



Implementasi Penerapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Inaya Aulia Mizan

Universitas Negeri Semarang

Indryana Widi Ardhiyanty

Universitas Negeri Semarang

Aprila Niravita

Universitas Negeri Semarang

Muhammad Adymas Hikhal Fikri

Universitas Negeri Semarang

Alamat: Jl. Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang

Kampus Sekaran, Gedung K, Gunungpati, Semarang

Jawa Tengah-Indonesia 50229

Korespondensi penulis: natasyamizan@gmail.com

Abstract. *The application of the Land and Building Acquisition Tax (BPHTB) in PTSL remains a distinct issue. The tax imposed on the acquisition of land or building rights is known as BPHTB, and can affect how easily the PTSL program is accessed by low-income people. This research uses normative juridical research, which is research that refers to legal norms contained in laws and regulations. The PTSL program not only aims to provide land certificates to the community, but also has an important role in tax management, especially BPHTB. The application of BPHTB in the PTSL program can have two results. First, BPHTB increases local revenues that can be used to finance development and public services including improving aspects of land administration. Conversely, BPHTB can give people a financial burden, especially for low-income groups who want to register their land. The success of PTSL in implementing BPHTB depends on raising public awareness about this policy. The implementation of the Land and Building Acquisition Fee (BPHTB) in the Complete Systematic Land Registration (PTSL) Program has a double impact on the effectiveness of this program.*

Keywords: *Fees on Acquisition of Land and Building Rights, Complete Systematic Land Registration Program*

Abstrak. Penerapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam PTSL masih merupakan masalah yang berbeda. Pajak yang dikenakan atas perolehan hak tanah atau bangunan dikenal sebagai BPHTB, dan dapat memengaruhi seberapa mudah program PTSL diakses oleh masyarakat ekonomi rendah. Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang berpaku terhadap norma hukum yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan. Program PTSL tidak hanya bertujuan untuk memberikan sertifikat tanah kepada masyarakat, tetapi juga memiliki peran penting dalam pengelolaan pajak, khususnya BPHTB. penerapan BPHTB dalam program PTSL dapat memiliki dua hasil. Pertama, BPHTB meningkatkan pendapatan daerah yang dapat digunakan untuk membiayai pembangunan dan pelayanan publik termasuk meningkatkan aspek administrasi pertanahan. Sebaliknya, BPHTB dapat memberi masyarakat beban keuangan, terutama bagi kelompok berpenghasilan rendah yang ingin mendaftarkan tanah mereka. Keberhasilan PTSL dalam penerapan BPHTB bergantung pada peningkatan kesadaran masyarakat tentang kebijakan ini. Penerapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) memiliki dampak ganda terhadap efektivitas program ini.

Kata Kunci: Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Received Juli 30, 2024; Revised Agustus 02, 2024; Oktober 31, 2024

* Inaya Aulia Mizan, natasyamizan@gmail.com

LATAR BELAKANG

Pajak merupakan sumber pendapatan negara yang sangat penting dan dapat diandalkan. Keberadaan pajak menunjukkan kontribusi nyata masyarakat dalam membiayai pembangunan negara.¹ Di Indonesia, terdapat beberapa jenis pajak yang umum diterapkan, di antaranya Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penjualan Barang Mewah, Bea Materai, Pajak Bumi dan Bangunan, serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Dari beberapa pajak tersebut dapat diklasifikasikan lagi menjadi dua jenis pajak yaitu pajak pusat dan pajak daerah. Baik pajak pusat maupun daerah memiliki peran penting dalam sistem keuangan negara. Tujuan adanya pajak pusat dan daerah adalah untuk mendapatkan uang dari negara yang akan digunakan untuk membiayai kemajuan dan kesejahteraan masyarakat.

