

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Program pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan pemerintah memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Masyarakat sering menunda pembuatan sertipikat serta pendaftaran tanah disebabkan karena faktor biaya yang cukup besar. Sertipikat tanah sebagai alat bukti kepemilikan yang sah dan kuat agar masyarakat terhindar dari sengketa serta permasalahan di kemudian hari. Kegiatan pendaftaran tanah terdiri dari pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data. Pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai implementasi dari pemerintah dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadik.¹

Pada prinsipnya tanah adalah benda yang tetap jumlahnya dan tidak bertambah dalam segala dimensi kebutuhan manusia, sedangkan ketergantungan manusia terhadap tanah yang demikian besar pada tanah, baik untuk kebutuhan tempat pemukiman maupun sumber mata pencaharian, ketidakseimbangan tersebut menyebabkan tanah memiliki arti yang penting sehingga campur tangan Negara melalui aparatnya dalam tatanan hukum pertanahan merupakan hal yang mutlak.² Politik Negara tentang pertanahan perlu diberikan suatu landasan kewenangan hukum untuk bertindak dalam mengatur segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang - Undang Dasar 1945 yang berbunyi, “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.³ Amanat konstitusi ini kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-pokok Agraria/Undang-Undang Pokok Agraria (untuk

¹ Kadek Yudiana, “Efektifitas Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”, Jurnal Hukum Universitas Udayana, (Juni 2017): 6.

² *Ibid.*

³ Indonesia, Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3).

selanjutnya disebut sebagai “UUPA”).⁴

Landasan hukum pendaftaran tanah terdapat dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA.⁵ Pentingnya tanah termaktub dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa untuk menjamin adanya kepastian hukum pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, kegiatan ini dikenal dengan *Rechts Cadaster* atau *Legal Cadaster*.⁶ Hal yang ingin diwujudkan dengan adanya kegiatan pendaftaran tanah adalah mengenai kepastian status hak yang akan didaftarkan, subjek hak dan objek hak, yang kemudian output dari kegiatan pendaftaran tanah ini berupa sertipikat sebagai tanda bukti haknya.⁷ Menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c, sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat yaitu data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertipikat dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain yang dapat berupa sertipikat atau selain sertipikat.⁸

Pendaftaran pertama kali dapat dilakukan secara sporadik yaitu pendaftaran tanah yang dilakukan oleh sekelompok orang yang akan mendaftarkan tanah haknya yang masih berstatus hak lama, sedangkan secara sistematis yaitu pendaftaran tanah pertama kali oleh Pemerintah terhadap satu kelurahan yang masih memiliki tanah yang belum disertipikat.⁹ Kewenangan penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan kewenangan Kantor Wilayah di tingkat Provinsi dan Kantor Pertanahan di tingkat Kabupaten/Kota, tergantung dari porsi urusan masing-masing.¹⁰ Pendaftaran tanah merupakan hal yang perlu diingat pada dasarnya sebagai langkah tertib administrasi pertanahan sekaligus meminimalisir adanya sengketa pertanahan di kemudian hari. Tanggal 23 Maret 1961 merupakan momen bagi pemerintah untuk merealisasikan peraturan mengenai Pendaftaran Tanah yang dikenal dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian diganti dengan

⁴ *Ibid.*

⁵ *Ibid.*

⁶ Indonesia, Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960, LN Nomor 104, Tahun 1960, TLN No. 2043, Pasal 19 ayat (1).

⁷ Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, (Jakarta: Kencana Prenamedia Group, 2010), hlm. 2.

⁸ Urip Santoso, Hukum Agraria Kajian Komprehensif, (Jakarta: Kencana Prenamedia Group, 2012), hlm. 317.

⁹ Ananta Rizal Wibisono, “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali secara Sporadik menjadi Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Surat Segel”, Arena Hukum (Juli 2012): 1

¹⁰ *Ibid.*

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diundangkan pada tanggal 8 Juli 1997. Definisi pendaftaran tanah sendiri termaktub dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:

“Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat sebagai tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”¹¹

Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dikenal pada tahun 1981 dengan nama Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) berdasar Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria yang bertujuan sebagai upaya pelaksanaan Garis-garis Besar Haluan Negara dan Catur Tertib di bidang pertanahan, khususnya dalam pemberian sertipikat kepada masyarakat.¹² Dalam Proyek PRONA ini, masyarakat sama sekali tidak dibebankan biaya alias gratis karena proyek ini telah dibiayai oleh APBN atau APBD.¹³ Proyek ini diutamakan bagi kalangan masyarakat menengah ke bawah, namun seiring waktu peraturan tersebut dicabut dan diganti dengan Permen Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2015 tentang Program Nasional Agraria (PRONA), yang kemudian diganti lagi dengan Permen Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 2015, yang pada akhirnya diperbaharui kembali dengan Permen Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 28 Tahun 2016 tentang Percepatan Program Nasional Agraria melalui Pendaftaran Sistematis Lengkap (dengan catatan bahwa Permen Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 2015 masih tetap berlaku). Namun dalam pelaksanaannya, pada tahun 2016 hanya berhasil menyertifikatkan tanah sebanyak 44% saja.¹⁴

¹¹ Indonesia. Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah. PP No. 24 tahun 1997 Pasal 1 angka 1.

¹² Ananta Rizal Wibisono, “Pelaksanaan Pendaftaran...”, 2.

¹³ *Ibid*

¹⁴ “Jokowi: Prona Sudah 35 Tahun, baru 44 Persen Tanah Warga Bersertifikat”, <https://nasional.kompas.com/read/2016/10/16/12474581/jokowi.prona.sudah.35.tahun.baru.44.pers>

Upaya percepatan sertifikasi tanah ini dinilai belum mencapai target sehingga pemerintah pun menggagas program pendaftaran tanah pertama kali yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) melalui Permen Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang diundangkan pada tanggal 9 Nopember 2016. Namun dikarenakan alasan dalam konsideran menimbang pada huruf c menyatakan bahwa masih belum diaturnya pemanfaatan tenaga professional dan industry survei dan pemetaan, serta keterbatasan sumber pembiayaan, maka peraturan ini dinilai perlu disempurnakan.¹⁵ Kemudian peraturan tersebut diubah dengan Permen Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Permen Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang diganti lagi dengan Permen Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dan terakhir diganti dengan Permen Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan, atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.¹⁶ Penerbitan sertifikat melalui PTSL maupun PRONA sama-sama diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional secara gratis kepada masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah. Adapun hal yang membedakan adalah bahwa PTSL pelaksanaannya terpusat dan merata pada satu desa di seluruh lapisan masyarakat, sedangkan PRONA pelaksanaannya bertahap dan tersebar ke beberapa desa dan tidak semua bidang tanah yang tidak bersertipikat diberi bantuan.¹⁷

¹⁵ *Ibid*

¹⁶ Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Permen ATR/Ka. BPN No. 6 Tahun 2018, Pasal 1 angka 2.

¹⁷ Isdiyana Kusuma Ayu dan Benny Krestian Heriawanto, "Perbandingan Pelaksanaan Program Nasional

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan program yang dihadirkan oleh pemerintah yang dapat diikuti secara cepat dan gratis oleh seluruh lapisan masyarakat yang belum memiliki sertipikat hak atas tanah.¹⁸Program ini adalah bentuk inisiatif pemerintah mengingat seringkali ditemukan keterlambatan dalam pembuatan sertipikat tanah yang pada akhirnya banyak menimbulkan masalah di kemudian hari dan diharapkan pelaksanaan pendaftaran tanah ini dapat diselesaikan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi masyarakat yang berlandaskan asas sederhana, cepat, aman, adil, merata, terbuka, serta akuntabel sehingga tercapai kesejahteraan dan kemakmuran rakyat, ekonomi, dan pencegahan sengketa dan konflik pertanahan.¹⁹ Menurut informasi dari laman Kementerian ATR/Ka. BPN, pada tahun 2020 pemerintah telah menargetkan sertifikasi sebanyak sepuluh juta bidang tanah, dan tahun 2021 sebanyak sembilan juta bidang tanah, dan diharapkan hingga tahun 2025 nanti seluruh tanah di Indonesia telah memiliki sertipikat resmi.²⁰

