

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis paparkan pada bagian sebelumnya, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa terjadinya salah objek sertipikat tanah yang terjadi di Nagari Sungai Kambut, Kecamatan Pulau Punjung, Kabupaten Dharmasraya dikarenakan ketidak hati-hatian dan ketidaktahuan para pihak dalam melihat hasil sertipikat dan tidak mengecek terlebih dahulu hasil sertipikat yang telah di pecah, terbit atau yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya tanpa mencocokkan kembali hasil dari kantor Pertanahan dengan fisik tanah yang dikuasai para pihak sebelumnya dilakukan hanya melalui perjanjian tukar menukar dibawah tangan saja antara kedua belah pihak tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengakibatkan sulitnya pembuktian hak.
2. Proses pemungutan BPHTB terhadap akta tukar menukar dalam pelaksanaannya menggunakan sistem self assessment, yaitu Wajib Pajak diwajibkan untuk menghitung besarnya pajak, menyetor pajak yang terutang sendiri sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku, maka untuk kesederhanaan dan memberikan kemudahan bagi Wajib Pajak, ditetapkan tarif pajak sebesar 5% (lima persen). Namun untuk adanya kepastian hukum, Apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP, maka dasar pengenaan pajak adalah NJOP PBB. Besarnya pajak yang terutang diketahui dengan cara mengalikan tarif pajak dengan NPOPTKP ditetapkan dalam

Undang-Undang No.21 Tahun 1997 yang mana tukar menukar tanpa adanya ganti rugi tetap dikenakan pajak.

3. Proses Balik Nama berdasarkan tukar menukar sertipikat hak atas tanah salah satunya bisa terjadi karena adanya proses transaksi tukar menukar tanah. Dapat diketahui bahwa dalam melakukan proses balik nama sertipikat hak milik dalam tukar menukar tanah terdapat 3 (tiga) tahapan yang harus dilakukan, yaitu: (a) Tahap persiapan sebelum melakukan jual-beli tanah; (b) Tahap pembuatan akta tukar menukar; (c) Tahap balik nama sertipikat tanah yang ditukarkan.

Mengenai prosedur balik nama sertipikat tanah pada tukar menukar telah sesuai dengan ketentuan PERKABAN RI N0.1 Tahun 2010 tentang Standar Operasional Prosedur (SOP) dalam proses balik nama sertipikat hak milik tanah atas tukar menukar di Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya prosedurnya sebagai berikut : a) Pendaftaran Sertipikat; b) Pemeriksaan berkas; c) Pembayaran Biaya Pendaftaran; d) Proses Pengerjaan; e)Penerbitan Sertipikat.

## **B. SARAN**

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis dan melihat bagaimana pelaksanaan yang dilakukan di lapangan, agar bisa berjalan dengan baik, maka penulis memiliki beberapa saran yaitu:

1. Untuk Pihak Pertama dan Pihak Kedua diharapkan untuk selalu berhati-hati dan selalu memeriksa kembali sertipikat pemecahan yang telah keluar dari Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya dan mengecek kembali apakah Nomor Sertipikat Hak Milik, Luas Tanah, Gambar Ukur Tanah telah sesuai

dengan fisik tanah yang kita kuasai dengan sertipikat yang telah terbit agar tidak terjadi lagi pertukaran tanah.

2. Hendaknya perlu terus disosialisasikan tentang BPHTB supaya masyarakat lebih memahami ketentuan-ketentuan perpajakan khususnya BPHTB sehingga bisa menghitung sendiri besarnya BPHTB yang harus dibayarnya.

Dalam rangka meningkatkan penerimaan BPHTB perlu terus ditingkatkan kerjasama dengan pihak yang terkait dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB. Untuk mengatasi hambatan-hambatan yang timbul dalam pemungutan BPHTB hendaknya dicari jalan keluarnya, misalnya tukar menukar ini sangat jarang terjadi maka harus ada upaya Kantor BKD untuk mencari informasi dan harus berkomunikasi dengan kantor BPN apakah tukar menukar tanpa ada ganti rugi ini dapat dikenakan pajak juga.

3. Untuk pihak PPAT, diharapkan untuk selalu berhati-hati dan melakukan pengecekan terlebih dahulu sebelum memproses tukar menukar tanah sampai balik nama sertipikat atas tanah. PPAT tidak boleh sembarangan dalam memproses tukar menukar tanah dan balik nama sertipikat hak atas tanah tersebut, karena pada dasarnya PPAT harus memastikan bahwa tanah yang akan diperjual belikan tersebut sedang tidak dalam sengketa dan juga sertipikat tanahnya benar asli. Dengan demikian prosesnya dapat berjalan lancar dan tidak akan timbul masalah dikemudian hari.

4. Untuk pihak BPN/Kantor Pertanahan, diharapkan untuk selalu mengedepankan loyalitas dan kejujuran pada pelayanan dan mampu membantu mencari jalan keluar disetiap permasalahan dan diharapkan juga selalu dapat menjadi pihak yang senantiasa menolong masyarakat yang membutuhkan bantuan dalam menerima pelayanan. Tidak semua masyarakat

mengerti alur dari pelayanan tersebut, sehingga kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya dapat menjadi pihak yang mengayomi dan mengajarkan alur tersebut.

