AKIBAT HUKUM PENERAPAN KETENTUAN PASAL 33 PERATURAN MENTERI ATR/BPN NOMOR 6 TAHUN 2018 TENTANG PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP

1 Anisa Rahmawati, 2 Bambang Santoso 3 Dodi Sugianto

1 Magister Hukum, Universitas Pamulang, Tangerang Selatan, Indonesia

1 rahmawwwwati@gmail.com

**ABSTRAK**

Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria telah mengatur adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah sebagai jaminan kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah di seluruh Indonesia, sebagaimana disebut dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria. Pasal tersebut mencantumkan ketentuan-ketentuan umum dari pendaftaran tanah di Indonesia. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis (1). Penerapan ketentuan Pasal 33 Peraturan Menteri ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan (2). Akibаt hukum penerapan ketentuan Pasal 33 Peraturan Menteri ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Analisis penelitian ini didasarkan pada teori perlindungan hukum (grand theory), teori jenjang norma hukum (middle theory), teori kepastian hukum (applied theory). Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah pendekatan yuridis normatif dengan analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang relevan serta studi kasus dari penerapan Pasal 33. Data diperoleh melalui studi literatur dan menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan yang relevan. Data diperoleh melalui studi literatur yang mencakup peraturan perundang-undangan, buku teks hukum, jurnal-jurnal ilmiah, serta sumber-sumber hukum lainnya yang mendukung penelitian ini. Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan ketentuan Pasal 33 Permen ATR/Kepala BPN No.6 Tahun 2018 menimbulkan ketidakpastian hukum, ketidakadilan hukum, dan tidak terpenuhinya kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat. Ketidakpastian hukum terjadi karena adanya dualisme peraturan yang mengatur tata cara pembayaran PPh dan BPHTB serta ketidakpastian terkait mekanisme pembayarannya. Ketidakadilan hukum timbul akibat perbedaan ketentuan penerbitan sertipikat antara Pasal 33 Permen ATR/Kepala BPN No.6 Tahun 2018 dengan Pasal 90 dan 91 UU No.28 Tahun 2009. Selain itu, ketentuan Pasal 33 ayat (4) Permen ATR No.6 Tahun 2018 yang menjelaskan bahwa PPh dan/atau BPHTB yang belum terbayar dapat mengakibatkan tidak terpenuhinya kekuatan hukum sertifikat, khususnya dalam proses peralihan hak milik atas tanah. Meskipun ketentuan Pasal 33 memberikan dasar hukum untuk pendaftaran tanah secara sistematis, diperlukan upaya lebih lanjut untuk mengatasi hambatan-hambatan yang ada agar tujuan dari PTSL dapat tercapai secara efektif dan efisien.

**Kata Kunci:** PPh dan BPHTB, Ketidakpastian Hukum, Sertifikat Hak Atas Tanah.

**ABSTRACT**

The Basic Agrarian Law mandates the necessity of land registration to guarantee legal certainty and security of land rights throughout Indonesia, as stipulated in Article 19 of the Basic Agrarian Law. This article outlines the general provisions for land registration in Indonesia. This study aims to analyze (1) the implementation of Article 33 of Ministerial Regulation ATR/BPN No. 6 of 2018 on Complete Systematic Land Registration and (2) the legal consequences of implementing Article 33 of Ministerial Regulation ATR/BPN No. 6 of 2018 on Complete Systematic Land Registration (PTSL). The analysis in this study is based on the theory of legal protection (grand theory), the theory of the hierarchy of legal norms (middle theory), and the theory of legal certainty (applied theory). The type of research used in this legal study is a normative juridical approach with an analysis of relevant laws and regulations, along with a case study on the implementation of Article 33. Data were obtained through a literature review and analysis of various relevant laws and regulations. Data were collected through literature studies, including laws and regulations, legal textbooks, scholarly journals, and other legal sources supporting this research. The results of this research indicate that the implementation of Article 33 of Ministerial Regulation ATR/BPN No. 6 of 2018 causes legal uncertainty, legal injustice, and the failure to fulfill the legal strength of land rights certificates as conclusive evidence. Legal uncertainty arises due to the dualism of regulations governing the payment procedures for Income Tax (PPh) and Land and Building Acquisition Duty (BPHTB) and uncertainties related to their payment mechanisms. Legal injustice arises from the discrepancies in certificate issuance provisions between Article 33 of Ministerial Regulation ATR/BPN No. 6 of 2018 and Articles 90 and 91 of Law No. 28 of 2009. Additionally, Article 33 paragraph (4) of Ministerial Regulation ATR No. 6 of 2018, which states that unpaid PPh and/or BPHTB can result in the failure to meet the legal strength of the certificate, particularly in the process of transferring land ownership rights. Although Article 33 provides a legal basis for systematic land registration, further efforts are required to address existing obstacles to achieve the objectives of PTSL effectively and efficiently*.*