Adanya syarat pengajuan PTSL yang harus dipenuhi oleh para pemohon adalah Dokumen Kependudukan berupa KK, dan KTP, Surat Tanah berupa Letter C, Akta Jual-Beli, Akta Hibah atau Berita Acara Kesaksian, Tanda batas tanah yang terpasang. Perlu diingat, tanda batas tanah ini harus sudah mendapat persetujuan pemiliki tanah yang berbatasan, Bukti setor Bea Perolehan atau Surat Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH), Surat Permohonan atau Surat Pernyataan Peserta.²¹ Serta tahapan dalam pelaksanaan PTSL, maka Kenterian ATR/BPN memastikan penggunaan tenaga PTSL yang berkualitas dan berkompeten, yakni dari : 1) 1. Penyuluhan (Tahapan ini dilakukan oleh petugas BPN di wilayah desa atau kelurahan. Penyuluhan wajib diikuti oleh peserta PTSL), 2) Pendataan (Pada tahap ini, petugas akan menanyakan riwayat kepemilikan tanah, seperti pemilik sebelumnya, dasar kepemilikan (apakah warisan, hibah, atau jual

Agraria dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu”, Jurnal Hukum dan Kenotariatan Vol. 3 No. 2, (2019): 9.

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ “Persyaratan PTSL”, <https://www.atrbpn.go.id/pengumuman/detail/477/persyaratan-pts-2022>. 20 Juni 2022.

²¹ Boy Leonard, “Program PTSL 2023, Syarat, Pengertian dan Prosedurnya di Indonesia”, 17 Januari 2023, < <https://www.rumah.com/panduan-properti/urus-pts-kini-gratis-ini-syarat-dan-cara-membuatnya-15375>>, accessed, 17 Mei 2023.

beli) dan riwayat pajak (BPHTB dan PPh)), 3) Pengukuran (Petugas akan mengukur dan meneliti batas-batas kepemilikan lahan. Pada tahap ini, pemohon harus dapat menunjukkan letak, bentuk bidang, luas tanah, serta batas bidang tanah. Selain itu, pengukuran lahan harus juga memerlukan persetujuan dari pemilik tanah yang berbatasan.), 4) Sidang Panitia A (Petugas akan meneliti data yuridis dan melakukan pemeriksaan lapangan. Selain itu, petugas yang terdiri tiga anggota BPN dan satu orang petugas desa/kelurahan, akan mencatat sanggahan, kesimpulan dan meminta keterangan tambahan.), 5) Pengumuman dan Pengesahan (Selama 14 hari pengumuman persetujuan pengajuan sertifikat tanah akan ditempel di kantor desa, kelurahan atau kantor pertanahan setempat.), dan yang terakhir adalah 6) Penerbitan Sertifikat (Pada tahap ini, pemohon akan menerima sertifikat. Sertifikat tanah akan diserahkan oleh petugas dari ATR/BPN kepada pemilik.)²²

Berbagai kemudahan telah direncanakan dan dilaksanakan oleh Pemerintah dalam proses sertifikasi tanah kepada masyarakat. Namun pada kenyataannya, pasca hak atas tanah tersebut disertakan dalam proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) hingga sertifikat tersebut terbit atas nama pemohon, ditemukan permasalahan baru. Bahwa sertifikat produk PTSL pada saat akan dilakukan peralihan hak terdapat pajak terutang yang sebelumnya tidak diketahui oleh para pihak. Kebanyakan hal ini membebankan dan memberatkan pihak pembeli karena pihak penjual tidak mau membayar pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang tersebut. Landasan hukum perpajakan sendiri termaktub dalam Pasal 23A Amandemen IV UUD NRI Tahun 1945 yang diartikan bahwa pajak bersifat memaksa, ditetapkan untuk keperluan negara, dan pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang.²³ PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.²⁴ Untuk memenuhi adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum, maka lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat diperlukan adanya alat bukti yang menentukan

²² Ibid.

²³ Rochmat Soemitro dan Dewi Kania Sugiharti, *Asas dan Dasar Perpajakan Edisi Revisi I*, (Bandung: Refika Aditama, 2004), hlm. 7.

²⁴ Indonesia, Undang-undang tentang Jabatan Notaris, UU No. 30 Tahun 2004 jo. UU No. 2 Tahun 2014, LN Nomor 3, Tahun 2014, TLN No. 5491, Pasal 1 ayat (1).

dengan jelas hak dan kewajiban seseorang.²⁵ PPAT dan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya.²⁶ Akta otentik merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh yang memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.²⁷

