

Penundaan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam Program PTSL; Sebuah Analisis Hukum

Radja Haehta Sembada¹

UIN Sunan Gunung Djati Bandung, Indonesia
radjaadvokat@gmail.com

Iqbal Taufik Maulana

UIN Sunan Gunung Djati Bandung, Indonesia
iqbaltaufik1986@gmail.com

Adi Permadi

UIN Sunan Gunung Djati Bandung, Indonesia
apermadi776@gmail.com

Deden Faldi Ramadhan

UIN Sunan Gunung Djati Bandung, Indonesia
faldiramadan2596@gmail.com

Submission	Accepted	Published
24 Juni 2025	20 Januari 2026	20 Januari 2026

Abstract

This study aims to analyze the legal consequences of land title certificates that still bear unpaid BPHTB (Duty on the Acquisition of Land and Building Rights) tax liabilities within the implementation context of the Complete Systematic Land Registration Program (PTSL), as well as to identify the challenges faced by the Regional Revenue Agency (Bapenda) in collecting outstanding BPHTB. This research falls under the category of qualitative library research with a normative legal study approach. Primary sources include statutory regulations such as Law No. 28 of 2009 on Regional Taxes, Law No. 5 of 1960 on Basic Agrarian Principles (UUPA), and Ministerial Regulation of ATR/BPN No. 6 of 2018. The study concludes that the legally permitted postponement of BPHTB payments through regional head discretion has led to implementation conflicts with administrative land regulations—particularly regarding the issuance of land certificates by the National Land Agency (BPN), which requires proof of BPHTB payment. As a result, certificates issued under tax-deferred status do

¹ Corresponding Author

not carry full legal force for use as collateral or for land transactions. The regulatory disharmony between local fiscal policies and national administrative requirements has created legal uncertainty for the public, especially low-income groups who are the primary target of the PTSL program.

Keywords: BPHTB, PTSL, Tax Postponement, Land Certificate

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum terhadap sertifikat hak atas tanah yang masih mengandung beban pajak BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) yang belum dibayarkan dalam konteks pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), serta mengidentifikasi kendala yang dihadapi Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) dalam memungut BPHTB terutang. Penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian pustaka berbasis kualitatif dengan pendekatan studi hukum normatif. Sumber primer yang digunakan meliputi peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA, serta Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa penundaan pembayaran BPHTB yang dimungkinkan secara hukum melalui diskresi kepala daerah justru menimbulkan konflik implementatif dengan regulasi administratif pertanahan, khususnya dalam hal penerbitan sertifikat oleh BPN yang mensyaratkan bukti pelunasan BPHTB. Akibatnya, sertifikat yang diterbitkan dengan status pajak terutang tidak memiliki kekuatan hukum penuh untuk dijadikan jaminan atau alat transaksi. Ketidaksinkronan regulasi antara fiskal daerah dan administratif nasional menciptakan ketidakpastian hukum bagi masyarakat, terutama masyarakat berpenghasilan rendah yang menjadi sasaran utama program PTSL.

Kata Kunci: BPHTB, PTSL, Penundaan Pajak, Sertifikat Tanah

Pendahuluan

Kepastian hukum atas kepemilikan tanah merupakan salah satu kebutuhan fundamental masyarakat Indonesia dalam rangka menjamin hak milik dan mempercepat pembangunan nasional. Negara melalui berbagai perangkat hukumnya telah mengatur secara komprehensif proses pendaftaran tanah sebagai bentuk perlindungan hak atas tanah. Hal ini tertuang secara tegas dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah berkewajiban untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia (Utami et al., 2024). Dalam rangka memenuhi mandat ini, pemerintah meluncurkan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai strategi akseleratif pendaftaran tanah secara menyeluruh dan massal, yang dituangkan melalui PP No. 24 Tahun 1997 dan Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018.

Program PTSL hadir sebagai wujud pelayanan publik di bidang pertanahan yang bersifat proaktif, inklusif, dan menyasar seluruh lapisan masyarakat, termasuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Dalam praktiknya, PTSL dirancang untuk mempermudah akses masyarakat terhadap legalitas tanah dengan prinsip cepat, sederhana, dan berbiaya ringan. Salah satu daya tarik program ini ialah adanya pembiayaan dari APBN/APBD, sehingga masyarakat tidak dibebani biaya administrasi pendaftaran (Fatmawati, 2025). Namun demikian, terdapat elemen fiskal yang tidak terpisahkan dari proses legalisasi tanah ini, yakni kewajiban pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Penghasilan (PPh), sebagaimana diatur dalam UU No. 20 Tahun 2000 dan UU No. 36 Tahun 2008.

Idealnya, pelaksanaan PTSL sebagai program strategis nasional mestinya menjadi sarana efektif untuk memberikan perlindungan hukum sekaligus meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui sertifikasi tanah. Namun, dalam realitasnya, penundaan pembayaran BPHTB yang diperbolehkan melalui mekanisme "*Surat Pernyataan BPHTB Terutang*" (Permen Agraria/Kepala BPN No. 6 Tahun 2018, n.d.) seringkali menimbulkan ketegangan antara aspek administrasi pertanahan dan kebijakan fiskal daerah. Meskipun undang-undang perpajakan daerah (UU No. 28 Tahun 2009, n.d.) memberikan diskresi kepada kepala daerah untuk menunda, mengurangi, atau membebaskan BPHTB, pelaksanaannya di lapangan justru menimbulkan persoalan baru, seperti sertifikat yang tidak dapat digunakan untuk transaksi hukum karena belum lunas pajak, atau bahkan ditolak oleh lembaga keuangan karena masih berstatus "terutang". Ketegangan antara kebijakan administratif BPN dan kebijakan fiskal daerah inilah yang menjadi masalah utama dalam penelitian ini.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam akibat hukum terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah yang masih mengandung hutang BPHTB, serta mengidentifikasi kendala-kendala yang dihadapi Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) dalam memungut BPHTB terutang pada program PTSL. Dengan merujuk pada kerangka hukum yang berlaku dan dinamika praktik di lapangan, penelitian ini berupaya untuk mengkaji keterhubungan antara regulasi perpajakan daerah, kebijakan pertanahan nasional, dan prinsip keadilan sosial dalam pelaksanaan program PTSL. Kontribusi penelitian ini diharapkan dapat memberikan pencerahan atas disharmonisasi regulasi yang terjadi antara Pemerintah Daerah dan Badan Pertanahan Nasional dalam konteks penundaan BPHTB. Penelitian ini juga bertujuan untuk merekomendasikan kebijakan yang lebih harmonis, adil, dan aplikatif bagi stakeholder, serta mendorong perumusan regulasi bersama yang mampu menjembatani konflik hukum sektoral dalam pelaksanaan program strategis nasional seperti PTSL.