Pajak sangat berkaitan dengan tanah karena tanah sebagai sumber daya memiliki nilai ekonomi yang dapat menghasilkan pendapatan melalui pajak. Sebagai modal dasar pembangunan, tanah memiliki peran strategis dalam mendukung proses pembangunan. Bagi kehidupan manusia, tanah bukan hanya bernilai secara ekonomi dan kesejahteraan, tetapi juga memiliki makna psikologis, budaya, religius, serta pertahanan dan keamanan.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan jenis pajak yang khusus ditujukan pada sektor properti. Tujuannya adalah untuk mengatur dan mendapatkan pendapatan dari transaksi jual beli tanah serta kepemilikan tanah. Dana yang diperoleh dari pajak ini kemudian dialokasikan untuk membiayai berbagai proyek pembangunan seperti jalan, jembatan, sekolah, dan fasilitas umum lainnya.

Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) saat ini merupakan salah satu sumber pajak potensial yang patut digali sesuai dengan kondisi dan kondisi ekonomi serta perkembangan pembangunan negara. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Untuk mendukung pertumbuhan ekonomi lokal, BPHTB berperan sebagai sumber pendapatan daerah yang penting.

¹ Naufal Gunawana, Rizaldi Gym Nastiari, Aprilia Niravita. Penyelenggaraan Ketentuan Kota Mataram Nomor 11 Tahun 2016 Yang Mengubah Regulasi Mengenai Pajak Alih Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Studi Kasus Di Indonesia (2024), Volume 1 Nomor (01), *Jurnal BATAVIA*, hal 28.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang dibebankan kepada setiap individu atau badan hukum yang memperoleh hak kepemilikan atas tanah atau bangunan. Baik itu tanah kosong, rumah, gedung, atau bangunan lainnya, semua perolehan hak atas properti tersebut akan dikenakan BPHTB.² Sebelum melakukan pendaftaran pertama kali, pemilik tanah dan bangunan yang belum bersertifikat perlu memastikan kelengkapan dokumen dan persyaratan lain yang diperlukan sesuai ketentuan yang berlaku. Permohonan pendaftaran pertama kali atas hak atas tanah dan/atau bangunan di Kantor Pertanahan akan dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Hal ini berarti, pemilik tanah atau bangunan yang belum memiliki sertifikat resmi wajib membayar BPHTB saat mengajukan permohonan pendaftaran tersebut.³

Pemilik tanah dan bangunan yang belum bersertifikat dapat meminta pendaftaran di Kantor Pertanahan melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah program pemerintah yang dirancang untuk memberikan kepastian hukum bagi seluruh masyarakat Indonesia yang memiliki tanah. Melalui program ini, proses pendaftaran tanah dilakukan secara serentak dan gratis, sehingga masyarakat dapat dengan mudah mendapatkan sertifikat tanah.

KAJIAN TEORITIS

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menetapkan bahwa setiap warga yang memiliki tanah harus memiliki sertifikat sebagai bukti kepemilikan. Namun, pelaksanaan Undang-Undang ini tidak sepenuhnya berjalan sesuai harapan. Hal ini disebabkan oleh minimnya pemahaman masyarakat desa mengenai pentingnya sertifikat tanah. Selain itu, tingginya biaya pendaftaran tanah yang tidak sebanding dengan rendahnya pendapatan masyarakat menimbulkan kesulitan bagi mereka yang memiliki keterbatasan ekonomi dalam mengurus sertifikat tanah.

² Sisi Adelia, Maskuri Suetomo. Proses Administrasi BPHTB dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Badan Pendapatan Kota Palu, 2023, Vol 1, No (1), *AZZAHRA: Scientific Journal of Social and Humanities*, hlm 54.

³ Putri Sekarini, Khoerun Nisa Rizki Utami, Muhammad Adymas Hikal Fikri, Proses Administrasi BPHTB dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Badan Pendapatan Kota Palu, 2023, Vol 1, No (1), *AZZAHRA: Scientific Journal of Social and Humanities*., hlm 53.

