dan UU Pokok Agraria (UUPA) yang mengamanatkan pengelolaan dan perlindungan hukum atas tanah untuk kesejahteraan masyarakat. Dalam implementasi program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang bertujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, terdapat permasalahan yuridis terkait kewajiban pembayaran Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Program PTSL mengharuskan pemegang hak untuk membayar BPHTB, namun ketentuan ini bertentangan dengan UU No. 20 Tahun 2000 tentang BPHTB yang menyatakan bahwa kebijakan pemerintah demi kemaslahatan masyarakat tidak termasuk objek BPHTB. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji konflik norma yang muncul antara ketentuan PTSL dan UU BPHTB serta implikasi hukum yang ditimbulkan. Hasil penelitian menunjukkan adanya ketidakpastian hukum dalam penerapan BPHTB terutang dalam PTSL, yang dapat menghambat tujuan percepatan pendaftaran tanah. Oleh karena itu, disarankan untuk melakukan revisi terhadap peraturan terkait BPHTB dalam PTSL untuk menghindari tumpang tindih regulasi dan memastikan pelaksanaan program yang lebih efektif dan adil bagi masyarakat.

Kata Kunci: Tanah, PTSL, BPHTB, Konflik Norma, Kepastian Hukum

ABSTRACT

Land has a very important role in the lives of Indonesian people, both as a source of income and as an investment. Land utilization is regulated by various legal regulations, including the 1945 Constitution and the Basic Agrarian Law (UUPA) which mandate the management and legal protection of land for the welfare of the community. In the implementation of the complete systematic land registration (PTSL) program, which aims to provide legal certainty and protection for land rights holders, there are juridical issues related to the obligation to pay the Acquisition Cost of Land and Building Rights (BPHTB). The PTSL program requires right holders to pay BPHTB, but this provision contradicts Law No. 20/2000 on BPHTB which states that government policies for the benefit of the community are not included as BPHTB objects. This study aims to examine the conflict of norms that arise between the provisions of PTSL and the BPHTB Law and the legal implications caused. The results show that there is legal uncertainty in the application of BPHTB payable in PTSL, which can hamper the goal of accelerating land registration. Therefore, it is recommended to revise the regulations related to BPHTB in PTSL to avoid overlapping regulations and ensure more-effective and fair program implementation for the community.

Keywords: Land, PTSL, BPHTB, Conflict of Norms, Legal Certainty

A. PENDAHULUAN

Tanah memiliki fungsi dan peran signifikan bagi keberlangsungan hidup penduduk Indonesia. Hal ini bisa ditinjau dari banyaknya jumlah penduduk yang memiliki penghasilan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dari pemanfaatan tanah yang dimilikinya maupun yang dimiliki oleh orang lain baik untuk tujuan bertani beternak kegiatan lain yang dapat memberikan penghasilan melalui pemanfaatan tanah tersebut. Selain itu juga banyak didapati masyarakat yang Membeli tanah untuk dijadikan aset investasinya sehingga dapat digunakan baik untuk kebutuhan pribadinya bahkan hingga anak cucunya. Hal ini mengingat tanah memiliki harga yang terus mengalami kenaikan yang disebabkan oleh peningkatan kebutuhan masyarakat akan halnya ketersediaan tanah yang mana di lain sisi jumlah ketersediaan tanah tersebut cenderung selalu bertambah dan jumlahnya bersifat tetap (Mujiburohman, 2018).

Dasar hukum terkait pemanfaatan tanah beserta haknya bisa ditelisik dalam konstitusi UUD NRI tahun 1945 terutama pada pasal 33 ayat 3 yang menegaskan bahwasanya setiap kekayaan alam negara Indonesia dikuasai negara dan ditunjukkan demi kemaslahatan masyarakat luas. Penguasaan negara dan untuk ditujukan sebagai cara meningkatkan kesejahteraan masyarakat semaksimal mungkin tersebut dapat dimaknai bahwasanya setiap sumber daya alam yang dimiliki oleh negara Indonesia wajib dilakukan pengaturan dari negara agar dapat meningkatkan kemakmuran masyarakat dan sekaligus regulasi terkait pemanfaatan dari tanah beserta haknya sebagai konsekuensi negara Indonesia sebagai negara kepulauan (Lestari, 2023).

