

# SMART

**MEDIA HUKUM, AKUNTANSI & PERPAJAKAN**

Mengenal Yang  
Dimaksud Dengan  
Subrograsi

Surat Keterangan  
Pendaftaran Tanah  
(SKPT)

Implementasi Catatan  
Sita Dan Blokir Pada  
Hak Atas Tanah

EDISI 10

## Mengenal Profesi Hakim Ad Hoc

### Membongkar Kontroversi Tapera

Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera), yang diusung sebagai solusi untuk mengumpulkan dana dengan biaya rendah dan jangka waktu panjang guna mendukung pembiayaan perumahan.

### Perwalian Oleh Orang Tua Kandung

Perwalian dapat terjadi terhadap anak yang belum dewasa dan tidak berada dalam kekuasaan orang tua



0 24563 84926 54 2

[www.weloje.id](http://www.weloje.id)



# SALAM REDAKSI

Pembaca Budiman,

SMART MEDIA kini hadir untuk memberikan berbagai informasi menarik seputar hukum, akuntansi, dan perpajakan. Kami akan hadir di setiap bulan dengan berbagai topik yang penting diketahui oleh masyarakat luas.

Pada edisi ke-sepuluh, kami menyajikan berbagai tulisan dengan topik menarik terkait hukum dan pajak yang diulas dalam edisi kali ini.

Kami sampaikan terima kasih kepada para pihak yang terlibat dalam pembuatan SMART MEDIA edisi keempat ini, serta membuka kesempatan kepada para pembaca untuk menyampaikan saran dan kritik kepada tim kami melalui WA di 0812 3596 9880. Saran dan masukan Anda sangat berguna untuk perkembangan SMART MEDIA ini di edisi akan datang.

**Pimpinan Umum:**  
Doni Budiono

**Wakil Pimpinan Umum:**  
Ketut Octania F. D.

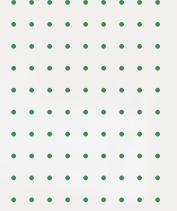
**Pimpinan Redaksi:**  
Antonius Gunawan D.

**Redaktur:**  
Putri Ayu Trisnawati  
Nur Laila Agustin  
Fica Candra Isnani  
Khayatul Mubasyaroh  
Nurin Niswah  
Kumala S.

**Desain & Visual:**  
Fica Candra Isnani

**Teknologi Informasi:**  
Stefanus Kurniawan D.

**Alamat Redaksi:**  
Ruko Mangga Dua  
Blok B2 No. 7,  
Jalan Jagir  
Wonokromo 100  
Surabaya 60244  
Jawa Timur, Indonesia



# ABOUT US



Smart Wikan Profesional (SWP) adalah sebuah institusi pendidikan dan pelatihan yang berdiri sejak 28 Maret 2015 di Kota Surabaya. Sebagai diversifikasi usaha dari Kantor Konsultan Pajak / Kantor Jasa Akuntan Doni Budiono, Persekutuan Perdata Doni Budiono & Rekan, dan PT. Pelican Trilium Utama Logistik.

SWP memiliki tim pengajar yang ahli dan berpengalaman di masing-masing bidang, serta metode pembelajaran yang variatif seperti seminar, diklat, webinar, workshop, in house training, dan kelas offline/online.

Kelebihan SWP terletak pada pengalaman dan keahlian yang telah teruji, serta jaringan profesional yang luas. SWP juga rutin menyelenggarakan kegiatan pendidikan dan pelatihan, memberikan kesempatan bagi peserta untuk terus mengikuti perkembangan terbaru dalam bidang hukum, perpajakan, akuntansi, kepabeanan, kekayaan intelektual, dan bisnis.

SWP memiliki visi untuk menjadi lembaga pendidikan yang terdepan dan terpercaya dalam menghasilkan para profesional yang berkualitas di bidangnya. Dengan pendekatan yang inovatif, kualitas pengajar yang tinggi, serta program pendidikan dan pelatihan yang beragam, SWP memberikan pengalaman belajar yang menarik dan relevan bagi peserta, serta membantu mereka dalam membangun keterampilan dan karier yang sukses di dunia bisnis dan hukum.





# Daftar Isi

## 01 HIGHLIGHT

---

Mengenal Profesi Hakim Ad Hoc Di Indonesia 02

## 02 POJOK HUKUM

---

Perwalian Oleh Orang Tua Kandung 05

Apa Itu Subrogasi 08

Mengenal Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) 11

Implementasi Catatan Sita dan Blokir Hak Atas Tanah 14

## 03 POJOK PAJAK

---

Membongkar Kontroversi Tapera: Tantangan dan Polemik dalam Program Pembiayaan Perumahan 18

Investasi Biru: Blue Finance sebagai kunci Kelestarian Lautan dan Keuntungan Berkelanjutan 20

Pemahaman Mendalam Tentang Core Tax: Mengungkap Esensi Core Tax dalam Era Pajak Modern 22

---

Mengenal  
**PROFESI**  
**HAKIM AD HOC**

Diangkatnya Hakim Ad Hoc bertujuan untuk membantu penyelesaian perkara yang membutuhkan keahlian







# Mengenal Profesi Hakim Ad Hoc

Nur Laila Agustin

Hakim Ad Hoc adalah hakim yang bersifat sementara yang memiliki keahlian dan pengalaman di bidang tertentu untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang pengangkatannya diatur dalam undang-undang, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (UU Kekuasaan Kehakiman).

Sifat sementara yang dimaksud dapat kita lihat dalam ketentuan Pasal 33 ayat (5) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2000 tentang Pengadilan Hak Asasi Manusia (UU Pengadilan HAM) yang menyatakan batasan pengangkatan Hakim Ad Hoc di pengadilan HAM hanya dapat diangkat untuk satu kali masa jabatan selama 5 tahun.

Ketentuan serupa juga dapat dijumpai dalam Pasal 10 ayat (5) Undang-Undang Nomor 46 Tahun 2009 tentang Pengadilan Tindak Pidana Korupsi ("UU Pengadilan Tipikor") jo. Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-XVIII/2020 yang mengatur Hakim Ad Hoc diangkat untuk masa jabatan selama 5 tahun dan dapat diangkat kembali untuk 1 kali masa jabatan tanpa seleksi ulang sepanjang masih memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan, serta dapat diangkat untuk masa jabatan 5 tahun berikutnya dengan terlebih dahulu mengikuti proses seleksi kembali sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Permatasari, 2021).

## **Diangkatnya Hakim Ad Hoc bertujuan untuk membantu penyelesaian perkara yang membutuhkan keahlian**

Adapun Tujuan diangkatnya Hakim Ad Hoc berdasarkan Penjelasan Pasal 3A ayat (3) UU No 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama adalah untuk membantu penyelesaian perkara yang membutuhkan keahlian khusus misalnya kejahatan perbankan syariah dan yang dimaksud dalam "jangka waktu tertentu" adalah bersifat sementara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Mahkamah Agung menjelaskan Hakim Ad Hoc menurut undang-undang berada di lima pengadilan khusus, yaitu Pengadilan HAM, Pengadilan Tipikor, Pengadilan Hubungan Industrial, Pengadilan Perikanan, Pengadilan Penyelesaian Perselisihan Hubungan Industrial (PHI), dan Pengadilan Kehutanan yang Hakim Ad Hoc-nya belum direkrut (MKRI, 2014).

Pertama, Pengadilan HAM berwenang memberikan dan memutus perkara HAM berat, meliputi kejahatan genosida dan kejahatan terhadap kemanusiaan. Pengadilan HAM dilaksanakan dengan hakim majelis berjumlah 5 orang, terdiri dari 2 orang hakim karir dan 3 orang Hakim Ad Hoc.

Kedua, pengadilan tindak pidana korupsi berdasarkan Undang-Undang Nomor 46 Tahun 2009. Pengadilan Tipikor bersidang dengan Hakim Majelis, terdiri dari hakim karir dan Hakim Ad Hoc dan berwenang mengadili perkara korupsi dan pencucian uang. Saat ini Pengadilan Tipikor berjumlah 33 dan tersebar di seluruh Indonesia. Hakim Ad Hoc berada di Pengadilan Tipikor tingkat pertama, tingkat banding, tingkat kasasi, diangkat dan diberhentikan oleh Presiden atas usul ketua Mahkamah Agung dalam masa jabatan 5 tahun dan dapat diangkat sekali lagi dalam satu masa jabatan.