Untuk mengatasi masalah ini, pemerintah memulai Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) untuk mempercepat proses sertifikasi tanah, terutama bagi orang-orang yang belum memiliki sertifikat tanah. Meskipun demikian, penerapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam PTSL masih merupakan masalah yang berbeda. Pajak yang dikenakan atas perolehan hak tanah atau bangunan dikenal sebagai BPHTB, dan dapat memengaruhi seberapa mudah program PTSL diakses oleh masyarakat ekonomi rendah. Implementasi BPHTB dalam PTSL diharapkan mampu menciptakan keseimbangan antara kebutuhan pengumpulan pajak dan tujuan program, yaitu mempermudah masyarakat memperoleh sertifikat tanah. Studi ini akan membahas bagaimana penerapan BPHTB memengaruhi kemampuan PTSL untuk mencapai tujuan tersebut dan dampaknya terhadap masyarakat.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang berpacu terhadap norma hukum yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan.⁴ Penelitian hukum yuridis normatif adalah penelitian yang dilakukan melalui penelitian hukum perpustakaan atau bahan pustaka (data sekunder). Kajian normatif melihat hukum sebagai aturan yang menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan. Kajian normatif memiliki sifat preskriptif, yaitu menentukan apa yang benar dan salah.⁵ Ilmu hukum normatif secara mendalam mengkaji norma-norma hukum yang tertuang dalam berbagai sumber hukum, seperti undang-undang dan yurisprudensi. Tidak hanya sebatas memberikan pemahaman tentang aturan hukum yang berlaku, ilmu ini juga menawarkan perspektif yang lebih luas mengenai nilai-nilai hukum yang mendasari norma-norma tersebut.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penerapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Proses perpindahan kepemilikan tanah dan bangunan ditandai dengan adanya bukti resmi yang menunjukkan bahwa hak kepemilikan telah berpindah tangan. Adanya

⁴ Amiruddin, *Metode Penelitian Hukum*, P.T Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, h. 118

⁵ Achmad Ali, *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2012, h. 1

bukti ini merupakan wujud nyata dari kepastian hukum. Setiap perubahan kepemilikan atas tanah dan bangunan harus mengikuti aturan hukum yang berlaku.⁶ Kantor pertanahan Kabupaten/Kota bertanggung jawab untuk mencatat hasil perolehan hak tertulis.

Proses perpindahan kepemilikan tanah dan bangunan menimbulkan hak dan kewajiban hukum bagi pihak penjual dan pembeli. Aturan-aturan mengenai hak dan kewajiban ini tertuang dalam undang-undang yang mengatur tentang tanah, seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁷ Pihak penjual tanah dan bangunan berhak mendapatkan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati dan berhak atas ganti rugi jika terdapat nilai tambahan yang belum terhitung. Namun, penjual juga wajib menyerahkan objek jual beli dalam kondisi bebas sengketa, memberikan informasi lengkap, dan menyerahkan dokumen-dokumen yang diperlukan. Sementara itu, pembeli wajib membayar harga pembelian, pajak-pajak terkait, serta bertanggung jawab untuk merawat dan menjaga properti yang telah dibelinya.

Salah satu jenis pajak daerah yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).⁸ BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas setiap transaksi yang mengakibatkan seseorang atau badan usaha menjadi pemilik tanah atau bangunan. Baik itu membeli, tukar menukar, atau mendapatkan hibah, semua transaksi yang melibatkan peralihan hak atas tanah atau bangunan akan dikenakan BPHTB. Pajak BPHTB merupakan sumber pendapatan negara yang digunakan untuk membiayai pembangunan nasional. Pajak ini dikenakan pada berbagai macam transaksi terkait tanah dan bangunan, mulai dari transaksi sederhana seperti jual beli hingga transaksi yang lebih kompleks seperti peralihan hak akibat putusan pengadilan atau likuidasi perusahaan. Salah satu syarat untuk mendapatkan sertifikat

⁶ Arif Firmansyah dan Lina Jamilah, *"The Concept of Good Faith in Complete Systemic Land Registration in Realizing Legal Guarantee"*, 2022, Vol. 3, No. 1, *Administrative and Environment Law Review*. hlm. 68.

⁷ Ricco Survival Yubaidi, *"The Role of Land Deed Official Regarding Legal Certainty of Complete Systematic Land Registration"*, 2020, Vol. 9, No. 1, *Jurnal Hukum dan Peradilan*. hlm. 27.

