

## Status Hukum Sertipikat Produk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Yang Masih Memuat Pajak Terhutang = The Legal Standing of Systemic State Registration Land Certificate (PTSL) Which Still Contains Tax Liability

Rizky Hadiwidjayanti, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920518328&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Jaminan hukum kepemilikan tanah dapat diwujudkan dengan penerbitan sertifikat tanah, salah satunya melalui proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Timbulnya pajak terhutang saat peralihan hak yang tidak diketahui oleh para peserta membuat terhambatnya proses PTSL. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah (1) penerapan ketentuan peraturan perpajakan terhadap transaksi yang diakui sebagai dasar peralihan pada sertipikat melalui proses PTSL dan (2) jaminan hukum sertipikat yang telah terbit melalui proses PTSL yang masih tercatat terhutang pajak PPh dan BPHTB. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan jenis data sekunder yang didukung hasil wawancara. Hasil penelitian menyatakan bahwa masih belum ada pengaturan yang jelas mengenai mekanisme penagihan dan sampai kapan biaya ini dibayarkan sehingga mengikuti pengaturan perpajakan yang berlaku, yaitu jumlah bruto dari nilai pengalihan hak atas tanah dan/bangunan, dengan dasar pengenaan BPHTB yaitu NPOP. Pasal 33 Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 mengatur bahwasanya masyarakat yang tidak mampu membayar pajak peralihan akan dituliskan PPh dan BPHTB terhutang di dalam buku tanah dalam sertipikat yang akan diterbitkan. Sertipikat produk PTSL memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sporadik selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Perlu dibentuk pengaturan khusus mengenai pajak terhutang dalam Peraturan Pemerintah agar penerapan asas *lex specialis derogat legi generali* dapat diterapkan.

.....Legal guarantees for land ownership can be realized by issuing land certificates, one of which is through the Complete Systematic Land Registration (PTSL) process. Incurring tax payable during the transfer of rights that the participants were unaware of made the PTSL process obstructed. The formulation of the problems in this study is (1) the application of the provisions of tax regulations to transactions that are recognized as a basis for the transfer of certificates through the PTSL process and (2) legal guarantees for certificates that have been issued through the PTSL process which are still recorded as paying PPh and BPHTB taxes. The research method is normative juridical with secondary data types supported by interview results. The results of the study state that there is still no precise regulation regarding the billing mechanism and how long this fee is paid so that it follows the applicable tax regulations, namely the gross amount of the transfer value of land and/building rights, on the basis of the imposition of BPHTB, namely NPOP. Article 33 Permen ATR/BPN No. 6 of 2018 stipulates that people who are unable to pay the transitional tax will be written down the income tax and BPHTB owed in the land book in the certificate to be issued. PTSL product certificates have the same legal force as sporadic as long as they cannot be proven otherwise. It is necessary to establish special arrangements regarding tax payable in a Government Regulation so that the application of the *lex specialis derogat legi generali* principle can be applied.