Pemanfaatan tanah beserta hak terhadap tanah tersebut yang dikuasai oleh negara juga diatur berdasarkan UU No 5 tahun 1960 tentang pokok Agraria (UUPA) yang merupakan salah satu aturan pelaksanaan terhadap pasal 33 ayat 3 UUD NRI tahun 1945 berdasarkan pasal 33 ayat 3 UUD NRI 1945, negara memiliki keharusan agar dapat melakukan pengelolaan dan penyelenggaraan baik terkait pemanfaatan, ketersediaan dan juga penjagaan setiap sumber daya alam yang dimiliki oleh negara sekaligus untuk memberikan kepastian beserta perlindungan hukum bagi masyarakat terutama terkait hal-hal yang menyangkut dengan tanah (Permadi, 2019)

Sebagai bentuk pelaksanaan ketentuan pasal 33 ayat 3 UUD NRI 1945 dan juga uupa, maka dalam rangka memberikan kepastian dan perlindungan hukum untuk setiap hak terkait tanah sebagai bagian sumber daya alam negara Indonesia yaitu melalui pemberlakuan instrumen pendaftaran tanah. Regulasi terkait registrasi Pertanahan di negara Indonesia dapat merujuk pada PP No 24 Tahun 1997 perihal Pendaftaran Tanah (Ayu, 2019). Berdasarkan PP Pendaftaran Tanah maka bisa dipahami bahwasanya pemberlakuan pendaftaran tanah yang ada sekarang bertujuan sebagai cara pemberian perlindungan dan kepastian hukum atas adanya tanah beserta hak-hak terkait tanah tersebut yang berada pada wilayah Indonesia di mana dalam periode sebelumnya dan bahkan hingga sekarang masih terdapat beberapa tanah yang tidak didaftarkan, tanah yang masuk kategori jenis tanah terlantar dan juga tanah yang ditinggalkan ketika era kolonial yang mana tidak mempunyai legalitas.

Legalitas dan juga dokumen terkait tanah tersebut membutuhkan peranan dan fungsi jadi pemerintah dalam memberikan perlindungan dan kepastian hukum atas setiap hak terkait tanah dengan program program yang diselenggarakan oleh pemerintah. Era pemerintahan Presiden Joko Widodo melaksanakan berbagai program termasuk halnya yaitu program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) sebagaimana ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan tata ruang No 6 tahun 2018 tentang pendaftaran tanah sistematis lengkap (permen ATR / BPN tentang PTSL). Sederhananya PTSL adalah cara untuk meregistrasikan tanah yang berada dalam wilayah negara Indonesia pada suatu area baik Desa maupun Kelurahan yang mencakup validasi data fisik dan juga data yuridis terkait objek tanah yang akan didaftarkan (Widianugraha, 2019).

Berdasarkan ketentuan dalam UUPA tahun 1960 dan juga PP Pendaftaran Tanah yang menganut prinsip keberlanjutan dan pembersih kebersinambungan dalam proses registrasi tanah di mana prinsip tersebut merupakan bentuk dari perlindungan dan kepastian hukum untuk seluruh penduduk Indonesia terutama mengingat sebelumnya masyarakat dipaksa untuk menggunakan hukum terkait tanah yang diciptakan oleh para kolonial sehingga cenderung menguntungkan pemerintahan kolonial dan merugikan masyarakat (Utama, 2024). Negara dalam hal ini dituntut untuk dapat mengadakan berbagai program-program terkait tanah,

Selvie Novitasari, Rachel Enjeline Saragih dan Exsa Nur Chika Amitha
*Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhutang pada
Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*

termasuk juga di dalamnya hak-hak atas tanah tersebut terutama melalui pemberlakuan peraturan dan juga kebijakan terkait tanah yang mampu meningkatkan perlindungan dan kepastian hukum bagi masyarakat

Penerapan program PTSL selain bertujuan sebagai cara memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi masyarakat terkait tanah beserta hak-hak atas tanah tersebut, juga harus Selaras dan sinkron serta harmonis terhadap berbagai aturan lainnya terutama yang memiliki hierarki lebih tinggi dibandingkan dengan dasar hukum program PTSL tersebut. Hari ini mengingat bahwasanya implementasi program PTSL tentu membawa implikasi signifikan atas peningkatan maupun peralihan hak terhadap tanah terkait penyelenggaraannya. Terdapatnya titik persinggungan antara implementasi dari program PTSL terhadap berbagai regulasi lainnya terutama terkait keharusan masyarakat dalam membayar pajak sebagai wujud dari kepatuhan masyarakat atas negara harus memperhatikan sinergitas dan harmonisasi dengan regulasi lainnya agar tidak terjadi tumpang tindih dan juga kesimpangsuran dasar hukum (Utama, 2024).

