



**PENETAPAN NILAI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH  
DAN BANGUNAN (BPHTB) TERHUTANG  
ATAS KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP  
DAN CARA PENAGIHANNYA  
DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG**

**TESIS**

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh  
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)  
Pada Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

**Oleh:**

**RIZKA REVIANI**

**02022681721044**

**Dosen Pembimbing Tesis:**

- 1. Dr. Firman Muntaqo, S.H, M.Hum.**
- 2. Amin Mansur, S.H.,M.H**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
PALEMBANG**

**2020**

TESIS

PENETAPAN NILAI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH  
DAN BANGUNAN (BPHTB) TERHUTANG  
ATAS KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP  
DAN CARA PENAGIHANNYA  
DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG

Oleh:

RIZKA REVIANI

02022681721044

Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis  
Dan Dinyatakan Lulus Pada Hari Rabu, Tanggal 8 Desember 2020

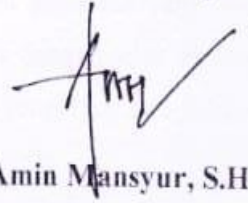
Menyetujui,

Pembimbing I



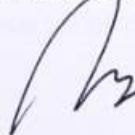
Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum.  
NIP. 196311111990011001

Pembimbing II



Amin Mansyur, S.H., M.H

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum  
NIP. 196210251987032002

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



## PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Nama : RIZKA REVIANI

Nim : 02022681721044

Alamat: Komplek Perwira Seduduk Putih No 52 RT 21

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis dalam bentuk Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister Kenotariatan (M.Kn) baik Universitas Sriwijaya maupun diperguruan Tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian sendiri dan mendapatkan arahan pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainya sesuai norma yang berlaku.

Palembang, 2020

Yang membuat pernyataan



RIZKA REVIANI

02022681721044

## **TIM PENGUJI**

**Ketua : Dr. Firman Muntaqo, S.H.,M.Hum**

**Sekretaris : Amin Mansyur, S.H, M.H**

**Anggota : 1. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum**  
**2. Dr. M. Syaifuddin, S.H, M.Hum**  
**3. Dr. Ridwan, S.H., M.Hum**

**Catatan : Tim Penguji tidak bertandatangan cukup nama dan gelar saja sesuai dengan surat keputusan dekan tentang Tim Penguji.**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah, Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karna berkat dan Rahmatnya penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **‘PENETAPAN NILAI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) TERHUTANG ATAS KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKA PDAN CARA PENAGIANNYA DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG’**”.

Dengan menyadari sepenuhnya, bahwa Tesis ini tidak akan pernah dapat tersusun dan terselesaikan tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak, maka perkenankanlah saya mengucapkan banyak Terimakasih atas segala bantuan, bimbingan, kritik dan saran, serta pengetahuan yang telah diberikan terutama kepada orang-orang yang telah berjasa dalam penyelesaian Tesis dan Studi Penulis pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yaitu:

1. Bapak Dr. Febrian S.H.,M.S selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
2. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir S.H.,MCL selaku Wakil Dekan Satu Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
3. Bapak Ridwan S.H.,M.H, selaku Wakil Dekan Dua Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
4. Bapak Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum selaku Wakil Dekan Tiga Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
5. Ibu Dr. Hj Annalisa Y. S.H.,M.Hum selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya.
6. Bapak Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan saran, masukan dan bimbingan selama penulisan tesis ini.
7. Bapak Amin Mansur, S.H.,M.H, selaku Pembimbing Tesis II yang telah memberikan saran, masukan dan bimbingan selama penulisan tesis ini.

8. Segenap Guru Besar serta Bapak/Ibu Dosen Pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, terima kasih telah membimbing dan mendidik serta memberikan ilmu pengetahuan yang berharga untuk penulis.
9. Seluruh Pimpinan, Staf dan Karyawan Bagian Akademik Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan segenap jajarannya. Terimakasih atas bantuannya dalam melancarkan proses studi penulis.
10. Orang Tua Penulis yang selalu membimbing, Memberikan Support dan tiada henti selalu Mendoakan dalam dekap penuh harap, Terimakasih yang tak terhingga atas segala doa dan dukungannya sehingga penulis diberikan kelancaran dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
11. Saudari kandung penulis, yang selalu memberikan dukungan dan Motivasi kepada Penulis, Yurinda Witha Sari, S.I., M.Pd, Bayu Amanda, S.E dan Debby Chessilya, S.E.
12. Yang Terkasih, Imam Akbar, terimakasih karena telah menemani untuk berjuang bersama-sama, yang mengajari untuk menjadi kuat, terimakasih telah menjadi semesta untukku.
13. Sahabat-sahabat terbaikku Putri Septilia, S.H., M.H, Ria Anugrah S.H., M.Kn, Puspa Oktarina, S.H dan Putri Indah Lestari, S.E.
14. Keluarga besar PDAM Tirta Musi Palembang, khususnya Bagian Perencanaan & Pengembangan yang telah memberikan motivasi serta dukungannya dalam menyelesaikan tesis ini.
15. Teman-teman satu angkatan dan satu Almamater penulis yang selalu bersama-sama saling mensupport, memberikan semangat, dukungan dan bantuan serta mengisi hari-hari penulis selama menjalani pendidikan di Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya.
16. Terima kasih pada semesta, telah memberikan malam dengan waktu yang panjang, telah menyampaikan ke langit bisikan dari bumi.

