

Solusi BPHTB dan PPh Final Dalam Program PTSL di Kabupaten Malang

Muh Reska Alief Utama, Bambang Eko Turisno

Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
mreskaaliefutama@gmail.com

Abstract

Complete Systematic Land Registration (PTSL) is a legalization of assets in the form of Land registration activities for the first time. The research approach used doctrinal approach to law. In PTSL implementation, there is a new regulation which is carried out by government related to the payment of taxes, the authors interested in analyzing the implementation of these regulations. namely the payment of the PPh and BPHTB tax due. The conclusion is the application of the PPh and BPHTB tax due owed by the enactment of Ministerial Regulation ATR/Ka. National Land Regulation (BPN) No. 6 of 2018 in Ngajum Village, Ngajum District, Malang Regency runs effectively but in its implementation there are still several technical, juridical, and other constraints. Authors suggest that the government create special tax regulation in the implementation of PTSL in the form of Governmental Regulation so that it is equal to the implementing regulations related to taxation.

Keywords: PTSL; PPh; BPHTB

Abstrak

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ialah sebuah legalisasi aset yakni kegiatan pendaftaran Tanah untuk pertama kalinya. Digunakan metode pendekatan penelitian doktrinal terhadap hukum. Pada pelaksanaan PTSL terdapat suatu peraturan baru yang dilaksanakan pemerintah mengenai pembayaran pajak yakni pembayaran Pajak PPh serta BPHTB Terutang, maka penulis tertarik untuk menganalisis implementasi regulasi tersebut. Kesimpulan akhir penelitian berikut yakni bahwasanya Penerapan Pajak PPh serta BPHTB Terutang dengan pemberlakuan Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN Nomor 6 tahun 2018 di Desa Ngajum Kecamatan Ngajum Kabupaten Malang berjalan efektif namun pada implementasinya masih terdapat sejumlah kendala dari sisi teknis, yuridis, dan lainnya. Serta pemberlakuan Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN Nomor 6 tahun 2018 mampu mendorong jalannya PTSL di Desa Ngajum. Penulis menyarankan Pemerintah guna membuat regulasi Perpajakan terutang khusus pada pelaksanaan PTSL dalam wujud Peraturan Pemerintah agar sederajat dengan peraturan pelaksana terkait dengan perpajakan.

Kata Kunci: PTSL; PPh; BPHTB

A. PENDAHULUAN

Tanah selaku modal dasar pembangunan mempunyai peran strategis guna mendukung pembangunan. Untuk kehidupan manusia, tanah tak hanya memiliki nilai ekonomis serta kesejahteraan, tetapi juga psikologis, kultural, religious serta hankam. Indonesia merupakan Negara yang susunan kehidupannya termasuk perekonomian yang masih bercorak agraris. Bumi, air

dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk melakukan pembangunan (Harsono, 2003).

Landasan yuridis asas fungsi sosial hak atas tanah, mengacu kepada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) selaku amanah konstitusi mengenai pentingnya perlindungan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Asas fungsi sosial hak terhadap tanah direalisasikan pada bermacam norma hukum, mengenai konsolidasi tanah, *landreform*, penertiban tanah terlantar, redistribusi tanah, serta pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Pemerintah melalui BPN, melaksanakan pengendalian pertanahan guna memberi perlindungan sejumlah hak warga negara terhadap tanah. implementasi asas fungsi sosial hak terhadap tanah juga dijalankan dengan program pemberdayaan masyarakat melalui pembentukan Pokmasdartibnah (Kelompok Masyarakat Sadar Tertib Pertanahan) oleh BPN, dan 299 Yustisia. Volume 5 Nomor 2 Mei-Agustus 2016 Asas Fungsi Sosial adanya partisipasi Konsorsium Pembaharuan Agraria (KPA) membentuk Desa Maju Reforma Agraria.

Di Indonesia, kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dibagi dua macam yakni, pendaftaran tanah secara sporadik serta pendaftaran tanah secara sistematis. Sesuai Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (selanjutnya disebut Permen ATR/Ka. BPN) Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, tahapan pendaftaran tanah tersebut mempergunakan jenis pendaftaran tanah sistematis. Pendaftaran tanah secara sistematis ini adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan (Santoso, 2015).

Melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap ini yang dilakukan serentak di seluruh Indonesia menghasilkan peta pendaftaran tanah yang memuat peta bidang tanah yang memuat peta bidang-bidang tanah yang didaftar secara terkonsolidasi dan terhubung dengan titik ikat tertentu, sehingga di kemudian hari dapat dilakukan rekonstruksi batas yang mudah. Dengan demikian dapat dihindarkan adanya sengketa mengenai batas bidang tanah yang sampai saat ini masih sering terjadi (Kamurahan, Polii, Bobby, & Ngangi, 2018).

Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam program pendaftaran tanah sistematis lengkap menargetkan 126 juta bidang tanah di Indonesia terdaftar dan tersertifikasi keseluruhan pada tahun 2025. Kemudian dijabarkan dalam target-target 7 juta bidang pada tahun 2018, 9 juta bidang pada tahun 2019 dan 10 juta bidang setiap tahunnya sampai dengan tahun 2025.

Karena jika pendaftaran tanah dilakukan rutinitas seperti biasanya setahun yang kurang lebih 500 ribu bidang, membutuhkan waktu 160 tahun untuk tanah terdaftar di seluruh Indonesia (AA, 2018).

Pemerintah yakni Kemen ATR/BPN dalam merealisasikan pemberian kepastian hukum serta perlindungan hukum hak terhadap tanah masyarakat secara adil, merata serta memicu pertumbuhan ekonomi negara pada umumnya serta ekonomi rakyat dijalankan akselerasi pendaftaran tanah sistematis lengkap (selanjutnya dinamakan PTSL) di seluruh Indonesia sudah menetapkan sejumlah peraturan mengenai akselerasi PTSL.

Pada dasarnya keseluruhan dari proses pendaftaran Tanah tidaklah murni kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional, karena adanya keterkaitan dengan instansi lain seperti Kementerian Keuangan dalam hal Pajak penghasilan (PPh) dan Pemerintah Daerah dalam hal Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta PPAT/Notaris untuk pembuatan akta sebagai syarat untuk mengeluarkan sertipikat. Syarat adanya biaya PPh, BPHTB, dan pembuatan akta adalah salah satu faktor utama penghambat dalam pendaftaran tanah. Selama ini kesan masyarakat untuk mengurus sertipikat itu mahal, lama, dan berbelit-belit. Biaya mahal tersebut karena harus membayar akta, PPh, dan BPHTB, prosesnya lama disebabkan butuh waktu harus mengurus akta, membayar pajak, dan proses administrasi yang harus dilakukan di Kantor Pertanahan (Mujiburohman, 2018).

Permohonan hak baru atas tanah dan/atau bangunan yang belum bersertipikat (pendaftaran tanah untuk pertama kali), untuk memohon sertipikat pada Kantor Pertanahan dikenai PPh Final Pengalihan Hak atas tanah dan Bangunan (PPh F PHTB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Bila tanah dan/atau bangunan yang dimohon/didaftarkan telah memperoleh sertipikat, maka kepada pemohon (pemilik tanah) diwajibkan membayar terlebih dahulu PPh F PHTB dan BPHTB. Pembayaran PPh F PHTB dan BPHTB ini merupakan salah satu syarat sebelum diterbitkannya sertipikat atas nama pemohon (pemegang hak/pemilik) (Harefa, 2016).

Bila tanah dan/atau bangunan yang baru dimohon/didaftar tersebut telah memperoleh sertipikat, kemudian tanah tersebut dijual atau dialihkan kepada pihak lain, pengalihan hak atas tanah tersebut juga dikenai PPh F PHTB dan BPHTB. Dalam hukum jual-beli, PHTB (Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan) pihak yang mengalihkan (penjual) wajib dikenakan PPh F PHTB dan pihak yang menerima pengalihan tersebut (pembeli) wajib dikenakan BPHT (Harefa, 2016).

Guna mengakselerasi program PTSL, masalah PPh serta BPHTB secara khusus diatur pada Pasal 33 Permen ATR/Ka. BPN N NoMOR 6 Tahun 2018. Pada isi pasal itu, diberikan kemudahan pada jalannya program PTSL.