**Keywords:** *PPh and BPHTB, Legal Uncertainty, Land Rights Certificate*.

# PENDAHULUAN

Seiring berjalannya waktu, teknologi informasi berkembang pesat dan menciptakan terobosan baru yang praktis. Di era globalisasi, baik Indonesia maupun dunia kini menikmati transaksi jual beli online atau elektronik. Perkembangan Internet telah mengubah gaya hidup dan perilaku masyarakat di seluruh dunia. Informasi dan komunikasi biasanya dilakukan di atas kertas dibandingkan dalam format elektronik. Hal ini tidak menutup kemungkinan adanya transaksi di sektor korporasi. Selanjutnya kemajuan teknologi informasi, dalam hal ini teknologi perdagangan elektronik, telah memudahkan dalam melakukan transaksi penawaran dan permintaan meskipun para pihak berada di wilayah yang berbeda. Perkembangan teknologi berarti bahwa kegiatan perdagangan pun mengalami perkembangan dari waktu ke waktu, baik pada produk yang diperdagangkan maupun pada mekanisme perdagangan itu sendiri, dengan munculnya apa yang disebut dengan perdagangan elektronik, seiring dengan berkembangnya teknologi dalam bidang perdagangan. Pihak penjual dan pembeli tidak lagi bertemu secara langsung, melainkan hanya melalui media internet, World Wide Web, jaringan publik dengan sistem terbuka. Akan tetapi di sinilah lahirnya kontrak elektronik atau yang disebut sebagai e-contract.[[1]](#footnote-0)

Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria telah mengatur adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah sebagai jaminan kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah di seluruh Indonesia, sebagaimana disebut dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria. Pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria memberikan jaminan yuridis dan jaminan teknis dalam arti kepastian batas-batas fisiknya meliputi pengukuran dan pembukuan tanah, pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, pemberian sertipikat tanda bukti hak tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.[[2]](#footnote-1)

Hasil dari proses pendaftaran tanah, kepada pemegang hak atas tanah yang didaftar diberikan surat tanda bukti hak yang disebut sertipikat, mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, dan fungsinya itu tidak dapat digantikan oleh benda lain. Fungsi yang pertama dari sertipikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat, fungsi yang kedua sertipikat hak atas tanah mampu memberikan rasa aman dan percaya pihak bank/kreditur untuk memberikan fasilitas peminjaman sejumlah uang kepada pemegang hak atas tanah dan fungsi yang ketiga sertipikat hak atas tanah memiliki pembuktian bahwa pemegang hak atas tanah telah terdaftar di kantor pertanahan.[[3]](#footnote-2)

Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.[[4]](#footnote-3)

Pemerintah memiliki program untuk proses pensertipikatan tanah secara massal atau yang lebih dikenal pada program prona (proyek operasi nasional agraria), namun pada era saat ini proses pendaftaran tanah secara massal yang diselenggarakan oleh pemerintah adalah program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap). Proses pendaftaran tanah secara massal juga merupakan pelaksanaan atas implementasi dari Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pemerintah memiliki peran dalam penyelenggaraan proses pendaftaran tanah serta Badan Pertanahan Nasional sebagai pelaksana pendaftaran tanah yang di bantu oleh pejabat lainnya antara lain pejabat pembuat akta tanah.

Untuk menyempurnakan ketatalaksanaan pendaftaran tanah, Pemerintah mengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997). Penyempurnaan ketatalaksanaan pendaftaran tanah dimaksud meliputi asas penyelenggaraan, penyederhanaan prosedur pengumpulan data, pengumuman, pemanfaatan teknologi baru dalam pengukuran dan pemetaan, digunakannya lembaga ajudikasi, dimungkinkan pembukuan bidang-bidang tanah yang datanya belum lengkap, dan lain-lainnya.