Hal ini juga mengingat bahwasanya dengan pemberlakuan dan penerapan program PTSL untuk memberikan perlindungan hukum dan juga hak terhadap tanah bagi masyarakat maka sebagai dampaknya akan menimbulkan konsekuensi hukum berupa kewajiban bagi pemilik hak atas tanah tersebut yang diatur dalam banyak peraturan perundang-undangan termasuk juga kewajiban dalam membayar pajak. Berdasarkan permen ATR/BPN tentang PTSL dijelaskan pula bahwa terdapat keharusan membayar biaya perolehan hak atas tanah bangunan (BPHTB dan juga pajak penghasilan atas tanah (PPH) di mana keharusan terkait perpajakan tersebut secara prinsip wajib dilakukan pembayaran di muka sebelum pemberian maupun penerbitan sertifikat terkait hak atas tanah (Mujiburohman, 2018).

Program PTSL jika dituliskan secara mendalam dalam aspek yuridis maka bisa menciptakan adanya ketidakpastian hukum sebab saat telah terjadinya pemberian sertifikat tanah untuk individu yang memegang hak atas tanah tersebut sebagai konsekuensi atas program PTSL, maka pemerintah mengharuskan mereka yang menjadi pemegang hak melakukan pembayaran kewajiban berupa BPHTB sesuai ketentuan pasal 33 ayat 1 dan 2 Permen ATR/BPN tentang PTSL.

Sementara di lain sisi ketidakpastian hukum tersebut timbul karena berdasarkan aturan UU No 20 tahun 2000 perihal Biaya Perolehan Hak Terhadap Tanah menyatakan bahwasanya implementasi dan pemberlakuan program pemerintah terkait pelaksanaan pembangunan dikenakan dan garis miring atau tidak termasuk objek pajak BPHTB (Lestari, 2023). Di lain sisi program PTSL yang bertujuan untuk memudahkan penerbitan sertifikat tanah kepada masyarakat dan mewajibkan masyarakat yang memiliki hak atas tanah tersebut melakukan kewajiban pembayaran BPHTB atau dalam artian BPHTB terutang sebagaimana ketentuan pasal 33 ayat 1 dan 2 permen ATR/BPN No 6 tahun 2018 tentang PTSL namun di lain sisi berdasarkan prinsip proses registrasi tanah sebagaimana PP No 24 Tahun 1997 perihal pendaftaran tanah menjelaskan bahwasanya keharusan wajib pajak untuk melakukan pelunasan beban pajaknya yang berhubungan dengan peningkatan maupun peralihan hak baru setelah penerbitan sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah (Permadi, 2019).

Berdasarkan uraian tersebut maka bisa dipahami bahwasanya program PTSL yang diselenggarakan oleh pemerintah ternyata juga memiliki konflik norma atau kontradiksi antar regulasi dalam penyelenggaraannya yang dapat menciptakan ketidakpastian hukum bagi masyarakat sehingga peneliti memiliki ketertarikan membahas permasalahan tersebut dan berfokus dalam pembahasan pada aspek yuridis terkait kepastian hukum pengaturan BPHTB terutang bagi pemegang hak terhadap tanah yang mana didapatkan melalui penyelenggaraan program PTSL.

B. PEMBAHASAN

1. Pengaturan BPHTB Terutang dalam Implementasi Program PTSL

Tujuan negara melakukan percepatan pembangunan termasuk mengadakan berbagai program registrasi tanah untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi masyarakat luas dan juga mengharmonisasi serta menyelaraskan tertib administrasi terkait pendaftaran tanah adalah aspek keharusan yang wajib dilakukan secara optimal oleh pemerintah karena merupakan konsekuensi untuk melindungi dan juga memelihara sumber daya alam yang dimiliki oleh negara sesuai dengan ketentuan pasal 33 ayat 3 UUD NRI 1945 (Widianugraha, 2019).