Kajian mengenai penundaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam konteks Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) bukanlah kajian yang sepenuhnya baru. Amalia, Taufik, dan Rakhmatullah, dalam karya berjudul "*Penundaan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*", membahas secara deskriptif mengenai mekanisme penundaan BPHTB yang diterapkan di beberapa wilayah melalui surat pernyataan BPHTB terutang. Penelitian ini menekankan bahwa pemerintah daerah memiliki dasar hukum

melalui UU No. 28 Tahun 2009 untuk memberikan kebijakan penundaan, namun pelaksanaannya sering terkendala karena belum diakui oleh sistem administrasi pertanahan nasional (Amalia et al., 2024). Persamaan penelitian ini dengan kajian penulis terletak pada objek kajian yang sama, yakni program PTSL dan penundaan BPHTB. Namun, perbedaannya adalah bahwa karya Amalia dkk. lebih fokus pada analisis deskriptif kebijakan, sedangkan penelitian penulis mengarah pada analisis hukum terhadap konflik norma dan akibat hukumnya terhadap legalitas sertifikat tanah.

Sementara itu, Muhammad, Haryanto, Amiludin, dan Ahmad, dalam tulisannya berjudul "*Hambatan Dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*", mengangkat permasalahan struktural dan teknis dalam pelaksanaan program PTSL, termasuk keterbatasan sumber daya manusia, kurangnya sosialisasi, dan tumpang tindih kebijakan antara pemerintah pusat dan daerah. Penelitian ini menyoroti bahwa banyak tanah yang tertunda sertifikasinya karena belum adanya pelunasan BPHTB, yang tidak diakomodasi secara fleksibel oleh instansi teknis pertanahan. Temuan mereka menegaskan adanya diskordinasi antara Pemda dan BPN yang berdampak pada stagnasi administratif (Muhammad et al., 2022). Persamaan kajian ini dengan penelitian penulis adalah sama-sama menyoroti hambatan implementasi PTSL, khususnya terkait penundaan BPHTB. Perbedaannya terletak pada pendekatan; karya Muhammad et al. lebih menekankan aspek implementasi kebijakan dan manajerial, sementara penelitian ini akan fokus pada konflik normatif dan aspek keabsahan hukum pertanahan.

Karya lain yang turut relevan adalah penelitian oleh Rahadiansyah dan Adjie berjudul "*Pengaturan BPHTB Terutang dalam Penyelenggaraan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*". Penelitian ini menelusuri lebih jauh status hukum BPHTB yang belum dibayar namun sertifikat sudah diterbitkan, dan bagaimana status ini tercatat dalam administrasi pertanahan. Penulis mengusulkan model pencatatan status "BPHTB Terutang" pada sertifikat agar tetap bisa digunakan untuk pembuktian hak, dengan catatan kewajiban fiskal harus dilunasi di kemudian hari. Temuan ini memperlihatkan bahwa pendekatan administratif bisa diakomodasi secara fleksibel tanpa menabrak prinsip kepastian hukum (Rahadiansyah & Adjie, 2024). Kesamaan karya ini dengan penelitian penulis terletak pada sorotan terhadap status hukum sertifikat tanah yang masih mengandung kewajiban pajak. Namun, penelitian Mujiburohman dkk. belum banyak menelaah dari sisi konflik hierarki norma hukum dan tidak secara mendalam mengkaji bagaimana prinsip hukum publik menyikapi konflik antara Permen ATR/BPN dengan diskresi fiskal daerah.

Setelah dilakukan penelusuran literatur secara lebih luas, belum ditemukan kajian yang secara komprehensif mengulas konflik hukum antarregulasi yang mengikat dua institusi negara—yakni pemerintah daerah sebagai pemungut pajak dan BPN sebagai pelaksana administrasi pertanahan—dalam konteks penundaan BPHTB. Belum banyak pula kajian yang menjadikan analisis norma hukum, prinsip lex superior-lex specialis, serta akibat hukum bagi masyarakat sebagai fokus utama. Padahal, permasalahan ini sangat penting karena menyangkut kepastian hukum warga atas sertifikat tanah yang menjadi bukti hak milik dan dasar transaksi hukum lain seperti jual beli atau agunan ke bank. Dengan demikian,

penelitian ini mengisi celah yang selama ini belum terjamah secara spesifik dalam literatur akademik. Kajian ini menawarkan novelty dalam bentuk analisis hukum terhadap konflik regulasi antara kewenangan diskresi fiskal daerah dan ketentuan administratif nasional yang formalistik, serta merumuskan akibat hukumnya terhadap status kepemilikan tanah yang terlibat dalam program PTS.

Metodologi dalam artikel ini tergolong sebagai penelitian kepustakaan berbasis kualitatif yang bertujuan untuk mengkaji penundaan pembayaran BPHTB dalam program PTS dari sudut pandang hukum. Metode yang digunakan adalah studi hukum normatif, yaitu dengan menelaah bahan-bahan hukum yang relevan untuk mengidentifikasi konflik normatif antar regulasi dan mengevaluasi akibat hukumnya terhadap kepastian hak atas tanah. Sumber primer dalam penelitian ini meliputi peraturan perundang-undangan seperti UU No. 28 Tahun 2009, UU No. 5 Tahun 1960, dan Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018, sedangkan sumber sekundernya berasal dari jurnal ilmiah dan buku-buku hukum yang diterbitkan dalam kurun waktu sepuluh tahun terakhir. Data yang telah dikumpulkan kemudian diolah dengan cara klasifikasi tematik, interpretasi normatif, dan analisis kritis terhadap kesesuaian antar norma hukum untuk disusun menjadi naskah ilmiah yang terstruktur dan sistematis.

Akibat Hukum Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah yang Masih Terdaftar Hutang BPHTB

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTS) yang dicanangkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Indonesia merupakan langkah strategis untuk menuntaskan persoalan pertanahan di tanah air, terutama dalam hal sertifikasi hak atas tanah. Sebagian besar properti di Indonesia masih belum bersertifikat, atau sudah bersertifikat namun belum dipetakan secara menyeluruh. Oleh sebab itu, PTS menjadi solusi sistemik untuk mengintegrasikan kepemilikan tanah ke dalam sistem hukum nasional. Dalam konteks ini, regulasi seperti Permen ATR 6/2018 menjadi acuan normatif yang mengatur teknis pelaksanaan PTS, termasuk aspek pembayaran pajak seperti Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Penghasilan (PPH).

