

PENANGGUHAN PEMBAYARAN PAJAK PPH DAN BPHTB SEHUBUNGAN DENGAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP BERDASARKAN PERALIHAN HAK JUAL BELI

Aldi Sagita Hasibuan¹, Sri Setyadji²

^{1,2}Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

E-mail: aldisagitahasibuan12@gmail.com¹, ebes.sriadji@gmail.com²

Abstrak

Pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah pendaftaran tanah yang dilakukan untuk pertama kali penerbitan sertipikat. Pelaksanaan Pendaftaran tanah sistematis lengkap negara harus menjamin kepastian serta perlindungan hukum atas kepemilikan tanah tersebut. Maka dari itu, untuk memberikan kenyamanan kepada pemilik tanah dan penguasa suatu bidang tanah, maka pendaftaran tanah secara hukum sangat penting bagi masyarakat. mempercepat pendaftaran tanah adalah suatu keharusan. Ada persoalan penting mengenai kepastian hukum terhadap hak atas pendaftaran tanah, yaitu beralihnya hak sehubungan mengenai pajak PPH dan BPHTB terutang. Pasal 33 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 2018 lemah secara hukum. Peraturan tersebut belum mengatur mengenai Formulasi dan tata cara pembayaran PPh dan BPHTB terutang . karena Pasal 90 UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, terutangnya pajak karena adanya perbuatan hukum yaitu beralihnya hak, bisa disebabkan karena jual-beli, dan pewarisan. Dengan demikian, perkuat aturan mengenai PTSL dalam Peraturan Pemerintah , dengan merevisi Permen No. 6 Tahun 2018 dan/atau membentuk PP tersendiri mengenai PTSL, yang pada dasarnya mengatur masalah-masalah yang dijelaskan diatas. Metode yang digunakan dalam metode penelitian ini adalah Metode yang digunakan dalam metode penelitian ini adalah metode pendekatan konseptual (conceptual approach) Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan karena memang belum ada atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi.

Kata kunci: Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Pajak PPH terutang, BPHTB terutang.

Abstract

Complete systematic land registration is land registration carried out for the first-time issuing certificates. The implementation of complete systematic land registration must guarantee certainty and legal protection of land ownership. Therefore, to provide comfort to landowners and authorities of a land plot, legal land registration is very important for the community. accelerating land registration is a must. There is an important issue regarding the legal certainty of rights to land registration, namely the transfer of rights in relation to PPH and BPHTB taxes payable. Article 33 of Minister of Agrarian and Spatial Planning/Head of National Land Agency Regulation No. 6/2018 is legally weak. The regulation does not yet regulate the formulation and procedures for payment of income tax and BPHTB payable. because Article 90 of Law No. 28 of 2009 concerning Regional Taxes and Regional Retribution, tax is payable due to legal actions, namely the transfer of rights, which can be caused by buying and selling, and inheritance. Thus, strengthen the rules regarding PTSL in Government Regulations, by revising Permen No. 6 of 2018 and/or forming a separate PP regarding PTSL, which basically regulates the problems described above. The method used in this research method is conceptual approach The

conceptual approach is carried out when the researcher does not depart from the existing legal rules. This is done because there is no or no legal rule for the problem at hand.

Keywords: Complete Systematic Land Registration (PTSL), PPH tax payable, BPHTB payable.

PENDAHULUAN

Dalam pembangunan jangka Panjang, tanah memegang peranan yang sangat penting sebagai keperluan yang sangat meningkat, baik itu untuk menetap/rumah ataupun tempat usaha. Oleh karena itu, semakin berkembang kebutuhan akan dukungan untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan, diperlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, dan jelas, yang secara tetap mengatur pelaksanaannya berdasarkan ketentuan-ketentuannya. Mengingat tanah yang menghasilkan sumber daya alam sangat bermanfaat bagi banyak orang. Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 menyatakan:

“Tanah dan air serta kekayaan alam yang dikandungnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi rakyat”. (Efendi 2018) Adanya kepastian hukum hak atas tanah merupakan instrumen Undang-undang Pokok (UUPA). UU mewajibkan pemerintah melakukan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia yang merupakan “rechtstakadaster” untuk menjamin kepastian hukum serta kepastian haknya. Sehubungan dengan itu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA Pasal 19 mewajibkan pemerintah mendaftarkan tanah diseluruh Indonesia untuk mencapai kepastian.(Efendi 2018)