Bimbingan Bantuan, saran, dukungan serta doa yang telah kalian berikan kepada penulis sangat berarti dan berharga. Semoga Tuhan Yang Maha Esa dapat membalas segala kebaikan yang telah di berikan kepada penulis.

Penulis menyadari penulisan Tesis ini masih jauh dari kata sempurna, untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi perbaikan di masa yang akan datang. Akhir kata, penulis mengucapkan Terimakasih dan semoga yang tersusun dalam Tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang memerlukan.

Palembang, Desember 2020

Rizka Reviani  
02022681721044

## PERSEMBAHAN

### Motto:

“Jika kamu benar-benar ingin melakukan sesuatu, kamu akan menemukan cara.  
Jika tidak, kamu akan menemukan alasan” – Jim Rohn

Kupersembahkan Tesis ini kepada:

- Ayahanda Ir. H. Alex Andonis dan Ibunda

Hj. Herdawati

- Keluarga Besar ku

- Aku

- Almamaterku



## KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul **“PENETAPAN NILAI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) TERHUTANG ATAS KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKA PDAN CARA PENAGIHANNYA DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG”**. Penulisan ini dibuat sebagai suatu syarat yang harus dipenuhi guna mendapatkan gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Demikian kiranya, penulis berharap tesis ini dapat menjadi bahan yang bermanfaat bagi semua kalangan terkait judul tersebut di atas. Penulis juga menyadari betapa pentingnya suatu perbaikan dan penyempurnaan agar kedepannya penulisan ini kelak menjadi suatu referensi yang dapat dipergunakan. Oleh karena itu, masih sangat diperlukan masukan, kritik dan saran dari berbagai pihak yang sifatnya membangun untuk di masa yang akan datang.

Wassalamualaikum W.r W.b

Palembang,

2020

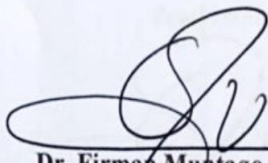
Penulis

## ABSTRAK

Penetapan Nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhutang Atas Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Cara Penagihannya di Kantor Pertanahan Kota Palembang yang menjadi beban pemegang hak atas tanah, karena nilai hutangnya berkembang sesuai dengan nilai tanah dan hutangnya dibayar pada saat peristiwa hukum atau perbuatan hukum dengan permasalahan berfokus pada penelitian mengenai bagaimana penetapan nilai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dan cara penagihannya; serta bagaimana pengaturan ke depannya mengenai sistem penagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Terhutang. Metode Penelitian yang digunakan merupakan penelitian normatif yang berlakukan dengan cara menelaah Undang-Undang, karya ilmiah, buku-buku, jurnal yang berkaitan dengan tema penulisan dengan kata lain menelaah bahan pustaka. Kesimpulannya adalah pemerintah harus memberikan peringatan kepada masyarakat yang menikmati Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhutang, agar tidak terbebani dengan jumlah angka pajak yang akan ikut membesar nantinya mengikuti nilai jual objek pajaktanah yang sedang dibebankan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Terhutang. Kemudian pemerintah harus segera membentuk peraturan mengenai perhitungan dan pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhutang agar dalam penelitian ini menjelaskan bahwa pemerintah harus memberikan penyuluhan hukum pada masyarakat karena Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhutang menyebabkan sertifikat yang dimiliki oleh masyarakat tidak dilakukan perbuatan hukum atau peristiwa hukum serta pemerintah harus segera membentuk koordinasi antar lembaga dan instansi terkait agar dapat menjaga dan mengkondisikan jumlah pajak terhutang.

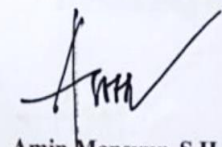
**Kata Kunci:** Bea Peroleh Hak Atas Tanah dan Bangunan; Hak Atas Tanah; Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;

Pembimbing I



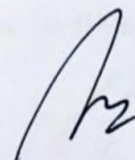
Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum  
NIP. 196311111990011001

Pembimbing II



Amin Mansyur, S.H., M.H

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



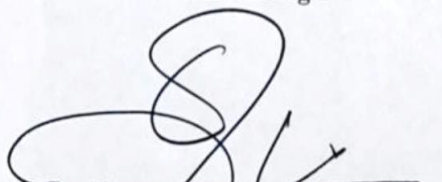
Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum  
NIP. 196210251987032002

## ABSTRAK

*The determination of the value of fees for the owed acquisition duty of rights on land and buildings to the complete systematic land registration activity and the method of withdrawal at the Land Office of Palembang City become the burden of land rights holders, because the value of the debt develops in accordance with the value of the land and the debt which is paid at the time of legal events or legal actions with the problem focuses on research on how to determine the value of the acquisition duty of rights on land and buildings in the implementation of a complete systematic registration and collection method; also how the future arrangements regarding the collection system for the owed acquisition duty of rights on land and buildings. The research method used is normative research conducted by examining laws, scientific papers, books, journals related to the theme of the writing in other words examining literature materials. The conclusion is that the government must give a warning to the community who enjoy the owed acquisition duty of rights on land and buildings, so that they are not burdened with the amount of tax that will increase in the future following the sale value of land tax objects that are being charged with the owed acquisition duty of rights on land and buildings. Then the government must immediately formulate a regulation regarding the calculation and settlement of fees for the owed acquisition duty of rights on land and buildings so that in this research explains that the government must provide legal counseling to the community because the owed acquisition duty of rights on land and buildings causing certificates owned by the community are not in the legal action or legal events and the government must immediately establish coordination between related institutions and agencies in order to maintain and manage the amount of owed tax.*