⁸ "Silviana Tan, Nahdliya Farhani, Muhammad Adymas Hikal Fikri, *"Peningkatan Efesiensi terhadap Penetapan Pemungutan Pajak BPHTB Sebagai Pajak Daerah dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan"*, 2024, Vol. 1 No. 1, *Jurnal Batavia*. hlm. 3.

tanah adalah pembayaran BPHTB. Hal ini mendorong masyarakat untuk mendaftarkan tanah mereka ke BPN.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengelola program ini dengan bantuan pemerintah daerah, masyarakat, dan pihak-pihak lain yang berkontribusi. Pembayaran BPHTB dilakukan oleh pemohon sebelum proses pendaftaran tanah di kantor pertanahan. Bukti pembayaran BPHTB menjadi salah satu syarat kelengkapan berkas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Tujuan utama PTSL adalah untuk memberikan kepastian hukum yang kuat bagi pemilik tanah, meningkatkan nilai ekonomis tanah, serta mempermudah akses masyarakat terhadap sumber-sumber modal. PTSL diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan dan mendorong pembangunan nasional. Tujuan utama PTSL adalah mendaftarkan semua tanah di Indonesia. Namun, pada tahap awal, program ini lebih memprioritaskan tanah-tanah yang belum terdaftar, terutama tanah milik masyarakat dengan ekonomi lemah.

Proses PTSL melibatkan beberapa langkah penting. Pertama, dilakukan pemetaan dan pengumpulan data lengkap mengenai setiap bidang tanah, baik data fisik seperti ukuran dan jenis tanah, maupun data hukum seperti kepemilikan dan status tanah. Kedua, dilakukan pemeriksaan ulang untuk memastikan semua data akurat dan sesuai dengan kondisi di lapangan. Tahap terakhir, data yang sudah benar akan didaftarkan dan kemudian diterbitkan sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah.

Program PTSL tidak hanya bertujuan untuk memberikan sertifikat tanah kepada masyarakat, tetapi juga memiliki peran penting dalam pengelolaan pajak, khususnya BPHTB. Ada beberapa alasan mengapa PTSL dilibatkan dalam pemungutan BPHTB, yang pertama PTSL melibatkan banyak pihak dan dilaksanakan secara serentak, sehingga proses pemungutan BPHTB menjadi lebih efektif. Pemerintah tidak perlu mengeluarkan biaya tambahan untuk memungut pajak ini, karena biaya pemungutan sudah termasuk dalam biaya pelaksanaan PTSL. Dengan kata lain, prosesnya menjadi lebih efisien dan hemat biaya.

Kedua, kepatuhan masyarakat dalam membayar pajak semakin meningkat. Masyarakat yang mengikuti program PTSL umumnya akan mendapatkan sertifikat tanah secara gratis. Ini menjadi motivasi yang kuat bagi mereka untuk membayar BPHTB,

karena pembayaran pajak ini menjadi syarat untuk mendapatkan sertifikat tersebut. Ketiga, Jumlah bidang tanah yang didaftarkan melalui PTSL sangat besar, sehingga potensi penerimaan negara dari sektor BPHTB juga ikut meningkat secara signifikan. Pemerintah menargetkan semua tanah di Indonesia terdaftar melalui PTSL dalam waktu dekat. Ini berarti, potensi penerimaan negara dari pajak ini akan terus bertambah di masa depan.

Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Ditinjau Dari Aspek Penerapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Tanah merupakan sumber daya yang sangat vital bagi kehidupan manusia. Kita memanfaatkan tanah sebagai lahan pertanian, peternakan, dan perkebunan untuk menghasilkan pangan yang menjadi kebutuhan pokok sehari-hari. Maka, tidak mengherankan jika banyak orang berusaha memiliki dan menguasainya. Ketidakjelasan kepemilikan tanah akibat kurangnya bukti tertulis seringkali menjadi pemicu sengketa batas tanah. Oleh karena itu, pendaftaran tanah merupakan upaya hukum yang penting untuk memberikan kepastian hukum atas hak milik tanah.