Bagi masyarakat yang tidak atau belum mampu membayar PPh dan BPHTB dapat membuat surat pernyataan PPh serta BPHTB Terutang. Penentuan pajak terutang adalah penting, karena menjadi dasar bagi ketetapan yang lain seperti berakhirnya masa pembayaran pajak, sanksi dan lain-lain. Dalam isi Peraturan Pemerintah tersebut mendorong pemerintah untuk memfasilitasi pajak PPh dan BPHTB khusus pendaftaran tanah pertama kali dalam pelaksanaan PTSL dalam (*zero tax*) atau pajak nol persen, sebagai suatu bentuk keseriusan pemerintah dalam melaksanakan kewajiban pendaftaran tanah di seluruh Indonesia (Darmawan, 2017).

Secara normatif, suatu kepastian hukum ialah saat sebuah peraturan dibuat serta diundangkan secara pasti dikarenakan diatur secara jelas serta logis. Jelas artinya tak memunculkan keraguan (multi tafsir) serta logis, tak memunculkan benturan serta kekaburan norma pada sistem norma satu dengan lainnya yang dimunculkan dari ketidakpastian aturan hukum bisa terjadi multi tafsir pada suatu aturan.

Kelsen mengungkapkan, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek seharusnya atau *das sollen*, dengan menyertakan sejumlah peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut memunculkan kepastian hukum (Marzuki, 2008).

Berdasarkan uraian tersebut penulis ingin menguraikan masalah tersebut dalam 2 unsur problematika, yakni:

1. Bagaimana Penerapan Pajak PPh dan BPHTB Terutang dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, apakah sudah sesuai dengan ketentuan peraturan dan tujuan yang ingin dicapai atau mendapatkan kendala dalam pelaksanaannya?
2. Bagaimana Percepatan Pelaksanaan PTSL Melalui Penerapan Pajak PPh serta BPHTB Terutang dengan Berlakunya Permen ATR/Ka. BPN Nomor 6 Tahun 2018 dengan tujuan yang ingin dicapai?

Guna membuktikan orisinalitas jurnal ini, maka penulis telah mengakses dan belum ditemukan tulisan yang sama mengenai Pelaksanaan Penerapan Pajak PPh serta BPHTB Terutang dengan Berlakunya Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN Nomor 6 Tahun 2018 dalam Pelaksanaan Pendaftaran

Tanah Sistematis Lengkap yaitu artikel jurnal penelitian yang berjudul “Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL)” oleh Dian Aries Mujiburohman yang membahas potensi permasalahan PTSL tersebut berhubungan dengan permasalahan biaya Pajak PPh serta BPHTB terhutang, SDM, tanah *absentee*, sarana serta prasarana, tanah terlantar, kelebihan maksimum, pengumuman data fisik serta data yuridis, juga masalah penerapan asas *kontradiktur delimitasi* (Mujiburohman, 2018). Lalu, terdapat artikel jurnal penelitian yang berjudul “Pengenaaan PPh Final dan BPHTB Terhadap Permohonan Hak Baru Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Yang Belum Bersertipikat Yang Dialihkan Setelah Bersertipikat Di Kota Binjai” oleh Yusniaman Harefa yang membahas persoalan setelah tanah disertifikasi dan dipindah tangankan, penjual wajib membayar PPh Final PHTB serta pembeli diwajibkan membayar BPHTB sehingga pemilik tanah membayar PPh Final PHTB sebanyak dua kali serta membayar BPHTB satu kali (Harefa, 2021). Dan yang terakhir, artikel jurnal penelitian yang berjudul “Analisis implementasi kebijakan pembebasan pajak BPHTB bagi peserta PTSL di kabupaten belitung timur” oleh Yuslih Ihza, Mudiwati Rahmatunnisa dan Budi Mulyana yang membahas implementasi kebijakan pembebasan pajak Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap peserta PTSL di Kabupaten Belitung Timur Provinsi Kepulauan Bangka Belitung (Yuslih, Rahmatunnisa, & Mulyana, 2021).