Untuk pendaftaran seluruh wilayah Indonesia berdasarkan pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960, pemerintah merencanakan program percepatan pendaftaran tanah dengan sistem lengkap sampai tahun 2025. Pada tanggal 13 Februari 2018, Presiden Joko Widodo menandatangani Keppres No. 2 Tahun 2018 percepatan pendaftaran tanah.(Sekretariat Kabinet Republik Indonesia 2018) Program pendaftaran tanah yang sistematis lengkap bertujuan untuk menggerakkan gerak dan perkembangan masyarakat. Karena sertifikat yang diperoleh dapat menjadi komoditas yang berharga dan juga dapat dijaminkan di Lembaga keuangan/atau bank yang ada.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah program pemerintah yang dipimpin oleh kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia yang bertujuan untuk meningkatkan pengelolaan tanah di seluruh Indonesia. Program tersebut dilaksanakan langsung oleh kantor kabupaten/kota dan dikendalikan oleh kantor pertanahan provinsi. Pendaftaran tanah sistematis lengkap yaitu, untuk pertama kalinya dilakukan pendaftaran tanah secara serentak untuk semua tanah milik yang belum terdaftar di semua desa/kelurahan atau nama lain yang setingkat. Kegiatannya meliputi: inventarisasi tanah, survei tanah, verifikasi hak atas tanah, pemetaan tanah dan penerbitan sertifikat tanah.

Namun, salah satu isu terpenting terkait kepastian hukum adalah pengalihan hak atas tanah sehubungan dengan pajak terutang PPh dan BPHTB. Dengan adanya pajak yang ditanggung dalam hal transaksi jual beli, ada pihak-pihak yang harus dilindungi oleh peraturan atau Undang-undang yang mengatur perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak. Dalam hal ini, proses pendaftaran tanah sebenarnya bukan merupakan kewenangan BPN murni karena melibatkan Lembaga keuangan. Hal ini karena setiap kali terjadi perbuatan hukum/peristiwa hukum, terkait peralihan hak karena jual beli, lelang, dan hibah merupakan obyek pajak. UU No. 16 Tahun 2009 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 7 Tahun 2021 tentang harmonisasi peraturan perpajakan bahwa :

“pajak ialah kontribusi wajib pajak kepada negara, yang terutang oleh orang pribadi atau badan, yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Di Indonesia dibagi menjadi dua bagian, yaitu pajak negara serta pajak daerah.(Malrdialsmo 2011) Pajak negara atau pajak pusat pembayaran wajib pajak kenegara yang di pungut oleh pemerintah pusat melalui Direktorat Jendral Pajak dan digunakan untuk membiayai negara. sedangkan pajak daerah kabupaten/kota berfungsi untuk membiayai perekonomian daerahnya sendiri.(Idal Zuralida 2011) Pajak Negara/Pusat meliputi: Pajak penghasilan (PPh); Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPN dan PPn BM); dan bea materai. Pajak daerah meliputi:pajak jalan; transfer untuk kendaraan

bermotor; pajak bahan bakar motor; pajak air permukaan; pajak properti; pajak hotel; pajak restoran; pajak hiburan; pajak iklan; pajak penerangan jalan; pajak mineral dan batu bukan logam; biaya parkir; pajak air tanah; pajak sarang burung dompet; Pajak Bumi dan Bangunan (PBB); Biaya real estat dan hak bangunan. Pajak daerah dipungut pajak daerah berdasarkan amanat Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yang menyebutkan bahwa

“pajak daerah adalah pembayaran yang dilakukan oleh wajib pajak kepada daerah yang secara sah terutang oleh orang pribadi atau badan hukum karena tidak mendapat imbalan secara langsung dan digunakan sebagai sebesar-besarnya untuk kebutuhan daerah bagi kemaslahatan rakyat”.

Pajak terutang sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 Angka (10) UU No. 28 Tahun 2007 bahwa “pajak harus dibayar sewaktu-waktu baik dalam masa pajak maupun tahun pajak atau bagian tahun pajak menurut peraturan perundang-undangan perpajakan”. ketentuan perpajakan di kelompokkan 2 (dua) jenis yaitu hukum perpajakan substantif dan hukum perpajakan formal. Sedangkan hukum pajak formil, mengatur tentang tata cara pemenuhan hak dan kewajiban wajib pajak. Undang-undang perpajakan substantif mengatur siapa yang kena pajak, siapa yang dikecualikan, dan barang serta wajib pajak mana yang terutang. Undang-undang perpajakan formal mengatur tata cara pemenuhan hak dan kewajiban wajib pajak. Peraturan Perpajakan PPh dan BPHTB memiliki ketentuan tersendiri, PPh diatur dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 yang berlaku atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan serta Peraturan Pelaksanaannya. BPHTB diatur dalam UU No. 28/2009 tentang Pajak Daerah dan Pajak Daerah. Dalam prakteknya, peraturan ini harus diformalkan sebagai peraturan pemerintah yang setara dengan peraturan eksekutif di bidang perpajakan. Karena asas hukum dan administrasi dapat diterapkan, maka asas keputusan perseorangan dapat mengesampingkan putusan umum “*Lex specealis derogate legi generali*”. (Aliz Syamsudin 2011)