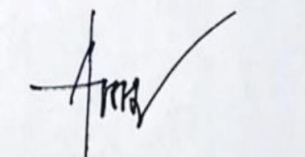
*Keywords: acquisition duty of rights on land and buildings; Land rights; Complete Systematic Land Registration;*

**Pembimbing I**



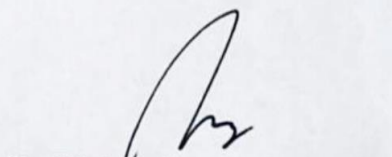
**Dr. Firman Muntaha, S.H., M.Hum**  
NIP. 196311111990011001

**Pembimbing II**



**Amin Mansyur, S.H., M.H**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**



**Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum**  
NIP. 196210251987032002

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN MUKA.....	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS SETELAH DIUJI.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINIL.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS.....	iv
HALAMAN TIM PENGUJI.....	v
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH.....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	ix
KATA PENGANTAR.....	x
ABSTRAK (INDONESIA).....	xi
ABSTRACT (INGGRIS).....	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	17
C. Ruang Lingkup.....	17
D. Tujuan Penelitian.....	17
E. Manfaat Penelitian.....	18
F. Kerangka Teori.....	19
G. Kerangka Konsep.....	28
H. Metode Penelitian.....	30
1. Tipe Penelitian.....	30
2. Sifat Penelitian.....	31
3. Pendekatan Masalah Penelitian.....	31
4. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	32
5. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum.....	33
6. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	33
7. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	33
<b>BAB II PEMBEBANAN PAJAK PADA PENDAFTARAN TANAH.....</b>	<b>36</b>
A. Tinjauan Umum tentang Pajak.....	36
1. Pengertian Pajak.....	36
2. Urgensi dan Penetapan Nilai Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah.....	45
3. Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhutang.....	51
B. Pendaftaran Hak atas Tanah.....	59
1. Urgensi Pendaftaran Tanah.....	59
2. Sistem Pendaftaran Tanah.....	71
3. Hak-hak Atas Tanah.....	75

C. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	80
1. Urgensi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	80
2. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	82

**BAB III PEMBAHASAN..... 90**

A. Penetapan Nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhutang dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Cara Penagihannya.....	90
1. Penetapan Nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	90
2. Pendaftaran Tanah dan Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah.....	101
3. Hubungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhutang dengan Pendaftaran Tanah dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	122
B. Pengaturan Ke Depan Mengenai sistem Penagiham Bea Perolehan Hak Atas Tanah Terhutang. ....	132
1. Sistem Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhutang dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap .....	132
2. Pengaturan Ke Depan Mengenai Sistem Penagihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	144

**BAB IV PENUTUP..... 151**

A. Kesimpulan.....	151
B. Saran.....	152

**DAFTAR PUSTAKA..... 154**

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Sesuai dengan azasnya setiap hak atas tanah di Indonesia wajib didaftarkan. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”. Kepastian hukum terhadap hak atas tanah itu ditandai dengan adanya pemberian sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah.<sup>1</sup>

Menurut Budi Harsono, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> J. Andy Hartanto, “*Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*”, Surabaya, Penerbit LaksBang Justitia Surabaya, 2014 hlm. 41

<sup>2</sup>*Ibid*

Secara garis besar tugas pendaftaran tanah merupakan tugas dari Kantor Pertanahan, namun saat ini masyarakat dituntut untuk lebih aktif dalam mengajukan permohonan pendaftaran tanah guna membantu pemerintah merealisasikan tujuannya yakni untuk membentuk peta pendaftaran tanah yang terpadu, dalam proses pendaftaran tanah, pemilik tanah selaku pemohon dalam pengajuan pendaftaran tanah untuk memperoleh suatu hak atas tanah mulanya harus mengisi lembar formulir yang tersedia serta melengkapi berkas-berkas persyaratan seperti fotokopi lembar identitas sampai dengan surat-surat alas hak yang dimiliki untuk pemenuhan kelengkapan administrasi dalam proses permohonan pendaftaran tanah. Setelah berkas persyaratan administrasi dianggap telah lengkap, maka kegiatan pengajuan permohonan pendaftaran tanah dilanjutkan dengan pengukuran dan pemeriksaan terhadap bidang tanah yang akan didaftarkan. Setelah pengukuran dilakukan, maka akan terbit peta bidang tanah dan akan dilanjutkan dengan pengolahan data yuridis yakni dengan pembuatan Surat Keterangan pemberian hak.