Ketiga, Pengadilan Perikanan berdasarkan Undang-Undang Nomor 45 Tahun 2009. Hakim Ad Hoc Pengadilan Perikanan, hanya ada di pengadilan tingkat pertama. Seleksi Hakim Ad Hoc perikanan dilakukan MA bersama Kementerian Kelautan dan Perikanan kemudian secara terbuka diumumkan kepada masyarakat. Berdasarkan Keputusan Presiden, MA menugaskan Hakim Ad Hoc perikanan tersebut pada pengadilan yang sudah ada. Sedangkan pemberhentiannya sama prosesnya dengan Hakim Ad Hoc yang lain.

Keempat, Pengadilan PHI yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2004. Hakim Ad Hoc Pengadilan PHI masing-masing mewakili Serikat Pekerja Seluruh Indonesia (SPSI), satu orang mewakili asosiasi pengusaha, dan satu

orang lagi hakim karir. Hakim Ad Hoc PHI hanya di pengadilan tingkat pertama dan tidak ada kasasi tingkat banding.

Pengadilan khusus lain yang belum ada rekrutmen Hakim Ad Hoc, yaitu yang pertama Pengadilan Kehutanan berdasarkan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2013. Perbedaan Hakim Adhoc Kehutanan dibanding yang lain, hakim ad hoc harus direkrut seluruh Indonesia

Hakim Ad Hoc untuk tingkat pertama dan tingkat banding diberhentikan oleh presiden sebagai kepala negara atas usul ketua MA dalam masa jabatan 5 tahun dan dapat diangkat kembali untuk 1 kali masa jabatan. Hakim Ad Hoc pada Mahkamah Agung, diangkat dan diberhentikan oleh presiden sebagai kepala negara atas usul DPR RI untuk masa jabatan 5 tahun.

UU Kekuasaan Kehakiman menyebutkan "Hakim dan Hakim Konstitusi adalah pejabat negara yang melakukan kekuasaan kehakiman yang diatur dalam undang-undang".



UU Kekuasaan Kehakiman menyebutkan “Hakim dan Hakim Konstitusi adalah pejabat negara yang melakukan kekuasaan kehakiman yang diatur dalam undang-undang”. Kemudian dalam perkembangannya, status hakim ini juga kembali dipertegas sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 122 UU ASN yang menyatakan bahwa Pejabat Negara yaitu “Ketua, wakil ketua, ketua muda, dan hakim agung pada Mahkamah Agung serta ketua, wakil ketua, dan hakim pada semua badan peradilan kecuali Hakim Ad Hoc” (Novianti, 2016 : 2).

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 32/PUUXII/2014 justru menguatkan konsep bahwa Hakim Ad Hoc bukan termasuk dalam pengertian hakim yang dikategorikan sebagai pejabat negara. Mahkamah Konstitusi (MK) berpendapat bahwa pengangkatan Hakim Ad Hoc dilakukan melalui serangkaian proses seleksi yang tidak sama dengan proses rekrutmen dan pengangkatan hakim sebagai pejabat negara pada umumnya.

UUD 1945 tidak menentukan batasan dan kualifikasi apakah hakim termasuk pejabat negara atau bukan pejabat negara. Penentuan kualifikasi hakim in casu hakim ad hoc apakah sebagai pejabat negara atau bukan, merupakan kebijakan hukum terbuka (open legal policy), yang sewaktu-waktu dapat diubah oleh pembentuk Undang-Undang. Perubahan tersebut disesuaikan dengan tuntutan kebutuhan dan perkembangan yang ada sesuai dengan jenis dan spesifikasi serta kualifikasi jabatan tersebut (MKRI, 2015).

#### Daftar Pustaka

Novianti, Kedudukan Hakim Sebagai Pejabat Negara Dalam RUU Tentang Jabatan Hakim. Majalah Info Singkat Hukum Vol.VIII No 24, Desember 2016. Hlm 2





# PERWALIAN OLEH ORANG TUA KANDUNG

Fica Candra Isnani

**P**engaturan terkait perwalian dapat kita lihat melalui Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (UU Perkawinan) bahwa anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun belum pernah melangsungkan perkawinan, yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tua berada di bawah kekuasaan wali. Perwalian menyangkut pribadi anak yang bersangkutan maupun harta bendanya.

Terkait perwalian menurut Kompilasi Hukum Islam adalah kekuasaan yang diberikan kepada seseorang untuk mewakili anak yang belum dewasa dalam melakukan tindakan hukum demi kepentingan dan kebaikan si anak, salah satunya meliputi harta kekayaannya.

Adapun aturan khusus perwalian, diatur melalui Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2019 Tentang Syarat dan Tata Cara Penunjukan Wali (PP 29 Tahun 2019) yang disebut dengan wali adalah orang atau badan yang dalam kenyataannya menjalankan kekuasaan asuh sebagai orang tua terhadap anak. Anak dalam hal ini adalah seseorang yang belum berusia 18 (delapan belas) tahun termasuk anak yang masih ada dalam kandungan.



Pada aturan Pasal 50 UU Perkawinan telah mengatur bahwa perwalian dapat terjadi terhadap anak yang belum dewasa dan tidak berada dalam kekuasaan orang tua, sehingga dapat diartikan bahwa perwalian tidak dapat terjadi ketika anak yang belum dewasa masih dalam kekuasaan orang tuanya. Dasar hukum lainnya dapat kita lihat pada ketentuan Pasal 330 ayat (3) KUHPerdara bahwa seseorang yang tidak berada dalam kekuasaan orang tua, berada dalam perwalian.

Perlu diketahui bahwa maksud kekuasaan dalam hal ini adalah tanggung jawab orang tua dalam mendidik dan merawat pribadi anak sampai tumbuh dewasa. Kekuasaan orang tua juga tidak terbatas pada pribadi anak saja, melainkan terhadap harta benda yang dimiliki anak, misalnya anak dibawah umur yang memperoleh warisan.

Ketika perwalian bisa terjadi terhadap anak yang belum dewasa yang tidak berada dalam kekuasaan orang tua menimbulkan pertanyaan, kapan sebenarnya kekuasaan orang tua terhadap anaknya berakhir atau hilang?.

Berdasarkan Pasal 47 UU Perkawinan, selama anak belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, sedangkan dalam aturan Pasal 330 KUHPerdara belum mencapai umur 21 (dua puluh satu) tahun dan belum pernah kawin maka anak tersebut berada dalam kekuasaan orang tuanya kecuali terhadap kekuasaan tersebut telah dicabut melalui penetapan pengadilan.

Pencabutan kekuasaan orang tua terhadap anak yang belum dewasa dapat terjadi karena orang tua lalai dalam menjalankan kewajibannya terhadap anak atau berkelakuan buruk terhadap anak (Pasal 49 UU Perkawinan). Adapun pembebasan kekuasaan dalam hal orang tua tidak cakap hukum (Pasal 319a KUHPerdara). Berakhirnya kekuasaan orang tua juga dapat terjadi akibat putusannya perkawinan orang tua baik karena perceraian atau meninggalnya salah seorang (Zakiah, 2021:29).

Merujuk pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara), perwalian terdiri dari 3 (tiga) macam yaitu *Pertama*, perwalian menurut undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 345 KUHPerdara bahwa jika salah satu orang tua meninggal maka perwalian demi hukum dilakukan oleh orang tua yang masih hidup terhadap anak yang belum dewasa. *Kedua*, perwalian karena wasiat sebagaimana diatur dalam Pasal 355 KUHPerdara bahwa tiap orang tua yang melakukan kekuasaan orang tua atau perwalian berhak mengangkat seorang wali bagi anaknya. *Ketiga*, perwalian yang ditunjuk oleh Hakim sebagaimana diatur dalam Pasal 359 KUHPerdara, bahwa apabila tidak ada wali menurut undang-undang atau wali dengan wasiat maka oleh hakim ditetapkan seorang wali.

Bagi seorang anak yang lahir diluar perkawinan maka, perwaliannya akan jatuh pada orang tua yang mengakuinya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 353 KUHPerdara.

Sebagaimana yang telah dijelaskan di uraian sebelumnya, bahwa kekuasaan orang tua selain terhadap pribadi anak, juga menyangkut harta benda si anak. Orang tua memiliki tanggung jawab dalam mengurus harta benda si anak yang belum dewasa, namun terdapat batasan akan hal tersebut. Orang tua tidak dapat serta merta melakukan penjualan atau menggadaikan harta milik si anak yang belum dewasa.