Namun demikian, regulasi ini justru menimbulkan problematika hukum tersendiri, terutama pada Pasal 33 Permen ATR 6/2018 yang mengatur tentang prosedur penyetoran BPHTB dan PPH. Dalam regulasi tersebut, disebutkan bahwa tidak dilaksanakannya penyetoran BPHTB dan PPH karena alasan tertentu (misalnya karena tanah dijadikan agunan) tidak menghalangi diterbitkannya sertifikat hak atas tanah (Rahadiansyah & Adjie, 2024). Ketentuan ini memunculkan konflik normatif, karena bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 90 dan 91 UU No. 28 Tahun 2009 dan Pasal 3 serta 7 PP No. 34 Tahun 2016 yang mensyaratkan pembayaran pajak terlebih dahulu sebelum proses pendaftaran atau peralihan hak atas tanah dapat disahkan.

Tumpang tindih antara ketentuan perundang-undangan dan peraturan menteri menyebabkan dualisme hukum, yang pada gilirannya melemahkan kepastian hukum dan merugikan subjek hukum. Ketika Pasal 33 Permen ATR 6/2018 membolehkan sertifikat diterbitkan meskipun BPHTB belum dilunasi, hal ini bertolak belakang dengan prinsip kehati-hatian dalam hukum pertanahan, di

mana kepastian dan keabsahan hak bergantung pada terpenuhinya seluruh persyaratan legal, termasuk kewajiban fiskal (Alam & Nugroho, 2023). Konflik vertikal antara peraturan menteri dan undang-undang ini menciptakan tiga akibat hukum utama. Pertama adalah hilangnya perlindungan hukum yang memadai bagi pemilik atau calon pemilik hak atas tanah, karena mereka memiliki sertifikat yang secara formal sah namun secara substansial belum menyelesaikan seluruh kewajiban hukumnya. Kedua adalah ketidakseimbangan hukum, di mana subjek hukum yang mengikuti proses pendaftaran secara sporadis harus memenuhi seluruh kewajiban pajaknya, sementara peserta PTSL mendapat kelonggaran. Ketiga, sertifikat hak atas tanah yang belum menyelesaikan kewajiban BPHTB kehilangan daya buktinya sebagai alat bukti yang otentik (Amalia et al., 2024).

Secara normatif, hukum berfungsi untuk menjaga keadilan dan ketertiban sosial, namun dalam kasus ini Pasal 33 Permen ATR 6/2018 justru menimbulkan ketidakadilan hukum. Keadilan hukum terwujud jika seluruh subjek hukum mendapat perlakuan yang sama berdasarkan norma yang konsisten. Ketika peraturan lebih rendah memperbolehkan kelonggaran yang tidak ada dalam peraturan yang lebih tinggi, maka terjadi pelanggaran terhadap asas hierarki peraturan perundang-undangan (Amalia et al., 2024). Kondisi ini tentu merugikan pemohon sertifikat di luar skema PTSL dan berpotensi menimbulkan gugatan hukum. Pemohon sertifikat tanah yang memproses melalui jalur sporadis tidak mendapatkan kemudahan yang sama. Sesuai dengan ketentuan Pasal 90 dan 91 UU No. 28/2009 dan Pasal 3 dan 7 PP No. 34/2016, pembayaran BPHTB dan PPh harus dilakukan sebelum terbitnya sertifikat.

Hal ini mengindikasikan adanya perlakuan hukum yang diskriminatif terhadap sesama subjek hukum, yang mengajukan permohonan hak atas tanah dengan prosedur berbeda (Novitasari et al., 2024). Oleh karena itu, harus ada harmonisasi norma agar tidak menimbulkan celah hukum yang dapat disalahgunakan. Dalam perspektif hukum pertanahan, sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti kuat dan memiliki kekuatan hukum tetap. Sertifikat ini menggabungkan informasi dalam buku tanah dan surat ukur, yang telah dilegalisasi dan diatur secara resmi dalam sistem administrasi pertanahan nasional. Oleh karena itu, sertifikat harus dikeluarkan hanya ketika seluruh syarat administratif, termasuk pembayaran BPHTB dan PPh, telah dipenuhi. Jika tidak, maka keberlakuan hukum sertifikat tersebut menjadi lemah dan dapat dibatalkan (Tanjung et al., 2024).

Sertifikat tanah yang masih memiliki tunggakan BPHTB pada dasarnya mengandung potensi cacat hukum karena bertentangan dengan asas-asas pertanahan nasional, yaitu asas kepastian hukum, asas keadilan, dan asas kemanfaatan. Dalam kondisi tertentu, sertifikat semacam ini dapat dibatalkan oleh pengadilan atau menjadi sengketa dalam jual beli properti, karena pihak pembeli tidak mendapatkan kejelasan status hukum objek yang diperolehnya. Di sisi lain, tidak semua pembeli mengetahui atau memahami detail regulasi perpajakan tanah, sehingga mereka menjadi korban dari ketidakjelasan norma. Lebih jauh lagi, Pasal 33 ayat (4) Permen ATR 6/2018 menyatakan bahwa sertifikat dapat dibatalkan apabila PPh dan BPHTB tidak dibayar. Ini menunjukkan bahwa penerbitan sertifikat yang belum menyelesaikan kewajiban perpajakannya bersifat sementara dan tidak memiliki kekuatan hukum tetap. Artinya, kepemilikan hak atas tanah

menjadi tidak aman dan rentan terhadap gugatan hukum apabila pada kemudian hari ditemukan bahwa pajak belum dilunasi (Rahadiansyah & Adjie, 2024).

Dalam konteks itu, kebijakan penangguhan pembayaran pajak dalam Program PTSL, meskipun dimaksudkan untuk mempercepat sertifikasi tanah, pada akhirnya justru berpotensi menciptakan ketidakpastian hukum dalam jangka panjang. Sertifikat yang diterbitkan dengan dasar kebijakan semacam ini bukan hanya menjadi alat bukti yang lemah, tetapi juga berisiko tinggi dalam transaksi jual-beli tanah, penyertaan modal, bahkan dalam pengajuan agunan ke lembaga keuangan. Mengingat pentingnya fungsi sertifikat sebagai bukti hak yang sah, maka pemerintah perlu meninjau kembali kebijakan yang memberikan celah hukum semacam itu. Harmonisasi antara peraturan menteri dengan peraturan yang lebih tinggi mutlak diperlukan agar tidak terjadi kerancuan dalam pelaksanaannya. Jika dibiarkan, kondisi ini akan terus memicu persoalan litigasi, yang pada akhirnya merugikan masyarakat pencari keadilan.