Untuk mempercepat program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, permasalahan Pajak Penghasilan disingkat menjadi PPh dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan disingkat menjadi BPHTB diatur secara khusus dalam Pasal 33 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Pasal tersebut memberikan ruang kemudahan dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Kemudahan yang dimaksud adalah, masyarakat dapat memperoleh sertipikat hak atas tanah walaupun belum membayar BPHTB dan/ atau masih adanya tunggakan pembayaran PPh oleh pihak lain atas tanah yang bersangkutan. Apabila pendaftaran tanah dilakukan tanpa melalui program PTSL sertipikat hak atas tanah tidak dapat diterbitkan apabila BPHTB dan PPh belum dibayarkan.

Tata cara pembayaran PPh dan BPHTB dalam Program PTSL diatur dalam ketentuan Pasal 33 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018. Ketentuan tersebut berbeda dengan pengaturan tata cara pembayaran PPh yang termuat dalam Pasal 3 dan 7 Perаturаn Pemerintаh Nomor 34 Tаhun 2016 tentаng Pаjаk Penghаsilаn Аtаs Penghаsilаn dаri Pengаlihаn Hаk Аtаs Tаnаh dаn/atаu Bаngunаn, dаn Perjаnjiаn Pengikаtаn Juаl Beli Аtаs Tаnаh dаn/atаu Bаngunаn Besertа Perubаhаnnyа (PP Nomor 34 Tahun 2016) serta Pasal 90 dan 91 Undаng-Undаng Nomor 28 Tаhun 2009 tentаng Pаjаk Dаerаh dаn Retribusi Dаerаh (UU Nomor 28 Tahun 2009). Perbedaan tersebut menimbulkan permasalahan yaitu berupa pertentangan hukum secara vertikal, karena keberadaan PP Nomor 34 Tahun 2016 dan UU Nomor 28 Tahun 2009 memiliki tingkatan yang lebih tinggi jika dibandingkan dengan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018.

Namun di sisi lain, dengan adanya kemudahan tersebut dapat menjadi celah bagi pemohon ataupun pihak lain yang tidak beritikad baik untuk menghindari pajak. Ketentuan Pasal 33 ini tidak menjelaskan bagaimana mekanisme penagihan pajak tanah terhutang dan batas waktu pembayaran pajak terhutang tersebut. Hal ini karena belum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pajak tanah terhutang (BPHTB dan PPh).Tidak adanya aturan terkait mekanisme penagihan dan waktu bayar pajak tanah terhutang dalam PTSL dapat menjadi celah bagi pemohon sertipikat dan/ataupun pihak berkepentingan yang tidak beritikad baik untuk menghindari pajak.

# METODE

Metode penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif. Metode ini pun didefinisikan oleh Johnny Ibrahim dengan penelitian yuridis normative, penelitian ini merupakan hasil perkumpulan data dari sumber hukum primer, sekunder, tersier. Dan hukum primer mencakup undang-undang dan peraturan yang resmi, sedangkan sekunder mencakup buku-buku dan artikel ilmiah yang membahas isu hukum.[[5]](#footnote-4)

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif atau biasa dikenal dengan penelitian hukum doktrinal (*doctrinal research*), yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.[[6]](#footnote-5) Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sumber hukum sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Jenis penelitian hukum normatif bisa menggunakan lebih dari satu pendekatan, pendekatan yang digunakan pada penelitian ini adalah pendekatan konsep *conseptual aproach* serta pendekatan perundang-undangan *statuta aproach*.[[7]](#footnote-6)

Pendekatan konsep diadakan untuk melakukan analisis terhadap pelaksanaan dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

# HASIL DAN PEMBAHASAN

**PENERAPAN KETENTUAN PASAL 33 PERATURAN MENTERI ATR/BPN NO.6 TAHUN 2018 TENTANG PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP**

Dalam analisis komparatif perjanjian bisnis konvensional dan perjanjian digital, akan difokuskan dengan bagaimana perkembangan hingga perbandingan antara kedua perjanjian tersebut. Pada perjanjian konvensional, kesepakatan yang dibuat antar kedua belah pihak atau lebih diatur oleh hukum menurut Pasal 1313 KUHPerdata(Adisasmita et al., 2023), suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dengan syarat konvensional yang mencakup Kesepakatan para pihak yang tertera dalam perjanjian, Kecakapan untuk membuat perikatan yang memiliki kapasitas hukum,

Penerapan Pasal 33 Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) telah menimbulkan beberapa permasalahan dan kontroversi. Pasal 33 tersebut mengatur tata cara pembayaran Pajak Penghasilan Pemilik (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Program PTSL. Namun, peraturan tersebut dinilai bertentangan dengan ketentuan Pasal 3 dan 7 PP Nomor 34 Tahun 2016 serta Pasal 90 dan 91 UU Nomor 28 Tahun 2009.