“**Secara yuridis, status Kekuasaan Orang Tua dengan Status Perwalian memiliki perbedaan**”

Dasar hukumnya dapat kita lihat dalam ketentuan Pasal 48 UU Perkawinan yang mengatur bahwa *“orang tua tidak diperbolehkan memindahkan hak atau menggadaikan barang-barang tetap yang dimiliki anaknya yang belum berumur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan kecuali apabila kepentingan anak itu menghendakinya”* Berdasarkan aturan tersebut maka, orang tua tidak dapat menjual atau menggadaikan harta anaknya yang belum dewasa kecuali hal tersebut ditujukan untuk kepentingan si anak misalnya untuk biaya pendidikan.



Oleh sebab itu untuk melindungi kepentingan dan hak-hak anak yang belum dewasa maka ketika terjadi perceraian atau meninggalnya salah satu orang tua kandung, tindakan hukum seperti penjualan, pengadaian atau tindakan lain yang berhubungan dengan harta benda anak dibawah umur dilakukan atas dasar adanya penetapan perwalian yang dikeluarkan oleh pengadilan.

Praktiknya dapat dijumpai, pihak-pihak seperti bank yang berkaitan dengan jaminan tanah milik anak dibawah umur ataupun pihak lain seperti PPAT atau dalam hal ini notaris terkait pengurusan akta jual beli yang mewajibkan adanya penetapan perwalian dari pengadilan sebagai syarat. Hal tersebut tentunya bertujuan untuk memastikan kebenaran secara hukum atas kekuasaan perwalian terhadap seorang anak. Selain itu, adanya penetapan perwalian tersebut tentunya dapat menjadi bukti autentik jika terjadi suatu sengketa di kemudian hari.

Penetapan perwalian oleh orang tua kandung, salah satunya penetapan Nomor 832/Pdt.P/2020/PN Btm. Permohonan penetapan perwalian diajukan oleh Sulastri terhadap anak kandungnya Sekar Kinan Yustrianti yang belum dewasa. Sulastri mengajukan permohonan perwalian, guna mewakili segala kepentingan hukum atas nama Sekar termasuk izin menjual aset rumah yang diwariskan atas nama Sekar dari ayah kandungnya Endro Yuswanto yang telah meninggal demi keperluan biaya pendidikan. Dalam permohonan tersebut majelis hakim yang memeriksa dan memutus permohonan yang bersangkutan memberikan putusan yakni mengabulkan permohonan tersebut.

**Daftar Pustaka**

Nur Zakiah, "Kekuasaan Orang Tua Menurut KUHP dan Undang-Undang Perkawinan". (2021). Ash-Shahabah Jurnal Pendidikan dan Studi Islam. hlm 29.





# APA ITU SUBROGASI?

Putri Ayu Trisnawati

**“Ciri utama dari pembayaran dalam peristiwa subrogasi, yaitu bahwa pihak ketiga menggantikan hak-hak kreditor terhadap debitur”**

Pengalihan utang dalam praktek perbankan dapat dilakukan dengan cara take over credit, yang penerapannya dengan menggunakan lembaga Subrogasi, Cessie maupun Novasi. Dalam take over credit, pengalihan utang dilakukan dengan cara kredit lama telah dilunasi oleh pihak yang akan mengambil alih kredit dan selanjutnya debitur (lama) tersebut menjadi debitur baru dari pihak bank yang melunasi kredit.

Pengalihan atau pengoperan hak (cessie), penggantian kreditor karena pembayaran (subrogasi) atau pembaharuan utang (novasi) merupakan hukum perbuatan yang seringkali dilakukan oleh perbankan terkait dengan kredit yang disalurkan kepada Masyarakat.

Namun, dalam prakteknya sulit untuk menentukan ataupun membedakan apakah take over credit tersebut menggunakan lembaga subrogasi atau novasi.

Dalam hal pembayaran yang dilakukan oleh pihak ketiga, Pasal 1382 KUHPerdara telah mengatur mengenai seorang yang turut berutang dalam perikatan tanggung menanggung (tanggung renteng) dan penanggung utang (borg) dalam perjanjian penanggungan, maka akibat pembayaran yang dilakukan pihak ketiga tersebut menimbulkan akibat hukum terhadap debitur. Dalam hukum perikatan akibat pembayaran oleh pihak ketiga tersebut dikenal dengan istilah subrogasi.

Subrogasi atau subrogatie adalah pembayaran dari pihak ketiga kepada kreditor, yang akibat pembayaran tersebut, pihak ketiga yang melakukan pembayaran menggantikan posisi kreditor lama sebagai kreditor yang baru terhadap debitur. Pasal 1400 KUHPerdara mengatur bahwa subrogasi adalah penggantian hak-hak si berpiutang oleh seorang pihak ketiga, yang membayar kepada si berpiutang itu, terjadi baik dengan persetujuan maupun demi undang undang. Artinya, subrogasi dapat terjadi baik melalui perjanjian maupun karena ditentukan undang-undang.

Dalam hal subrogasi berdasarkan perjanjian telah diatur dalam Pasal 1401 KUHPerdara. Kreditor menyatakan dengan tegas bahwa ia telah menerima pembayaran dari pihak ketiga dan pihak ketiga menggantikan hak-haknya terhadap debitur termasuk gugatan, hak istimewa maupun atas hipoteknya. Atau, Debitur menyatakan dengan tegas bahwa ia meminjam sejumlah uang kepada pihak ketiga dan menetapkan pihak ketiga menggantikan hak-hak kreditor terhadap debitur. Pernyataan ini harus dibuat melalui Akta Autentik.

Sementara subrogasi berdasarkan undang-undang dijelaskan dalam Pasal 1402 KUHPerdara yang menerangkan bahwa subrogasi terjadi tanpa perlu persetujuan antara pihak ketiga dengan kreditor lama, maupun antara pihak ketiga dengan debitor. Dalam pasal ini disebutkan bahwa jika seorang kreditor pemegang hipotek kedua yang melunasi piutang kreditor pemegang hipotek pertama, maka terjadi subrogasi yaitu si pembeli menggantikan kedudukan kreditor pemegang hipotek.

Menurut Pasal 1831 KUHPerdara, pembayaran merupakan salah satu hapusnya perikatan yang sempurna. Pembayaran dalam arti yang sempit adalah utang, sedangkan pembayaran suatu pembayaran dalam arti yang luas adalah pemenuhan yang prestasi suatu diwajibkan. Dengan adanya pembayaran atau pemenuhan prestasi kepada kreditor, membebaskan debitor dari kewajibannya serta pada dasarnya mengakhiri perikatan.

Supaya subrogasi ini sah, maka baik perjanjian pinjam meminjam uang antara pihak ketiga dan debitor wajib dibuat dengan akta autentik, demikian pula tanda (bukti) pelunasannya. Dalam perjanjian pinjam meminjam uang antara pihak ketiga dengan debitor harus ditegaskan bahwa uang tersebut digunakan untuk melunasi utang debitor kepada kreditor. Selanjutnya setelah debitor membayar kepada kreditor, maka dalam tanda pelunasannya harus diterangkan bahwa pembayaran dilakukan dengan menggunakan uang yang dipinjam dari pihak ketiga sebagai kreditor baru (Suharnoko & Hartati, 2006:10)

Dengan pembayaran yang dilakukan oleh pihak ketiga, maka utang piutang antara debitor lunas dan perikatannya hapus dan menimbulkan hak tagihan baru, yang bukan didasarkan pada perikatan yang lama yang hapus terhadap debitor (Pasal 1208 dan 1839 KUHPerdara).

Hal ini berarti bahwa pembayaran menimbulkan perikatan baru antara pihak ketiga dan debitor.

Ciri utama dari pembayaran dalam peristiwa subrogasi, yaitu bahwa pihak ketiga menggantikan hak-hak kreditor terhadap debitor, yang tiada lain bahwa yang dioper adalah hak-hak yang dipunyai oleh kreditor terhadap debitor berdasarkan dan dalam hubungan hukum perikatan antara debitor dan kreditor.

