

IMPLIKASI HUKUM SERTIPIKAT TANAH YANG MASIH TERUTANG PAJAK PADA PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) YANG DIGUNAKAN SEBAGAI JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI KABUPATEN TEMANGGUNG

Salwa Nabila Farrasani* dan Ninik Darmini**

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis tindak lanjut pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) terutang terhadap kepemilikan sertipikat hasil Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Temanggung serta mengetahui dan menganalisis implikasi hukum sertipikat tanah yang masih terutang pajak yang digunakan sebagai jaminan Hak Tanggungan di Kabupaten Temanggung.

Penelitian hukum ini merupakan penelitian hukum empiris, yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku dengan fakta yang terjadi di masyarakat. Penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Analisis data yang digunakan adalah kualitatif dengan pendekatan perundang-undangan.

Hasil penelitian dan pembahasan dalam penulisan hukum ini. Pertama, tindak lanjut dari BPKPAD Kabupaten Temanggung mengenai pembayaran BPHTB terutang hasil PTSL, bahwa BPKPAD tetap menarik pajak BPHTB, meskipun terdapat perbedaan dasar penarikan. Pada dasarnya BPHTB itu sifatnya terutang karena terdapat perbuatan hukum yaitu peralihan hak atas tanah. BPHTB yang tidak melalui PTSL ditarik berdasarkan NPOP, sedangkan BPHTB hasil dari PTSL ditarik berdasarkan NJOP sesuai dengan Perbup Temanggung No. 49 Tahun 2022. Kedua, Pasal 33 Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 mengatur bahwa masyarakat yang tidak mampu membayar pajak peralihan akan dituliskan PPh dan BPHTB terutang di dalam sertipikat yang akan diterbitkan. Implikasi hukum sertipikat tanah yang masih terdapat catatan BPHTB terutang di Kabupaten Temanggung, bahwa sertipikat hasil dari PTSL memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertipikat hasil dari pendaftaran tanah secara sporadik. Sertipikat hasil PTSL tetap menjadi surat tanda bukti hak kepemilikan yang sah, tetapi apabila sertipikat tersebut akan digunakan sebagai jaminan Hak Tanggungan, maka nama yang tercantum dalam sertipikat harus membayarkan pajak BPHTBnya terlebih dahulu.

Kata kunci: Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), BPHTB, Sertipikat tanah.

* Jalan Kaliurang KM 10, Gondangan, Sardonoharjo, Ngaglik, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

** Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Jalan Sosio Yustisia Nomor 1 Bulaksumur, Depok, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

**LEGAL IMPLICATIONS OF LAND CERTIFICATES WHICH STILL OWE
TAX ON THE COMPLETE SYSTEMATIC LAND REGISTRATION
PROGRAM (PTSL) USED AS GUARANTEE OF MOBILE
RIGHTS IN TEMANGGUNG DISTRICT**

Salwa Nabila Farrasani* dan Ninik Darmini**

ABSTRACT

This research aims to determine and analyze the follow-up to the payment of Land and/or Building Rights Acquisition Fees (BPHTB) owed on ownership of certificates resulting from Complete Systematic Land Registration (PTSL) in Temanggung Regency as well as to find out and analyze the legal implications of land certificates that still owe taxes which are used as collateral for Mortgage Rights in Temanggung Regency.

This legal research is empirical legal research, which examines applicable legal provisions with facts that occur in society. This research uses primary data and secondary data obtained from library research and field research. The data analysis used is qualitative with a statutory approach.

Results of research and discussion in this legal writing. First, the follow-up from BPKPAD Temanggung Regency regarding BPHTB payments owed by PTSL results, that BPKPAD still collects BPHTB tax, even though there are differences in the basis for withdrawal. Basically, BPHTB is owed because there is a legal act, namely the transfer of land rights. BPHTB that does not go through PTSL is withdrawn based on NPOP, while BPHTB resulting from PTSL is withdrawn based on NJOP in accordance with Temanggung Regency Regulation No. 49 of 2022. Second, Article 33 of ATR/BPN Ministerial Regulation No. 6 of 2018 regulates that people who are unable to pay transition tax will have the PPh and BPHTB owed written down on the certificate that will be issued. The legal implication of land certificates which still contain outstanding BPHTB records in Temanggung Regency is that certificates resulting from PTSL have the same legal force as certificates resulting from sporadic land registration. The PTSL certificate remains a legal proof of ownership rights, but if the certificate is to be used as collateral for Mortgage Rights, then the name listed on the certificate must pay the BPHTB tax first.

Keywords: Complete Systematic Land Registration (PTSL), BPHTB, Land Certificate

* Jalan Kaliurang KM 10, Gondangan, Sardonoharjo, Ngaglik, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

** Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Jalan Sosio Yustisia Nomor 1 Bulaksumur, Depok, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.