Dalam beberapa penelitian terdahulu dengan judul yang mirip dengan penulis, yang pertama yaitu penelitian jurnal oleh Susila Esdarwati berjudul “Pentingnya Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Untuk Masyarakat”

fokus penelitian ini pada kepastian hukum mengenai pajak peralihan hak PPh dan BPHTB terutang, Sumberdaya manusia, sarana dan prasana, serta penerapan asas kontradiktur delimitasi dan pembuktian hak.(Esdarwati [n.d.]) Yang kedua yakni penelitian jurnal oleh Septina Marrayanti dan Yudha Purbawa dengan judul penelitiannya “ Optimalisasi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keberhasilan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Fokus penelitiannya pada permasalahan tentang pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap.(Malrryalnti alnd Purbalwal 2019) Selanjutnya yakni penelitian jurnal oleh Arif Maulana, Chumanidya Utami, Yana Suryana dengan judul penelitiannya “*An Implementation Review of The Program of Complete Systematic Land Registration in Indonesia*” fokus penelitiannya pada problematika atas terbitnya sertifikat PTSL.(Maulana and others 2022) Ketiga penelitian tersebut berbeda dengan fokus penelitian yang akan dikaji penulis terkait dengan dasar penetapan pengenaan pajak sehubungan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Berdasarkan pada uraian diatas, penulis meneliti tentang apakah dasar penetapan penundaan pembayaran Pajak PPh dan BPHTB terutang sehubungan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini metode yang di pakai penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif atau atau penelitian dogmatis. Fokus kajian ini adalah penerapan terhadap kaidah serta norma hukum positif dan isu hukum yang dihadapi.(Almiruddin alnd Zalinall Alsikin 2016) Menurut Ronny Hanitijo Soemitro;

“Penelitian Hukum Normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder”.

Dengan demikian, metode yang digunakan pada penelitian ini adalah pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) Pendekatan konseptual yaitu, dilakukan bilamana terhadap masalah yang dihadapi belum ada aturan hukum yang ada mengatur secara jelas dan lengkap. (Peter Mahmud Marzuki 2005)

HASIL DAN PEMBAHASAN

Implementasi Efektivitas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Atas Penangguhan Pembayaran PPh dan BPHTB Terutang

Kegiatan Pendaftaran tanah merupakan yang dilakukan oleh pemerintah secara teratur, permanen dan berkelanjutan. Pendaftaran pertama kali menurut Peraturan Pemerintah No. 24/1997 berbunyi : “kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek yang didaftar”. Dalam pendaftaran tanah pertama kali “*Initial Registration*” meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik serta data yuridis mengenai tanah yang belum didaftarkan menurut ketentuan perundang-undangan.(Efendi 2018)

Pendaftaran tanah untuk pertama kali diwujudkan dengan pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara acak, pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) adalah kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis yang dilaksanakan sebagai Prakarsa BPN, berdasarkan rencana kerja jangka Panjang dan berkesinambungan. Hal utama yang perlu dipertimbangkan Ketika melakukan pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah pemahaman yang holistic, mengingat bahwa prosedur “sistematis” berbeda dengan prosedur prosedur “sporadik” perbedaannya terletak pada lokasi pendaftaran tanah, pengumpulan data, pengelolaan data, dan penganggaran untuk mendapatkan bidang tanah yang terdaftar secara sistematis. Pendaftaran tanah secara sistematis setiap bidang tanah di Indonesia meningkatkan jumlah sertipikat dan meminimalkan sengketa. (Yubaidi 2020)

“Menurut Hans Kelsen, ketika kita berbicara tentang efektifitas hukum, maka kita juga berbicara tentang validitas hukum. Kompetensi hukum berarti bahwa aturan hukum itu mengikat, bahwa orang harus bertindak sesuai dengan apa yang dituntut oleh aturan hukum itu. Bahwa masyarakat harus menaati dan menerapkan aturan hukum. Kompetensi hukum berarti bahwa orang bertindak sesuai dengan hukum sebagaimana mestinya, bahwa standar tersebut benar-benar dilaksanakan dan ditegakkan”.(Hans Kelsen 2006)