Sehingga, dapat dipahami bahwa dengan adanya subrogasi, dengan telah dilakukan pembayaran oleh pihak ketiga, perikatan antara debitor dan kreditor tidak hapus, maka semua *accessoir-accessoir* dan janji-janji yang melekat pada perikatan lama tetap utuh dan berpindah pada kreditor baru (pihak ketiga). Oleh karenanya kewajiban yang dipunyai debitornya tidak terpengaruh oleh subrogasi, hanya saja sekarang kreditornya telah berganti.



Dari uraian diatas, dapat diketahui bahwa tujuan adanya subrogasi adalah upaya mencegah terjadinya unjust enrichment (memperkaya diri sendiri secara tidak adil). Kreditor tidak menerima dua pembayaran,yaitu dari pihak ketiga dan debitor atau sebaliknya jangan sampai setelah debitor membayar utangnya kepada kreditor, ia merasa dirinya telah bebas dari utang padahal ia masih mempunyai utang terhadap pihak ketiga. Oleh karena itu, pihak ketiga harus mengajukan subrogasi untuk menggantikan kedudukan kreditor lama sebagai kreditor baru terhadap debitor.

Oleh karenanya menjadi suatu hal yang penting, bahwa dalam take over credit harus dibuat akta subrogasi. Dalam subrogasi tidak diperlukan royalti dari bank pengalih kredit, tetapi dalam novasi wajib adanya surat royalti sebagai persyaratan untuk dilakukan pengikatan baru secara efektif. Lebih lanjut dalam perbankan, agar dengan pengalihan utang dengan subrogasi tidak menghapuskan kelangsungan Hak Tanggungan, maka dalam perjanjian kredit (bank dan debitor) harus dinyatakan bahwa perjanjian kredit itu juga termasuk penambahan, perpanjangan, dan pembaharuannya. Tanpa klausula tersebut, maka Hak Tanggungannya menjadi hapus (Supriyanto, 2018)

#### Daftar Pustaka

1. Edy Supriyanto, Kajian Tentang Cessie, Subrogasi, Novasi Dalam Kredit Perbankan, Fakultas Hukum Universitas MPU Tantular, VOLUME 2 Nomor 1 Tahun 2018.
2. Suharnoko dan Endah Hartati. Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessie dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Nieuw Nederlands Burgerlijk Wetboek, Code Civil Perancis dan Common Law. Cetakan 2. Edisi 1. Jakarta: Kencana Prenada Media, 2006, hal. 10.







# MENGENAL SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH (SKPT)

Putri Ayu Trisnawati

Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) merupakan informasi tertulis yang memuat Data Fisik dan Data Yuridis mengenai sebidang tanah yang ada pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah yang terbuka untuk umum. SKPT ini merupakan dokumen penting yang dibutuhkan dalam proses jual beli atas bidang tanah atau satuan rumah susun dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik atau Sertifikat Hak Guna lainnya.

SKPT tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan yang tersebar di berbagai wilayah di Indonesia. Ketentuan SKPT ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah dan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (Petunjuk Teknis Nomor 3/Juknis-HK.02/IV/2022)

SKPT memuat informasi status riwayat tanah secara detail dan terperinci. Selain itu, fungsi SKPT adalah untuk meneliti data fisik yuridis atas suatu bidang tanah tertentu.

Data fisik yang disajikan dalam SKPT merujuk pada cakupan keterangan mengenai letak, batas, luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar. Termasuk di dalamnya terdapat keterangan adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan data yuridis dalam SKPT mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang di daftar, pemegang hak dan pihak lain, serta beban-beban lain yang membebaninya.

SKPT dapat diajukan dalam rangka:

1. Sertifikat hilang
2. Lelang
3. Kegiatan lainnya yang membutuhkan informasi pertanahan, seperti untuk Permohonan Hak Atas Tanah

Dalam hal SKPT untuk persyaratan lelang merupakan dokumen wajib yang harus dipenuhi Pemohon Lelang/Penjual sebelum pelaksanaan lelang.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk setiap pelaksanaan lelang atas bidang tanah, Kepala Kantor Lelang (KPKNL) wajib meminta SKPT kepada Kepala Kantor Pertanahan atas bidang tanah yang akan dilelang paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum pelaksanaan lelang. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan SKPT paling lambat 5 (lima) hari setelah diterimanya permintaan dari Kepala KPKNL. (Artikel website KPKNL Medan)

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, SKPT atas bidang tanah mutlak harus ada sebelum pelaksanaan lelang. SKPT dimintakan oleh Kepala KPKNL dengan proses pengurusan dan biaya menjadi tanggung jawab Pemohon Lelang/Penjual. Ketiadaan SKPT menyebabkan lelang tidak dapat dilaksanakan. Ketika SKPT telah diterbitkan juga tidak serta merta membuat lelang langsung dapat dilaksanakan, terkait informasi yang termuat dalam SKPT dikaitkan dengan dokumen kepemilikan yang ada.

Sebagai dokumen yang mutlak diperlukan dalam pelaksanaan lelang atas bidang tanah, SKPT sangatlah penting dalam dokumen persyaratan pelaksanaan lelang. Seringkali pelaksanaan lelang dibatalkan karena SKPT tidak dilampirkan yang disebabkan beberapa faktor seperti akses informasi terhadap buku tanah terhambat, keterlambatan pengurusan oleh Pemohon Lelang/Penjual, pejabat penandatanganan SKPT berhalangan, dan sebagainya.

Selain itu, SKPT digunakan sebagai salah satu media mitigasi resiko permasalahan yang timbul dikemudian hari terhadap status tanah atau rumah susun.

Seperti contohnya dalam hal proses lelang, informasi yang terdapat dalam SKPT sangatlah penting, karena telah dijelaskan dalam SKPT tersebut ada atau tidaknya gugatan/perkara, catatan sita, maupun blokir atas bidang tanah tersebut.

Sementara itu, sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN R.I. Nomor 5 Tahun 2017, penerbitan SKPT secara online sebenarnya sudah bisa dilakukan sepanjang data pertanahan tersedia dalam pangkalan data Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN. Permohonan SKPT secara online cukup efisien diterapkan karena pada dasarnya pemohon tidak perlu datang secara fisik ke Kantor Pertanahan setempat dan proses penerbitan SKPT secara online berjalan cukup cepat.

Namun demikian, dalam pelaksanaannya masih terdapat beberapa kendala dalam penerbitan SKPT secara online ini, misalnya keperluan validasi maupun plotting atas objek yang mengharuskan pemohon SKPT untuk memprosesnya ke Kantor Pertanahan setempat.

Selanjutnya, Pemerintah menerbitkan Petunjuk Teknis Nomor 3/Juknis-HK.02/IV/2022 tentang Layanan Pengecekan Sertipikat dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik. Layanan informasi mengenai pertanahan kini dapat diakses dengan mudah melalui sarana elektronik. Petunjuk dan teknis tersebut merupakan pelaksanaan dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik.

Petunjuk dan teknis tersebut merupakan pelaksanaan dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik. Layanan informasi pertanahan yang dapat diakses mulai dari pengecekan sertifikat, layanan surat keterangan pendaftaran tanah, hingga layanan nilai tanah ([hukumonline.com](http://hukumonline.com)).

Pengajuan permohonan layanan Surat Keterangan Tanah secara elektronik dapat diajukan dengan dua cara, yaitu: (Petunjuk Teknis Nomor 3/Juknis-HK.02/IV/2022)

1. Melalui aplikasi Mitra Kementerian, untuk pemohon PPAT, perorangan, badan hukum, instansi pemerintah, atau pihak lainnya yang telah terdaftar di aplikasi Mitra Kementerian.
2. Melalui permohonan secara langsung di kantor Pertanahan setempat apabila pemohon tidak terdaftar pada aplikasi Mitra Kementerian.

Hasil Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik dibuat sesuai dengan format sebagai berikut:



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA .....**

Alamat: .....