Kegiatan terakhir setelah rangkaian proses pengolahan data fisik dan yuridis selesai dilakukan, maka pemohon pendaftaran tanah pada akhir prosesnya akan mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah sebagai alat bukti yuridis yang dapat digunakan sebagai alat bukti autentik yang menggambarkan hubungan hukum antara pemilik tanah dengan tanah yang dimiliki, setelah memperoleh hak

maka pemohon yang telah memperoleh hak tadi wajib membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.<sup>3</sup>

Pemerintah dalam upaya meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat melalui program pendaftaran tanah saat ini sedang gencar-gencarnya menjalankan proyek strategis nasional yang di utamakan dalam pembangunan berkelanjutan, urgensi yang timbul dalam ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 adalah mengupayakan terlaksananya proses pendaftaran tanah secara sistematis dan lengkap yang dilaksanakan di desa/kelurahan demi desa/kelurahan meliputi seluruh wilayah di Indonesia. Artinya, tujuan yang diupayakan dari pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 adalah untuk mensertifikatkan hampir seluruh bidang tanah yang ada di Indonesia secara lengkap dan sistematis. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.<sup>4</sup>

Dengan terdaftarnya seluruh bidang tanah di Indonesia, maka hasil akhir yang diharapkan akan memiliki kesesuaian dengan tujuan percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap, yakni untuk percepatan

---

<sup>3</sup> Anonim, "BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN : Pengertian, Dasar Hukum dan Persyaratannya", [www.cermati.com](http://www.cermati.com), diakses pada tanggal 4 September 2019

<sup>4</sup> Dian Aries Mujiburohman, "Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap", Jurnal Bhumi, ISSN 2442-6954, DOI: [dx.doi.org/10.31292/jb.v4i1.217](https://doi.org/10.31292/jb.v4i1.217), hlm. 89



pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat.<sup>5</sup>

Pemerintah sekarang ini melalui Kementerian ATR/BPN yang mempunyai kewenangan pendaftaran tanah telah berupaya untuk melakukan percepatan pendaftaran tanah dengan berbagai program/proyek dengan segala keterbatasannya. Program/proyek yang telah ada sebelumnya seperti, percepatan pendaftaran tanah melalui Proyek Administrasi Pertanahan (PAP), *Land Management and Policy Development Project* (LMPDP) atau proyek adjudikasi, Larasita, dan Program Nasional Agraria (Prona) belum dapat mencapai target pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.<sup>6</sup>

Dalam prakteknya, seiring dengan optimalisasi dan simplifikasi pelaksanaan kegiatan percepatan pendaftaran tanah, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 telah mengalami beberapa kali penyempurnaan, dan yang terakhir saat ini, yang digunakan sebagai ketentuan dan pedoman kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018.

---

<sup>5</sup>*Ibid*, hlm, 89

<sup>6</sup>*Ibid*, hlm. 89

Program yang terbaru saat ini adalah Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang diselenggarakan Kementerian ATR/ Ka. BPN yang menargetkan 126 juta bidang tanah di Indonesia terdaftar dan tersertifikasi keseluruhan pada tahun 2025. Kemudian dijabarkan dalam target-target 5 juta bidang pada tahun 2017, 7 juta bidang pada tahun 2018, 9 juta bidang pada tahun 2019 dan 10 juta setiap tahunnya sampai dengan tahun 2025. Karena jika pendaftaran tanah dilakukan rutinitas seperti biasanya setahun kurang lebih 500 ribu bidang, membutuhkan waktu 160 tahun untuk tanah terdaftar seluruh Indonesia.<sup>7</sup>

Target-target Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini bukanlah pekerjaan mudah, banyak pihak beranggapan hanya ambisi, pencitraan, dan kepentingan politik sesaat, karena anggapan ini merujuk pada hasil pendaftaran tanah selamaini kurang dari 50 persen tanah yang sudah terdaftar. Padahal sudah 57 tahun yang lalu perintah berkewajiban untuk mendaftarkan tanahnya sebagaimana yang telah di amanatkan oleh UUPA. Apabila dianalisis lebih mendalam penyebab utama adalah *political will* pemerintah, program-program pendaftaran tanah sebelumnya dilaksanakan dalam tataran kementerian, bukan dalam puncak pemerintahan yang tertinggi yaitu Presiden. Inilah yang membedakan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan program-program sebelumnya, presiden memantau, mengevaluasi bahkan turun tangan

---

<sup>7</sup>*Ibid*, hlm. 90

langsung dalam pembagian sertipikat dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.<sup>8</sup>

Selain itu, dalam rangka percepatan pendaftaran tanah yang sarat akan unsur politis ini, dalam Instruksi Presiden Nomor 2 tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia, bahwa dalam rangka mewujudkan amanat Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, pemerintah mencanangkan program percepatan pendaftaran tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sampai dengan tahun 2025, dan menginstruksikan pada jajaran pemerintahan dan pihak-pihak terkait yang berhubungan langsung dalam proses pelaksanaan percepatan pendaftaran tanah untuk mengambil langkah-langkah yang diperlukan sesuai dengan tugas, fungsi dan kewenangan masing-masing untuk bekerjasama mewujudkan pendaftaran tanah secara lengkap diseluruh wilayah Indonesia dalam rangka mendukung Proyek Strategis Nasional yang dilaksanakan sebagai program unggulan pemerintah saat ini.

Permudahan yang ditawarkan pemerintah melalui Proyek Strategis Nasional khususnya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, adalah sebagai berikut:

- a) Bebas Biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) (Pasal 15 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018)

---

<sup>8</sup>*Ibid*, hlm. 90

Kepengurusan pendaftaran tanah dan atau kepengurusan sertifikat tanah dikenal sebagai suatu kegiatan pertanahan yang amat sangat membebankan masyarakat, hal ini karena biasanya kepengurusan pembuatan sertifikat memakan biaya yang cukup banyak, dan tak jarang masyarakat merasa keberatan akan hal itu.