Ketentuan Pasal 10 ayat (1) UU Nomor 30 Tahun 2014 yang berisi tentang unsur-unsur AUPB digunakan sebagai tolok ukur terkait pemenuhan unsur-unsur dalam membentuk dan menetapkan Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018. Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 ternyata tidak memenuhi beberapa unsur AUPB, yaitu asas kepastian hukum, asas kecermatan, dan asas tidak menyalahgunakan wewenang. AUPB memiliki peran yang sangat penting dalam penyelenggaraan pemerintahan guna menghindari penyalahgunaan wewenang.

Permasalahan PPh dan BPHTB terhutang dalam pelaksanaan PTSL juga diatur dalam Pasal 33 Peraturan Menteri ATR/Ka BPN No. 6 Tahun 2018. Demikian juga, permasalahan PPh dan BPHTB terhutang dalam pelaksanaan PTSL yang diatur dalam Pasal 33 Peraturan Menteri ATR/Ka BPN No. 6 Tahun 2018, yang menargetkan 126 juta bidang tanah di Indonesia terdaftar dan tersertipikasi keseluruhan pada tahun 2025.

Dalam pelaksanaanya untuk mewujudkan tanah terdaftar di seluruh Indonesia, pada kenyataannya belum menghasilkan pendaftaran tanah yang memuaskan. Hal ini seperti yang dinyatakan dalam peraturan pemerintah pendaftaran tanah yang pertama kali yaitu PP No. 10 Tahun 1961 yang berlaku selama lebih dari 35 tahun, lebih kurang baru 16,3 juta bidang yang sudah didaftar dari sekitar 55 juta bidang tanah hak.

Dalam pelaksanaanya untuk mewujudkan tanah terdaftar di seluruh Indonesia, pada kenyataannya belum menghasilkan pendaftaran tanah yang memuaskan. Hal ini seperti yang dinyatakan dalam peraturan pemerintah pendaftaran tanah yang pertama kali yaitu PP No. 10 Tahun 1961 yang berlaku selama lebih dari 35 tahun, lebih kurang baru 16,3 juta bidang yang sudah didaftar dari sekitar 55 juta bidang tanah hak.

Dalam penerapan PTSL, Presiden Joko Widodo memerintahkan Kementerian ATR/BPN untuk menargetkan seluruh tanah dapat disertipikatkan dan terdaftar serta terpetakan pada tahun 2025. Namun, dalam tataran implementasi masih terdapat hambatan-hambatan yang berpotensi menjadi masalah di kemudian hari, di antaranya adalah mengenai Pajak Tanah (PPh dan BPHTB terhutang), sumberdaya manusia, sarana dan prasana, permasalahan tanah absentee kelebihan maksimum dan tanah terlantar, masalah pengumuman data fisik dan data yuridis, masalah penerapan asas kontradiktur delimitasi dan pembuktian hak.

Pasal 33 Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) mengatur tata cara pembayaran Pajak Penghasilan Pemilik (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Program PTSL. Peraturan tersebut menginstruksikan agar Menteri ATR/Kepala BPN membuat peraturan sebagai pedoman normatif Program PTSL. Substansi pengaturan tata cara pembayaran PPh dan BPHTB menurut ketentuan Pasal 33 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 3 dan 7 PP Nomor 34 Tahun 2016 serta Pasal 90 dan 91 UU Nomor 28 Tahun 2009 tidak dapat dibenarkan.

Peraturan tersebut mengatur bahwa PPh dan BPHTB harus dibayar sebelum sertifikat tanah diterbitkan, dan bahwa pembayaran PPh dan BPHTB harus dilakukan secara online melalui sistem informasi tanah yang disediakan oleh Kementerian ATR/BPN. Peraturan ini bertujuan untuk memudahkan proses pendaftaran tanah dan mengurangi biaya administrasi, serta untuk meningkatkan kepastian hukum bagi pemilik tanah.

