

ABSTRAK

Pendaftaran Tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat Indonesia. Hal tersebut saat ini diwujudkan dengan Program tersebut dinamakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang saat ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Salah satu biaya yang ditanggung oleh peserta PTSL yaitu Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB). Namun, peserta PTSL tetap akan diterbitkan sertifikat apabila belum mampu membayar BPHTB dan memiliki tunggakan PPh dengan membuat surat pernyataan BPHTB terutang dan surat keterangan PPh terutang. Berkaitan dengan hal tersebut, permasalahan dalam penelitian ini: (1) Karakteristik Pensertipikatan Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam pendaftaran tanah. (2) Dasar pengenaan besarnya Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan hak atas tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Pensertipikatan Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Hasil dari penelitian ini yaitu: (1) Karakteristik dari PTSL yaitu bersifat massal, inisiatif berasal dari Pemerintah dan pemegang hak atas tanah, biaya dalam PTSL sebagian besar ditanggung oleh Pemerintah melalui APBN atau APBD, pelaksana pendaftaran tanah dalam PTSL adalah Kepala Kantor Pertanahan Kab/Kota melimpahkan kewenangan kepada Panitia Ajudikasi, penandatanganan sertifikat dalam PTSL ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kab/Kota, pengajuan permohonan pendaftaran tanah dalam PTSL yaitu Pemohon (calon peserta PTSL) datang ke posko pendaftaran PTSL, jangka waktu pengumuman data fisik dan data yuridis dalam PTSL yaitu selama 14 hari. (2) Dasar pengenaan besarnya PPh dalam hal ini dikarenakan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yaitu jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Sedangkan dasar pengenaan BPHTB yaitu NPOP.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Pajak Penghasilan (PPh), Bea Perolehan hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB).

ABSTRACT

Land Registration aims to provide legal certainty and legal protection for land rights owned by the people of Indonesia. This is currently realized by the Program called Complete Systematic Land Registration (PTSL), which is currently regulated in the Minister of Agrarian Regulation and Spatial Planning / Head of the National Land Agency Number 6 of 2018 concerning Complete Systematic Land Registration. One of the costs borne by PTSL participants is the Income Tax (PPh) and the Acquisition Fee for Land and / or Building Rights (BPHTB). However, PTSL participants will still be issued a certificate if they have not been able to pay BPHTB and have arrears of income tax by making a statement of BPHTB owed and a statement of income tax payable. In this regard, the problems in this study are: (1) Characteristics of Complete Systematic Land Engagement (PTSL) in land registration. (2) The basis for the imposition of the amount of Income Tax (PPh) and the Obligation to Obtain Right to Land and Buildings (BPHTB) in a Complete Systematic Land Certification (PTSL). The results of this study are: (1) Characteristics of PTSL which are mass, initiatives originating from the Government and holders of land rights, costs in PTSL are mostly borne by the Government through the APBN or APBD, implementing land registration in PTSL is the Head of District / City Land Office authority to the Adjudication Committee, signing of certificates in PTSL signed by the Chairman of the Adjudication Committee on behalf of the Head of District / City Land Office, submission of land registration application in PTSL ie Applicant (prospective PTSL participant) comes to the PTSL registration post, period of announcement of physical data and juridical data in PTSL which is for 14 days. (2) The basis for the imposition of PPh in this case is due to the transfer of rights to land and / or buildings, that is the gross amount of the transfer of rights to land and / or buildings. While the basic imposition of BPHTB is NPOP.

Keywords: *Complete Systematic Land Registration (PTSL), Income Tax (PPh), Customs and Land Acquisition (BPHTB).*

KATA PENGANTAR

Syukur Puji Tuhan saya panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena dengan rahmat-Nya saya dapat menyelesaikan tesis ini. Dalam menyelesaikan tesis ini, saya ingin menyampaikan terima kasih untuk dorongan, bantuan, semangat, dan inspirasi kepada:

1. Ibu Nurul Barizah, S.H., LL.M., Ph.D. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga;
2. Ibu Dr. Mas Rahmah, S.H., M.H., LL.M. selaku Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan;
3. Bapak Dr. Deddy Sutrisno, S.H., M.H. selaku Ketua Tim Penguji Tesis;
4. Bapak Dr. Urip Santoso, S.H., M.H. dan Ibu Indrawati, S.H., LL.M. selaku Pembimbing Tesis dan sekaligus Anggota Tim Penguji Tesis;
5. Ibu Dr. Rr. Herini Siti Aisyah, S.H., M.H. dan Bapak Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum. selaku Anggota Tim Penguji Tesis;
6. Bapak dan Ibu dosen pengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan, yang telah memberikan bekal ilmu dan membimbing saya dalam perkuliahan selama ini;
7. Kedua Orang Tua saya Papa Benedictus Tjung dan Mama Wulansari yang telah memberikan dukungan, dorongan, dan mendoakan saya selama ini;
8. Kedua saudara saya Ci Cindy Tjung dan Chaterine Tjung yang telah mendukung saya;

9. Teman-teman saya (Mbak Qisty, Cece Cindy, dan Debby) yang telah menyemangati, mendorong, mendukung dan membantu saya selama perkuliahan dan selama proses menyelesaikan tesis ini;
10. Rekan-rekan satu angkatan Tahun 2018 Gasal, khususnya kelas pagi;
11. Seluruh teman, sahabat, keluarga yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang senantiasa mendukung dan membantu saya hingga dapat menyelesaikan tesis ini;

Semoga amal budi baiknya mendapat balasan dari Tuhan Yang Maha Esa. Semoga pula penulisan tesis ini dapat bermanfaat bagi siapa saja yang membacanya.

Surabaya, 14 Januari 2020

Penulis

Aurelia Nadya Pricilia Tjung, S.H.

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4740).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 133, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4893).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikat Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5916).

Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 501).