



Pendaftaran tanah sistematis terhadap akta terutang pajak

Yuliana Fatma Ira Crisantika¹, Imam Koeswahyono², Supriyadi³.

¹ **Yuliana Fatma Ira Crisantika**; Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya; Jalan MT. Haryono 169 Malang; 65145; Jawa Timur; Indonesia.

² **Imam Koeswahyono**; Fakultas Hukum Universitas Brawijaya; Jalan MT. Haryono 169 Malang; 65145; Jawa Timur; Indonesia.

³ **Supriyadi**; Fakultas Hukum Universitas Merdeka; Jl. Terusan Raya Dieng Nomor 62-64; Malang; 65146; Jawa Timur; Indonesia

ARTICLE INFO

Article history:

Received 2020-02-24

Received in revised form
2021-06-13

Accepted 2021-08-01

Kata kunci:

Pendaftaran Tanah Sistematis; Akta Peralihan Hak Atas Tanah; PPh dan BPHTB.

Keywords:

Systematic Land Registration; Deed of Transfer of Land Rights; Income Tax and BPHTB.

DOI: <https://doi.org/10.26905/idjch.v12i2.5810>.

How to cite item:

Crisantika, Y.F.I., Koeswahyono, I., Supriyadi. (2021). Pendaftaran tanah sistematis terhadap akta terutang pajak. *Jurnal Cakrawala Hukum*, 12(2), 168-177.
doi:10.26905/idjch.v12i2.5810.

Abstrak

Artikel ini memiliki maksud dan tujuan untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis PRONA terhadap akta – akta peralihan hak atas tanah yang terutang pajak, khususnya terkait Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) yang menjadi kewajiban para pihak dan di daftarkan melalui pendaftaran tanah sistematis yang dilaksanakan di Desa Ternyang Kecamatan Sumberpucung pada tahun 2009. Namun kendala yang terjadi dilapangan berbeda dengan dukuh turus, masyarakat desa ternyang lebih kooperatif mengenai data data fisik, kendala yang banyak terjadi untuk pedukuhan ternyang adalah saat pemasangan patok batas tanah, dimana kondisi alam di desa Ternyang memang banyak berbentuk tidak rata, sehingga memerlukan waktu lebih lama, untuk menetapkan batas tanah yang sesuai. Pembukuan hak atau Penyimpanan dokumen-dokumen yang merupakan alat bukti diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum. Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pasal 39 ayat (1) butir g, PPAT/PPATS tidak boleh menandatangani akta sebelum kewajiban perpajakan dipenuhi dan Pejabat yang memberi Hak atas tanah sebelum kewajiban perpajakan terpenuhi.

Abstract

This article has the intent and purpose to find out the implementation of PRONA systematic land registration for the deed of transfer of land rights that are tax payable, specifically related to Income Tax (PPh) and Land Acquisition Fees (BPHTB) which are the obligations of the parties and are registered through systematic land registration was carried out in Ternyang Village, Sumberpucung District

Corresponding Author:

* **Yuliana Fatma Ira Crisantika**.

E-mail address: fatmairacrisantika@gmail.com.

Pendaftaran tanah sistematis terhadap akta terutang pajak

Yuliana Fatma Ira Crisantika, Imam Koeswahyono, Supriyadi

in 2009. However, the obstacles that occurred in the field were different from the turus hamlet, the village community was more cooperative regarding physical data. Nature in Ternyang village is indeed a lot of uneven shape, so it takes more time, to determine the appropriate land boundaries. Bookkeeping of rights or storage of documents constituting evidence shall be marked with identification and kept at the Land Office as an integral part of the general register. In accordance with the provisions of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, article 39 paragraph (1) point g, PPAT/PPATS may not sign the deed before the tax obligations are fulfilled and the official who gives the land rights before the tax obligations are fulfilled.

1. Latar Belakang

Hukum Tanah Nasional menjadikan Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Pokok – Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1960-104 tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043 untuk selanjutnya disingkat UUPA, sebagai hukum dasar atau landasan untuk pengatur-an Pokok – Pokok Agraria yang mengatur hubungan antara penguasa/Pemerintahan dan rakyatnya. Tujuan UUPA mewujudkan Pasal 33 ayat 3 Undang–Undang Dasar 1945, selanjutnya disingkat UUD, demi tercapainya keadilan untuk segenap bangsa Indonesia dalam perolehan serta pemanfaatan bumi, air, dan seluruh kekayaan alam yang terkandung di alam Indonesia masih tetap relevan (Sumardjono, 2018). Hukum Agraria didasarkan atas hukum adat tentang tanah, dengan asas sederhana, menjamin kepastian hukum, dan tidak mengabaikan unsur agama, yang kemudian akan dilakukan pendaftaran hak atas tanahnya. Reforma Agraria adalah Land Reform dalam kerangka mandat konstitusi, maupun politik serta Undang-Undang untuk mewujudkan keadilan dalam penguasaan, Pemilikan, Penggunaa, dan pemanfaatan tanah (P4T) (Salim, 2019).