Dari artikel jurnal di atas terdapat kesamaan muatan materi tetapi penulis menganalisis di daerah Kab. Malang dan ada sejumlah perbedaan dengan jurnal ilmiah di atas dengan tidak menitikberatkan muatan materi pada implementasi atau penerapan regulasi terkait Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN Nomor 6 Tahun 2018 dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

B. METODE PENELITIAN

Dipergunakan metode pendekatan penelitian doktrinal terhadap hukum. Metode tersebut lebih memfokuskan kepada konsep bahwasanya hukum dapat dipandang sebagai seperangkat peraturan perundang-undangan yang tersusun secara sistematis berdasarkan pada tata urutan tertentu. Tata urutan tersebut harus memiliki ciri khas, yakni adanya harmonisasi atau sinkronasi, baik secara sinkronisasi vertical maupun sinkronisasi horizontal (Suteki, 1990). Sinkronisasi *vertical* menginginkan supaya peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tak berlawanan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. selaku sumber utama dari sebuah system peraturan perundang-undangan dinamakan dengan sebutan “*grundnorm*” yang memayungi semua peraturan perundang-undangan yang tersusun secara *primadial-hierarki*. Sinkronisasi horizontal dimaknai

selaku kesesuaian antara peraturan perundang-undangan yang setingkat. Tak diperbolehkan terdapat pertentangan antara peraturan perundang-undangan yang sederajat. Pada pendekatan doktrinal berikut, semua doktrin, asas, nilai serta norma dalam peraturan perundang-undangan harus memiliki konsistensi. Inkonsistensi peraturan perundang-undangan atau secara hukum seharusnya berakibat batalnya suatu peraturan perundang-undangan atau setidaknya berakibat bahwasanya peraturan perundang-undangan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat (Suteki, 2020). Dalam penelitian doktrinal, sebenarnya tidak dikenal istilah data, melainkan bahan hukum. Bahan hukum ini bisa dikategorikan 3 jenis mencakup bahan hukum primer, sekunder, serta bahan hukum tersier. Bahan Hukum Primer mencakup dokumen yang mempunyai kekuatan mengikat secara hukum, yakni peraturan perundang-undangan hukum positif serta keputusan hakim, sedangkan bahan hukum sekunder berupa pendapat para ahli hukum dalam buku-buku, hasil penelitian, RUU, Risalah sidang pembahasan Undang-Undang, dan lainnya. Bahan hukum tersier dapat berbentuk bibliografi, indeks serta kamus hukum (Suteki, 2020).

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Penerapan Pajak PPh serta BPHTB Terutang dengan Berlakunya Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN Nomor 6 Tahun 2018 dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Ngajum Kecamatan Ngajum Kabupaten Malang

Kegiatan PTSL yang dilakukan pemerintah berdasarkan Permen ATR/Ka. BPN Nomor 6 tahun 2018 ialah kegiatan pendaftaran tanah pertama kali yang dijalankan serentak yang mencakup seluruh objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar di suatu wilayah desa/kelurahan guna memberi jaminan kepastian hukum serta perlindungan hukum atas hak rakyat secara adil serta merata. Demikian juga diperkuat melalui Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia

Langkah yang dijalankan pemerintah dianggap tepat guna memenuhi hak kepastian hukum masyarakat pemilik tanah, hal tersebut diperlihatkan dari adanya keseriusan pemerintah pusat yang diterima baik pemerintah daerah selaku implementator yang diarahkan melalui satu tahapan yang tertuang pada pedoman teknis PTSL.

Sesuai dengan ajaran Materiel, utang pajak muncul dikarenakan undang-undang bukanlah dikarenakan ketetapan fiskus dengan menghitung sendiri jumlah pajak yang terhutang menurut

persyaratan yang diatur di undang-undang. Dalam ajaran materiel ini, timbulnya “pajak terutang” ditentukan oleh bunyi pasal undang-undang perpajakan sesuai dengan prinsip *Self Assessment System* (Farouq, 2018). Penggunaan istilah “Pajak Terutang” karena secara administratif dihitung sendiri oleh Wajib Pajak, maka di dalamnya hanya terdapat pokok utang pajak saja, belum/tidak termasuk komponen pajak kurang bayar, sanksi (bunga, denda, dan kenaikan) ataupun biaya penagihan pajak. Di dalam pelaksanaan PTSL di Desa Ngajum Kecamatan Ngajum Kabupaten Malang penerapan Pajak PPh serta BPHTB Terutang ini menggunakan Surat Pernyataan PPh serta BPHTB Terutang.