Namun, dengan dijadikannya program pendaftaran tanah sebagai Proyek Strategis Nasional, yang dalam pelaksanaannya diberikan berbagai kemudahan kepada masyarakat, saat ini sedikit banyak mengubah stigma masyarakat dalam hal pendaftaran tanah. Saat ini masyarakat berbondong-bondong turut aktif dan ikut serta dalam kepengurusan pendaftaran tanah.

Hal ini dapat terjadi karena dalam pelaksanaannya, Proyek Strategis Nasional yang dilaksanakan pemerintah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, seluruh kegiatan dan proses pendaftaran tanah yang ditawarkan pada masyarakat dibebaskan dari biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP), pembebasan biaya ini dimulai dari segala kepengurusan awal seperti pengajuan permohonan, pengukuran, penerbitan peta bidang, pengumuman dan sampai dengan diberikannya sertifikat kepada masyarakat semuanya bebas dari biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).

Masyarakat hanya menanggung biaya kepengurusan kelengkapan dokumen pendaftaran tanah seperti fotokopi berkas, materai, map dan yang terakhir adalah masyarakat dikenakan Bea perolehan hak atas tanah

dan bangunan terhutang sebagai tanda bahwa masyarakat memperoleh hak dari pendaftaran tanah tersebut.

- b) Penghapusan syarat pemenuhan kelengkapan alas hak (Pasal 12 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018).

Dalam rangka percepatan pendaftaran tanah dan dengan mengingat keadaan dilapangan bahwa masih banyak sekali masyarakat yang memiliki atau menguasai bidang tanah namun tidak memiliki alas hak sebagai dasar bukti kepemilikan dan penguasaan atas bidang tanahnya, maka dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, diberikan kemudahan kepada masyarakat yang memiliki alas hak kurang lengkap atau tidak ada alas hak sama sekali untuk melampirkan surat keterangan yang berisikan riwayat kepemilikan tanahnya, yang dibuat sepihak dan diketahui oleh saksi-saksi.

Syarat pembuatan surat pernyataan tersebut adalah harus dengan penguasaan secara nyata dan itikad baik, format surat pernyataan tersebut sudah tercantum dalam lampiran mengenai Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah, surat tersebut merupakan kemudahan yang diberikan oleh pemerintah untuk masyarakat agar tidak perlu ribet dan lama mengurus proses pembuatan alas hak terlebih dahulu dikantor Lurah atau desa.

Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, dibuat sepihak dan pembuatnya bertanggung jawab penuh baik secara perdata maupun pidana atas keterangan yang dimasukkannya kedalam surat pernyataan tersebut.

Penggunaan surat penguasaan fisik ini merupakan terobosan yang memotong sedikit sistem dan birokrasi hukum, biasanya masyarakat yang tidak memiliki alas hak sebagai bentuk bukti kepemilikan diharuskan terlebih dahulu mengurus Surat Pengakuan Hak (SPH) atau Surat Keterangan Tanah (SKT) di kelurahan/Desa serta Kecamatan, namun hal ini dirasa memberatkan masyarakat dan bertentangan dengan konsep percepatan dan kemudahan yang ditawarkan oleh pemerintah.

Kepengurusan SPH dan atau SKT sering memakan waktu lama dan tentu saja sedikit banyak akan memberatkan masyarakat perihal biaya kepengurusan, oleh sebab itu, bagi masyarakat cukup melampirkan saja Surat pernyataan yang berbentuk surat penguasaan fisik bidang tanah sebagai dasar yang diajukan dalam proses perolehan hak atas tanah.

Penggunaan surat penguasaan fisik bidang tanah ini merupakan bentuk kebijakan yang diberikan pemerintah dengan menggeser fungsi SPH dan atau SKT sebagai alas hak yang digunakan sebagai dasar proses pengajuan permohonan perolehan hak atas tanah.

- c) Asas Publisitas ( Pasal 11 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018)

Pengaplikasian program percepatan pada pendaftaran tanah melalui Proyek Strategis Nasional kali ini benar-benar mengalami suatu terobosan yang mengoptimalkan proses pelaksanaan pendaftaran tanahnya, telah kita ketahui bahwa dalam pendaftaran tanah, terdapat satu kegiatan yang

tak boleh dilewatkan, yakni penyampaian pengumuman dan pengesahan pengumuman.

Pengumuman yang dimaksud adalah suatu informasi mengenai kegiatan pendaftaran tanah yang diuraikan dan ditempelkan pada kantor Lurah/Desa dimana letak tanah itu berada. Pengumuman berguna sebagai asas publisitas atau pula berlaku sebagai keterangan yang bertujuan memberikan informasi kepada pihak ketiga untuk melakukan penyanggahan atau keberatan atas suatu bidang tanah yang masuk dalam kegiatan pendaftaran tanah.

Dalam prakteknya, pelaksanaan penyampaian pengumuman memakan waktu sampai dengan 30 hari, hal ini karena merupakan asas publisitas yang diharapkan agar masyarakat ataupun pihak ketiga yang merasa dirugikan dapat melakukan penyanggahan, namun dengan adanya program percepatan dan kemudahan yang dilakukan oleh pemerintah ini, masa waktu pengumuman yang semula berawal dari 30 hari, dipersingkat menjadi 14 hari.