Namun kendati demikian konsepsi asas-asas hukum adat yang digunakan dalam hukum tanah nasional tidak boleh bertentangan dengan ketentuan Undang–Undang yang lebih tinggi. Kon-

sepsi asas-asas hukum adat yang dapat di nasionalisasi sebagai hukum tanah nasional didasarkan pada hukum adat asli dari golongan pribumi yang hidup secara tidak tertulis, namun tetap mengandung unsur nasionalis yang bersifat kemasyarakatan, kekeluargaan, berasaskan keseimbangan serta keagamaan. Sehingga sejak berlakunya UUPA hak–hak barat dinyatakan tidak berlaku, sehingga perlu di konversikan menjadi hak adat atau dinasionalisasi. Hak hak barat tersebut diantaranya adalah hak eigendom yang dinasionalisasi menjadi hak milik, atas hak milik tersebut hanya dapat dimiliki oleh warga Negara Indonesia saja, selain hak eigendom ada juga hak barat yang dinasionalisasi yaitu hak erfpacht menjadi hak sewa.

Negara diberi kewenangan untuk mengatur hubungan hukum dan perbuatan hukum demi tercapainya kemakmuran yang seadil-adilnya dan sebesar-besarnya untuk seluruh lapisan masyarakat Indonesia, hal tersebut dapat dilakukan salah satunya melalui pengaturan atas tanah. Dalam pengertian yuridis Boedi Harsono menuliskan tanah merupakan permukaan bumi meliputi bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada di bawah air termasuk laut (Harsono, 2013). Dalam penguasaan tanah tersebut, hukum nasional mengatur tentang adanya hirarki salah satu yang tertinggi adalah hak bangsa Indonesia yang tercantum dalam UUPA pasal 1, dilanjutkan pada ayat 2 yaitu hak menguasai dari Negara yang semata–mata ber

aspek untuk publik (Harsono, 2013). Ketentuan pasal tersebut dapat diartikan bahwa Negara sebagai penguasa tertinggi berhak mengatur atas segala kekayaan alam Indonesia untuk kemanfaatan masyarakat luas, yang bertujuan untuk mencapai keadilan sosial, dan tetap berpegang teguh pada Undang-Undang Dasar 1945. Selanjutnya guna memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut maka diselenggarakanlah pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional dan dilaksanakan oleh Kepala Kantor. Untuk pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) meliputi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah adalah membuat tanda bukti peralihan hak atas tanah yang diatur dengan peraturan khusus.

Dalam hal Pembuktian Hak dan Pembukuan-nya untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan, penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya.

Dengan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa alas hak atau bukti perolehan atas tanah dalam proses pendaftaran tanah adalah hal yang penting dan utama. Dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah bukti perolehan tanah tersebut dapat berupa lisan dan tertulis, alat bukti yang tertulis salah satunya adalah berupa akta pemindaan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT maupun PPATS yang tanahnya belum dibukukan akta-akta tersebut dapat berupa Akta jual-beli, Akta hibah, akta pembagian bersama, maka Kepala Kantor Pertanahan menunjuk PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk membantu dan melak-

sanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah dalam melaksanakan pendaftaran tanah .

Dalam proses pembuatan alat bukti, seorang PPAT harus cermat dan teliti, salah satunya mengenai kewenangan dalam menjalankan wilayah jabatan yang terbatas dalam satu kota atau kabupaten, kewenangan mengenai subjek, memenuhi aturan yang dipersyaratkan oleh undang-undang, yang salah satunya adalah terbayarnya Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disingkat BPHTB) dan Pajak Penghasilan Final (selanjutnya disingkat PPh) yang menjadi kewajiban para pihak sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 tahun 1997 Pasal 103 ayat 2, butir h dan i, sebagai Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah.

Dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali maupun Pemeliharaan data pertanahan pihak yang melakukan peralihan harus memenuhi kewajiban pembayaran PPh dan BPHTB. PPh di atur dalam Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah nomor 48 tahun 1994 BPHTB langsung dipungut oleh Pemerintah Pusat, tetapi berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak daerah dan Retribusi sejak januari 2009 BPHTB dialihkan kepada Pemerintah Kabupaten/Kota. Tentu sebagai seorang PPAT maupun PPAT Sementara yang bertugas membantu Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional wajib memenuhi aturan tersebut untuk meningkatkan penghasilan dari pajak peralihan.

Kenyataan di lapangan dalam pelaksanaan PRONA Di Desa Ternyang, Kecamatan Sumberpucung pada tahun 2009, terdapat Akta Jual-Beli maupun tanda bukti lainnya yang dibuat dihadapan PPATS namun belum membayarkan PPh dan BPHTB nya sebagai kewajiban peralihan hak atas tanahnya, yang menyebabkan terutangnya pajak, hal ini jelas melanggar ketentuan yang berlaku yaitu (1). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

1997 tentang Pendaftaran Tanah, pasal 39 ayat (1) butir g; (2). Undang - undangan Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah, Pasal 24; dan (3). Undang - Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang pajak daerah dan retribusi daerah Pasal 91 ayat 1.

Berdasarkan ketentuan undang-undang di atas, peneliti berpendapat bahwa sebelum ditanda tangannya akta oleh para pihak dan disahkan oleh PPAT/PPATS, PPAT/PPATS wajib memeriksa kelengkapan dokumen salah satunya memastikan terbayarnya kewajiban para pihak untuk membayar pajak penghasilan yang disetorkan oleh penjual dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah disingkat BPHTB yang disetorkan oleh pembeli, untuk kepentingan negara. Penelitian awal dilakukan dengan menganalisis data dan arsip yang tersimpan di desa Ternyang mengenai pelaksanaan PRONA tahun 2009 , dari analisis data dan arsip tersebut, untuk sementara peneliti menyimpulkan tidak ada data yang menyebutkan bahwa akta - akta seperti akta jual beli, akta hibah, dan alat bukti lainnya yang dijadikan alas hak dalam pendaftaran tanah sistematis tersebut memenuhi kewajiban dalam pembayaran PPh dan BPHTB. Tidak ada bukti tertulis maupun foto copy berkas tentang adanya pembayaran pajak yang terutang, maupun lampiran PPh dan BPHTB yang tersip dalam data pelaksanaan PRONA Desa Ternyang tahun 2009.

2. Metode

Penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis empiris yaitu suatu metode pendekatan yang meneliti data sekunder terlebih dahulu, dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan atau terhadap masyarakat. Penelitian empiris merupakan penelitian yang dilakukan untuk mengetahui keefektivitasan peraturan perundang-undangan yang berlaku di tengah masyarakat.

3. Pembahasan

3.1 Peralihan Hak Atas Tanah Terutang Pajak dalam pelaksanaan Pendaftaran tanah Sistematis di Desa Ternyang Kecamatan Sumberpucung

Pelaksanaan PRONA di Desa Ternyang

Penguasaan dan penggunaan tanah yang berlandaskan hak yang disediakan oleh hukum tanah nasional, dilindungi oleh hokum terhadap gangguan dari pihak manapun, baik oleh sesama anggota masyarakat maupun oleh pihak penguasa (Susilaningsih, 2019). Oleh karena itu setiap Hak Atas Tanah harus di daftarkan sebagaimana yang terdapat di Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960). Salah satu upaya pemerintah untuk menjamin kepastian hukum terhadap pemegang Hak Atas Tanah adalah dengan melaksanakan PRONA. PRONA dilaksanakan atas permohonan dari Kepala Desa Ternyang pada waktu itu dijabat oleh Bapak Darmadji. Kantor Pertanahan Kabupaten Malang resmi melaksanakan PRONA di Desa Ternyang pada tahun 2009 sebagai salah satu lokasi PRONA yang telah di tetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur dan Desa Ternyang mendapatkan kuota sebanyak 200 bidang, maka sejak itulah segera di bentuk Panitia Pelaksana PRONA, Salah satunya yang berlokasi Desa Ternyang. Peserta atau subjek PRONA diprioritaskan untuk masyarakat tidak mampu, dari ekonomi menengah sampai lemah yang ditentukan oleh pemerintah desa. Dalam pelaksanaannya ternyata program ini sudah mencapai sasaran dan sangat efektif dengan terpenuhinya kuota 225 bidang tanah.