Kendala Badan Pendapatan Daerah dalam Melakukan Pemungutan Pajak BPHTB Terhadap pada Program PTSL

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan upaya pemerintah untuk mempercepat sertifikasi tanah secara nasional dengan tujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi seluruh masyarakat Indonesia. Dalam implementasinya, PTSL bersinggungan langsung dengan kewajiban fiskal berupa pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang menjadi kewenangan pemungutan oleh Badan Pendapatan Daerah (BPD). BPHTB adalah komponen penting dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang sangat dibutuhkan untuk pembiayaan pembangunan daerah (Alam & Nugroho, 2023). Namun dalam pelaksanaannya, program PTSL kerap dihadapkan pada persoalan piutang pajak yang belum tertagih karena masyarakat telah memperoleh sertifikat tanah tanpa terlebih dahulu membayar BPHTB. Hal ini berakibat pada munculnya kendala teknis dan yuridis yang signifikan bagi BPD dalam menjalankan fungsinya secara optimal.

Kendala utama yang dihadapi oleh BPD adalah kondisi ekonomi masyarakat berpenghasilan rendah yang kesulitan melunasi kewajiban BPHTB meskipun telah menerima sertifikat dari program PTSL. Keterbatasan finansial menjadi faktor penentu dalam rendahnya tingkat pembayaran pajak ini, khususnya di wilayah-wilayah yang tingkat kemiskinannya masih tinggi. Pemerintah daerah sesungguhnya telah berupaya mengatasi permasalahan ini melalui pemberian insentif fiskal, misalnya pembebasan atau pengurangan BPHTB, namun pelaksanaannya masih belum merata karena keterbatasan anggaran dan kebijakan lokal yang bervariasi (Carmana, 2020). Ketika BPHTB belum terbayar tetapi sertifikat telah diberikan, maka posisi hukum BPD menjadi lemah dalam menagih pajak tersebut karena ketiadaan leverage administratif terhadap masyarakat. Padahal secara normatif, sesuai UU No. 28 Tahun 2009 dan PP No. 34 Tahun 2016, pembayaran BPHTB merupakan syarat administratif bagi sahnya proses peralihan hak atas tanah.

Selain hambatan ekonomi, praktik penghindaran pajak oleh sebagian masyarakat juga menjadi tantangan besar bagi BPD. Banyak warga yang menunda

atau sengaja tidak membayar BPHTB karena adanya anggapan bahwa sertifikat telah diperoleh tanpa konsekuensi hukum tambahan, sehingga pembayaran BPHTB menjadi pilihan dan bukan kewajiban. Fenomena ini menyebabkan akumulasi piutang pajak yang besar dan pada gilirannya mengganggu stabilitas keuangan daerah (Cahyaningtyas et al., 2024). Ketidakpatuhan ini memunculkan ketimpangan fiskal, di mana sebagian kecil warga yang patuh dibebani lebih berat dibandingkan kelompok yang menghindar dari kewajiban. BPD juga sering kali berada dalam dilema antara pendekatan represif melalui penagihan atau pendekatan persuasif yang tidak menjamin kepatuhan. Ketidakjelasan hukum akibat dualisme regulasi antara Permen ATR No. 6 Tahun 2018 dan regulasi perpajakan memperparah kondisi ini.

Masalah selanjutnya adalah kurangnya sumber daya manusia (SDM) yang kompeten dan memadai di lingkungan BPD dalam melaksanakan tugas pemungutan pajak BPHTB melalui skema PTS. Kegiatan ini membutuhkan pegawai yang terlatih, memahami aspek hukum pertanahan dan perpajakan, serta memiliki kemampuan komunikasi yang baik dalam menghadapi masyarakat. Namun kenyataannya, banyak kantor BPD mengalami kekurangan staf teknis, yang berdampak pada keterlambatan penagihan dan ketidakefisienan sistem administrasi pajak daerah. Hal ini selaras dengan temuan Alam & Nugroho (2023), bahwa kekurangan SDM menyebabkan beban kerja menjadi tidak proporsional dan berdampak langsung pada rendahnya tingkat pemungutan pajak yang efektif. Penggunaan teknologi informasi yang terintegrasi antara Kantor Pertanahan dan BPD juga masih minim, padahal digitalisasi sangat diperlukan untuk mengatasi beban administrasi manual.

Rendahnya kesadaran masyarakat terhadap pentingnya pembayaran BPHTB merupakan faktor penghambat lainnya. Ketidaktahuan ini berasal dari kurangnya sosialisasi yang dilakukan pemerintah daerah, baik dari sisi kuantitas maupun kualitas informasi yang disampaikan. Masyarakat, khususnya di pedesaan, tidak memahami bahwa pembayaran BPHTB bukan hanya sebagai syarat administratif, tetapi juga sebagai bentuk kontribusi terhadap pembangunan daerah. Minimnya informasi membuat warga merasa tidak wajib membayar pajak tersebut, terlebih jika mereka sudah menerima sertifikat tanah melalui PTS (Utama & Turisno, 2024). Padahal, dalam kerangka hukum, hak atas tanah baru sempurna apabila kewajiban fiskal telah dipenuhi. Oleh karena itu, upaya peningkatan literasi pajak menjadi sangat penting dalam menciptakan masyarakat yang sadar hukum dan fiskal.

Minimnya pemahaman masyarakat mengenai sistem self-assessment juga menjadi kendala tersendiri bagi efektivitas pemungutan BPHTB. Sistem ini mengharuskan wajib pajak untuk menghitung, membayar, dan melaporkan kewajiban pajaknya secara mandiri. Namun, literasi perpajakan yang rendah membuat banyak wajib pajak melakukan kesalahan pengisian, perhitungan yang tidak akurat, bahkan kelalaian dalam pembayaran. Ini menyebabkan BPD harus melakukan klarifikasi atau koreksi secara manual yang memakan waktu dan biaya. Dalam konteks ini, pendekatan self-assessment belum sepenuhnya berhasil meningkatkan kesadaran fiskal masyarakat sebagaimana diharapkan oleh kebijakan perpajakan modern (Thian, 2021).

Konflik regulasi antara Permen ATR No. 6 Tahun 2018 dengan peraturan di atasnya menciptakan ketidakpastian hukum dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB. Pasal 33 Permen tersebut membolehkan penerbitan sertifikat tanah meskipun BPHTB belum dibayar, sedangkan UU No. 28 Tahun 2009 dan PP No. 34 Tahun 2016 menegaskan bahwa pembayaran pajak merupakan prasyarat mutlak. Dualisme ini menyulitkan BPD dalam menagih kewajiban pajak kepada masyarakat yang merasa telah “sah” memiliki tanah secara hukum. Dilema ini tidak hanya menimbulkan kebingungan administratif, tetapi juga membuka celah pelanggaran fiskal yang legal secara prosedural namun lemah secara substansi hukum.

Penilaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) juga menjadi permasalahan tersendiri dalam pemungutan BPHTB. Proses penilaian sering kali tidak merepresentasikan nilai riil tanah, terutama untuk lahan non-produktif atau pertanian yang sulit ditentukan nilai pasarnya secara akurat. Hal ini mengakibatkan masyarakat merasa diberatkan oleh besaran pajak yang tidak sesuai dengan kondisi ekonomi mereka. Kelemahan dalam sistem penilaian ini semakin memperbesar resistensi terhadap pembayaran BPHTB. Sebagai konsekuensinya, warga lebih memilih untuk tidak membayar atau menunda pembayaran, dan BPD pun mengalami kesulitan menagih karena lemahnya legitimasi angka NJOP yang digunakan sebagai dasar pemungutan (Cahyaningtyas et al, 2024).

Untuk menjawab berbagai tantangan tersebut, diperlukan langkah-langkah strategis dan terpadu. Pertama, harmonisasi regulasi antara kementerian terkait dan pemerintah daerah harus segera dilakukan agar tidak terjadi lagi pertentangan norma. Kedua, pemerintah daerah dapat memperluas program pengurangan atau pembebasan BPHTB bagi kelompok rentan secara lebih terstruktur dengan dasar hukum yang kuat (Alam & Nugroho, 2023). Ketiga, peningkatan kapasitas SDM dan pemanfaatan teknologi digital dalam sistem informasi perpajakan harus diprioritaskan untuk meningkatkan efisiensi administrasi. Keempat, edukasi publik tentang pentingnya BPHTB dan cara pelaporannya dalam sistem self-assessment harus ditingkatkan melalui pendekatan yang partisipatif dan kontekstual.

Peningkatan kegiatan sosialisasi dan edukasi perpajakan kepada masyarakat menjadi kebutuhan mendesak dalam rangka menciptakan pemahaman yang utuh tentang peran BPHTB dalam pembangunan daerah. Informasi yang sederhana, mudah diakses, dan disampaikan dalam bahasa lokal dapat menjadi jembatan penting untuk meningkatkan kepatuhan pajak di kalangan masyarakat pedesaan. Selain itu, peningkatan kualitas pelayanan BPD melalui pelatihan petugas, penempatan SDM di daerah terpencil, serta kemudahan pembayaran melalui perbankan digital akan sangat membantu dalam memperlancar proses penagihan BPHTB.

Penundaan BPHTB pada Program PTS di Kota Yogyakarta: Antara Kepentingan Sosial dan Kepastian Hukum

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan kebijakan strategis nasional dalam menata kepemilikan dan legalitas tanah

masyarakat Indonesia secara menyeluruh. Di Kota Yogyakarta, implementasi PTSL telah memberi banyak manfaat, terutama dalam mempercepat sertifikasi tanah bagi warga berpenghasilan rendah. Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan PTSL juga diiringi dengan kewajiban pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang menjadi beban tambahan bagi masyarakat, terutama pascapandemi. Untuk menjawab permasalahan ini, Peraturan Menteri ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 memberikan ruang penundaan dengan memperbolehkan masyarakat mengajukan *Surat Pernyataan BPHTB Terhutang*, sehingga sertifikat dapat tetap diterbitkan meskipun pembayaran BPHTB belum dilakukan penuh, dengan catatan tanah belum dialihkan atau dijaminkan (Fatmawati, 2025).

Penerapan fleksibilitas ini sangat terasa dalam kasus Kecamatan Umbulharjo tahun 2022. Pemerintah Kota Yogyakarta memberikan kelonggaran penundaan pembayaran BPHTB selama enam bulan dan tambahan keringanan pajak bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), sesuai dengan kerangka normatif yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 (Fatmawati, 2025). Kebijakan ini diambil sebagai respon atas kesulitan ekonomi pascapandemi serta dorongan untuk mempercepat kepemilikan sah atas tanah, terutama di kalangan warga yang selama ini tidak mampu menanggung biaya sertifikasi dan pajak. Namun, penundaan ini justru menimbulkan persoalan lain yang tidak kalah serius, yaitu ketidakpastian status hukum dari sertifikat yang telah diterbitkan sebelum pelunasan BPHTB dilakukan.

Penelitian sebelumnya telah menyoroti adanya konflik norma antara Peraturan Menteri dan Undang-Undang. Menurut analisis Novitasari et al., (2024), Undang-Undang BPHTB No. 20 Tahun 2000 menyatakan bahwa objek pajak BPHTB tidak termasuk program pemerintah yang bersifat sosial demi kemaslahatan umum. Namun di sisi lain, kebijakan PTSL tetap mensyaratkan pembayaran BPHTB, bahkan meski program tersebut merupakan inisiatif pemerintah. Ketidaksinkronan norma ini menjadi dasar keluhan masyarakat Umbulharjo yang merasa terbebani oleh beban BPHTB sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Ketidaktepatan regulasi ini menciptakan ambiguitas dalam praktik dan berpotensi melemahkan legitimasi hukum dari sertifikat tanah yang telah diterbitkan melalui program PTSL.

Hal ini ditegaskan kembali oleh hasil studi Gunanegara (2022), yang menyebutkan bahwa status "terutang" dari BPHTB kerap menimbulkan keraguan terhadap kekuatan hukum sertifikat tanah tersebut. Dalam banyak kasus, meskipun sertifikat telah diterbitkan, sertifikat tersebut tidak dapat digunakan untuk proses hukum tertentu seperti agunan atau jual beli, karena belum adanya pelunasan pajak yang menjadi syarat administratif dalam perpindahan hak. Artinya, hak warga tetap rentan terhadap potensi sengketa, karena dokumen kepemilikan mereka belum sepenuhnya sah secara perpajakan. Hal ini memperlihatkan bahwa meski penundaan bertujuan meringankan beban masyarakat, justru menciptakan celah baru dalam kepastian hukum atas hak milik tanah.

Masalah lainnya muncul dalam konteks pelaksanaan teknis di lapangan. Penelitian Mujiburohman, (2018) menunjukkan bahwa komponen biaya BPHTB dan Pajak Penghasilan (PPh) sering kali menjadi hambatan utama dalam pelaksanaan PTSL. Dalam konteks Kecamatan Umbulharjo, tercatat sekitar 800

bidang tanah mengalami penundaan penerbitan sertifikat karena ketidakmampuan masyarakat dalam membayar BPHTB (Muhammad et al., 2022). Ini menunjukkan bahwa persoalan fiskal tidak hanya menjadi kendala individual, tetapi juga berdampak pada keberhasilan program PTSL secara keseluruhan. Ketika biaya pajak menjadi hambatan utama, maka tujuan utama program untuk memberikan kepastian hukum bagi tanah masyarakat menjadi tidak tercapai sepenuhnya.