Menyikapi hal tersebut, pemerintah melakukan terobosan untuk mempercepat pendaftaran hak atas tanah dan memberikan kepastian hukum hak melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap di setiap kabupaten/kota secara serentak. Penyempurnaan pendaftaran

tanah berdasarkan Perpres No. 2 Tahun 2018 dengan peraturan pelaksanaan Keputusan Menteri Pertanian dan Perencanaan Daerah Tahun 2018 dari Dinas Provinsi tentang kelengkapan sistem pendaftaran tanah.(Husen Allting 2010)

Pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksudkan agar semua semua warga negara Indonesia, baik warga negara kelas menengah maupun kelas menengah kebawah, memperoleh pengakuan hak atas tanahnya sesuai dengan amanat UU pendaftaran tanah. Selain itu, tujuan pendaftaran tanah bagi pemegang hak (Legal-Cadastre) pendaftaran tanah juga mengatur mengenai tujuan fiskal (Fiscal Cadastre).(Boedi Harsono 2003) Tugas pemungutan pajak berdasarkan Pasal 23A Undang-Undang Dasar 1945, yang menyatakan bahwa “pajak dan pembayaran-pembayaran lain yang diperlukan untuk keperluan Negara diatur dengan undang-undang”. Ini adalah pemberian perlindungan hukum dan keadilan bagi negara dan warga negaranya. (Mardiasmo 2011a) Mengenai pendaftaran tanah dengan sistem pendaftaran tanah yang lengkap, pemerintah memperhatikan pemohon PTSL penangguhan PPh dan BPHTB dan diminta untuk membuat pernyataan atau memerintahkan kepala pendaftaran tanah untuk menerbitkan sertifikat PTSL. Pajak terutang apabila wajib pajak tidak mampu membayar pajak yang terutang dan harus dibayar dan melakukan *self assessment* yaitu dengan menghitung sendiri nilai pajaknya.(M. Farouq S 2018)

“Menurut Mansury, undang-undang perpajakan substantif mengatur objek pajak, objek pajak, dan pajak. Dalam undang-undang perpajakan substantif, diatur lebih rinci mengenai hal-hal perpajakan, fakta, tindakan, dan proses hukum yang dikenakan pajak atau yang diwajibkan untuk memenuhi kewajiban perpajakan, besarnya pajak yang harus dibayar tergantung pada penetapan tarif pajak.”.(Yusniaman Harefa [n.d.])

Penangguhan kewajiban perpajakan terhadap pendafatran tanah sistematis lengkap merupakan program percepatan penerbitan sertipikat PTSL, melihat selama ini bahwasanya ketika untuk mendapatkan kepastian hukum atas haknya sering berbelit-belit. Dengan memberikan kemudahan kepada pemohon PTSL dalam hal ini pemerintah mempercepat terdaftarnya hak atas tanah yang didaftarkan melalui PTSL dilakukan dengan terobosan kemudahan atas PPh dan BPHTB.

Sehubungan pendaftaran tanah melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap ketentuan mengenai PPh dan BPHTB terutang pada pasal 33 permen No. 6 Tahun 2018 yaitu sebagai berikut:

- a. Jika penerima sertifikat tanah, dalam hal ini PTSL, PPh dan BPHTB tidak dapat atau tidak dapat membayar untuk perolehan hak baru yang bersangkutan, sertifikat tetap akan diterbitkan.;
- b. Peserta PTSL tidak sanggup membayar PPh dan BPHTB, pendaftar PTSL harus membuat surat keterangan atau surat pernyataan PPh dan BPHTB terutang;
- c. Pernyataan PPh serta BPHTB terutang dicatat didalam buku tanah atau sertipikat;
- d. Kepala kantor pertanahan wajib menyampaikan secara berkala dalam waktu 3 (tiga) bulan kepada Bupati/Walikota setempat daftar PPh dan BPHTB yang ditangguhkan;
- e. Penghapusan PPh dan BPHTB terutang yang dicatatkan pada buku tanah atau sertipikat apabila yang bersangkutan membuktikan telah melunasi pajak terutang tersebut.

Namun demikian, ketentuan pada pasal 33 harus dijelaskan secara tegas dan jelas mengenai tata cara pemungutan dan berapa lama harus dibayar, karena peraturan perundang-undangan tidak mengatur jenis pajak PPh dan BPHTB terutang. Melainkan penangguhan pembayaran apabila penerima sertipikat PTSL sanggup membayar pajak tersebut.