Adapun kendala yang terjadi dalam pelaksanaan PRONA ini, yaitu ada beberapa masyarakat desa Ternyang Kecamatan Sumberpucung yang mendapatkan prioritas sebagai peserta PRONA ini namun tetap tidak mendaftarkan tanahnya, hal ini menunjukan kurangnya pengetahuan masyarakat

tentang tujuan dan pentingnya pendaftaran tanah itu sendiri, hal ini telah peneliti buktikan dengan wawancara dengan Bapak Mesdi, Ibu Rokani, dan Ibu Yayuk yang telah dibahas di bab sebelumnya. Pemerintah berusaha agar dalam proses pendaftaran tanah atau pensertifikatan tanah mempunyai prinsip biaya ringan, mudah dan cepat dapat dilaksanakan. Bentuk dari fasilitas atau kemudahan yang diberikan pemerintah kepada pemegang hak atas tanah itu berupa dilaksanakannya PRONA disuatu wilayah tertentu yang telah ditetapkan, tetapi pelaksanaan kemudahan dan percepatan penyelesaian sertifikat hak atas tanah tetap berpedoman pada peraturan yang berlaku. Untuk mengetahui tahap pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah melalui program PRONA, di Desa Ternyang Kecamatan Sumberpucung Kabupaten Malang, peneliti akan menguraikan kegiatan tersebut agar diperoleh suatu kejelasan mengenai pelaksanaan PRONA di Desa Ternyang, Kecamatan Sumberpucung Kabupaten Malang.

Penyerahan DIPA

DIPA adalah singkatan dari Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran adalah dokumen pelaksanaan anggaran yang dibuat oleh Menteri/Pimpinan Lembaga namun, untuk biaya yang timbul dari kegiatan PRONA, seperti pembuatan Akta, biaya materai, biaya foto copy, pemasangan patok tanda batas, BPHTB dan PPh final menjadi beban dan kewajiban peserta PRONA.

Penetapan Lokasi

Lokasi Kegiatan PRONA diarahkan pada wilayah-Wilayah desa miskin/tertinggal, Desa Ternyang terpilih menjadi salah satu lokasi PRONA tersebut karena telah memenuhi unsur-unsur yang ditetapkan pemerintah melalui BPN Kabupaten Malang.

Penyuluhan

Penyuluhan dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang kepada masyarakat Desa Ternyang pada bulan Pebruari 2009, khususnya mengenai PRONA, tentang siapa subjek dan objek PRONA, bagaimana kriteria penetapan lokasi PRONA, dan tahapan pelaksanaan PRONA. Disinilah peran BPN juga sangat penting, Pejabat yang melakukan penyuluhan juga berkewajiban memberikan pengetahuan kepada pihak yang terkait agar dapat terjalin komunikasi positif antara masyarakat Desa Ternyang.

Pengumpulan dan pengolahan data fisik (alat bukti/ alas hak, Penetapan Peserta PRONA)

Dalam kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik ini, dilakukan terlebih dulu penetapan peserta PRONA dan ada beberapa hal yang harus disiapkan oleh peserta yaitu:

Pembuktian alas hak berupa bukti kepemilikan hak atas tanah, yaitu berupa Akta, kertas segel, petok D, eigendom dan bukti kepemilikan tanah lainnya yang disahkan pejabat setempat, dan kelengkapan lain seperti FC KTP dan KK para pihak surat kematian, riwayat tanah, letter C desa, SPPT PBB, Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB), Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan (PPh final) dan kelengkapan lainnya.

Pemasangan patok tanda batas bidang tanah atau penetapan batas-batas bidang tanah ini. Sebelum lanjut pada pokok bahasan proses PRONA selanjutnya, peneliti akan membahas sedikit proses pengumpulan data fisik di lapangan yang telah peneliti uraikan di bawah ini:

- 1) Proses Pengumpulan Data Fisik
Wawancara dilakukan kepada bapak bambang Irawan selaku pengumpul data untuk pedukuhan Turus. Bapak bambang ini diberikan tugas untuk pengumpulan data fisik seperti

Pendaftaran tanah sistematis terhadap akta terutang pajak

Yuliana Fatma Ira Crisantika, Imam Koeswahyono, Supriyadi

kartu tanda penduduk dan kartu keluarga, penetapan batas tanah oleh pemilik dan pemasangan patok batas tanah, pemenuhan tanda tangan yang Bersangkutan, pengisian blangko pendaftaran yang kemudian akan di laporkan langsung kepada Bapak Sukriono untuk diteliti dan ditentukan apakah data yang tertulis dalam isian sudah sesuai dengan kondisi yang ada .