Selvie Novitasari, Rachel Enjeline Saragih dan Exsa Nur Chika Amitha
Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhutang pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Akan tetapi juga harus dipertimbangkan secara matang dan seksama terutama perihal perihal dasar untuk mencapai perencanaan strategis dalam percepatan pembangunan nasional mengingat apabila proses dan penyelenggaraan tujuan negara untuk melakukan percepatan pembangunan tersebut berhubungan terhadap pemberian dan pengelolaan hak terkait tanah maupun bangunan. Hal ini mengingat bahwasanya ada korelasi kausalitas antara aspek pengelolaan hak terhadap tanah yang mana pada awalnya dikuasai oleh pemerintahan kolonial dan masih belum dilakukan konveksi ketika kolonial pergi dari Indonesia sehingga reformasi agraria sebagai bentuk dari upaya percepatan pembangunan dalam aspek pendaftaran tanah harus dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat Indonesia (Permadi, 2019).

Kepastian hukum adalah aspek ideal yang selalu berhubungan dengan kebermanfaatan hukum dan keadilan hukum yang tak akomodasi pada satu tujuan Untuk mencapai tujuan dari hukum itu sendiri. Aspek kepastian hukum selalu menghendaki agar terdapat kejelasan regulasi dan peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang sebagai cara untuk mengatur dan mengharuskan masyarakat supaya selalu mematuhi aturan hukum (Ayu, 2019). Hal ini juga mengingat bahwasanya Indonesia adalah negara hukum di mana hal tersebut membawa konsekuensi bahwa setiap kegiatan yang diselenggarakan oleh pemerintah dan masyarakat wajib sesuai dengan aturan hukum sehingga regulasi hukum menuntut adanya pelaksanaan hukum yang wajib diimplementasikan secara maksimal untuk dapat menciptakan kepastian hukum.

Hukum sendiri menurut pandangan Hans Kelsen merupakan /sebagai suatu sistem norma. Normal merupakan pemikiran atau pernyataan yang berfokus atau menggarisbawahi prinsip-prinsip ideal yang disebut sebagai Das sollen, dengan memberikan penyertaan terkait berbagai pernyataan tentang hal-hal yang seharusnya dilaksanakan. Norma merupakan produk dari kegiatan manusia yang sifatnya cenderung deliberatif (Lestari, 2023). Undang-undang dalam hal ini memuat berbagai ketentuan-ketentuan umum yang dijadikan sebagai dasar dan acuan masyarakat maupun pemerintah dalam mengambil tindakan dan tingkah laku untuk dapat menciptakan keharmonisan dan kemaslahatan dalam berbangsa dan bernegara baik dalam cakupan hubungan privat maupun hubungan publik.

Ketentuan-ketentuan yang ada pada undang-undang merupakan batasan untuk masyarakat maupun pejabat sekaligus seringkali memiliki konsekuensi membebani atau melakukan perbuatan hukum atas seseorang sehingga pelaksanaan atas ketentuan-ketentuan yang diatur dalam undang-undang secara tegas dapat menciptakan kepastian hukum (Mujiburohman, 2018).

Tujuan didirikannya Badan Pertanahan Nasional termasuk diantaranya yaitu untuk menjadikan proses dan tahapan registrasi tanah menjadi lebih terstruktur dan sistematis sehingga tujuan dari reformasi agraria dapat diselenggarakan secara optimal dalam setiap tahapannya dan dapat memberikan kebermanfaatannya yang luas bagi masyarakat. Agenda percepatan pembangunan dalam hal registrasi tanah yang diselenggarakan oleh negara melalui Badan Pertanahan Nasional secara historis memiliki berbagai program yang pernah dijalankan termasuk diantaranya yaitu Proyek Administrasi Pertanahan (PAP), *Land Management And Policy Development Project (LPMPDP)* atau dikenal pula sebagai proyek adjudikasi dan juga program nasional (Prona) yang mana Banyak dari program-program tersebut tidak mampu untuk memenuhi target yang ditentukan dalam hal registrasi tanah yang dilakukan oleh masyarakat Indonesia. Tidak terpenuhinya target-target yang ditetapkan oleh beberapa program percepatan pembangunan melalui pendaftaran tanah terdahulu tersebut menjadikan era pemerintahan Presiden Joko Widodo mencoba untuk menjalankan program nawacita termasuk di dalamnya yaitu adanya program PTSL yang diselenggarakan sebagaimana dasar hukum pemberlakuan program tersebut yaitu permen ATR/BPN No 6 tahun 2018 perihal PTSL (Utama, 2024).