- d) Pengurangan Pajak dan Pembebanan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhutang (Pasal 33 ayat (5) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018)

Perolehan hak atas tanah merupakan hasil akhir yang menjadi tujuan dari pendaftaran tanah. Jelas bahwa setiap orang yang memperoleh ataupun

mendapatkan hak atas suatu bidang atas tanah wajib membayar sejumlah biaya ke Negara mengenai perolehan hak yang ia dapatkan.

Pembayaran biaya atas perolehan hak ini memang terkadang dianggap memberatkan masyarakat karena tak jarang beban biaya yang dikenakan pada masyarakat cukup besar, oleh sebab itu berdasarkan pada pasal 33 Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018 pemerintah mengambil inisiatif dalam rangka memberikan pelayanan percepatan dan kemudahan maka masyarakat penerima sertifikat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang merupakan Proyek Strategis Nasional diberikan kemudahan berupa penangguhan biaya Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, artinya pelunasan Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan tidak menjadi persyaratan untuk kelengkapan berkas bagi penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah hasil pelaksanaan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, tetapi merupakan pajak terhutang dari pemilik tanah yang bersangkutan.

Meskipun berbagai regulasi dan payung hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap telah diterbitkan dan kerjasama atau koodinasi antar instasi telah dibangun serta berbagai kemudahan/terobosan telah dibuat, namun dalam tataran implementasi, masih terdapat hambatan-habatan dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang berorientasi target kuantitas yang memungkinkan mengabaikan kualitas. Hambatan ini di antaranya adalah Biaya Pajak atas Tanah (PPH dan Bea



perolehan hak atas tanah dan bangunan) yang hampir sebagian besar keberatan karena nilai tanah yang melambung tinggi, Sumber Daya Manusia, sarana dan prasarana, tanah absentee, tanah kelebihan maksimum, dan tanah terlantar, masalah pengumuman data fisik dan data yuridis dan penerapan asas kontradiktur delimitasi, dari hambatan-hambatan ini dideskripsikan dan memberikan solusi terhadap pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Pertanyaan-pertanyaan inilah yang akan menjadi fokus kajian ini. Pengenaan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhutang dalam Proyek Strategis Nasional merupakan hasil kesepakatan dari Surat keputusan bersama (SKB) Menteri ATR/Ka. BPN, Menteri Dalam Negeri, dan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor: 25/SKB/V/2017, Nomor: 590-3167A Tahun 2017 dan Nomor: 34 Tahun 2017 tentang pembiayaan persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.<sup>9</sup>

Pada dasarnya proses pendaftaran tanah tidaklah murni keseluruhan kewenangan BPN, karena adanya keterkaitan dengan instansi lain seperti Kementerian Keuagandalam hal Pajak Penghasilan (PPh) dan Pemerintah Daerah dalam hal Bea Perolehan Hat atas Tanah dan Bangunan serta PPAT/ Notaris untuk pembuatan akta sebagai syarat untuk mengeluarkan sertipikat. Syarat adanya biaya PPh, Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, dan pembuatan akta adalah salah satu faktor utama penghambat dalam pendaftaran tanah. Selama ini kesan masyarakat untuk mengurus sertipikat itu mahal, lama, dan berbelit-belit. Biaya

---

<sup>9</sup> Dian Aries Mujiburohman, *Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, *Op.Cit*, hlm. 91

mahal karena harus membayar akta, PPh, dan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, prosesnya lama disebabkan butuh waktu harus mengurus akta, membayar pajak, dan proses administrasi di BPN berbelilit-belit harus mondar mandir ke kantor PPAT, Kantor Pajak Pratama, dan Kantor Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah dan BPN. Untuk mengatasi permasalahan tersebut bisa dilakukan proses pensertipikatan tanah melalui satu atap, dengan cara semua proses ini dilakukan di kantor BPN (misalnya Kantor Pajak dan PPAT ada ruang tersendiri di Kantor BPN), sehingga dapat mempengaruhi minat masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya.

Notaris sebagai pejabat umum mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik untuk memberikan perlindungan hukum terhadap masyarakat yang berpedoman kepada undang-undang. Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Hukum dan HAM, Notaris sebagai pejabat umum bertugas untuk memberikan pelayanan kepada anggota masyarakat yang memerlukan jasanya dalam bidang hukum perdata, dan keberadaan Notaris merupakan pelaksanaan dari hukum pembuktian.<sup>10</sup> Dalam kepengurusan tanah, Notaris diberikan kewenangan untuk membuat akta mengenai pertanahan sepanjang tidak ditentukan lain oleh undang-undang. Namun dalam proses pendaftaran tanah, notaris hanya berwenang atau dapat bertindak ketika mendapatkan kuasa dari penghadap untuk mewakili kepentingan hukumnya dalam mengurus pengurusan yang terkait dengan

---

<sup>10</sup>Annalisa Y & Agus Trisaka, *Cyber Notary Realita Dan Idealita* (Palembang: Unsri Press, 2020), hlm. 105.

pendaftaran tanah dan pembayaran pajak. Notaris juga berwenang memberikan penyuluhan hukum tentang pajak kepada penghadapnya guna mengedukasi bahwa penetapan dan penentuan pajak adalah murni untuk kepentingan peningkatan pendapatan daerah.