Pengumpulan data fisik untuk pedukuhan Krajan diserahkan kepada Bapak Slamet, berdasarkan wawancara dengan bapak slamet ini, tugasnya kurang lebih hampir sama dengan bapak bambang irawan, bapak slamet juga memungut sejumlah uang kepada yang digunakan untuk proses pelaksanaan PRONA ini, dan juga akan langsung disetorkan kepada bapak wadri kemudian diteruskan kepada Kepala Desa. Namun kendala yang terjadi dilapangan berbeda dengan dukuh turus, masyarakat desa ternyang lebih kooperatif mengenai data data fisik, kendala yang banyak terjadi untuk pedukuhan ternyang adalah saat pemasangan patok batas tanah, dimana kondisi alam di desa Ternyang memang banyak berbentuk tidak rata, sehingga memerlukan waktu lebih lama, untuk menetapkan batas tanah yang sesuai. Selain itu untuk meminimalkan permasalahan batas tanah pak slamet juga berinisiatif memanggil pemilik batas tanah yang bersebelahan, agar tidak menimbulkan masalah dikemudian hari.

Peneliti melakukan wawancara terkait tugas bapak sukriyono tersebut yang menentukan harusnya ada alat bukti baru berupa akta peralihan yang diterbitkan oleh Camat/PPATS harus memenuhi pembayaran PPH dan BPHTB sebagai kewajiban para pihak. Bapak sukriyono menyatakan bahwa tidak mengetahui bahwa pembayaran PPh dan BPHTB adalah wajib bagi para pihak yang bersangkutan, bapak Sukriyono menyatakan bahwa yang diketahui adalah pajak pembayaran bumi bangunan saja,

hal lain selebihnya telah diserahkan kepada PPATS/CAMAT selaku pejabat yang menerbitkan tanda bukti kepemilikan yang baru dan juga berkordinasi dengan pejabat Pelaksana PRONA dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang utuk hal - hal lain yang diperlukan .

2) Biaya Pelaksanaan PRONA

Sebelum pelaksanaan PRONA di desa Ternyang ini, sejumlah pihak yang terkait terlebih dahulu melakukan kesepakatan secara musyawarah mufakat, terkait penetapan biaya yang akan dipungut oleh pemerintah desa kepada masyarakat peserta PRONA. Namun sayangnya hal tersebut tidak dituangkan secara tertulis, oleh pihak-pihak yang berkepentingan, yang akhirnya menimbulkan masalah. Peneliti lebih lanjut mewawancarai bapak Bambang, selaku pemungut biaya pelaksanaan PRONA untuk dusun Turus. Besarnya nominal yang dipungut rata rata minimal antara Rp 800.000,- sampai Rp. 1.500.000,- per bidang tanahnya. Biaya tersebut memang ditetapkan atas musyawarah mufakat yang sebelumnya telah disepakati di awal sebelum pelaksanaannya dilangsungkan.

Pengukuran dan Pemetaan

Setelah kegiatan penetapan batas bidang-bidang tanah selesai maka langkah selanjutnya adalah kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran. Pengukuran bidang tanah ini langsung dilakukan oleh petugas ukur dari BPN dan dibantu oleh panitia pelaksana PRONA di Desa Ternyang.

Pemeriksaan Tanah

Setelah kegiatan pemetaan dan pengukuran selesai, maka panitia melakukan pemeriksaan bidang tanah, apakah sudah sesuai dengan kriteria. Dalam pemeriksaan tanah ini dilakukan pengecekan secara detail tentang daftar letter C desa, Riwayat Tanah, merupakan tanah milik adat, tanah hak yasan atau tanah negara, serta bukti perolehan

hak atas tanah, kegiatan ini disebut juga kegiatan pembuktian hak. Pembukuan untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah baru dibuktikan dengan: 1). Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang; dan 2). Asli akta PPAT, dan bukti lain.