Idealnya implementasi setiap kebijakan dan juga program pemerintah bertujuan sebagai cara memajukan bangsa dan negara sekaligus untuk kepentingan pembangunan di masa depan yang bermuarap pada upaya menciptakan kesejahteraan kepada masyarakat sebesar-besarnya. Agar tujuan tersebut dapat terpenuhi maka tentunya dibutuhkan berbagai persiapan yang memadai dan bukan hanya sebatas terkait permasalahan sumber dana, SDA dan SDM namun juga wajib untuk memiliki dasar hukum yang efektif dan tidak melanggar norma hukum atau memiliki cacat hukum yang mana dapat menimbulkan ketidakpastian hukum untuk kedepannya.

Selvie Novitasari, Rachel Enjeline Saragih dan Exsa Nur Chika Amitha
Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhutang pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Program PTSL yang diselenggarakan oleh pemerintah di mana tujuannya sebagai upaya untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum dalam aspek pendaftaran tanah oleh masyarakat yang diselenggarakan berdasarkan aturan hukum permen ATR/BPN No 6 tahun 2018 perihal tpsl ternyata memiliki cacat hukum terdapat konflik norma terutama pada pasal 33 ayat 1 dan 2 permen atr/bbm No 6 tahun 2018 perihal PTSL yang bertentangan atau kontradiksi terhadap UU no 20 tahun 2000 perihal BPHTB (Widianugraha, 2019).

Berdasarkan pasal 33 ayat 1 dan ayat 2 permen ATR/BPN No 6 tahun 2018 perihal PTSL menyatakan bahwasanya terdapat persyaratan BPHTB terutang untuk individu yang memegang hak terhadap tanah yang diperoleh melalui penyelenggaraan program PTSL. Akan tetapi di lain sisi jika kita merujuk pada UU no 20 tahun 2000 tentang BPHTB terutama dalam pasal 3 yang menjelaskan bahwasanya aktivitas pemerintah yang ditujukan untuk kemaslahatan ini bukanlah bagian dari objek pajak BPHTB (Ayu, 2019). Hal ini menimbulkan permasalahan karena implementasi dari program PTSL adalah jelas merupakan kegiatan pemerintah yang bertujuan untuk mempercepat pembangunan melalui pemberian kemudahan pendaftaran panas yang dapat berguna demi kemaslahatan masyarakat luas sekaligus mendorong terciptanya reformasi Agraria. Hal ini menegaskan bahwa ada konflik norma hukum dan pendapatnya cacat hukum yang menjadikan penerapan dan implementasi program PTSL menjadi terhambat secara yuridis

Bahwa mengingat permasalahan tersebut maka merupakan suatu bentuk keharusan untuk mengupayakan refleksi dan perbaikan terkait kesadaran hukum sehingga dapat memberikan dampak positif terkait upaya pembangunan nasional bukan hanya ditujukan untuk pemerintah namun setiap stakeholder lainnya dan juga masyarakat itu sendiri. Regulasi terkait BPHTB terutang yang dibebankan untuk mereka yang menjadi pemegang hak terhadap panas yang diperoleh melalui program PTSL memiliki kecenderungan menjadi penghambat dari implementasi program tersebut sehingga wajib dilakukan perbaikan terhadap pasal atau instrumen hukum terkait sehingga dapat memberikan kelancaran dalam upaya dan proses percepatan pembangunan.

Kementerian ATR/BPN sebagai representasi dari pemerintah dituntut untuk dengan segera melakukan perubahan, revisi maupun penerbitan ulang regulasi terkait PTSL yang sifatnya negasi atau menghapus pasal terkait BPHTB terutang. Hal ini bertujuan tidak lain untuk meningkatkan efisiensi dan kelancaran pendaftaran tanah sebagai bagian dari upaya melakukan percepatan pembangunan sekaligus memudahkan masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah melalui program PTSL terutama masyarakat yang kurang mampu dalam hal biaya sehingga mereka bisa secara langsung melakukan pengalihan hak terhadap tanah yang dimilikinya dengan tidak harus memiliki dua untuk membayarkan biaya BPHTB sehingga dapat meningkatkan antusiasme masyarakat mendaftarkan tanahnya sebab terdapat dasar hukum yang memudahkan dan cenderung meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Perlu diingat bahwasanya proses registrasi tanah untuk memberi perlindungan dan kepastian hukum bagi masyarakat Indonesia terutama bagi mereka yang memegang hak terhadap tanah tersebut tidak sebatas hanya diselenggarakan oleh kantor BPN saja, namun ada berbagai institusi lainnya yang memiliki keterkaitan dalam mengimplementasikan program registrasi tanah termasuk diantaranya adalah kementerian keuangan terkait kewajiban membayar pajak penghasilan, (PPH) dan pajak daerah terkait BPHTB serta PPAT dan Notaris yang menjadi pejabat pembuat akta otentik sebagai dasar dari BPN menerbitkan sertifikat terhadap tanah (Utama, 2024). Dari PTSL. Implementasi dari PTSL yang bertujuan sebagai upaya melakukan percepatan pembangunan memperbolehkan BPHTB terutang bagi mereka yang menjadi pemegang hak terhadap tanah yang diperoleh melalui hasil program PTSL dan diatur berdasarkan pasal 33 ayat 1 dan ayat 2 permen ATR BPN No 6 tahun 2018. Akan tetapi regulasi yang dinilai dapat memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk melakukan registrasi tanah secara bersamaan tersebut memunculkan adanya masalah hukum yakni konflik norma hukum dengan UU no 20 tahun 2000 tentang BPHTB yang mana dalam pasal 3 menyatakan bahwasanya setiap kebijakan dan program pemerintah yang ditujukan demi kepentingan pembangunan bukanlah bagian dari objek BPHTB