Penundaan pembayaran BPHTB ini juga memberikan dampak langsung terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Kota Yogyakarta sangat bergantung pada sektor ini, di mana sekitar 12% dari PAD berasal dari penerimaan BPHTB (Linda & Sulastiningsih, 2023). Penundaan pembayaran secara massal tentu berpotensi mengurangi pendapatan daerah atau paling tidak menunda pemasukan yang dibutuhkan untuk membiayai pembangunan dan pelayanan publik. Dilema kemudian muncul: di satu sisi pemerintah daerah ingin membantu masyarakat melalui kebijakan penangguhan, tetapi di sisi lain harus menjaga kesinambungan fiskal yang vital bagi pemerintahan daerah.

Guna menghindari tumpang tindih kebijakan dan konflik norma, diperlukan langkah konkret berupa harmonisasi regulasi. Menurut (Rahadiansyah & Adjie, 2024), pemerintah daerah seharusnya menyusun Peraturan Daerah (Perda) atau Peraturan Kepala Daerah (Perkada) yang secara eksplisit mengatur mekanisme penundaan dan keringanan BPHTB dalam PTSL. Regulasi lokal ini harus sinkron dengan Undang-Undang di tingkat nasional, agar tidak menimbulkan kebingungan administratif maupun konflik hukum. Dengan adanya kejelasan norma dan landasan hukum yang kuat, maka pemerintah daerah memiliki legitimasi dalam menjalankan kebijakan penangguhan pajak, sekaligus tetap berada dalam koridor hukum yang berlaku.

Proses legislasi regulasi daerah tentu memerlukan kolaborasi yang erat antara legislatif, eksekutif, dan masyarakat sipil. Selain koordinasi antarlembaga, penting juga untuk melibatkan akademisi dan praktisi hukum guna merumuskan ketentuan yang tidak hanya responsif terhadap kondisi sosial ekonomi warga, tetapi juga kokoh secara yuridis. Tanpa regulasi yang tepat, pemerintah kota bisa berada dalam posisi sulit, karena dituntut membantu masyarakat tanpa memiliki dasar hukum yang memadai. Di sinilah pentingnya landasan normatif yang jelas sebagai penopang kebijakan sosial dalam bidang pertanahan dan perpajakan.

Kesenjangan informasi juga menjadi faktor krusial dalam efektivitas penundaan BPHTB. Banyak warga tidak memahami bahwa sertifikat yang mereka terima melalui PTSL sebenarnya belum sah sepenuhnya karena masih menyisakan kewajiban fiskal. Ketidaktahuan ini berasal dari minimnya sosialisasi yang dilakukan pemerintah. Edukasi publik tentang status "terutang" pada BPHTB sangat penting agar masyarakat memahami batasan penggunaan sertifikatnya, terutama dalam konteks transaksi atau agunan. Tanpa informasi yang cukup, masyarakat dapat menjadi korban dari kebijakan yang sebenarnya ditujukan untuk membantu mereka.

Persoalan berikutnya berkaitan dengan validitas hukum sertifikat dalam konteks pemanfaatan hak. Sertifikat tanah yang masih mengandung BPHTB terutang dapat menjadi objek penolakan oleh lembaga keuangan ketika dijadikan jaminan. Oleh karena itu, perlu adanya sistem pencatatan yang transparan,

misalnya melalui *flagging* digital dalam buku tanah untuk menunjukkan bahwa objek masih memiliki beban pajak. Sistem ini akan membantu menjaga integritas dokumen hukum dan mencegah potensi sengketa yang muncul akibat penggunaan sertifikat yang belum sepenuhnya “bersih” secara fiskal.

Untuk jangka panjang, skema cicilan pembayaran BPHTB atau insentif fiskal untuk kelompok MBR dapat menjadi solusi struktural. Integrasi sistem pembayaran melalui kanal digital atau aplikasi milik daerah juga bisa menjadi alternatif yang efektif, karena memberikan fleksibilitas dan kemudahan bagi warga dalam menunaikan kewajibannya secara bertahap. Dalam situasi seperti pasca-pandemi, skema semacam ini sangat dibutuhkan untuk menjembatani antara prinsip legalitas dan realitas sosial ekonomi.

Sebagai penutup, kebijakan penundaan BPHTB dalam program PTSL di Kota Yogyakarta menunjukkan keberpihakan pemerintah terhadap masyarakat kecil, khususnya dalam meringankan beban ekonomi mereka. Namun, tanpa dukungan regulasi yang harmonis, sistem administrasi yang transparan, serta edukasi publik yang masif, kebijakan ini justru dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan beban fiskal bagi pemerintah daerah. Oleh karena itu, pendekatan multidimensional—antara kepentingan sosial, hukum, dan fiskal—harus diadopsi secara seimbang demi keberhasilan PTSL yang adil, efektif, dan berkelanjutan.

Analisis Hukum; Perspektif Perpajakan, Pertahanan, dan Keadilan Sosial

Penundaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam konteks Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan isu hukum yang menarik dan kompleks. BPHTB sejatinya merupakan kewajiban fiskal yang melekat pada setiap perolehan hak atas tanah atau bangunan, baik melalui jual beli, hibah, maupun pemberian hak baru. Namun, dalam praktik pelaksanaan PSL, kebutuhan akan fleksibilitas fiskal sering berbenturan dengan ketentuan normatif di bidang pertanahan yang bersifat administratif dan formal. Penundaan BPHTB kerap menjadi strategi pemerintah daerah dalam mengurangi beban masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), namun strategi ini tidak selalu sejalan dengan prosedur penerbitan sertifikat tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini menimbulkan dualisme pengaturan dan ketegangan antarinstansi yang berdampak langsung pada kepastian hukum warga.

Dalam perspektif hukum perpajakan, BPHTB diatur sebagai pajak daerah yang bersifat wajib dan memaksa. Ketentuannya tertuang dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pasal 91 dari undang-undang tersebut secara eksplisit memberikan kewenangan kepada kepala daerah untuk menetapkan kebijakan berupa pengurangan, keringanan, pembebasan, dan penundaan pembayaran BPHTB. Ketentuan ini menunjukkan bahwa penundaan BPHTB tidak bertentangan dengan hukum, asalkan dituangkan dalam peraturan kepala daerah atau peraturan daerah sebagai dasar pelaksanaannya (Tanjung et al., 2024). Kewenangan ini bersifat diskresioner dalam kerangka otonomi daerah, yang bertujuan untuk menyesuaikan kebijakan fiskal dengan kondisi sosial ekonomi masyarakat lokal, termasuk dalam program strategis nasional seperti PSL.