Dalam hal alat bukti berupa akta peralihan yang dibuat oleh PPAT maupun PPATS wajib memenuhi ketentuan Undang-Undang. Akta peralihan hak yang menjadi tanda bukti perolehan hak atas tanah harus memenuhi kewajiban pembayaran pajak BPHTB maupun PPh. Dalam pelaksanaan pendaftaran sistematis melalui PRONA kewajiban tersebut tetap harus dipenuhi. Namun kenyataan di lapangan tidak demikian, tidak ada bukti pembayaran BPHTB dan PPhnya dan Akta-akta sebagai tanda bukti peralihan hak masih terutang pajak.

Untuk menerbitkan akta sebagai tanda bukti hak atas tanah, PPAT, PPATS/CAMAT wajib memastikan terbayarnya BPHTB dan PPh, namun kenyataan di lapangan PPATS banyak mengabaikannya, terbukti ketika aktanya akan didaftarkan melalui PRONA belum ada bukti pembayaran PPh dan BPHTB yang menjadi kewajiban para pihak. PPATS sumberpucung berpendapat bahwa, pajak peralihan memang menjadi kewajiban para pihak, namun ketika terjadi peralihan penjual maupun pembeli keberatan untuk membayarkan pajaknya karena dianggap terlalu tinggi, jadi sebagai alternatif para pihak menandatangani sebuah surat pernyataan bahwa pajak tersebut terutang, sanggup membayar kewajibannya masing-masing di kemudian hari termasuk denda dan kewajiban lainnya. Namun surat pernyataan atas pajak yang terutang tersebut tidak berlaku untuk semua peralihan hak atas tanah, ada catatan khusus yang diberlakukan. Surat pernyataan terutang pajak tersebut dapat disetujui dengan syarat nilai jual objek pajak yang di alihkan harus di bawah 60 juta, jika nilai jual objek pajak atas tanah yang dialihkan di atas 60 juta para pihak wajib membayarkan dan memenuhi sebelum penandatanganan akta peralihan.

Hukum yang hidup dan berlaku di tengah-tengah masyarakat tersebut memang bertentangan dengan norma yang berlaku, penulis dapat memahami hal tersebut dilakukan oleh PPATS untuk melindungi kepentingan warganya dalam rangka tertib administrasi dalam bidang pertanahan. Surat pernyataan yang diberlakukan tersebut diterapkan agar tidak melanggar ketentuan perpajakan, dan pajak peralihan tersebut tetap terutang serta dapat ditagihkan.

Berdasarkan wawancara peneliti dengan pejabat BPN terkait terutangnya pajak peralihan hak atas tanah, secara aturan tidak diperbolehkan, Karena dasar hukum PRONA adalah PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tidak ada aturan khusus yang mengatur pelaksanaan PRONA. Terutangnya pajak tetap dapat ditagihkan oleh Pemerintah kepada para pihak terkait, jika memang hal tersebut dapat dibuktikan lebih lanjut. Tetapi terutangnya pajak peralihan tersebut tidak dapat ditagih jika memang ada Peraturan Bupati yang membebaskan kewajiban pembayaran BPHTB atas Akta yang terutang Pajak, maupun pembebasan BPHTB atas objek tanah yang didaftarkan melalui pendaftaran tanah sistematis, sebelum dilakukan pendaftaran tanah secara sistematis ini, BPN sebelumnya telah berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah terkait hal ini.

Pajak yang terutang atas PPh dan BPHTB terkait akta peralihan atas tanah yang diterbitkan oleh PPATS tersebut lahir karena ketentuan Undang-Undang. Utang pajak tidak berlaku untuk selamanya dan dikenal tentang adanya daluarsa. Penentuan waktu daluarsa umumnya dihitung sejak saat terutangnya pajak atau berakhirnya masa pajak. Dengan demikian, saat terutangnya pajak juga penting untuk menentukan apakah suatu utang pajak sudah daluarsa atau belum, Negara masih mempunyai kewenangan untuk menagih pajak atau tidak. Penagihan pajak juga dapat dilakukan dengan cara surat teguran, pemberitahuan dengan surat paksa dan juga dapat dilakukan dengan penyitaan. Hapusnya utang pajak atau ber-

Pendaftaran tanah sistematis terhadap akta terutang pajak

Yuliana Fatma Ira Crisantika, Imam Koeswahyono, Supriyadi

akhir dengan beberapa cara yaitu dengan cara membayar utang tersebut, kompensasi, pembebasan penghapusan dan daluarsa.