Surat pernyataan berikut berisi terkait identitas pihak yang menyatakan bahwasannya atas penguasaan/pemilikan sebidang tanah yang sesuai dengan dan/atau tertuang pada Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah/Surat Keputusan Penegasan Konversi Hak Atas Tanah. Selanjutnya dalam surat pernyataan tersebut menjelaskan terkait lokasi tanah serta -batas tanah tersebut. Hal yang menjadi kejanggalan dalam surat pernyataan tersebut tidak adanya batas pembayaran pajak terutang. Hanya menjelaskan bahwasanya pajak terutang tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab dari pemohon tidak ada ketentuan sampai kapan pajak terutang tersebut dibayarkan.

Terkait pemohon yang berhak mendapatkan keringanan Pembayaran Pajak PPh dan BPHTB dilihat dari status tanah yang dimiliki dan tahun peralihan dari tanah tersebut. Bapak Yacho Nardi mengatakan: (Nardi, 2021).

“bahwasanya semua orang berhak mendapatkan keringanan pembayaran Pajak PPh dan BPHTB ini asalkan Desa Tersebut merupakan salah satu desa yang melaksanakan program PTSL dan dilihat dari status tanah dan tahun peralihan dari tanah tersebut. Karena rogram PTSL merupakan program dari pemerintah yang ditargetkan semua bidang tanah di Desa Ngajum dapat bersertipikat“.

Pelaksanaan PTSL di Desa Ngajum terkait Penerapan Pajak PPh serta BPHTB Terutang dilihat dari tahun peralihan tanah tersebut. Dibagi menjadi 2 yakni: (Nardi, 2021).

- a. Di bawah Tahun 1997.
- b. Di atas Tahun 1997.

Apabila peralihan tanah tersebut dibawah tahun 1997 tidak diwajibkan melampirkan bukti akta ataupun bukti pembayaran pajak. Tetapi apabila peralihan tanah tersebut di atas tahun 1997 wajib melampirkan bukti pembayaran pajak PPh dan BPHTB. Kemudian apabila pemohon

belum bisa melunasi pembayaran pajak tersebut dapat melampirkan surat pernyataan PPh serta BPHTB Terutang.

Ketentuan PPh Terhutang tak diatur pada Peraturan Pemerintah, tak disebutkan dengan jelas waktu pajak terhutang, hanyalah ditentukan bahwasanya sebelum pejabat berwenang menandatangani akta, risalah lelang ataupun surat lain, maka lebih dulu harus memperlihatkan bukti pembayaran PPh. Berbeda halnya pengaturan BPHTB, secara jelas menyebutkan bahwasanya pajak terhutang muncul ketika ditandatanganinya akta, risalah lelang atau surat lain yang berkaitan oleh pejabat yang berwenang, namun di sisi lain, pejabat tersebut dilarang menandatangani akta, risalah lelang ataupun surat lain yang terkait sebelum memperlihatkan bukti pembayaran BPHTB.

Bersamaan dengan ketidakaadaan aturan PPh serta BPHTB yang cukup jelas guna menjawab masalah tersebut, haruslah diatur khusus PPh serta BPHTB terhutang pada pelaksanaan PTSL. Pengaturan tersebut haruslah berbentuk Peraturan Pemerintah agar sederajat dengan peraturan pelaksana terkait dengan perpajakan, dikarenakan secara asas, peraturan perundang-undangan bisa diterapkan asas "*Lex specialis derogate lex generali*" yakni peraturan yang khusus bisa mengesampingkan peraturan umum. Pada isi PP itu mendorong pemerintah dalam memfasilitasi Pajak PPh serta BPHTB khusus pendaftaran pertama kali pada PTSL selaku sebuah bentuk keseriusan pemerintah dalam menjalankan kewajiban pendaftaran tanah di Indonesia.

Dalam hubungannya dengan PPh serta BPHTB terhutang pada implementasi PTSL. Darmawan mengungkapkan, filosofi *tax amnesty* perlu ditiru dalam proses pendaftaran tanah sistematis lengkap dengan membebaskan pendaftaran tanah pertama kali dari pajak atas tanah seperti PPh dan BPHTB, akan mempercepat *collecting* data dalam wujud pendaftaran tanah dan pemerintah akan mendapatkan keuntungan berupa data tanah bersertipikat yang merupakan sumber pengenaan objek pajak di kemudian hari (Gunadi, 2002).