---

**PENGECEKAN SERTIPIKAT**

**Sertipikat**

- Jenis Hak
- Nomor Hak
- Desa/Kelurahan
- Nomor SK
- Nomor SU
- Nomor Seri
- NIB
- Luas
- Asal Hak
- Tanggal Penerbitan
- Tanggal Berakhir Hak

**Nama Pemilik**  
(nama pemegang hak)  
tempat tanggal lahir

**Penunjuk**  
(isikan informasi penunjuk)

**Catatan Pendaftaran Terakhir**  
(isikan riwayat pemeliharaan data pendaftaran tanah yang terakhir)

No Berkas :  
NTPN :

**Daftar Hak Tanggungan**  
(diisi apabila ada)

**Blokir**  
(diisi apabila ada)

**Sita**  
(diisi apabila ada)

**Informasi Kasus**  
(diisi apabila ada)

**Pajak Terhutang**  
(diisi apabila ada)

**Catatan/Informasi Lainnya**  
(seperti PPJB/Perjanjian Sewa, Blokir Internal atau informasi lainnya, diisi apabila ada)

• Hasil Pengecekan ini diterbitkan tanggal ... pukul ...

• Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender terdapat perubahan data maka akan diformasikan kepada Pemohon

• Luas bidang tanah dasar diukur melalui aplikasi "Seruk Tanah"

• Apabila terdapat ketidakakuratan hasil pengecekan dengan Sertipikat Hak Atas Tanah maka pemohon melakukan konfirmasi atau menghubungi Kantor Pertanahan setempat dengan membawa bukti pendaftaran permohonan.



Disarankan Secara Terpisah Diisi  
Nama Pejabat yang berwenang


---

Perhatian:

- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang standstagnasi dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSE.
- Dilarang melakukan penyebaran dan/atau penggabungan kepada pihak lain yang tidak terkait.
- Dilarang melakukan pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 263 KUHP Pidana dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara dan/atau Pasal 35 dan Pasal 51 Ayat (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan denda paling banyak Rp12 Miliar



**Informasi peta:**




Keterangan : Batasan khusus terkait LP2B dan/atau RTRW/RDTR (apabila ada)

---

Perhatian:

- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang standstagnasi dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSE.
- Dilarang melakukan penyebaran dan/atau penggabungan kepada pihak lain yang tidak terkait.
- Dilarang melakukan pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 263 KUHP Pidana dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara dan/atau Pasal 35 dan Pasal 51 Ayat (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan denda paling banyak Rp12 Miliar





# IMPLEMENTASI CATATAN SITA DAN BLOKIR PADA HAK ATAS TANAH

Putri Ayu Trisnawati



**P**emblokiran tanah dengan penyitaan tanah itu merupakan dua hal yang berbeda.

Permohonan pemblokiran dan sita terhadap sertifikat hak atas tanah dapat dilakukan oleh pihak pengadilan, misalnya adanya gugatan terkait hutang piutang, pailit, sertifikat ganda, atau masalah perjanjian kerjasama. Panitia Urusan Piutang Negara juga dapat melakukan pemblokiran barang jaminan dan/atau harta kekayaan lain milik debitur/penjamin hutang dengan menerbitkan Surat Pemblokiran yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan ditujukan kepada instansi yang berwenang atau Kantor Pertanahan untuk barang jaminan atau kekayaan lain dari debitur berupa hak atas tanah.

Berdasarkan pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita (Permen ATR 13/2017) Pasal 1 angka 3 menjelaskan bahwa Pencatatan Sita adalah tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk mencatat adanya sita dari lembaga peradilan, penyidik atau instansi yang berwenang lainnya.

Berdasarkan Pasal 26 Permen ATR 13/2017, Pencatatan Sita meliputi:

1. Pencatatan Sita Perkara adalah penyitaan terhadap Buku Tanah, Surat Ukur atau data lainnya yang diajukan oleh Juru Sita Pengadilan atau pihak yang berkepentingan meliputi Penggugat atau Tergugat dalam rangka perlindungan terhadap objek perkara di pengadilan.
2. Pencatatan Sita Pidana adalah penyitaan terhadap Buku Tanah, Surat Ukur atau data lainnya yang diajukan oleh Penyidik yang dipergunakan sebagai alat bukti dalam peradilan dengan Berita Acara Penyitaan dan tanda terima barang yang disita.
3. Pencatatan Sita Berdasarkan Surat Paksa adalah pencatatan sita terhadap hak atas tanah yang menjadi objek utang pajak.

Pada pencatatan sita perkara yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan terhadap suatu objek tanah yang disengketakan akan dilakukan sita jaminan atas permohonan dari Kantor Kejaksaan, Kantor Kepolisian, atau Kantor Lelang.

Catatan sita di buku tanah dan daftar umum lainnya dalam perkara perdata maupun pidana hanya dapat dibatalkan atau diangkat sita setelah perkaranya dihentikan atau perkaranya sudah diputuskan hakim dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dibuktikan dengan surat perintah angkat sita sesuai dengan salinan resmi berita acara eksekusi panitera pengadilan bersangkutan.

Sehingga tanah yang berada dalam keadaan disita mengakibatkan hak atas tanah tersebut tidak dapat dialihkan dan/atau dibebani hak tanggungan, tetapi hak atas tanah yang berada dalam keadaan disita dapat di roya, diperpanjang dan/atau diperbaharui dengan memberitahukan kepada Ketua Pengadilan, para pihak yang berperkara dan/atau penyidik.

Merujuk pada Pasal 27 Permen ATR 13/2017 menjelaskan bahwa permohonan pencatatan Sita Perkara, dapat diajukan oleh Juru Sita pengadilan atau Pihak yang berkepentingan meliputi penggugat atau tergugat, untuk kepentingan penyelesaian perkara di pengadilan dengan Penetapan Sita dari Ketua Pengadilan yang menerangkan secara jelas mengenai subyek hak, jenis hak, nomor hak dan letak tanah yang diletakkan sita dan/atau Putusan pengadilan yang menyatakan sah dan berharga sita terhadap hak atas tanah obyek perkara.

Selanjutnya, mengenai Pemblokiran Tanah dijelaskan pada Permen ATR 13/2017 dalam Pasal 1 angka 1 menyatakan pemblokiran tanah adalah tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan status quo (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut.

Hak atas tanah yang buku tanahnya terdapat catatan blokir tidak dapat dilakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.



Pemblokiran sertifikat hak atas tanah dapat dilakukan jika:

1. Tanah tersebut menjadi sengketa yang dilanjutkan dengan sita jaminan yang dimohonkan oleh Hakim Pengadilan kepada Kantor Pertanahan untuk diblokir hak atas tanah tersebut sampai adanya putusan pengadilan;
2. Dalam rangka pengamanan piutang negara, Panitia Urusan Piutang Negara dapat melakukan pemblokiran barang jaminan dan/atau harta kekayaan lain milik debitur/penjamin hutang;
3. Sertifikat hak atas tanah hilang. Guna menghindarkan sertifikat tersebut disalahgunakan oleh pihak yang beritikad kurang baik, maka pemilik sertifikat hak atas tanah yang hilang tersebut melakukan permohonan pemblokiran terhadap hak atas tanah, dengan terlebih dahulu melaporkan kehilangan sertifikat tersebut kepada pihak kepolisian, dan atas dasar surat pelaporan kehilangan dari kepolisian tersebut, maka dapat dimohonkan pemblokiran kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Blokir dilakukan berdasarkan permohonan pihak yang merasa berkepentingan ketika kepentingannya tersebut terganggu, kemudian dicatat dalam Buku Tanah yang ada di Kantor Pertanahan kabupaten/kota wilayah administrasi pertanahan setempat dan akan hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kecuali diikuti dengan putusan sita jaminan dan berita acara eksekusi permohonan blokir.

Adanya pencatatan sita dan blokir ini bisa terjadi karena inisiatif pembeli belum melakukan balik nama, untuk mencegah penyalahgunaan sertipikat hak atas tanah oleh penjual. Selain itu untuk melindungi hak dari salah satu dari ahli waris bisa melakukan permohonan blokir karena tanah warisan sedang bermasalah, untuk mencegah penyalahgunaan wewenang dari ahli waris yang lain. Dapat juga dilakukan atas dasar permohonan pemilik hak atas tanah, karena sertipikat hak atas tanah hilang sehingga pemilik memohonkan kepada Kantor Pertanahan untuk diblokir sertipikat hak atas tanah yang hilang tersebut.