Daluarsa utang pajak juga mengacu pada daluarsa utang seperti yang diatur dalam hukum perdata. Penentuan Daluarsa dalam pajak dihitung 5 tahun sejak terutangnya pajak. Secara khusus daluarsa pajak diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan (KUP), Pasal 22 Pemberlakuan Aturan Peralihan UU KUP Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Daluarsa Penetapan Pajak & Daluarsa Penagihan.

Pengumuman

Setelah proses Pemeriksaan tanah dan pembuktian hak selesai, maka data fisik dan data yuridis dari bidang-bidang tanah yang bersangkutan diumumkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang. Proses pengumuman ini dilakukan Selama 30 hari, proses pengumuman dalam pendaftaran tanah secara sistematis ini memang lebih cepat daripada pendaftaran tanah yang dilakukan secara sporadik yaitu 60 hari, hal ini dikarenakan pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis ini juga terbatas dengan waktu dan sudah di atur dalam ketentuan Undang-Undang.

Penerbitan SK Hak/Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis (Penetapan Hak)

Setelah proses pengumuman selesai, data fisik dan data yuridis yang telah diperiksa sesuai dengan aturan yang berlaku maka dilanjutkan dengan penerbitan SK hak atau pengesahan pengumuman dan penetapan atas hak atas tanah yang dimohon dan segera dilakukan proses penerbitan sertifikat. Peraturan Perundang-Undangan juga mengatur bahwa Kepala Kantor dapat mendaftarkan hak atas tanahnya dan menerbitkan sertifikat sebagai tanda bukti hak ketika wajib pajak

telah membayar kewajiban pajak peralihannya. Namun akta peralihan hak atas tanah yang diproses melalui PRONA desa Ternyang semuanya terutang pajak, dan telah terbit sertifikat hak atas tanahnya.

Peneliti juga ingin mengetahui tentang keabsahan sertifikat hak atas tanah yang terutang pajak, serta bagaimana pemenuhan pajak yang terutang tersebut. Pejabat BPN menyatakan jika memang dinas terkait dapat membuktikan terutangnya pajak peralihan, hal tersebut dapat ditagihkan kepada para pihak ketika akan melakukan peralihan hak atas tanah selanjutnya, dengan kata lain dikenakan pajak bertingkat, namun sejauh ini tidak ada surat teguran dari dinas terkait kepada Kepala Kantor BPN Kabupaten Malang terkait hal ini, karena dinas terkait juga tidak dapat membuktikan hal tersebut.

Pelaksanaan PRONA di Desa Ternyang Kecamatan Sumberpucung ini telah dilaksanakan 11 tahun lalu, sangat dimungkinkan kepala kantor yang menjabat pada waktu itu mempunyai kebijakan khusus, untuk menyelesaikan problem tersebut. Untuk mendukung pelaksanaan PRONA tersebut Kepala kantor melakukan koordinasi langsung dengan Pemerintah Pusat terkait akta – akta terutang pajak, karena pada tahun 2009 Pajak PPh dan BPHTB masih menjadi kewenangan Pemerintah Pusat dan masih dalam masa transisi untuk menjadi kewenangan Pemerintah Daerah.

Pembukuan Hak dan Penerbitan sertifikat

Sertifikat diterbitkan kepada pemegang hak yang sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Pembukuan hak atau Penyimpanan dokumen-dokumen yang merupakan alat bukti diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum. Pada dasarnya penyimpanan tersebut dilakukan dengan tujuan untuk mencegah hilangnya dokumen.

Penyerahan Sertipikat

Setelah seluruh rangkaian proses pendaftaran hak atas tanah melalui PRONA di atas telah di penuhi, maka penyerahan sertipikat dianggap sebagai penutup program PRONA, dan simbol bahwa program tersebut telah sukses dilaksanakan. Di Desa Ternyang sendiri penyerah sertipikat dilakukan mulai bulan September 2009 sampai selesai.

4. Simpulan

Berdasarkan uraian di atas dapat ditarik suatu kesimpulan sebagai berikut:

1. PRONA yang dilaksanakan di Desa Ternyang Kecamatan Sumberpucung Kabupaten Malang berjalan dengan baik, tepat sasaran dengan terpenuhinya kuota sebanyak 225 bidang tanah dengan peserta prioritas masyarakat kurang mampu, tetapi masih terdapat masalah pajak yang terutang dalam akta peralihan hak atas tanah meliputi Jual - Beli, Hibah, waris dan Pembagian bersama.
2. Akta PPATS terutang pajak yang didaftarkan melalui PRONA Desa Ternyang Kecamatan Sumberpucung tersebut, jika memang dapat dibuktikan terutang pajak, pajak tersebut tetap terutang dan bisa ditagihkan oleh yang berwenang.
3. Pajak peralihan hak atas tanah yang terutang pajak, tetap dapat dilakukan penagihannya sesuai dengan ketentuan undang - undang yang berlaku, namun ada ketentuan daluarsa pajak yang diatur dalam Pasal 22 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan (KUP).
4. Pajak yang terutang atas akta peralihan hak atas tanah yang meliputi jual - beli, hibah, pewarisan dan pembagian bersama yang menjadi kewajiban para pihak, tidak mempengaruhi

keabsahan sertipikat tanda bukti hak, atas dilakukannya pendaftaran tanah.

Dalam pelaksanaan Pendaftaran sistematis PRONA terdapat system hukum yang menjadi kendala yaitu:

1. Struktur Hukum
Pemerintah desa tidak memahami tentang pajak peralihan hak atas tanah yang menjadi kewajiban para pihak, sehingga terdapat akta terutang pajak. PPATS Kecamatan Sumberpucung yang berwenang menerbitkan akta - akta peralihan hak atas tanah juga memiliki pengetahuan yang kurang terkait timbulnya kewajiban pajak akibat peralihan hak atas tanah tersebut
2. Budaya Hukum/Culture
Budaya hukum yang berkembang di tengah masyarakat Desa Ternyang Kecamatan Sumberpucung sangat mempengaruhi proses pelaksanaannya, yaitu kurangnya pengetahuan tentang pentingnya pendaftaran tanah untuk kepastian hukum beserta timbulnya kewajiban pajak peralihan hak atas tanah, kurangnya pengetahuan tersebut berdampak pada kurang tertibnya administrasi ketika pengumpulan data fisik yang menyebabkan terhambatnya proses pelaksanaan PRONA.
3. Substansi Hukum
Pelanggaran atas Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang menandatangani Penerbitan sertipikat hak atas tanah, dalam hal ini adalah kepala kantor BPN Kabupaten Malang, tidak mempengaruhi keabsahan Sertipikat Hak atas tanah yang telah terbit serta sanksi yang tercantum pada pasal 26 tidak berlaku dengan efektif, karena selama ini tidak ada surat teguran yang ditujukan kepada Kepala Kantor Kabupaten Malang.

Pendaftaran tanah sistematis terhadap akta terutang pajak

Yuliana Fatma Ira Crisantika, Imam Koeswahyono, Supriyadi

Daftar pustaka

- Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan. 2011. *Tinjauan Pelaksanaan Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Menjadi Pajak Daerah*. Jakarta: Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
- Harsono, Boedi. 2013. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jilid 1. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Ikhsan, Edy. 2015. *Konflik Tanah Ulayat dan Pluralisme Hukum*. Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia.
- Isdiyana, Benny Krestian Heriawanto. 2019. Perbandingan Pelaksanaan Program Nasional Agraria dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*. 3(8)2 235.
- Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang *Proyek Operasi Nasional Agraria*.
- Moechthar, Oemar. 2017. *Teknik Pembuatan Akta*. Surabaya: Airlangga University.
- Mujiburohman, Dian Aries. 2019. Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptls), *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*. (8)2 2442.
- Naufa, M. I Alghifary1. 2017. Efektifitas Pelaksanaan Sertipikasi Prona Tanah Tambak Garam (Studi di Kabupaten Sampang). *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, (8)2 2442.
- Peraturan Bupati Nomor 62 tahun 2017 tentang *perubahan Bupati Kabupaten Malang Nomor 32 tahun 2013, tentang Tata Cara Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*.
- Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 08 tahun 2010, tentang *Pajak Daerah*.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, tentang *Pendaftaran Tanah*.
- Susilaningsih, Tri. 2019. Musyawarah dalam Penentuan Ganti Kerugian Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Cakrawala Hukum*. Vol. 9. DOI: <https://doi.org/10.26905/idjch.v9i2.2770>.
- Undang - Undang Nomor 5 tahun 1960, tentang *Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria*.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang *Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan (KUP)*.
- Wahidin, Samsul. 2015. *Dasar - Dasar Pendidikan Pancasila dan Pendidikan Kewarganegaraan*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Wibowo, Edy Suryanto. 2020. Tinjauan Hukum Program Nasional Agraria Di Kabupaten Sukoharjo. *Jurnal Pendaftaran Tanah*.