Demi mewujudkan pemanfaatan tanah yang adil dan berkelanjutan, pemerintah berkewajiban mengatur tata guna tanah. Salah satu bentuk pengaturan tersebut adalah dengan mewajibkan pendaftaran tanah.⁹ Diharapkan dengan pendaftaran ini, hak atas tanah akan menjadi jelas yang akan mengurangi ketidaksepakatan tentang batas tanah. Selain itu, pendaftaran tanah juga memudahkan pemilik tanah untuk memanfaatkannya untuk tujuan tertentu seperti untuk bisnis atau sebagai jaminan pembiayaan usaha. Melalui peraturan yang berlaku, pemerintah berusaha menciptakan sistem pendaftaran yang transparan, akurat, dan mudah diakses untuk semua orang untuk mendorong pertumbuhan ekonomi dan kemakmuran negara.

Pemerintah menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah melalui penerbitan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain itu, pemerintah telah meluncurkan program percepatan pendaftaran tanah yang disebut Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

PTSL dirancang untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang efektif bagi seluruh masyarakat Indonesia atas hak milik tanahnya. Melalui proses

⁹ Arie Lestario, Erlina, Sistem Pendaftaran Tanah yang memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah di Indonesia, 2020, Vol I, No (1), *Notary Law Journal*, hlm 15

pendaftaran yang sederhana, cepat, dan akuntabel, diharapkan dapat menciptakan iklim investasi yang kondusif dan mengurangi konflik sosial.¹⁰ PTSL membantu masyarakat mendapatkan sertifikat tanah melalui prosedur yang lebih sederhana, biaya yang lebih murah, dan dalam waktu yang lebih cepat. Program ini juga membantu membangun database pertanahan yang lengkap dan akurat, yang dapat digunakan sebagai dasar untuk perencanaan pembangunan nasional yang lebih baik. Dengan menerapkan kebijakan ini, pemerintah berharap dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat dan meningkatkan keamanan hukum atas hak kepemilikan tanah di seluruh Indonesia.

Penerapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi salah satu faktor penentu keberhasilan program ini. BPHTB merupakan pungutan pajak yang dikenakan atas setiap peralihan hak atas tanah atau bangunan.¹¹ Sedangkan perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah tindakan atau peristiwa hukum yang menyebabkan seseorang atau organisasi mendapatkan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut. Jika dilihat dari sudut pandang efektivitas, penerapan BPHTB dalam program PTSL dapat memiliki dua hasil. Pertama, BPHTB meningkatkan pendapatan daerah yang dapat digunakan untuk membiayai pembangunan dan pelayanan publik termasuk meningkatkan aspek administrasi pertanahan. Sebaliknya, BPHTB dapat memberi masyarakat beban keuangan, terutama bagi kelompok berpenghasilan rendah yang ingin mendaftarkan tanah mereka. Kondisi ini dapat menghalangi tujuan utama PTSL yaitu memperluas kepemilikan tanah yang sah di kalangan masyarakat umum.

Selain itu, pemerintah diharapkan dapat mengatasi hal ini dengan memberikan keringanan atau bahkan pembebasan BPHTB untuk masyarakat tertentu, misalnya masyarakat berpenghasilan rendah atau tanah dengan luas tertentu. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa perbedaan tarif BPHTB di berbagai daerah seringkali menimbulkan ketidakpastian dan keragaman biaya, sehingga mengurangi minat masyarakat untuk mengikuti program PTSL.

Selain itu, keberhasilan PTSL dalam penerapan BPHTB bergantung pada peningkatan kesadaran masyarakat tentang kebijakan ini. Dengan informasi yang

¹⁰ Cahya Lukito, Efektivitas Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptlsl) Di Kecamatan Gayam, 2020, Vol 4, No (2), *JIAN-Jurnal Ilmiah Administrasi Negara*, hlm 18.