Permasalahan timbul pada saat seseorang memiliki sebidang tanah dengan bukti hak *Letter C* diikutsertakan program PTSL. Setelah sertifikat selesai dan hendak di perjualbelikan, maka sebelum dilakukannya perbuatan hukum berupa pemindahan hak atau peralihan hak atas tanah. PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan atau pengecekan kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.²⁸ Pengecekan sertifikat ini dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna memberikan perlindungan hukum terhadap timbulnya hal yang merugikan pihak pembeli dan mencegah terjadinya sengketa pertanahan di kemudian hari. Fungsi pengecekan sertifikat bagi PPAT adalah untuk mengetahui di buku tanah apakah tanah tersebut sedang tidak dalam sengketa atau tidak dibebani hak tanggungan sehingga dalam pembuatan akta tidak cacat hukum.²⁹

Setelah pengecekan sertifikat selesai dan dinyatakan bahwa sertifikat tersebut bersih dan bebas dari sengketa serta tidak dibebani hak tanggungan, maka PPAT membuat Akta Jual Beli dan para pihak (penjual dan pembeli) menandatangani akta tersebut. Setelah penandatanganan akta, maka pihak penjual dan pembeli membayar kewajiban pajak penjual dan pembeli. Kemudian setelah

²⁵ Komar Andasmita, *Notaris Selayang Pandang*, (Bandung: Alumni, 1983), hlm. 2

²⁶ Hendri Aditya, "Pertanggungjawaban Notaris terhadap Pembuatan Akta Pengakuan Hutang dalam Kaitannya dengan Pencantuman Kuasa Mutlak dalam Peralihan Hak atas Tanah", Tesis Universitas Sriwijaya, Palembang, 2018, hlm. 4.

²⁷ *Ibid.*

²⁸ Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Permen ATR/Ka. BPN No. 3 Tahun 1997, Pasal 97 ayat (1).

²⁹ "Pentingnya Pengecekan Sertipikat Hak atas Tanah."

<https://www.kompasiana.com/renabudiarti/5ead7994d541df1eed6cd4e3/pentingnya-engecekan-sertipikat-hak-atas-tanah#%3A~%3Atext%3DPengecekan%20Sertipikat%20hak%20atas%20tanah%2Cakta%20yang%20dibuat%20tidak%20cacat>, 5 April 2023.

rangkaian prosedur peralihan hak tersebut dilakukan dan pemberkasan telah lengkap, PPAT mendaftarkan sertipikat tersebut ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Setelah didaftarkan, tentunya pihak BPN menerbitkan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) Peralihan Hak yang mana ternyata muncullah pajak BPHTB terutang. Pemohon sendiri tidak mengerti bahwasanya sertipikatnya yang merupakan produk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ternyata memuat pajak BPHTB terutang yang harus dibayarkan.

Untuk penerbitan sertipikat dari bukti hak *Letter C* sebelumnya ke sertipikatnya yang sekarang tidak dimohonkan pajak. Secara otomatis, supaya berkas tersebut dapat dijalankan dan catatan pajak terhutang tersebut hapus dari catatan BPN, maka kewajiban pajak tersebut wajib dibayarkan agar sertipikat tersebut dapat dibalik nama menjadi atas nama pihak pembeli. Menjadi pertanyaan mengapa pajak tersebut tidak diketahui di awal baik oleh pihak penjual maupun pihak pembeli, sehingga dengan adanya permasalahan ini dirasa memberatkan para pihak karena nilai BPHTB pun sudah disesuaikan dengan harga pasar yang berlaku terhadap daerah tersebut. Oleh karena itu, pajak terutang ini sangat membebani para pihak apabila terjadi proses peralihan hak ataupun pemindahan hak di kemudian hari karena sebelumnya pajak ini tidak dimintakan pada saat proses sertifikasi.

Dari uraian latar belakang tersebut diatas dengan topik penulisan “Status Hukum Sertipikat Produk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Yang Masih Memuat Pajak Terhutang” dapat dirumuskan rumusan masalah.

1.2 Rumusan Masalah

- 1) Apa ketentuan perpajakan sebagai dasar peralihan pada penerbitan sertifikat melalui proses PTSL?
- 2) Apa kepastian hukum sertipikat terbit melalui PTSL yang masih terdapat pajak terhutang?

1.3 Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

1. Identifikasi dan analisa penerapan ketentuan perpajakan pada transaksi peralihan sertipikat yang terbit melalui proses PTSL.
2. Identifikasi dan analisa kepastian hukum sertipikat terbit melalui proses pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) yang masih tercatat pajak terhutang.