Menyikapi permasalahan yang timbul adanya pemblokiran dan sita terhadap sertipikat hak atas tanah, dalam Pasal 15 Permen ATR 13/2017 telah dijelaskan bahwa catatan blokir akan hapus karena ada jangka waktu blokir berakhir dan tidak dilakukan perpanjangan, adanya pencabutan oleh pemohon blokir, Kepala Kantor Pertanahan menghapus blokir sebelum jangka waktu berakhir dan adanya perintah pengadilan berupa putusan atau penetapan serta jika pada perkara pidana penyidik menghentikan penyidikan dan mengajukan penghapusan catatan blokir. Sementara pada pencatatan sita, penghapusan catatan sita diatur dalam

Pasal 41 Permen ATR 13/2017 yang menjelaskan bahwa catatan sita akan dihapus apabila jangka waktu berlakunya berakhir; pihak yang berkepentingan, penyidik atau juru sita pajak mengajukan permohonan penghapusan dengan melampirkan persyaratan seperti putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, Surat Perintah Penghentian Penyidikan (SP3), dan surat pencabutan yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang dalam hal penyelesaian sengketa pajak.

Dari uraian diatas, dengan adanya catatan sita dan blokir terhadap hak atas tanah selain untuk melindungi pemilik hak atas tanah dan/atau pihak yang berkepentingan, catatan sita dan blokir mengakibatkan hak atas tanah tersebut tidak dapat dialihkan dan/atau dibebani hak tanggungan. Sehingga jika akan dilakukan transaksi jual-beli, lelang, pengalihan hak, pembebanan hak tanggungan dan tindakan-tindakan lain terhadap hak atas tanah tersebut perlu dilakukan penghapusan catatan.

Sehingga dengan adanya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita memberikan kepastian hukum terhadap masyarakat yang akan melakukan penyelesaian masalah diluar pengadilan atas prosedur, tata cara, serta syarat dan secara formil memberikan pencerahan dan perlindungan hukum kepada penjual dan/atau pembeli yang beritikad baik dalam menyelesaikan sengketa pertanahan.





# KONTROVERSI PROGRAM **TAPER**A

Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera), yang diusung sebagai solusi untuk mengumpulkan dana dengan biaya rendah dan jangka waktu panjang guna mendukung pembiayaan perumahan.

# Membongkar **Kontroversi Tapera**: Tantangan dan Polemik dalam Program Pembiayaan Perumahan

Khayatul Mubasyaroh

Tingginya harga properti dan sulitnya akses masyarakat berpenghasilan rendah terhadap perumahan layak telah menjadi isu yang memicu berbagai inisiatif dari pemerintah.

Salah satunya adalah program Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera), yang diusung sebagai solusi untuk mengumpulkan dana dengan biaya rendah dan jangka waktu panjang guna mendukung pembiayaan perumahan.

Meskipun demikian, Tapera tidak luput dari sorotan dan kontroversi. Program ini diatur melalui Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 21 Tahun 2024, yang bertujuan untuk mengatasi tantangan dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Namun, seiring dengan implementasinya, muncul berbagai polemik yang menyoroti berbagai aspek dari program ini.

Salah satu tantangan utama yang dihadapi adalah terkait besaran iuran. Walaupun kontribusi 3% dari total gaji atau upah terdengar cukup kecil, namun bagi sebagian golongan, terutama kelas menengah, hal ini dapat menjadi beban tambahan yang cukup signifikan.

Salah satu tantangan utama yang dihadapi adalah terkait besaran iuran. Walaupun kontribusi 3% dari total gaji atau upah terdengar cukup kecil, namun bagi sebagian golongan, terutama kelas menengah, hal ini dapat menjadi beban tambahan yang cukup signifikan.

Tidak hanya itu, kritik juga muncul terkait dengan kewajiban bagi individu yang sudah memiliki rumah atau tidak membutuhkan pembiayaan perumahan.

Kontroversi lain yang muncul adalah terkait dengan proses pembiayaan. Meskipun diusung sebagai sarana untuk mendukung pembiayaan perumahan, namun proses pengajuan pembiayaan Tapera terkadang dianggap rumit dan memakan waktu.

Proses pengkinian data peserta oleh pemberi kerja, syarat-syarat yang harus dipenuhi, serta proses persetujuan pembiayaan yang kadang memakan waktu dapat menjadi hambatan bagi para peserta.

Selain itu, terdapat juga pertanyaan tentang seberapa efektif Tapera dalam menyediakan perumahan yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah.





Meskipun program ini menyediakan pembiayaan dengan bunga rendah dan jangka waktu pembayaran yang fleksibel, namun masih ada keraguan tentang sejauh mana program ini dapat menjangkau masyarakat yang membutuhkan, terutama di daerah-daerah yang sulit dijangkau oleh layanan keuangan formal.

Hal ini terutama menjadi perhatian ketika kita melihat bahwa sebagian besar peserta adalah pekerja formal, sementara sebagian besar mereka yang membutuhkan akses perumahan terjangkau adalah pekerja informal.

Kritik juga dilayangkan terhadap transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan dana Tapera. Sebagai program yang mengumpulkan dana dari para peserta, penting untuk memastikan bahwa dana tersebut dikelola dengan baik dan transparan, serta diarahkan secara efektif untuk mendukung pembangunan perumahan yang terjangkau bagi masyarakat.

Meskipun demikian, penting untuk diakui bahwa Tapera merupakan langkah awal yang penting dalam upaya pemerintah untuk meningkatkan akses perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Namun, agar program ini dapat lebih efektif, diperlukan evaluasi terus-menerus dan keterbukaan terhadap masukan dari berbagai pihak serta upaya untuk mengatasi berbagai tantangan dan kontroversi yang muncul sepanjang implementasinya.

Dalam menjalankan Tapera, pemerintah perlu memperhatikan berbagai perspektif dan kebutuhan dari berbagai golongan masyarakat. Ini termasuk mempertimbangkan kelas menengah yang mungkin merasa terbebani dengan kontribusi mereka, serta memastikan bahwa program ini benar-benar menyentuh mereka yang membutuhkan akses perumahan yang terjangkau.

Dengan demikian, sambil terus mendorong inovasi dan perbaikan, Tapera tetap menjadi bagian integral dari upaya pemerintah dalam menyediakan perumahan yang layak dan terjangkau bagi seluruh masyarakat Indonesia.







# Investasi Biru

*Blue Finance* sebagai kunci Kelestarian Laut dan Keuntungan Berkelanjutan

Kumala Septyaningrum

***“ Penerapan Blue Finance dalam sektor pariwisata dapat digunakan sebagai pendukung proyek-proyek yang bertujuan meningkatkan pengelolaan sumber daya laut dan pesisir ”***

Lautan menyimpan kekayaan alam yang luar biasa dan berperan vital dalam menjaga keseimbangan ekosistem global. Sayangnya, ancaman terhadap kesehatan laut semakin nyata dengan adanya perubahan iklim, polusi, dan eksploitasi berlebihan. Di tengah berbagai tantangan ini, konsep Blue Finance muncul sebagai solusi yang potensial, menawarkan cara inovatif untuk melestarikan ekosistem laut sekaligus menciptakan keuntungan ekonomi yang berkelanjutan.

Blue Finance adalah konsep yang merujuk pada instrumen keuangan yang dipergunakan untuk mendukung proyek-proyek yang memberikan pengaruh positif terhadap ekosistem laut. Apa yang membuat Blue Finance begitu menarik adalah potensinya untuk mengubah cara kita memandang hubungan antara ekonomi dan ekologi.

Di masa lalu, pertumbuhan ekonomi sering kali dianggap bertentangan dengan pelestarian lingkungan. Namun, Blue Finance menunjukkan bahwa keduanya dapat berjalan seiring. Dengan mengalokasikan dana untuk proyek-proyek yang mendukung keberlanjutan laut, kita tidak hanya melindungi ekosistem yang rapuh, tetapi juga menciptakan peluang ekonomi baru yang dapat menghasilkan pendapatan jangka panjang.

Salah satu contoh penerapan Blue Finance di Indonesia adalah dalam pengembangan pariwisata ekowisata di kawasan konservasi laut. Berbagai pihak, termasuk investor swasta dan pemerintah daerah, telah berkolaborasi untuk mendukung pembangunan infrastruktur pariwisata yang ramah lingkungan, seperti pengembangan tempat snorkeling dan penyelaman yang berkelanjutan. Investasi ini tidak hanya memberikan pengalaman wisata yang unik bagi pengunjung, tetapi juga memberikan pendapatan tambahan bagi masyarakat lokal sambil mempromosikan pelestarian lingkungan laut.