Penerapan Pembayaran Pajak PPh Terutang Dan BPHTB Terutang Atas Terbitnya Sertipikat Didaftarkan Melalui PTSL Ketika dilakukan Jual Beli

Besaran pajak penghasilan final atas peralihan hak, tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (2) huruf d UU No. 6 Tahun 2008 jo pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2016 menyebutkan bahwa “tarif pajak adalah sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah nilai pengalihan tanah dan/atau bangunan”. Regulasi yang mengatur PTSL terus dimutakhirkan, namun regulasi terkait PTSL belum/atau belum detail dan jelas. Mengingat pada Peraturan menteri Agraria/Kepala BPN No. 6 Tahun 2018 sebagaimana diatur pada pasal 33 yang menyebutkan “apabila para peserta PTSL belum mampu membayar PPh dan BPHTB terutang, sertipikat peserta PTSL tetap akan diterbitkan”.(Syahdan alnd others 2020) Ketentuan PTSL

mensyaratkan agar pembayaran PPh dan BPHTB terutang membuat/menandatangani surat keterangan yang ditulis pada buku tanah atau sertifikat. Kepala kantor pertanahan wajib melaporkan kepada Bupati/Walikota sehubungan dengan BPHTB terutang dan kepada kantor Pajak Pratama atau Direktorat jendral pajak (DJP) sehubungan dengan PPh terutang.

Menurut ketentuan Pasal 1 No. (10) UU No. 28 Tahun 2007 “ajak yang terutang pada suatu waktu, selama masa pajak, dalam tahun pajak atau bagian tahun pajak menurut ketentuan undang-undang”. Akan tetapi, berkenaan dengan pengenaan Pajak PPh terutang atas Pendaftaran tanah sistematis lengkap dalam ketentuan-ketentuan sebagaimana disebut diatas tidak mengatur secara rinci kapan PPh terutang, pada tahun berapa pajak tersebut dibayarkan. Sehingga dari wajib pajak belum diberikan kepastian terhadap pajak PPh terutang atas Pendaftaran tanah sistematis lengkap. Karena dalam pasal 2 ayat (1) PP hanya menyebutkan bahwa “pajak penghasilan yang terutang harus dilunasi sebelum pejabat berwenang menandatangani akta, keputusan, kesepakatan, risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan”.(Wahyudi and Safa’at 2021)

Pada PTSL ketentuan mengenai tanggal jatuh tempo pembayaran PPh terutang dan sanksi atas keterlambatan pembayaran PPh terutang. Artinya, kapan PPh terutang tersebut dibayarkan dan kapan dasar penetapan perhitungan pajak PPh terutang. Apakah pada saat terdaftarnya sertifikat melalui PTSL atau pada saat terjadinya suatu peristiwa/perbuatan hukum? Dengan demikian, selama pajak PPh belum dibayar keterangan mengenai terutang tersebut tetap tercantum dalam buku tanah dan sertifikat PTSL tersebut. Hal ini bertentangan dengan Undang-undang mengenai PPh, yang mana PPh tersebut harus dilunasi pada jangka waktu 15 bulan berikutnya setelah bulan diterimnya pembayaran apabila tidak segera dilunasi akan dikenakan sanksi bunga sebesar 2% (dua persen) sebagaimana dimaksud pada pasal 14 ayat (3) Undang-undang Nomor 28 tahun 2007.

Saat terutangnya pajak BPHTB berdasarkan pasal 49 Undang-undang No. 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah, dijelaskan bahwa : “Jual beli sejak tanggal kontrak disetujui dan ditandatangani; Pertukaran berlangsung sejak tanggal dan tanda tangan sertifikat keaslian; Tunjangan sejak tanggal dibuat dan

ditandatanganinya akta; Pengeluaran berdasarkan surat wasiat mulai berlaku sejak tanggal pembuatan dan penandatanganan akta; Pewarisan terjadi pada saat pihak tersebut mendaftarkan peralihan haknya di kantor kadaster dan tanggalnya telah ditentukan oleh BPN; Pemisahan hak yang timbul karena pengalihan itu dimulai sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; Bergabung dengan perusahaan atau badan hukum lain sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; Pemberian hak guna tanah baru setelah proses pelepasan dilakukan sejak tanggal dikeluarkannya keputusan pemberian hak; Pemberian hak atas Dere, selain pelepasan hak, berlaku sejak tanggal keputusan pemberian hak; Harga adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; Pemberian hak Saru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak; Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang". dan Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang". (Satria Braja Harianja and others 2019)