Namun, peraturan ini juga dikritik karena dianggap bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, serta karena dianggap tidak memenuhi beberapa unsur Asas-asas Umum Pemerintahan selanjutnya disebut AUPB, yaitu asas kepastian hukum, asas kecermatan, dan asas tidak menyalahgunakan wewenang. AUPB memiliki peran yang sangat penting dalam penyelenggaraan pemerintahan guna menghindari penyalahgunaan wewenang.

Dalam pelaksanaanya, peraturan ini diharapkan dapat membantu meningkatkan kepastian hukum bagi pemilik tanah, serta mengurangi biaya administrasi dan sengketa yang timbul dalam proses pendaftaran tanah. Namun, dalam tataran implementasi masih terdapat hambatan-hambatan yang berpotensi menjadi masalah di kemudian hari, di antaranya adalah mengenai Pajak Tanah (PPh dan BPHTB terhutang), sumberdaya manusia, sarana dan prasana, permasalahan tanah absentee kelebihan maksimum dan tanah terlantar, masalah pengumuman data fisik dan data yuridis, masalah penerapan asas kontradiktur delimitasi dan pembuktian hak.

**АKIBАT HUKUM PENERAPAN KETENTUAN PASAL 33 PERATURAN MENTERI ATR/BPN NOMOR 6 TAHUN 2018 TENTANG PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP**

Hukum dаpаt menjаlаnkаn fungsinyа hаnyа kаrenа bersifаt аdil dаn dilаksаnаkаn dengаn pаsti. Pаsti dаlаm hаl ini аdаlаh pаsti sebаgаi pedomаn keberlаkuаn, sertа аdil kаrenа pedomаn keberlаkuаn itu hаrus menunjаng suаtu tаtаnаn yаng dаpаt dinilаi wаjаr. Kepаstiаn hukum merupаkаn pertаnyааn yаng hаnyа dapat dijаwаb secаrа normаtif, bukаn diаnаlisis dаlаm perspektif sosiologi (Rato, 2010). Ketentuan Pasal 33 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 yang berlaku untuk mengatur tata cara pembayaran PPh dan BPHTB dalam Program PTSL menimbulkan tiga akibat hukum, yaitu menimbulkan ketidakpastian hukum, ketidakadilan hukum, dan tidak terpenuhinya kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat.

Tata cara pembayaran pajak peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam rangka pendaftaran tanah pertama kali, baik melalui pendaftaran tanah secara sistematis maupun pendaftaran tanah secara sporadis, sebelum berlakunya Pasal 33 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 diatur dengan ketentuan Pasal 3 dan 7 PP Nomor 34 Tahun 2016 serta Pasal 90 dan 91 UU Nomor 28 Tahun 2009. Berlakunya Pasal 33 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 menimbulkan adanya ketidakpastian hukum karena menciptakan dualisme pengaturan mengenai tata cara pembayaran PPh dan BPHTB serta ketidakjelasan mekanisme pembayaran PPh dan BPHTB. Dualisme pengaturan tata cara pembayaran PPh dan BPHTB terjadi karena adanya pertentangan hukum secara vertikal yang mengakibatkan adanya ketidakpastian hukum.

Pertentangan hukum secara vertikal terjadi antara Pasal 33 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 dengan Pasal 90 dan 91 UU Nomor 28 Tahun 2009. Sertifikat berdasarkan ketentuan Pasal 33 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 dapat diterbitkan kepada pemohon meskipun PPh dan BPHTB belum dibayarkan. Hal tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 90 dan 91 UU Nomor 28 Tahun 2009 yang menyatakan bahwa sertifikat tidak dapat diterbitkan sebelum pembayaran PPh dan BPHTB dilunasi terlebih dahulu. Berdasarkan penjelasan tersebut terlihat adanya tumpang tindih antara peraturan yang memiliki tingkatan rendah yaitu peraturan menteri, dengan peraturan yang memiliki tingkatan lebih tinggi yaitu undang-undang dan peraturan pemerintah. Ketentuan Pasal 33 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 juga menimbulkan ketidakpastian hukum terkait mekanisme pembayaran PPh dan BPHTB. Hal ini berkaitan dengan pembayaran atau penagihan, waktu pembayaran, dan jumlah denda yang harus dibayarkan. Beberapa hal tersebut membuat pembeli atau penjual dalam proses peralihan hak atas tanah tidak memperoleh kejelasan mengenai tata cara pembayaran PPh dan BPHTB, sehingga kepastian hukum tidak dapat diperoleh dalam ketentuan Pasal 33 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018.