Penerapan Blue Finance dalam sektor pariwisata dapat digunakan sebagai cara untuk mendukung proyek-proyek yang bertujuan meningkatkan pengelolaan sumber daya laut dan pesisir, serta mendorong sektor pariwisata agar lebih peduli pada lingkungan. Beberapa inisiatif yang dapat dilakukan adalah Obligasi Biru yang merupakan instrumen keuangan yang diterbitkan oleh pemerintah, perusahaan, atau lembaga lainnya dengan tujuan khusus untuk mendanai proyek-proyek yang memiliki dampak positif terhadap lingkungan, khususnya terkait dengan masalah-masalah kelautan dan perairan.

Dana yang diperoleh dari penjualan obligasi biru digunakan untuk mendukung proyek-proyek seperti restorasi ekosistem laut, pengelolaan limbah, konservasi laut, dan infrastruktur pariwisata yang ramah lingkungan di daerah pesisir. Inisiatif yang dapat dilakukan selanjutnya adalah dengan memberlakukan Pembiayaan Jasa Lingkungan.

Dana yang diperoleh dari penjualan obligasi biru digunakan untuk mendukung proyek-proyek seperti restorasi ekosistem laut, pengelolaan limbah, konservasi laut, dan infrastruktur pariwisata yang ramah lingkungan di daerah pesisir. Inisiatif yang dapat dilakukan selanjutnya adalah dengan memberlakukan Pembiayaan Jasa Lingkungan.

Untuk mendorong ekonomi masyarakat disekitar wilayah pariwisata pesisir laut, masyarakat dapat mengembangkan beragam produk dan destinasi pariwisata kelautan. Ini mencakup pengembangan produk dan destinasi pariwisata kelautan yang bervariasi dan berkualitas, seperti wisata bahari, budaya, edukasi, kuliner, dan kesehatan. Hal ini akan meningkatkan ekonomi, daya tarik dan daya saing sektor pariwisata Indonesia di pasar global.

Meskipun Blue Finance menawarkan banyak potensi, masih ada sejumlah tantangan yang harus dihadapi. Dari pembiayaan yang cukup hingga koordinasi lintas sektor, masih ada pekerjaan besar yang harus dilakukan untuk memastikan keberhasilan pendekatan ini. Namun, dengan komitmen dan kerja sama yang kuat dari semua pihak terkait, Blue Finance memiliki potensi untuk menjadi kunci utama dalam menjaga keberlanjutan laut dan memberikan keuntungan berkelanjutan bagi semua.

# Pemahaman Mendalam Tentang Core Tax: Mengungkap Esensi Core Tax dalam Era Pajak Modern

Nurin Niswah

Implementasi Sistem Administrasi Pajak Inti (Core Tax Administration System/CTAS) di Indonesia menandai tonggak penting dalam agenda reformasi pajak negara ini. Diperkenalkan dalam kebijakan seperti Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2018, CTAS bertujuan untuk merevolusi administrasi pajak melalui teknologi canggih dan sistem basis data yang kokoh.

Reformasi komprehensif ini tidak hanya bertujuan untuk meningkatkan kepatuhan pajak tetapi juga mendukung pembangunan ekonomi dengan memastikan pendapatan yang cukup untuk infrastruktur, pendidikan, dan kesehatan. Artikel ini menyajikan eksplorasi mendalam mengenai CTAS, tujuannya, strategi implementasi, tantangan, serta dampak yang diantisipasi terhadap lanskap fiskal Indonesia.

## Background and Context

### Initiatives and Policy Framework

Perjalanan menuju CTAS dimulai dengan pembentukan Tim Reformasi Pajak (Tim Reformasi) berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor KMK-885/KMK.03/2016.

Tim ini berperan penting dalam mempersiapkan reformasi pajak yang komprehensif di Indonesia. Selanjutnya, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2018 menguraikan rencana strategis untuk memodernisasi administrasi pajak melalui reformasi teknologi dan organisasi.

Tujuan utama CTAS meliputi:

1. Meningkatkan Kepatuhan Pajak. Dengan menyederhanakan proses dan memanfaatkan teknologi untuk meningkatkan transparansi dan efisiensi.
2. Meningkatkan Layanan. Menyediakan platform yang ramah pengguna bagi wajib pajak untuk berinteraksi dengan otoritas pajak, mengurangi beban kepatuhan, dan meningkatkan efisiensi layanan.
3. Optimalisasi Pengalokasian Sumber Daya. Memastikan penggunaan pendapatan pajak yang efektif untuk mendukung infrastruktur publik, pendidikan, kesehatan, dan layanan penting lainnya.
4. Memperkuat Tata Kelola. Membangun kerangka regulasi yang kokoh dan kapasitas institusional untuk mengelola administrasi pajak secara efektif.



## Komponen Utama CTAS

### Integrasi Teknologi

CTAS melibatkan integrasi sistem teknologi informasi canggih dan manajemen basis data yang kuat. Integrasi ini bertujuan untuk meningkatkan akurasi data, kehandalan, dan kemampuan pemrosesan real-time dalam kerangka administrasi pajak. Komponen utamanya meliputi:

- **Sistem Administrasi Pajak Inti:** Sistem terpusat untuk mengelola informasi wajib pajak, transaksi, dan aktivitas kepatuhan.
- **Sistem Pendukung Operasional:** Alat dan platform yang mendukung operasi sehari-hari, termasuk manajemen data, analitika, dan pelaporan.

### Implifikasi Proses dan Otomatisasi

Reformasi ini mencakup redesign 21 proses administrasi pajak di bawah Direktorat Jenderal Pajak (DJP). Proses seperti registrasi wajib pajak, manajemen audit, penyelesaian sengketa, dan manajemen risiko kepatuhan disederhanakan untuk meningkatkan efisiensi dan mengurangi beban administratif.

### Pengembangan Sumber Daya Manusia

Bagian integral dari CTAS adalah pengembangan tenaga kerja terampil yang mampu mengelola dan memanfaatkan teknologi canggih dengan efektif. Ini termasuk program pelatihan, strategi rekrutmen, dan inisiatif pengembangan kapasitas yang bertujuan meningkatkan kompetensi dan profesionalisme personel administrasi pajak.

### Strategi Implementasi

#### Pendekatan Bertahap

Implementasi CTAS mengikuti pendekatan bertahap, dimulai dengan peningkatan fondasi infrastruktur dan arsitektur sistem. Fase selanjutnya fokus pada otomatisasi proses, migrasi data, dan integrasi teknologi baru. Pendekatan terstruktur ini bertujuan untuk meminimalkan gangguan sambil memaksimalkan manfaat reformasi.

### Keterlibatan Stakeholder

Implementasi CTAS yang efektif membutuhkan kolaborasi dan keterlibatan berbagai pihak, termasuk wajib pajak, profesional pajak, lembaga pemerintah, dan mitra internasional. Konsultasi dengan pemangku kepentingan dan mekanisme umpan balik penting untuk memastikan sistem memenuhi kebutuhan pengguna dan persyaratan regulasi.

### Kerangka Hukum dan Regulasi

Beradaptasi dengan kerangka hukum dan regulasi yang berkembang sangat penting untuk implementasi CTAS. Ini termasuk menyesuaikan dengan standar internasional, memastikan privasi dan keamanan data, dan mematuhi hukum pajak domestik. Pedoman dan regulasi yang jelas memberikan kerangka kerja untuk menjalankan CTAS secara efektif.

### Tantangan dan Pertimbangan

#### Integrasi Teknologi

Integrasi sistem TI yang kompleks dan memastikan interoperabilitas merupakan tantangan besar. Memperbarui sistem-sistem lama, menjaga integritas data, dan mengurangi risiko keamanan cyber memerlukan perencanaan dan investasi yang hati-hati dalam infrastruktur teknologi.

#### Manajemen Perubahan

Manajemen perubahan organisasional dan memupuk budaya inovasi penting untuk implementasi CTAS yang sukses. Resistensi terhadap proses baru, kesenjangan keterampilan, dan kebutuhan pelatihan harus diatasi melalui strategi manajemen perubahan yang komprehensif.

#### Keamanan dan Privasi Data

Perlindungan data wajib pajak dan memastikan kepatuhan terhadap regulasi perlindungan data menjadi sangat penting. Langkah-langkah keamanan cyber yang kuat, enkripsi data, dan pengendalian akses adalah kunci untuk melindungi informasi sensitif dalam CTAS.