1.3.2 Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

Sebagai sumbangsih Ilmu Pengetahuan Hukum Agraria dan Hukum khususnya peraturan perpajakan yang berkaitan dengan proses penerbitan sertifikat produk PTSL.

b. Manfaat Praktis

Sangat bermanfaat bagi praktisi hukum, khususnya bagi Notaris PPAT, Akademisi, dan Masyarakat pada umumnya tentang pentingnya pengetahuan dasar dan penerapan ilmu hukum bertalian dengan perpajakan terhutang dalam ranah penerbitan sertipikat produk PTSL.

1.3.3 Orisinalitas Penelitian

Dalam tesis ini, originalitas penelitian yang telah dilakukan peneliti adalah dengan menyajikan perbedaan bidang hukum yang telah diteliti antara peneliti dengan peneliti-peneliti sebelumnya. Yang bertujuan untuk menghindari adanya pengulangan kajian terhadap hal-hal yang sama. Dengan demikian akan diketahui sisi apa saja yang membedakan dan akan diketahui letak persamaan antara penelitian penelitian dengan peneliti-peneliti terdahulu dengan telah mencari bahan berupa referensi-referensi penelitian dalam bentuk tesis maupun jurnal yang bersangkutan dan membahas tentang

Status Yuridis Sertipikat Produk PTSL Yang Masih Terdapat Pajak Terhutang. Dari sekian banyak pencarian judul penelitian yang serupa, dan juga peneliti mencari alat ukur untuk mengukur originalitas penelitian. Peneliti menjelaskan bahwa meskipun telah banyak penelitian yang membahas topik ini, namun penelitian ini memberikan kontribusi orisinal dalam hal pendekatan metodologi dan pengembangan solusi yang inovatif. Peneliti juga menjelaskan bahwa temuan dan rekomendasi dari penelitian ini dapat menjadi acuan bagi penelitian lebih lanjut dan pengambilan kebijakan terkait permasalahan pajak terhutang pada Sertifikat Produk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Dalam Penelitian yang telah dikaji oleh Satria Nurul Suci yang berjudul Pemberian Sertipikat Tanah Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang Pajak Tanahnya masih Terhutang bahwa dalam penelitiannya berisi tentang rangka mewujudkan kehadiran Negara di bidang pertanahan dengan memberikan jaminan kepastian hukum Hak Atas Tanah sebagai bukti hak kepemilikan sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pemerintah berkewajiban menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Oleh karena itu dirasa perlu untuk dilakukan percepatan pendaftaran tanah untuk mengejar prosentase tanah terdaftar yang masih di bawah 50% (lima puluh) persen. Dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah kemampuan masyarakat membayar pajak, tunggakan PPh oleh pihak lain, surat pernyataan BPHTB terhutang, surat pernyataan PPh terhutang. Implikasi hukum tidak ditetapkannya mekanisme penagihan dan batas waktu bayar pajak tanah terhutang dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah penagihan pasif, penagihan aktif, daluarsa penagihan pajak.³⁰

Sedangkan dalam Penelitian yang telah dikaji oleh Gunanegara yang

³⁰ Satria Nurul Suci, "Pemberian Sertipikat Tanah Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang Pajak Tanahnya masih Terhutang", Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Hasanudin.

berjudul Penyelesaian BPTB Terutang Sertipikat PTSL Pasca UU No. 1 Tahun 2022 yang menjelaskan tentang Diundangkan dan diberlakukannya UU No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Daerah (UU HKPD) tidak berbeda secara prinsipil dengan saat masih berlaku UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) dalam pola penyelesaian BPHTB terutang pada sertipikat PTSL. Hukumnya, setiap utang pajak atau BPHTB terutang wajib diselesaikan pembayarannya oleh wajib pajak, kecuali: nihil, dibebaskan atau dikurangi oleh pejabat pajak daerah yang berwenang (fiskus).

Dalam penyelesaian masalah BPHTB terutang pada sertipikat PTSL dapat dilakukan dengan menggunakan 2 (dua) perspektif, yakni; dari perspektif penerima sertipikat PTSL dan dari perspektif pemerintah daerah selaku fiskus. Alternatif pola penyelesaian BPHTB terutang dari perspektif wajib pajak penerima sertipikat PTSL mengajukan permohonan pengecualian obyek (NPOPTKP) BPHTB, penerima sertipikat PTSL mengajukan permohonan pembebasan BPHTB Terutang, penerima sertipikat PTSL mengajukan permohonan insentif fiskal. Sedangkan dari perspektif pemerintah daerah sebagai fiskus membebaskan BPHTB terutang sertipikat PTSL, menyatakan BPHTB terutang sertipikat PTSL sebagai nihil atau 0%, memberikan insentif fiskal, atau dengan menegakan hukum administrasi perpajakan dengan menyita aset bergerak ataupun tidak bergerak milik wajib pajak, atau menegakan hukum pidana perpajakan atau pidana khusus.³¹