Memberikan fasilitas keringanan pajak khusus bagi pendaftaran tanah pertama kali dikarenakan umumnya pendaftaran tanah pertama kali dipergunakan masyarakat kurang mampu. Hal ini sesuai dengan Keputusan Menteri ATR/Ka. BPN Nomor 261/KEP-7.1/XI tentang sertifikasi Hak atas Tanah untuk masyarakat yang memiliki kartu keluarga sejahtera, sebagai upaya pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan memberikan kemudahan dalam pelayanan sertifikasi hak atas tanah untuk pertama kali dan memberi kemudahan dalam

biaya pengukuran, transportasi, akomodasi, konsumsi, dan biaya pemeriksaan tanah yang dibebankan pada Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) (Sutedi, 2011).

Hal tersebut juga diperkuat dengan Keputusan Bersama Menteri ATR/Ka. BPN, Mendagri, serta Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590/3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis. Pembiayaan terkait dengan dokumen, kegiatan pengadaan Patok dan Materai dan kegiatan operasional petugas kelurahan/desa, biaya ini tidak termasuk BPHTB dan PPh. Terkait dengan biaya BPHTB Mendagri memerintahkan Bupati/Walikota untuk memberikan pengurangan dan/atau keringanan atau pembebasan BPHTB (Susila, 2014).

Sementara untuk BPHTB dimintakan ke pemerintah daerah guna dibebaskan. Ketentuan tersebut hendaknya diterapkan atau diberlakukan selaku upaya guna menarik minat masyarakat guna mendaftarkan tanahnya, karena akan memberi kemudahan dalam mempercepat pendaftaran tanah, secara tak langsung memicu pertumbuhan ekonomi, menekan sengketa, serta bisa memberi jaminan kepastian hukum juga perlindungan hukum untuk pemegang hak atas tanah jika tanah sudah terdaftar.

2. Percepatan Pelaksanaan PTSL Melalui Penerapan Pajak PPh serta BPHTB Terutang dengan Berlakunya Permen ATR/Ka. BPN Nomor 6 Tahun 2018 di Desa Ngajum Kecamatan Ngajum Kabupaten Malang.

Penerapan Pajak PPh serta BPHTB Terutang ini merupakan salah satu formulasi baru dalam pelaksanaan PTSL. Hal ini merupakan salah satu bentuk keseriusan pemerintah dalam percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia (Wahyudi, 2003) Dalam pelaksanaannya Penerapan Pajak PPh dan BPHTB Terutang ini mampu mendorong percepatan pelaksanaan PTSL di Desa Ngajum Kecamatan Ngajum Kabupaten Malang. Karena tingkat partisipasi masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya melalui program ini sangat besar. Hal ini dibuktikan dengan hamper 80% dari target yang diberikan oleh BPN Kabupaten Malang dapat terealisasi dengan baik.

Selain keadilan dan kepastian hukum, maka tujuan hukum yang ketiga adalah kemanfaatan (Ali, 2008). Jeremy Bentham mengartikan bahwasanya adanya negara dan hukum semata-mata hanya demi kemanfaatan yang sebenar-benarnya, yakni kebahagiaan untuk seluruh rakyat. Kebahagiaan ini selayaknya dapat dirasakan oleh setiap individu dalam suatu bangsa.” Bentham

mengungkapkan bahwasanya “tujuan perundang-undangan untuk menghasilkan kebahagiaan bagi masyarakat (Prasetyo, 2012).

Gambaran tentang teori utilitis, pada dasarnya, doktrin ini menganjurkan *the greatest happiness principle* (prinsip kebahagiaan yang semaksimal mungkin) (Ujan, 2001). Tegasnya menurut teori tersebut, masyarakat yang ideal adalah masyarakat yang mencoba memperbesar kebahagiaan dan memperkecil ketidakbahagiaan, atau masyarakat memberi kebahagiaan yang sebesar mungkin kepada rakyat pada umumnya, agar ketidakbahagiaan diusahakan sedikit mungkin kepada rakyat pada umumnya, agar ketidakbahagiaan diusahakan sedikit mungkin dirasakan rakyat pada umumnya. Dalam hal ini kebahagiaan berarti kesenangan atau ketiadaan kesengsaraan, ketidakbahagiaan berarti kesengsaraan dan ketiadaan kesenangan. Setiap orang dianggap sama derajatnya oleh utilitis teori (Prasetyo, 2012).