Terkait dengan permasalahan PPh dan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang diatur dalam Pasal 33 Peraturan Menteri ATR/Ka BPN No.6 Tahun 2018, yang memberikan ruang kemudahan dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, bagi yang tidak atau belum mampu membayar PPh dan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dengan membuat surat pernyataan PPh dan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhutang. Namun ketentuan Pasal ini masih memerlukan penjelasan lebih lanjut, bagaimana mekanisme penagihannya dan sampai kapan harus dibayarkan karena ketentuan peraturan perundang-undangan belum mengatur mengenai PPh dan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhutang mengenai pajak tanah. Walaupun Pasal 33 hanya menjelaskan Kepala Kantor Pertanahan wajib menyampaikan daftar Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhutang dan/atau PPh terhutang secara periodik dalam waktu 3 (tiga) bulan kepada Bupati/Walikota setempat dan jika ada Peralihan hak atau perubahan atas Buku Tanah dan Sertipikat Hak atas Tanah

hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan melunasi PPh dan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhutang.<sup>11</sup>

Kewajiban membayar pajak sendiri tercantum dalam pasal 23 A UUD 1945 yang berbunyi “Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang”. Selain itu di Indonesia pajak memiliki posisi yang paling penting, selain untuk membiayai kepentingan dan kesejahteraan masyarakat, pajak merupakan penopang terbesar APBN di negara Indonesia. Pengertian pajak terhutang sesuai dengan Pasal 1 Angka (10) UU No. 28 Tahun 2007 adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam Masa Pajak, dalam Tahun Pajak, atau dalam Bagian Tahun Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan. Pengaturan Pajak PPh dan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan mempunyai rezim hukum terdiri, PPh diatur dalam UU No. 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas UU No. 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan beserta peraturan pelaksanaannya. Sedangkan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhutang diatur dalam UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Secara teori seperti yang disampaikan Widyawati pengaturan dalam hukum pajak dibedakan menjadi dua, yaitu hukum pajak material dan hukum pajak formal. Hukum pajak material mengatur ketentuan-ketentuan mengenai siapa-siapa saja yang dikenakan pajak, siapa-siapa yang

---

<sup>11</sup>*Ibid*

dikecualikan, apa-apa saja yang dikenakan pajak dan apa-apa saja yang dikecualikan serta berapa besarnya pajak yang terhutang. Sedangkan hukum formal mengatur bagaimana mengimplementasikan hukum pajak material, mengatur mengenai prosedur (tata cara) pemenuhan hak dan kewajiban perpajakan.<sup>12</sup>

Ketentuan PPh terhutang tidak diatur dalam Peraturan Pemerintah, tidak menyebutkan secara jelas waktu pajak terhutang, hanya ditentukan bahwa sebelum akta, risalah lelang atau surat lain ditandatangani oleh pejabat yang berwenang maka haruslah ditunjukkan terlebih dahulu bukti pembayaran PPh. Berbeda dengan pengaturan dalam Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhutang yang secara jelas telah menyatakan bahwa pajak terhutang timbul saat akta, risalah lelang atau surat lain yang berkaitan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang, tetapi di lain pihak pejabat yang berwenang tersebut dilarang menandatangani akta, risalah lelang atau surat lain yang terkait sebelum ditunjukkan bukti pembayaran Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhutang.<sup>13</sup>

Bersamaan dengan ketiadaan aturan PPh dan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhutang yang cukup jelas untuk menjawab permasalahan tersebut perlu diatur khusus PPh dan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhutang

---

<sup>12</sup>Widyawati 2010, "*PPh dan BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN Terhutang Atas Tanah dan atau Bangunan*", Tesis pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas, Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

<sup>13</sup>*ibid*

dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Pengaturan ini harus dalam bentuk Peraturan Pemerintah supaya sederajat dengan peraturan pelaksana terkait dengan perpajakan, karena secara asas peraturan perundang-undangan dapat diterapkan asas *Lex specialis derogat legi generali* yaitu peraturan yang khusus dapat menyampingkan peraturan yang umum. Dalam isi Peraturan Pemerintah tersebut mendorong pemerintah untuk memfasilitasi pajak PPh dan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhutang khusus pendaftaran pertama kali dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam (*zero tax*) atau pajak nol persen, sebagai suatu bentuk keseriusan pemerintah dalam melaksanakan kewajiban pendaftaran tanah seluruh Indonesia.

Pengenaan pembiayaan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhutang sepertinya masih menjadi pekerjaan berat yang harus di fokuskan oleh pemerintah penyelesaiannya, hal ini karena pengenaan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhutang akan menimbulkan konflik jangka panjang, serta memiliki konsekuensi yang berakibat pada sertifikat hak yang di miliki hanya berlaku sebagai dasar pembuktian saja, karena dengan beban Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang belum di bayar lunas, maka sertifikat tersebut tidak dapat di lakukan perbuatan hukum. Berdasarkan uraian tersebut diatas, melihat kondisi bahwa akan banyak sekali problematika dan pertentangan yang timbul dari pelaksanaan pengenaan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhutang terhutang ini, maka penulis tertarik untuk membahas penelitian ini lebih mendalam dengan judul

penelitian **“PENETAPAN NILAI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHUTANG ATAS KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DAN CARA PENAGIHANNYA DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Dari uraian latar belakang diatas terdapat dua rumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu :

1. Bagaimana penetapan nilai Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhutang dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dan cara penagihannya?
2. Bagaimanakah pengaturan ke depannya mengenai sistem penagihan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhutang ?