1.4 Metode Penelitian

1.4.1. Tipe Penelitian

Penulisan tesis ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yaitu suatu mekanisme untuk mencari peraturan hukum yang relevan, prinsip hukum, doktrin hukum yang digunakan sebagai kajian untuk menyelesaikan, menjawab isu hukum yang akan ditulis. Penelitian ini juga akan ditemukan hubungan hukum atau hubungan koherensi yang bertalian dengan peraturan

³¹ Gunanegara, "Penyelesaian BPHTB Terutang Sertipikat PTSL Pasca UU No. 1 Tahun 2022", *Lex Jurnalica*, Vol. 19 No. 2, 2022, h. 152

perundang-undangan, norma hukum, baik dalam bentuk perintah, larangan, anjuran dengan melalui prinsip hukum sesuai dengan kaidah yang ada.

1.4.2. Pendekatan Masalah

Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Suatu sumber bahan hukum yang didalamnya terdapat kekuatan mengikat, yang terdiri dari norma atau kaedah dasar dan peraturan perundang-undangan sebagai dasar prinsip hukum. Sumber Bahan hukum primer penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut sebagai “UUPA”).
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
3. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

1.4.3. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan ini adalah suatu metode penelitian dengan pendekatan konsep yang bersumber dari pandangan hukum, doktrin hukum, yang telah diterapkan dan berkembang di masyarakat. Sehingga pendekatan konseptual ini akan menjawab isu-isu hukum yang terdapat dalam penulisan tesis sesuai dengan asas hukum yang berlaku serta relevan dalam ranah penerapan hukum dan perundang-undangan.

1.4.4. Sumber Bahan Hukum (*Legal Sources*)

Penulisan tesis ini menggunakan dan menerapkan metode penelitian dengan menggunakan sumber hukum sebagai berikut :

1.4.4.1. Sumber Hukum Primer

Sumber Bahan Hukum Primer dimaksud adalah seluruh peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penulisan tesis termasuk bahan hukum dan peraturan pelaksanaan lainnya, yang disesuaikan dengan metode penelitian.

1.4.4.2. Sumber Bahan Hukum Sekunder

Sumber Bahan Hukum Sekunder dimaksud antara lain literatur tentang Hukum Agraria Indonesia, catatan kuliah, artikel media cetak atau internet, jurnal hukum (Indonesian Notary dan lain-lain), dan internet yang substansinya berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

Metode pengumpulan data yang diterapkan adalah kajian literatur yang didukung dengan data otentik dari instansi terkait. Kajian literatur ini diperlukan untuk memperoleh data sekunder dengan cara mengumpulkan keterangan, catatan, artikel, warkah, dan lainnya yang substansinya berkaitan dan berhubungan dengan permasalahan dalam penulisan tesis. Metode ini dipergunakan untuk mengolah, menganalisa, menjawab tentang isu hukum dalam rumusan masalah yang kemudian digunakan untuk menyelesaikan permasalahan yang ada.

1.4.5. Tinjauan Pustaka 1.4.5.1. Teori

Kepastian Hukum

Radbruch Ali mengajarkan adanya tiga ide dasar hukum yang diidentikan sebagai tiga tujuan hukum, yakni : Keadilan,

Kemanfaatan, dan Kepastian Hukum.³² Menurut pendapat Radburch, Kepastian Hukum adalah “Scherkeit des Recht Sselbst” yang artinya kepastian hukum tentang hukum itu sendiri. Terdapat 4 hal terkait dengan kepastian hukum antara lain :

- 1) Bahwa hukum itu positif dapat diartikan bahwa ia adalah perundang-undangan. (Gesetzliches Recht)
- 2) Hukum pada dasarnya fakta (Tatsachen), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim dan fakta itu harus berdasarkan tata cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan pemaknaan
- 3) Hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah³³

Pound Marzuki mengungkapkan bahwa kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu :

- 1) Individu harus mengetahui adanya aturan yang bersifat umum guna mengetahui perbuatan apa saja yang boleh dilakukan atau tidak boleh dilakukan
- 2) Keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap Individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang.³⁴

1.4.5.2. Teori Sistem Hukum

Teori ini mengemukakan atau membahas tentang relevansi dan perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat tanah melalui

³² Ahmad Ali, Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Vol. I Pemahaman Awal, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, h. 288.