Undang-undang yang banyak memberi kebahagiaan terbesar pada masyarakat akan dianggap selaku undang-undang yang baik. Bentham mengungkapkan bahwasanya keberadaan negara dan hukum semata-mata sebagai alat untuk mencapai manfaat yang hakiki yakni kebahagiaan mayoritas rakyat. Ajaran Bentham yang sifat individualis ini tetap memperhatikan kepentingan masyarakat, agar kepentingan individu yang satu dengan individu yang lain bertabrakan maka harus dibatasi agar tidak terjadi *homo homini lupus*. Menurut Bentham agar tiap-tiap individu memiliki sikap simpati kepada individu lainnya, sehingga akan tercipta kebahagiaan individu dan kebahagiaan masyarakat akan terwujud (Binus University Faculty of Humanities, 2021).

Dari pendapat yang telah disampaikan oleh sejumlah ahli diatas salah satu tujuan dari hukum adalah kemfaatan. Kemanfaatan disini adalah negara serta hukum semata-mata hanyalah untuk kemanfaatan yang sebenar-benarnya, yakni kebahagiaan bagi semua rakyat dimana bisa dirasakan tiap individu di suatu bangsa.

Dari hal tersebut, penerapan Pajak PPh serta BPHTB Terutang dalam pelaksanaan PTSL di Desa Ngajum sangat memberikan manfaat yang besar bagi masyarakat. Selain memberikan kepastian hukum dengan diterbitkannya sertipikat se;ali bukti kepemilikan tanah yang sah, hal tersebut juga mampu mendorong berkembangnya tingkat perekonomian masyarakat di Desa Ngajum itu sendiri. Dengan demikian Tujuan Hukum untuk memberikan kemanfaatan bagi masyarakat dapat terwujud dengan baik dalam penerapan Pajak PPh serta BPHTB Terutang pada pelaksanaan PTSL di Desa Ngajum.

D. SIMPULAN

Berbagai regulasi dibuat serta disempurnakan pada implementasi PTSL guna menciptakan jaminan kepastian serta perlindungan hukum, juga guna mengurangi sengketa. Salah satu regulasi yang dilakukan pemerintah adalah dengan berlakunya Permen ATR/Ka. BPN Nomor 6 Tahun 2018. Demikian juga, terkait Penerapan Pajak PPh serta BPHTB Terutang dalam pelaksanaan PTSL yang diatur pada Pasal 33 Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN Nomor 6 Tahun 2018 yang memberi kemudahan pada jalannya program PTSL. Untuk yang belum atau tak mampu membayar PPh serta BPHTB dengan membuat surat pernyataan PPh serta BPHTB Terutang. Hal ini juga didukung dengan pernyataan pemerintah Desa Ngajum dan Panitia PTSL Desa Ngajum, bahwasanya Penerapan Pajak PPh serta BPHTB Terutang dengan pemberlakuan Permen ATR/Ka. BPN Nomor 6 Tahun 2018 sangat bermanfaat untuk masyarakat karena memberikan fasilitas keringanan pajak khusus bagi pendaftaran tanah pertama kalinya dikarenakan biasanya pendaftaran tanah pertama kali ialah mereka yang kurang mampu.

Penerapan Pajak PPh serta BPHTB Terutang ini merupakan salah satu formulasi baru dalam pelaksanaan PTSL. Hal ini merupakan salah satu wujud keseriusan pemerintah dalam percepatan jalannya pendaftaran tanah di Indonesia. Pada pelaksanaannya Penerapan Pajak PPh serta BPHTB Terutang ini mampu mendorong percepatan pelaksanaan PTSL di Desa Ngajum Kecamatan Ngajum Kabupaten Malang. Karena tingkat partisipasi masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya melalui program ini sangat besar. Hal ini dibuktikan dengan hampir 80% dari target yang diberikan oleh BPN Kabupaten Malang dapat terealisasi dengan baik. Dari hal tersebut penerapan Pajak PPh serta BPHTB Terutang dalam pelaksanaan PTSL di Desa Ngajum sangat memberikan manfaat yang besar bagi masyarakat. Selain memberikan kepastian hukum dengan diterbitkannya sertifikat selaku bukti kepemilikan tanah yang sah, hal tersebut juga mampu mendorong berkembangnya tingkat perekonomian masyarakat di Desa Ngajum itu sendiri. Dengan demikian Tujuan Hukum untuk memberikan kemanfaatan bagi masyarakat dapat terwujud dengan baik dalam penerapan Pajak PPh serta BPHTB Terutang pada pelaksanaan PTSL di Desa Ngajum.