¹¹ Arbayah, S. Implementasi Kebijakan Pajak BPHTB (Bea Perolehak Hak Atas Tanah Dan Bangunan) Sebagai Pajak Daerah Di Kabupaten Tabalong, 2017, Vol 1, No (2), *PubBis: Jurnal Pemikiran dan Penelitian Administrasi Publik dan Administrasi Bisnis*, hlm 405.

memadai, masyarakat akan lebih memahami pentingnya membayar BPHTB sebagai bagian dari proses legalisasi tanah. Akibatnya, kebijakan BPHTB harus diubah agar tidak bertentangan dengan semangat PTSL, yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui kepemilikan

KESIMPULAN DAN SARAN

Penerapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) memiliki dampak ganda terhadap efektivitas program ini. Di satu sisi, BPHTB dapat meningkatkan pendapatan daerah yang dapat digunakan untuk membiayai administrasi pertanahan dan layanan publik lainnya. Namun di sisi lain, pembayaran BPHTB dapat memberatkan masyarakat berpenghasilan rendah yang ingin mendaftarkan tanahnya melalui PTSL, sehingga dapat menghalangi tujuan utama program untuk memperluas kepemilikan tanah yang sah di masyarakat umum. Penerapan BPHTB dalam PTSL memiliki potensi yang besar untuk meningkatkan penerimaan negara dan memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah. Keberhasilan PTSL dalam mencapai tujuannya bergantung pada bagaimana pemerintah mengatur dan menerapkan kebijakan BPHTB.

Pemerintah perlu memberikan keringanan atau pembebasan BPHTB, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah atau pemilik tanah dengan luas tertentu, untuk mempermudah akses mereka terhadap program PTSL. Kemudian Pemerintah harus meningkatkan sosialisasi dan edukasi masyarakat mengenai pentingnya pembayaran BPHTB sebagai bagian dari proses legalisasi kepemilikan tanah melalui PTSL.

DAFTAR REFERENSI

Buku

- Amiruddin. 2006. Metode Penelitian Hukum, Bandung: P.T Citra Aditya Bakti.
Ali, Achmad. 2012, Menjelajah Kajian Empiris Terhadap Hukum, Jakarta: Prenada Media Group.

Jurnal

- Arbayah, S. 2017. Implementasi Kebijakan Pajak BPHTB (Bea Perolehak Hak Atas Tanah Dan Bangunan) Sebagai Pajak Daerah Di Kabupaten Tabalong. PubBis:

- Jurnal Pemikiran dan Penelitian Administrasi Publik dan Administrasi Bisnis. 1 : 405 - 427.
- Arie Lestario , Erlina. 2020. Sistem Pendaftaran Tanah yang memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah di Indonesia. *Notary Law Journal*. 1: 1 - 30
- Arif Firmansyah, dan Lina Jamilah. 2022. The Concept of Good Faith in Complete Systemic Land Registration in Realizing Legal Guarantee. *Administrative and Environmental Law Review*. 3: 67-76.
- Cahya Lukito. 2020. Efektivitas Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Di Kecamatan Gayam,. *JIAN-Jurnal Ilmiah Administrasi Negara*. 4 : 18-23.
- Naufal Gunawana, Rizaldi Gym Nastiar, Aprila Niravita. 2023. Penyelenggaraan Ketentuan Kota Mataram Nomor 11 Tahun 2016 Yang Mengubah Regulasi Mengenai Pajak Alih Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Studi Kasus Di Indonesia. *Jurnal BATAVIA*. 1 : 28 - 42.
- Putri Sekarini, Khoerun Nisa Rizki Utami, Muhammad Adymas Hikal Fikri. 2023. Proses Administrasi BPHTB dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Badan Pendapatan Kota Palu. *AZZAHRA: Scientific Journal of Social and Humanities*,). 1: 53 - 62
- Silviana Tan, Nahdliya Farhani, dan Muhammad Adymas Hikal Fikri. 2024. Peningkatan Efisiensi terhadap Penetapan Pemungutan Pajak BPHTB Sebagai Pajak Daerah dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan. *Jurnal Batavia*. 1: 1-15.
- Sisi Adelia, Maskuri Suetomo. 2023. Proses Administrasi BPHTB dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Badan Pendapatan Kota Palu. *AZZAHRA: Scientific Journal of Social and Humanities*. 1: hal 53- 62.