Tarif pajak yang dikenakan atas PTSL sama juga dengan tarif PPh final sebagaimana pada Peraturan pemerintah No. 34 Tahun 2016 yaitu 2,5% (dua koma lima persen) yaitu, dari jumlah nilai penghasilan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perbedaan antara PPh PTSL dengan pendaftaran tanah pada umumnya yaitu jangka waktu pelunasan PPh terutang tersebut. Pembayaran pajak penghasilan terutang, yaitu 15 bulan setelah bulan diterimanya pembayaran. Kelalaian membayar tepat waktu akan dikenakan sanksi administrasi berupa bunga 2% (dua persen) yang dihitung setiap bulan sejak tanggal pembayaran sampai dengan diterbitkannya faktur pajak, tercantum pada pasal 14 ayat (3) UU No. 28 tahun 2007.

Ketentuan yang berkaitan dengan tarif pajak untuk BPHTB itu adalah maksima 5% (lima persen) dan NPOP yang menjadi dasar pengenaan BPHTB dipertimbangkan tergantung dari jenis perbuatan hukumnya. Jika berkaitan dengan jual beli dasar pengenaannya adalah harga transaksi/harga pasar dari objek tersebut. Sejauh menyangkut BPHTB, satu daerah ke daerah lain bervariasi, tapi NPOPTKP setiap daerah ditetapkan paling rendah Rp.60.000.000,00. Misalnya di Surabaya dan kabupaten Gresik, pada Surabaya NPOPTKP ditetapkan Rp.75.000.000,00. (Pasal 9 ayat (1) Peraturan Walikota Surabaya Nomor 28 Tahun 2019 dan

Pasal 6 ayat (4) Perda kota Surabaya Nomor 11 Tahun 2010).sedangkan pada Gresik NPOPTKP ditetapkan Rp. 60.000.000,00. (Pasal 84 ayat (4) Perda Kabupaten Gresik Nomor 2 Tahun 2011).

Karena ketentuan PTSL tidak mengatur secara jelas mengenai PPh terutang, maka terdapat kekosongan hukum mengenai PPh yang di pungut pada PTSL. Tujuan PTSL adalah untuk memberikan tertib administrasi, kepastian atas haknya, dan perlindungan hukum atas haknya bagi seluruh rakyat Indonesia, namun dengan adanya PPh terutang ketentuan mengenai pemungutan pajak seolah tidak wajib karena PTSL yang boleh kapan saja melunasi PPh terutang. Padahal rakyat Indonesia yang belum mendaftarkan tanah telah menerima kenikmatan dari bidang tanah yang dikuasainya. Oleh karena itu, penulis disini memandang bahwa ketentuan mengenai PPh terutang serta peraturan terkait BPHTB pada pendaftaran tanah secara umum yaitu dalam UU No. 28 tahun 2009 terdapat dalam pasal 85-93.

Pengaturan mengenai PPh terutang, BPHTB terutang dalam PTSL juga bertentangan dengan peraturan yang berkaitan dengan BPHTB. Demikian pula, PPh juga bertentangan dengan peraturan BPHTB. Seperti halnya PPh terutang, BPHTB terutang merupakan pajak yang bersifat wajib karena ditetapkan oleh Undang-undang. Karena pemegang hak atas tanah menikmati kenikmatan memiliki tanah, maka pemegang hak atas tanah harus membayar/melunasi BPHTB. Pajak digunakan untuk kenikmatan rakyat, sehingga dapat dikatakan bahwa pajak adalah untuk dan oleh rakyat. Oleh karena itu, perpajakan dalam PTSL harus diatur jelas, serta kapan harus segera dibayarkan, apakah pada saat diperolehnya hak atas tanah atau sebaliknya.

PPh dan BPHTB terutang dimaksudkan untuk memperbaiki keadaan rakyat, namun ketentuan tersebut tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan yang telah diatur jelas. Sehingga akan lebih baik apabila peringanan tersebut dilakukan dengan cara pembayaran atau pelunasannya seperti contoh keringanan biaya seperti membayar dengan cara mencicil atau menunda pembayaran hingga batas tertentu. Dengan melakukan hal tersebut akan jauh lebih baik sama untuk tidak menyimpangi dari ketentuan yang berkaitan dengan PPh maupun BPHTB.