DAFTAR PUSTAKA

- A.A. (2018). News Detik. Retrieved from news.detik.com: <https://news.detik.com/>. *News Detik*. Retrieved from News.Detik.Com: <https://News.Detik.Com/>.

- Ali, A. (2008). *Menguak Teori Hukum & Teori Peradilan: Legal Theory & Judicialprudence*. Jakarta: Kencana.
- Binus University Faculty of Humanities. (2021). *Perkembangan Hukum Multimedia di Indonesia*.
- Darmawan. (2017). Identifikasi masalah dan catatan kritis: Pengalaman pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kabupaten Sidoarjo. *Prosiding Seminar Nasional Percepatan Pendaftaran Tanah Di Indonesia: Tantangan Pelaksanaan PTSL Dan Respon Solusinya, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), Yogyakarta*.
- Farouq, M. (2018). *Hukum Pajak di Indonesia: Suatu Pengantar Ilmu Hukum Terapan di Bidang Perpajakan*. Jakarta: Kencana Firdaus.
- Gunadi. (2002). *Ketentuan Dasar Pajak Penghasilan*. Jakarta: Salemba Empat.
- Harefa, Y. (2021). Pengenaan PPh Final dan BPHTB Terhadap Permohonan Hak Baru Atas Tanah dan/atau Bangunan yang Belum Bersertipikat yang Dialihkan Setelah Bersertipikat di Kota Binjai.
- Harsono, B. (2003). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraris, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Ihza, Yuslih., Rahmatunnisa, Mudiwati., & Mulyana, Budi. (2021). Analisis Implementasi Kebijakan Pembebasan Pajak BPHTB Bagi Peserta PTSL di Kabupaten Belitung Timur. *Academia Praja: Jurnal Ilmu Politik, Pemerintahan, dan Administrasi Publik*, Vol. 4, (No. 1), p.42-60. <https://doi.org/10.36859/jap.v4i1.243>.
- Kamurahan, Sherley Veralin., Polii, Bobby J.V., Ngangi, Charles R. (2018). Evaluasi Pelaksanaan Program Nasional Agraria dan pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Pembangunan Wilayah Desa Kinabuhutan, Kecamatan Likupang Barat, Kabupaten Minahasa. Evaluasi Pelaksanaan Program Nasional Agraria Dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Pembangunan Wilayah Desa Kinabuhutan, Kecamatan Likupang Barat, Kabupaten Minahasa. *Agri Sosio Ekonomi Unsrat*, Vol. 14, (No. 1), p.3890408. <https://doi.org/10.35791/agrsosek.14.1.2018.19608>.
- Mujiburohman, D.A. (2018). Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 4, (No. 1), p.89-103. <https://doi.org/10.31292/jb.v4i1.217>.

- Marzuki, P.M. (2008). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Prasetyo, T. (2012). *Filsafat, Teori dan Ilmu Hukum*. Jakarta: Rajawali Press.
- Santoso, U. (2015). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: PT. Kencana.
- Susila, I.G. (2014). *Kejahatan Sertifikat Tanah Ganda*. Malang: Universitas Brawijaya Press.
- Sutedi, A. (2011). *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suteki. (2020). *Metode Penelitian Hukum: Filsafat, Teori dan Praktik*. Depok: Rajawali Pers.
- Ujan, A.A. (2001). *Keadilan dan Demokrasi: Telaah Filsafat Politik John Rawls*. Yogyakarta: PT. Kansius.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Pajak Penghasilan
- Wahyudi, A.T. (2003). *Perpajakan Indonesia, Pendekatan Soal Jawab dan Kasus*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.