Namun demikian, walaupun pemerintah daerah memiliki landasan hukum untuk menunda pembayaran BPHTB, pelaksanaannya tidak selalu berjalan mulus karena tidak adanya kesatuan tafsir di antara lembaga yang terlibat. Dalam perspektif pertanahan, penundaan pembayaran BPHTB belum dianggap sebagai pemenuhan syarat formal penerbitan sertifikat hak atas tanah. Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 menyatakan bahwa bukti pelunasan BPHTB merupakan dokumen wajib dalam proses administrasi pendaftaran tanah. Oleh karena itu, dari sudut pandang BPN, tanpa adanya bukti pelunasan, sertifikat tidak dapat diterbitkan meskipun pemerintah daerah telah memberikan penundaan yang sah. Dalam hal ini, BPN tunduk pada prinsip formalisme hukum, di mana ketentuan administratif menjadi dasar utama dalam pemrosesan data pertanahan.

Konflik ini menunjukkan adanya ketidaksinkronan antara norma fiskal dan norma administratif yang masing-masing berada pada jalur hukum yang berbeda. Pemerintah daerah berpegang pada asas keadilan dan fleksibilitas fiskal, sementara BPN berpegang pada kepastian administratif. Ketika warga menerima surat keterangan penundaan BPHTB dari pemerintah daerah dan menggunakan sebagi dasar permohonan sertifikat, mereka justru dihadapkan pada penolakan oleh BPN karena tidak adanya bukti pelunasan. Situasi ini tidak hanya menyulitkan masyarakat, tetapi juga merusak kepercayaan publik terhadap koordinasi antar lembaga pemerintah. Lebih lanjut, hal ini menciptakan ketidakpastian hukum dan berpotensi menimbulkan sengketa, terutama dalam transaksi tanah yang bersandar pada sertifikat yang belum sah sepenuhnya.

Dari sisi keadilan sosial, penundaan BPHTB memiliki dimensi yang jauh lebih dalam. Banyak masyarakat, khususnya MBR, merasa terbebani oleh kewajiban membayar BPHTB yang nilainya bisa mencapai lima persen dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Dalam konteks pascapandemi, tekanan ekonomi ini menjadi semakin berat. Oleh karena itu, penundaan BPHTB menjadi satu-satunya alternatif agar kelompok ini tetap dapat mengakses legalitas tanah melalui program PTS. Namun, kendala administratif dan ketidaksinkronan regulasi justru memperpanjang proses dan menurunkan efektivitas program yang seharusnya pro-rakyat (Tanudjaja & Cahyono, 2025). Prinsip keadilan distributif yang seharusnya menjadi dasar hukum publik belum sepenuhnya tercermin dalam sistem regulasi yang berlaku saat ini.

Idealnya, pendekatan berbasis keadilan sosial seharusnya menjadi prinsip dasar dalam setiap kebijakan yang menyentuh hak dasar warga negara, seperti kepemilikan atas tanah. Pemerintah daerah memiliki peluang besar untuk mengembangkan kebijakan insentif pajak yang berpihak pada MBR, misalnya melalui skema pembebasan BPHTB, pengurangan tarif, atau sistem cicilan ringan. Namun, tanpa adanya pengakuan administratif dari BPN, insentif tersebut akan terhambat dalam pelaksanaannya. Hal ini menunjukkan pentingnya keterpaduan antara sistem fiskal dan sistem administrasi pertanahan, agar tidak terjadi stagnasi yang justru merugikan masyarakat. Keadilan tidak hanya diwujudkan melalui keringanan fiskal, tetapi juga dalam bentuk kemudahan administratif yang tidak diskriminatif.

Konflik regulasi ini juga menimbulkan pertanyaan mendasar tentang hierarki norma hukum. Apakah peraturan menteri dapat menjadi dasar yang mengikat lebih kuat dibandingkan peraturan kepala daerah? Dalam hal ini, prinsip

lex superior derogat legi inferiori menjadi sangat relevan. Undang-Undang memberikan kewenangan kepada kepala daerah untuk memberikan relaksasi pajak, sementara Permen ATR/BPN berada di bawah undang-undang secara hierarkis. Namun, dalam praktiknya, BPN tetap berpegang pada Permen sebagai instruksi teknis dalam menjalankan fungsi administratifnya. Ketidakseimbangan ini menjadi akar dari diskordan yang menyebabkan sertifikat tidak dapat diterbitkan meskipun kebijakan penundaan pajak telah diberlakukan.

Dalam mengatasi persoalan tersebut, pendekatan kolaboratif antarlembaga menjadi kunci. Pemerintah daerah dan BPN perlu menyepakati mekanisme bersama yang memungkinkan surat penundaan BPHTB dapat diakui dalam sistem administrasi pertanahan. Salah satu solusinya adalah dengan mencatat status "terutang" dalam sistem elektronik buku tanah, sehingga informasi ini tercatat dan transparan. Dengan cara ini, sertifikat tetap dapat diterbitkan, dan masyarakat tetap memiliki kepastian hukum, meskipun pelunasan pajak dilakukan belakangan. Sistem ini juga akan memudahkan proses pengawasan dan pemantauan pelunasan pajak di kemudian hari. Selanjutnya, penting pula untuk memikirkan aspek akuntabilitas dalam kebijakan penundaan BPHTB. Pemerintah daerah harus memiliki sistem pengawasan yang kuat terhadap wajib pajak yang telah menerima relaksasi, agar kewajiban tetap dipenuhi sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Tanpa mekanisme ini, penundaan dapat disalahgunakan dan menimbulkan potensi kebocoran PAD. Oleh karena itu, selain regulasi yang sinergis, penguatan aspek kelembagaan dan teknologi informasi menjadi syarat penting dalam memastikan efektivitas dan akuntabilitas kebijakan fiskal dalam program PTSL.

Dalam jangka panjang, harmonisasi antara regulasi perpajakan dan pertanahan perlu dituangkan dalam bentuk Peraturan Bersama Menteri yang mengikat kedua instansi, yaitu Kementerian ATR/BPN dan Kementerian Keuangan atau Ditjen Pajak. Aturan bersama ini akan memberikan dasar hukum yang kuat dan menyatukan prosedur antara sistem fiskal dan sistem pertanahan. Hal ini penting untuk mencegah konflik kebijakan yang tidak hanya merugikan lembaga pemerintah, tetapi juga masyarakat sebagai penerima manfaat program. Koordinasi lintas sektor ini juga menjadi simbol reformasi birokrasi yang mendukung pelayanan publik yang responsif dan berbasis pada prinsip keadilan.

Maka dari itu, analisis hukum terhadap penundaan BPHTB dalam PTSL menunjukkan bahwa masalah ini tidak dapat diselesaikan secara sektoral. Diperlukan pendekatan multidisipliner yang memperhatikan norma perpajakan, administrasi pertanahan, dan nilai keadilan sosial. Konflik regulasi antara pemerintah daerah dan BPN harus segera diharmonisasikan agar tidak menciptakan ketidakpastian hukum bagi masyarakat. Tanpa pembenahan ini, PTSL sebagai program strategis nasional justru akan terhambat oleh tarik-menarik antar kebijakan sektoral yang tidak sinkron. Maka dari itu, sinergi regulatif dan keberpihakan pada rakyat harus menjadi titik tumpu reformasi hukum di sektor pertanahan dan perpajakan.