Ketentuan Pasal 33 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 menimbulkan ketidakadilan hukum, yang seharusnya suatu keadilan menjadi salah satu tujuan adanya hukum. Norma hukum disusun sedemikian rupa untuk mewujudkan keadilan hukum. Norma hukum yang berlaku tidak harmonis, artinya secara normatif bertentangan dengan norma hukum yang lebih tinggi tingkatannya pada akhirnya hanya akan mengakibatkan ketidakadilan. Hukum diciptakan sebagai suatu sarana untuk menciptakan hak dan kewajiban dari subjek hukum, agar dapat menjalankan kewajiban dan mendapatkan haknya secara wajar.

Hukum juga merupakan sarana untuk melindungi hak dan kewajiban subjek hukum tersebut. Subjek hukum yang dimaksud yaitu masyarakat pemohon pendaftaran hak atas tanah pertama kali, baik secara sporadis maupun sistematis melalui Program PTSL. Pasal 33 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 yang memberikan kemudahan berupa penangguhan pembayaran PPh dan BPHTB dalam Program PTSL, tidak menghalangi penerbitan sertifikat hak atas tanah. Hal tersebut akan dirasakan tidak adil oleh masyarakat yang mengurus sertifikat hak atas tanah melalui pendaftaran tanah secara sporadis. Pengaturan tata cara pembayaran PPh dan BPHTB dalam pendaftaran sporadis berpedoman pada Pasal 3 dan 7 PP Nomor 34 Tahun 2016 serta Pasal 90 dan 91 UU Nomor 28 Tahun 2009. Pajak PPh dan BPHTB menurut kedua ketentuan tersebut harus dilunasi pada saat terjadinya peralihan hak atas tanah, sehingga sertifikat tidak dapat diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan.

Tidak terpenuhinya kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat menjadi permasalahan tersendiri dalam Program PTSL. Sertifikat hak atas tanah menjadi dokumen yang sangat penting karena merupakan sebuah wujud adanya penguasaan terhadap suatu bidang tanah. Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sesuai yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan Sertifikat merupakan paduan antara buku tanah yang memuat data yuridis dan surat ukur yang memuat data fisik, dijilid, dan disampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan pemerintah. Penerbitan sertifikat hak atas tanah seharusnya dapat memberikan keleluasaan bagi pemegangnya untuk melakukan perbuatan hukum, termasuk mengalihkan hak atas tanah tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ketentuan Pasal 33 ayat (4) Permen ATR Nomor 6 Tahun 2018 yang menjelaskan bahwa PPh dan/atau BPHTB yang belum terbayar dapat mengakibatkan tidak terpenuhinya kekuatan hukum sertifikat yang seharusnya menjadi alat pembuktian yang kuat. Hal ini disebabkan oleh tidak adanya penjelasan mengenai pembayaran PPh dan/atau BPHTB, serta jumlah denda dan jangka waktu pembayarannya. Oleh karena itu, apabila penjual atau pembeli tanah tidak melakukan pembayaran pajak tersebut, maka sertifikat tidak dapat dialihkan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

# KESIMPULAN

Penerapan ketentuan Pasal 33 Permen ATR/BPN RI No.6 Tahun 2018 telah menyebabkan ketidakpastian hukum, ketidakadilan hukum, dan tidak terpenuhinya kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat. Ketidakpastian hukum karena ada dualisme regulasi tata cara pembayaran PPh dan BPHTB, serta ketidakpastian mekanisme pembayaran. Ketidakadilan hukum akibat perbedaan ketentuan penerbitan sertifikat antara Pasal 33 Permen ATR/BPN No.6 Tahun 2018 dengan Pasal 90 dan 91 UU No.28 Tahun 2009. Pasal 33 ayat (4) Permen ATR/BPN No.6 Tahun 2018 menjelaskan PPh dan/atau BPHTB yang belum terbayar dapat mengakibatkan tidak terpenuhinya kekuatan hukum sertifikat yang seharusnya menjadi alat pembuktian yang kuat, khususnya dalam proses peralihan hak milik atas tanah. Akibat Hukum dari ketentuan Pasal 33 ayat (4) Permen ATR/BPN RI No.6 Tahun 2018 yang menjelaskan bahwa PPh dan/atau BPHTB yang belum terbayar dapat mengakibatkan tidak terpenuhinya kekuatan hukum sertifikat yang seharusnya menjadi alat pembuktian yang kuat. Hal ini disebabkan oleh tidak adanya penjelasan mengenai pembayaran PPh dan/atau BPHTB, serta jumlah denda dan jangka waktu pembayarannya. Oleh karena itu, apabila penjual atau pembeli tanah tidak melakukan pembayaran pajak tersebut, maka sertifikat tidak dapat dialihkan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan

# DAFTAR PUSTAKA

## Jurnal

Maringan, Nikodemus, “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pemutusan Hubungan Kerja

(PHK) Secara Sepihak Oleh Perusahaan Menurut Undang –Undang Nomor

13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan,” Jurnal Ilmu Hukum Legal

OpinionVol 3, no. 3 (2015): 1-9. Hal. 6.

Arie Sukanti Hutagalung, “Konsepsi Yang Mendasari Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional”, *Pidato Pengukuhan Guru Besar Tetap dalam Ilmu Hukum Agraria*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, (2003).

Bambang Eko Muljono, “Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak”, *Jurnal Independent*, Vol. 4, No. 1, Fakultas Hukum Universitas Islam Lamongan, (2016).

Bambang Santoso, “Kewenangan Jaksa Agung Dalam Penyelesaian Pelanggaran Ham Berat Dihubungkan Dengan Prinsip Negara Hukum”, *Jurnal Surya Kencana Dua: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*, Vol.5, No.2, Magister Hukum Universitas Pamulang, Desember (2018).

Bambang Tri Wahyudi, “Akibat Hukum Ketentuan Pasal 33 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018“, *Tesis*, Program Studi Magister Ilmu Hukum, Universitas Brawijaya Malang, (2019).

Dian Aries Mujiburohman, “Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap (PTSL)”, *Bhumi: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, Vol.4, No.1, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, Mei (2018).

Eliana, “Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah Ulayat Kaum Adat Baduy”, *Jurnal Palrev*, Vol. 2, Issue. 2, Fakultas Hukum Universitas Pamulang, November (2019).

Fitri Widayanti, “Sistem Publikasi Pendaftaran tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)”, *Tesis*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, (2015).

Fitroh Oeloem, “Jaminan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Negatif Bertendensi Positif”, *Tesis*, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, (2015).

**Buku**

Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan pertama, Unpam Press, Tangerang Selatan, 2018.

Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UndangUndang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta, 2003.

Erna Sri Wibawanti, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta 2013.

Fifik Wiryani, *Hukum Agraria (Konsep dan Sejarah Hukum Agraria Era Kolonial Hingga Kemerdekaan)*, Setara Press, Malang, 2018.

Fithriatus Shalihah, *Sosiologi Hukum*, Ed. 1, Cet. 1, Rajawali Pers, Depok, 2017.

Florianus SP Sangsun, *Tatacara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2007.

Hans Kelsen, *Teori Umum Tentang Hukum dan Negara Judul Aslinya (Theory Of Law and State)*, diterjemahkan oleh Rasul Muttakin, Cetakan ke IV, Nusa Media, Bandung, 2010.

Hazairin, *Demokrasi Pancasila*, Rineka Cipta, Jakarta, 1981.

**Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional

1. Smith, Andrew, 2021, Perdagangan Elektronik dan Transformasi Digital, Digital Insight Press, Jakarta, h. 89 [↑](#footnote-ref-0)
2. Eliana, “Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah Ulayat Kaum Adat Baduy”, *Jurnal Palrev*, Vol. 2, Issue. 2, Fakultas Hukum Universitas Pamulang, November (2019), hal.117. [↑](#footnote-ref-1)
3. Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hal.112. [↑](#footnote-ref-2)
4. Dian Aries Mujiburohman, “Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap (PTSL)”, *Bhumi: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, Vol.4, No.1, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, Mei (2018), hal. 89. [↑](#footnote-ref-3)
5. Ibrahim, Johnny, 2022, Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif, Bayu Media Publishing, Malang, h. 47 [↑](#footnote-ref-4)
6. Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), hlm. 13-14. [↑](#footnote-ref-5)
7. Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2002), hal. 23. [↑](#footnote-ref-6)