## Pembangunan Kapasitas

Meningkatkan kemampuan teknis dan operasional personel administrasi pajak adalah krusial. Program pelatihan, inisiatif berbagi pengetahuan, dan strategi akuisisi bakat diperlukan untuk membangun tenaga kerja terampil yang mampu memaksimalkan manfaat dari CTAS.

## Dampak yang Diantisipasi

### Manfaat Ekonomi dan Sosial

Implementasi sukses CTAS diharapkan menghasilkan beberapa manfaat ekonomi dan sosial:

- **Peningkatan Pengumpulan Pendapatan:** Peningkatan kepatuhan pajak dan efisiensi kontribusi pada peningkatan generasi pendapatan, mendukung pembangunan ekonomi yang berkelanjutan dan stabilitas fiskal.
- **Peningkatan Pelayanan Publik:** Pengalokasian pendapatan pajak yang efisien untuk infrastruktur publik, pendidikan, kesehatan, dan program kesejahteraan sosial bermanfaat bagi warga dan meningkatkan kualitas hidup.
- **Lingkungan Bisnis:** Proses perpajakan yang disederhanakan dan beban kepatuhan yang berkurang menciptakan lingkungan bisnis yang kondusif, menarik investasi, dan mendorong pertumbuhan ekonomi.

## Outlook Masa Depan

Melihat ke depan, CTAS siap berperan sebagai kekuatan transformasional dalam membentuk lanskap fiskal Indonesia. Investasi berkelanjutan dalam teknologi, pengembangan kapasitas, dan keterlibatan stakeholder akan menjadi kunci untuk menjaga momentum dan mewujudkan manfaat jangka panjang. Saat Indonesia menghadapi tantangan dan peluang dalam ekonomi global yang dinamis, CTAS menjadi landasan administrasi pajak modern yang mendorong efisiensi, transparansi, dan pertumbuhan inklusif.

## Outlook Masa Depan

Melihat ke depan, CTAS siap berperan sebagai kekuatan transformasional dalam membentuk lanskap fiskal Indonesia. Investasi berkelanjutan dalam teknologi, pengembangan kapasitas, dan keterlibatan stakeholder akan menjadi kunci untuk menjaga momentum dan mewujudkan manfaat jangka panjang. Saat Indonesia menghadapi tantangan dan peluang dalam ekonomi global yang dinamis, CTAS menjadi landasan administrasi pajak modern yang mendorong efisiensi, transparansi, dan pertumbuhan inklusif.

Ancaman terhadap implementasi Core Tax Administration System (CTAS) di Indonesia perlu dipertimbangkan dengan serius untuk memastikan keberhasilan dan keamanannya:

1. **Tantangan Geografis dan Sosial:** Indonesia memiliki ragam latar belakang Wajib Pajak (WP) dari berbagai daerah dengan infrastruktur dan keterampilan teknologi yang berbeda. Peralihan ke sistem digital memerlukan adaptasi bertahap dan dukungan intensif dari seluruh wilayah.
2. **Kesiapan Lembaga Eksternal:** Beberapa mitra yang terlibat mungkin tidak memiliki kesiapan yang setara dalam integrasi data dengan DJP, menghambat efisiensi CTAS.
3. **Keamanan Data:** Adopsi teknologi digital meningkatkan risiko keamanan data terhadap potensi kebocoran atau penyalahgunaan oleh pihak luar. Perlindungan data yang ketat diperlukan untuk mencegah insiden keamanan.

DJP perlu mengambil langkah-langkah proaktif untuk mengatasi tantangan ini dengan memperkuat infrastruktur, meningkatkan kesiapan sumber daya manusia, dan memastikan kepatuhan terhadap standar keamanan data yang ketat.

## Kesimpulan

Sebagai kesimpulan, Sistem Administrasi Pajak Inti merupakan inisiatif penting dalam perjalanan Indonesia menuju pemodernan administrasi pajak dan pembangunan ekonomi yang berkelanjutan. Dengan memanfaatkan teknologi canggih, menyederhanakan proses, dan meningkatkan tata kelola, CTAS bertujuan untuk meningkatkan kepatuhan pajak, mengoptimalkan pengalokasian sumber daya, dan mendukung pertumbuhan inklusif. Meskipun tantangan masih ada, manajemen proaktif, kolaborasi stakeholder, dan ketaatan terhadap praktik terbaik akan membuka jalan bagi masa depan yang tangguh dan makmur yang didorong oleh CTAS.






# **KIRIMKAN TULISANMU !!!**

Kami menerima berbagai tulisan berupa artikel hukum, perpajakan, dan akuntansi. Tulisan akan melewati tahap seleksi serta dipilih oleh editor kami. Kami mengutamakan tulisan dengan topik terbaru dan aktual serta pembahasan yang mendalam.

Informasi selengkapnya dapat hubungi Smart Wikan Profesioanal di:

 **More Info** : 0812 3596 9880

[swp.riset@gmail.com](mailto:swp.riset@gmail.com)

[www.weloje.id](http://www.weloje.id)

Ruko Mangga Dua B2-7,  
Jl. Jagir Wonokromo 100  
Surabaya





# PENDIDIKAN KUASA HUKUM PENGADILAN PAJAK

## Bidang Bea dan Cukai Plus Batch VII

Pendidikan Kuasa Hukum Pengadilan Pajak Bidang Bea dan Cukai diselenggarakan guna membantu Peserta untuk memahami dan menguasai pengetahuan terkait dunia kepabeanan dan cukai baik secara materiil dan formiil serta membekali peserta untuk menjadi Kuasa Hukum Pengadilan Pajak khususnya pada bidang bea dan cukai dengan didukung pengajar yang ahli dalam bidangnya baik dari segi akademisi maupun praktisi.

### Kurikulum:

1. Undang-Undang Kepabeanan
2. Tata Laksana Kepabeanan di Bidang Impor
3. Tata Laksana Kepabeanan di Bidang Ekspor
4. Fasilitas Kepabeanan
5. Tempat Penimbunan Berikat (TPB)
6. Teknis Klasifikasi Barang
7. Sistem Nilai Pabean
8. Ketentuan Barang Larangan dan Pembatasan
9. Sanksi Administrasi, Keberatan dan Banding
10. Prosedur Penyetoran, Penagihan dan Pengembalian
11. Teknik Penyelesaian Sengketa Kepabeanan dan Cukai di Pengadilan Pajak

### Biaya Pendidikan:

Umum	IDR 5.000.000
Member SWP	IDR 4.000.000
Modul	IDR 250.000

Khusus  
Member SWP

20%  
DISCOUNT

### Pembayaran:

Rek BCA 107.056.9228  
a.n PT. Smart Wikan Profesional

### Syarat Pendaftaran:

1. Daftar Riwayat Hidup
  2. KTP
  3. Ijazah Sarjana atau Diploma IV
  4. Dokumen Penunjang Pendidikan
  5. NPWP
  6. Bukti Laporan SPT PPH OP 2 thn Terakhir
  7. SKCK untuk keperluan IKH
  8. Foto Latar Belakang Merah 4X6 (2 Lembar) menggunakan kemeja/jas/blazer rapi dan sopan
  9. Surat Pernyataan Non PNS (e-materai)
  10. Pakta Integritas (e-materai)
  11. Keputusan Presiden Terkait Pemberhentian dengan hormat dalam hal pemohon pernah mengabdikan diri sebagai Hakim Pengadilan Pajak
  12. KK dalam hal pemohon seorang istri yang kewajiban perpajakannya digabung suami
  13. Surat pernyataan kebenaran atas dokumen yang dilampirkan (e-materai)
- Persyaratan dapat disusulkan saat pelatihan
  - Semua dokumen dilampirkan dalam bentuk scan pdf kecuali foto



### Contact Person:

0812 3596 9880 (Antonius/SWP)



### Jadwal Pendidikan

Selasa, Kamis, Jum'at  
Pkl. 18.30 - 21.00 WIB  
Via Zoom Meeting



Via Zoom  
Meeting

Link Pendaftaran: [weloje.id/seminar-diklat](https://weloje.id/seminar-diklat)



**Smart Wikan**  
*Profesional*



[www.weloje.id](http://www.weloje.id)



**PT. SMART WIKAN PROFESIONAL**  
Ruko Mangga Dua Blok B2 No. 7,  
Jalan Jagir Wonokromo 100 Surabaya 60244  
Jawa Timur, Indonesia