Kesimpulan

Penundaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan strategi fiskal yang diakui legalitasnya melalui kewenangan diskresioner kepala daerah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Namun, meskipun secara hukum perpajakan mekanisme ini diperbolehkan, dalam praktiknya muncul kendala serius di lapangan. Salah satu persoalan utama adalah ketidaksinkronan dengan regulasi administratif pertanahan, di mana Peraturan Menteri ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 mewajibkan bukti pelunasan BPHTB sebagai syarat penerbitan sertifikat hak atas tanah. Akibat ketidakharmonisan ini, sertifikat yang diterbitkan dengan status "BPHTB terutang" tidak memiliki kekuatan hukum penuh untuk dijadikan objek jaminan ataupun alat transaksi, sehingga menciptakan ketidakpastian hukum yang berdampak langsung terhadap masyarakat, terutama masyarakat berpenghasilan rendah yang menjadi target utama program PSL.

Dari sisi perpajakan, kebijakan penundaan ini mencerminkan semangat afirmatif pemerintah daerah dalam memberikan keringanan fiskal untuk menyesuaikan dengan kondisi sosial ekonomi masyarakat. Akan tetapi, dari perspektif pertanahan, pendekatan formalistik yang dianut oleh BPN tetap menempatkan pelunasan pajak sebagai syarat mutlak yang tidak dapat ditawar. Ketegangan antara kedua pendekatan ini memperlihatkan adanya dualisme hukum yang berpotensi merugikan masyarakat yang seharusnya memperoleh manfaat dari program PSL secara penuh. Lebih jauh, dalam konteks keadilan sosial, penundaan BPHTB semestinya dapat menjadi sarana untuk menjamin akses legalitas tanah yang lebih merata. Namun, karena belum adanya harmonisasi antara kebijakan fiskal daerah dan administrasi pertanahan nasional, tujuan tersebut belum sepenuhnya tercapai. Oleh karena itu, diperlukan sinergi regulatif antara pemerintah pusat dan daerah, misalnya dalam bentuk peraturan bersama atau sistem integrasi informasi, agar penundaan BPHTB tidak lagi menjadi hambatan administratif, tetapi justru menjadi solusi keadilan yang mendorong kepastian hukum dan kesejahteraan masyarakat.

Referensi

- Alam, A., & Nugroho, A. D. (2023). Pemenuhan Self Assessment System Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan Terhadap Jual Beli Tanah dan atau Bangunan di Kota Makassar. *Recital Review*, 5(2), 305–323. <https://doi.org/10.22437/rr.v5i2.24307>
- Amalia, P., Taufik, M., & Rakhmatullah, B. R. (2024). Penundaan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Jurnal Ekonomi Bisnis, Manajemen Dan Akuntansi*, 3(1), 209–226. <https://doi.org/10.61930/jebmak.v3i1.563>
- Cahyaningtyas, K., Mahfudh, N. F., & Ali, M. I. B. (2024). Implementasi Sistem Self Assessment pada Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Boyolali. *Jurnal Akuntansi Dan Pajak*, 25(2). <https://doi.org/10.29040/jap.v25i2.16815>

- Carmana, H. (2020). Sistem Self Assessment Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang Berbasis Estimasi di Kota Bandung Dikaitkan dengan Asas Kepastian Hukum. *Syar Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 18(2), 151–172.
- Fatmawati, D. (2025). *Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Terutang dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*.
- Gunanegara, G. (2022). Penyelesaian BPHTB Terutang Sertifikat PTS Pasca UU Nomor 1 Tahun 2022. *Lex Jurnalica*, 19(2).
<https://doi.org/10.47007/lj.v19i2.5435>
- Linda, A. I., & Sulastiningsih, S. (2023). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Yogyakarta Tahun 2017–2021. *Jurnal Mirai Management*, 8(1), 195–200.
<https://doi.org/10.37531/mirai.v8i1.3746>
- Muhammad, Y. F. W., Haryanto, H., Amiludin, & Ahmad, D. N. F. (2022). Hambatan dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). *Jurnal Inovasi dan Kreativitas (JIKa)*, 2(1), 49–68.
<https://doi.org/10.30656/jika.v2i1.5082>
- Mujiburohman, D. A. (2018). Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap (PTSL). *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 4(1), 88–101.
<https://doi.org/10.31292/jb.v4i1.217>
- Novitasari, S., Saragih, R. E., & Amitha, E. N. C. (2024). Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terutang pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 5(9).
<https://doi.org/10.56370/jhlg.v5i9.844>
- Permen Agraria/Kepala BPN No. 6 Tahun 2018. (n.d.). Database Peraturan | JDIH BPK. Retrieved January 20, 2026, from <http://peraturan.bpk.go.id/Details/103713/permendagri/kepala-bpn-no-6-tahun-2018>
- Rahadiansyah, D. A., & Adjie, H. (2024). *Pengaturan BPHTB Terutang dalam Penyelenggaraan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*.
<https://jurnaluniv45sbu.ac.id/index.php/Dewantara/article/view/2237>
- Tanjung, A. L., Ginting, B., Mathon, B., & Leviza, J. (2024). Kebijakan BPHTB Terutang dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Nias. *Jurnal Media Akademik (JMA)*, 2(1).
<https://doi.org/10.62281/v2i1.87>
- Tanudjaja, T., & Cahyono, S. B. (2025). Kepastian Hukum Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terhadap Perlakuan Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. *Jurnal Pendidikan Indonesia*, 6(2), 1058–1075. <https://doi.org/10.59141/japendi.v6i2.7396>
- Thian, A. (2021). *Hukum Pajak*. Penerbit Andi.
- Utama, M. R. A., & Turisno, B. E. (2024). Solusi BPHTB dan PPh Final dalam Program PTS di Kabupaten Malang. *Notarius*, 17(1), 15–27.
<https://doi.org/10.14710/nts.v17i1.43505>
- Utami, I. T., Anggraini, D. V., Niravita, A., Fikri, M. A. H., & Nugroho, H. (2024). Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Program

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Jurnal Multidisiplin Ilmu Akademik*, 1(6), 419–427. <https://doi.org/10.61722/jmia.v1i6.3059>
UU No. 28 Tahun 2009. (n.d.). Database Peraturan | JDIH BPK. Retrieved January 20, 2026, from <http://peraturan.bpk.go.id/Details/38763/uu-no-28-tahun-2009>