Konflik norma hukum antara permen ATR BPN dengan uu BPHTB dalam hal program PTSL tersebut tentunya akan menjadikan program registrasi tanah serentak tersebut berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dalam aspek yuridis. Jika aturan terkait BPHTB terutang tersebut tetap diberlakukan dalam program PTSL maka akan memunculkan pertanyaan baru yaitu terkait jangka waktu Sampai kapan BPHTB terutang dibayarkan dan juga tidak terdapat mekanisme penagihan BPHTB terutang yang dijelaskan dengan spesifik dan konkrit. Masyarakat kurang mampu yang melakukan transaksi jual beli maupun pengalihan hak terhadap tanah yang diperoleh melalui hasil program PTSL menjadi sulit sebab diharuskan untuk terlebih dulu membayarkan kewajiban BPHTB terutang (Ayu, 2019).

C. PENUTUP

Berdasarkan hasil uraian pembahasan di atas maka bisa disimpulkan bahwasanya pengaturan terkait BPHTB terutang dalam implementasi program PTSL belum mampu menciptakan kepastian hukum terdapat konflik norma hukum antara pasal 33 ayat 1 dan ayat 2 Permen ATR BPN no 6 tahun 2018 tentang PTSL terhadap pasal 3 UU no 20 tahun perihal BPHTB yang menjelaskan bahwasanya kebijakan dan program pemerintah yang ditujukan demi kemaslahatan masyarakat luas dan pembangunan bukanlah sebagai objek BPHTB. Berdasarkan hal tersebut maka peneliti membuat rekomendasi saran yaitu berupa revisi atas pasal dalam permen ATR BPN no 6 tahun 2018 tentang PTSL untuk menghapus ketentuan terkait BPHTB karena bertentangan dengan UU no 20 tahun 2000 tentang BPHTB. Selain itu harus ada penegasan terkait objek hak terhadap tanah pada program PTSL sebab pasal 4 permen ATR/BPN No 6 tahun 2018 tentang PTSL masih belum memberikan penjelasan yang rinci dan spesifik terkait objek hak atas tanah dalam aturan tersebut.

Acknowledgement

Penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu menyelesaikan tulisan ini, khususnya UKSW Salatiga yang telah memberikan pendanaan dalam penyusunan tulisan ini.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Zainuddin, Ali. 2019. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

Publikasi

Ayu, Isdiyana Kusuma. *Kepastian Hukum Penguasaan Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu*. Mimbar Hukum. Vol.31. No.3 (Oktober 2019).

Lestari, Rosmidah Indra. *Mekanisme Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*. Recital Review. Vol.1 (2023).

Permadi, Irwan. *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum*. Yustisia. Vol.5. No.2 (2019).

Utama, Muh Reska Alief dan Bambang Eko Turisno. *Solusi BPHTB dan PPh Final dalam Program PTSL di Kabupaten Malang*. NOTARIUS. Vol.17. No.1 (2024).

Mujiburohman, D.A.. *Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*. Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan. Vol.4. No.1 (2018).

Widianugraha, Prama. *Tinjauan Normatif Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dikaitkan Pembentukan Aturan Peraturan Perundang-Undangan*. Jurnal Bina Mulia Hukum. Vol.3. No.2 (2019).

Sumber Hukum

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-pokok Agraria.

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

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