Namun demikian, isu penting mengenai kepastian hukum pengalihan tanah tentang PPh dan BPHTB yang ditangguhkan. Dengan adanya pajak yang ditangguhkan dalam hal transaksi jual beli, ada pihak-pihak yang harus dilindungi oleh peraturan atau Undang-undang yang mengatur perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak. Dalam hal ini, proses pendaftaran tanah sebenarnya bukan murni kewenangan BPN karena melibatkan instansi keuangan. Hal ini karena setiap kali terjadi, perbuatan hukum, yaitu peralihan hak atas tanah karena jual beli, lelang, dan hibah dikenakan pajak. Undang-undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata cara Perpajakan bahwa "Pajak adalah sumbangan wajib pajak kepada negara oleh orang pribadi atau badan yang dipaksakan oleh undang-undang dengan tidak memungut imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara sepanjang - kemakmuran besar rakyat." Oleh karena itu, fungsi pajak sangat penting bagi negara karena pajak digunakan sebagai motor penggerak kehidupan perekonomian rakyat.(Ricco Survival Yubaidi 2020)

Jual beli adalah proses pemindahan hak sejak zaman dahulu kala; Kegiatan tersebut juga diatur oleh hukum adat dengan menggunakan prinsip dasar yang dikenal dengan "terang" dan "tunai". Yang pertama berarti bahwa kegiatan jual beli harus dilakukan di hadapan pejabat publik yang berwenang. Pejabat publik yang berwenang ini dapat pula berupa Kepala Adat (untuk tanah Adat), Camat (bertindak sebagai PPAT untuk wilayah yang tidak memiliki PPAT), atau PPAT, yang juga notaris(Baiq Henni Paramita Rosandi 2016)

Pengalihan hak karena transaksi jual beli dianggap sah apabila transaksi tersebut telah memenuhi syarat-syarat material yaitu "tunai" dan "terang". Meskipun disebutkan dinyatakan bahwa prinsip-prinsip ini mensyaratkan itikad baik, masih ada ketidakpastian tentang pentingnya pendaftaran tanah bagi masyarakat. Hal ini, menghambat inisiatif pendaftaran tanah dikalangan masyarakat. Masyarakat memiliki prepsi yang berbeda, Sebagian besar dari mereka percaya bahwa dengan prinsip "tunai" dan "terang" prinsip proses administrasi pendaftaran tanah dan pensertipikatan dapat terbengkalai.

Dengan demikian, perubahan tata cara pembayaran PPh dan BPHTB agar dapat dibayarkan memerlukan peraturan pemerintah sebagai pedoman mengenai PTSL. Sementara

itu, Menteri ATR/Kepala BPN yaitu khusus membentuk peraturan dengan pedoman pelaksanaan PP untuk memiliki pedoman khusus program PTSL. Jika ada ketentuan PP terkait program PTSL yang bertentangan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, hal ini tidak akan menimbulkan masalah hukum karena merupakan konflik hukum horizontal. Sengketa hukum horizontal bukanlah sengketa hukum yang bertentangan dengan ketentuan undang-undang. (Ayu Citra Santyaningsih and Rico Zubaidi 2020)

Formulasi tentang tata cara yang tepat mengatur mengenai pembayaran PPh dan BPHTB terutang berdasarkan peraturan pemerintah bahwa Bupati/Walikota supaya mengatur proses pembayaran BPH khusus program PTSL. Maka dari itu, menurut ketentuan UU No. 28 Tahun 2009 bahwa BPHTB adalah kewenangan pemerintah daerah yang berwenang dalam hal ini pemerintah kabupaten dan pemerintah kota, sehingga yang berwenang mengembangkan peraturan perundang-undangan terkait BPHTB yaitu Bupati/Walikota bersama DPRD kabupaten/kota.

KESIMPULAN

1. Pengaturan pajak yang terutang oleh PPh dan BPHTB di PTSL tunduk pada pedoman perpajakan. Hal ini penting karena peraturan tersebut akan menjadi salah satu dasar untuk mengeluarkan suatu produk hukum yaitu sertifikat. Sebagai bagian dari pelaksanaan tunggakan PPh dan BPHTB, perlu adanya ketentuan perundang-undangan terkait PPh dan BPHTB untuk menunda pembayaran sehingga pengaturan terkait besarnya pajak yang terutang mendorong wajib pajak untuk melaksanakan kewajibannya.
2. Sertipikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh dari program PTSL adalah sertipikat yang sah. Namun hal tersebut belum memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Seperti kapan PPh dan BPHTB terutang harus dibayar, dan Dasar perumusan, Formulasi/ Penetapan PPh dan BPHTB terutang apakah pembayaran dilakukan pada saat terjadi suatu peristiwa hukum atau saat terjadinya perbuatan hukum. Karena, sertipikat tersebut menunjuk adanya Pajak PPh dan BPHTB terutang dan apabila

kewajiban pajak belum dibayar, maka hak atas tanah yang timbul dari program PTSL tidak dapat dialihkan dan dipindahtangankan.