³³ *Ibid.* h. 292-293

³⁴ Mario Julyono, “Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum melalui Kontruksi Penalaran Positivisme Hukum”, *Jurnal Crepido*, Vol. 01, No. 01, Juli, 2019, h. 17 <

https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:3WhC3bH_7YIJ:https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/crepido/article/download/6325/3197&cd=13&hl=id&ct=clnk&gl=id&client=safari>

PTSL, sehingga pengembangan teori (*legal system theory*) dikemukakan oleh Lawrence M. Friedman, mengembangkan bahwa :

The legal system would be nothing more than all these subsystems put together. Lawrence M. Friedman juga menyatakan bahwa, "A legal system in actual operation is a complex organism in which structure, substance, and culture interact. Lawrence M. Friedman, menyatakan bahwa berhasil atau tidaknya penegakan hukum bergantung pada substansi hukum, struktur hukum/pranata hukum dan budaya hukum.

Substansi hukum merupakan bagian substansial dalam menentukan dapat atau tidaknya hukum itu dilaksanakan atau efektif tidaknya keberlakuan hukum itu pada saat diterapkan di masyarakat,

Produk hukum yang baik, jika substansi hukum yang dihasilkan oleh orang yang berada dalam sistem hukum yang mencakup keputusan yang mereka keluarkan, atau aturan baru yang mereka akan keluarkan, atau aturan baru yang mereka susun dapat diterima oleh masyarakat

SISTEMATIKA PENULISAN

Materi yang dipaparkan dalam tulisan ini meliputi berbagai aspek yang berkaitan dengan “Status Yuridis Sertipikat Produk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Yang Masih Memuat Pajak Terutang”, dengan sistematika sebagai berikut.

Bab I PENDAHULUAN

Pada bab ini diulas awal pemaparan uraian dan pembahasan penelitian yang berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian dan metode penelitian, tinjauan Pustaka yang mengungkapkan gambaran umum mengenai permasalahan yang akan dibahas, rumusan masalah, tujuan umum dan khusus serta manfaat penelitian baik secara praktis maupun teoritis, dan metode penelitian sebagai suatu cara sistematis yang digunakan untuk mencari jawaban dan menyelesaikan permasalahan hukum dalam penelitian ini dan sistematika penelitian yang merupakan kerangka penyusunan tesis.

Bab II KETENTUAN PERPAJAKAN SEBAGAI DASAR PERALIHAN PADA PENERBITAN SERTIFIKAT MELALUI PROSES PTSL

Pada Bab II ini diuraikan dan dikaji berdasarkan Rumusan Masalah Pertama tentang pendaftaran tanah yang akan dibagi ke dalam subbab pembahasan antara lain, Landasan hukum dan pengertian mengenai pendaftaran tanah, Sistem publikasi pendaftaran tanah (pensertipikatan), Pengertian dan historis PTSL, Gambaran umum perbedaan adjudikasi, pemutihan, pemberian hak, konversi PRONA dan PTSL Bagaimana politik agraria memutuskan untuk ganti nama dan ganti system baik sumber pendanaannya, pengenaannya, pelaksanaan atau proses PTSL. Pendekatan mengenai dasar pengenaan perpajakan, regulasi perpajakan di antaranya Pajak Peralihan, Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan Pajak Penghasilan.

Bab III KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT TERBIT MELALUI PTSL YANG MASIH TERDAPAT TERHUTANG

Pada Bab III ini diuraikan dan dikaji berdasarkan beserta tinjauan literatur dengan di ikuti wawancara secara tidak langsung berkaitan dengan

Ketentuan peraturan perpajakan terhadap transaksi yang diakui sebagai dasar peralihan pada sertipikat telah terbit melalui proses PTSL (studi kasus catatan pajak terhutang dan BPHTB dalam sertipikat) apakah ada kendala dan sudah berjalan sesuai aturan dan kepastian hukum sertipikat yang telah terbit melalui proses pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) yang masih tercatat terhutang pajak PPH dan BPHTB.

Bab IV PENUTUP

Pada Bab IV ini berisikan tentang Kesimpulan dan Saran.