DAFTAR PUSTAKA

- Amiruddin, and Zainal Asikin. 2016. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Revisi (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada)
- Ayu Citra Santyaningsih, and Rico Zubaidi. 2020. 'ROLE OF LAND DEED OFFICIALS IN LEGAL SATISFACTION GUARANTEE FOR COMPLETE SYSTEMATIC LAND REGISTRATION', *Jurnal Notariil*, 5.1: 49–57 <<https://doi.org/10.22225/jn.4.2.1208.65-72>>
- Aziz Syamsudin. 2011. *Proses Dan Teknik Penyusunan Undang-Undang* (Jakarta: Sinar Grafika)
- Baiq Henni Paramita Rosandi. 2016. *Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Didaftarkan*
- Efendi. 2018. 'ANALISIS HUKUM PENGENAAN PAJAK TERHADAP PERMOHONAN HAK ATAS TANAH PERTAMA KALI DAN PENDAFTARANNYA DI KOTA MEDAN'
- Esdarwati, Susila. [n.d.]. *PENTINGNYA KEPASTIAN HUKUM DALAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK LENGKAP (PTSL) UNTUK MASYARAKAT* <<https://ejournal.undaris.ac.id/index.php/jphi>>
- Husen Alting. 2010. 'Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Pemilikan Dalam Rangka Memberikan Kepastian Hukum Atas Tanah', 6
- Ida Zuraida. 2011. *Penagihan Pajak, Pajak Pusat Dan Pajak Daerah* (Bogor: Ghalia Indonesia)
- M. Farouq S. 2018. *Hukum Pajak Indonesia* (Jakarta: Kencana)
- Mardiasmo. 2011. *Perpajakan*, ed. by Andi (Yogyakarta)
- Marryanti, Septina, and Yudha Purbawa. 2019. 'Optimalisasi Faktor–Faktor Yang Mempengaruhi Keberhasilan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap', *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 4.2 (Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional): 190 <<https://doi.org/10.31292/jb.v4i2.278>>
- Maulana, Arief, Chumanidya Utami, and Yana Suryana. 2022. 'An Implementation Review of The Program of Complete Systematic Land Registration in Indonesia', 8.1 (Jurnal Administrasi Publik) <<https://doi.org/10.26618/kjap.v8i1.7184>>
- Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi (Kencana Prenada Media Group)
- Ricco Survival Yubaidi. 2020. 'THE ROLE OF LAND DEED OFFICIAL REGARDING LEGAL CERTAINTY OF COMPLETE SYSTEMATIC LAND REGISTRATION', *Jurnal Hukum Dan Peradilan*, 9.1 (Pusat Penelitian dan Pengembangan Hukum dan Peradilan Mahkamah Agung RI): 27 <<https://doi.org/10.25216/jhp.9.1.2020.27-42>>
- Satria Braja Harianja, Julia Rahma Sitepu, and Margaretha Saragih. 2019. 'PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2000 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH', 7
- Sekretariat Kabinet Republik Indonesia. 2018. 'Presiden Jokowi Teken Inpres Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap', *Humas Sekretariat Kabinet Republik Indonesia*

<<https://setkab.go.id/presiden-jokowi-teken-inpres-percepatan-pendaftaran-tanah-sistematis-lengkap/>> [accessed 11 December 2022]

Syahdan, Hamza Baharuddin, and Muhammad Ilyas. 2020. 'Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Oleh Pemerintah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)', *Journal of Philosophy (JLP)*, 1.2 <<http://pasca-umi.ac.id/index.php/jlp>>

Wahyudi, Bambang Tri, and Rachmad Safa'at. 2021. *AKIBAT HUKUM KETENTUAN PASAL 33 PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 6 TAHUN 2018* <<http://journal2.um.ac.id/index.php/jppk>>

Yusniaman Harefa. [n.d.]. *PENGENAAN PPh FINAL DAN BPHTB TERHADAP PERMOHONAN HAK BARU ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN YANG BELUM BERSERTIPIKAT YANG DIALIHKAN SETELAH BERSERTIPIKAT DI KOTA BINJAI*