## **C. Ruang Lingkup**

Suatu penelitian tidak dimulai dari sesuatu yang *vacum* atau kosong, Implikasinya, penelitian harus dibatasi permasalahan studi yang bertumpu pada suatu fokus. Hal ini yang memungkinkan adanya acuan teori dari sesuatu penelitian.<sup>14</sup> Pembatasan permasalahan dalam penelitian ini adalah mengenai bagaimana penetapan nilai besaran Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dan mekanisme pengajuan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhutang sampai dengan cara penagihannya.

## **D. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan-permasalahan tersebut, maka tersebut dari penelitian ini ditujukan untuk :

---

<sup>14</sup> Moleong, 2004, "Metode Penelitian Kualitatif, " PT Remaja Rosda Karya, Bandung, Hal. 97.



1. Menganalisis penetapan nilai Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhutang terhutang dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dan cara penagihannya selama ini.
2. Menganalisis pengaturan ke depannya mengenai sistem penagihan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhutang.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan memberi manfaat dan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu kenotariatan yang berkaitan dengan peranan Pejabat Umum yang berkaitan dengan penetapan bea perolehan hak atas tanah, serta dapat menjadi sumber rujukan dan pertimbangan bagi para penegak hukum untuk mengembangkan dan mengoptimalkan peraturan kebijakan mengenai pemberian Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhutang.
2. Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan memberi masukan dan sumber informasi bagi pihak-pihak yang terlibat antara lain para praktisi di bidang Kenotariatan, PPAT, BPN selaku instansi yang memberikan sertifikat dengan beban Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhutang, DISPENDA, serta pihak-pihak lain yang berkaitan dan berkenaan langsung dengan praktek kepengurusan administrasi perpajakan.

#### **F. Kerangka Teoritis**

Teori yang dipakai dalam penelitian ini adalah :

### **1. *Grand Theory***

*Grand Theory* dalam penulisan ini adalah Teori Kepastian Hukum. Kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan dan keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena adanya aturan bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>15</sup>

Pada dasarnya, hubungan antara kepastian hukum hak milik atas tanah dan perlindungan hukum dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum itu adalah sarana untuk memperoleh perlindungan hukum. Kepastian hukum yang meliputi kepastian objek, kepastian hak, dan kepastian subjek merupakan sasaran untuk mendapatkan perlindungan hukum atas pemilikan tanah yang sudah bersertifikat. Dengan demikian hak milik atas tanah yang sudah bersertifikat, mendapat perlindungan *justisiabel* terhadap tindakan sewenang-wenang. Perlindungan hukum itu sendiri merupakan upaya berdasarkan hukum, baik bersifat *preventif* maupun *represif*, agar sertifikat sebagai tanda bukti hak yang kuat dapat memperoleh perlindungan hukum.<sup>16</sup>

Mochtar Kusumaatmadja menyatakan bahwa untuk mencapai ketertiban diusahakan adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia di masyarakat, karena tidak mungkin manusia dapat mengembangkan bakat dan kemampuan yang

---

<sup>15</sup> Riduan Syahrani, "*Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*", Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, Hal. 23.

<sup>16</sup>*Ibid*, hlm 70

diberikan Tuhan kepadanya secara optimal tanpa adanya kepastian hukum dan ketertiban. Indonesia adalah Negara hukum, demikian ketentuan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang dapat mengandung makna bahwa dalam penegakan hukum terdapat tiga unsur yang harus diperhatikan, yaitu : kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan.<sup>17</sup>

Dengan adanya kepastian hukum, masyarakat akan mengetahui kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang tidak mengetahui apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penormaan yang baik dan jelas dalam suatu Undang-Undang dan akan jelas pula penerapannya. Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumannya.<sup>18</sup>

## **2. *Middle Range Theory***

### **a) Teori Administrasi**

Konsepsi mengenai teori administrasi adalah salah satu pusat perhatian dan pemikiran menjadi bidang kajian utama untuk mempelajari proses kerja sama manusia dalam rangka mencapai tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya secara

---

<sup>17</sup>Mochtar Kusumaatmadja, 2000, "Pengantar Ilmu Hukum, Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum", Bandung: Alumni, hlm.3.

<sup>18</sup>*Ibid*, hlm. 5

efisien dan efektif dengan menggunakan instrumen pengaturan sehingga melahirkan keteraturan dalam berfikir dan bertindak.<sup>19</sup>

Administrasi merupakan proses penyelenggaraan kebijaksanaan negara/pemerintahan dalam rangka mencapai tujuan negara. Administrasi negara terdiri dari berbagai subsistem : tugas pokok, fungsi kelembagaan, ketatalaksanaan, kepegawaian, sarana dan prasarana. Sistem administrasi membentuk sistem kehidupan nasional. Keberadaan manusia dalam administrasi tidak dapat menghindarkan dari berbagai pengaruh kondisi kesehatan, lingkungan, sosial, politik, kondisi yang menyenangkan atau tidak menyenangkan, kondisi aman, kacau dan sebagainya harus dihadapi oleh manusia yang melibatkan dalam lingkup administrasi. Secara individual manusia yang menyatakan diri sebagai bagian dari perangkat atau terlibat dalam elemen administrasi, harus bersedia mengubah jalan hidupnya untuk patuh dan mengikuti proses yang ditetapkan dalam administrasi.<sup>20</sup>

#### **b) Teori Kewenangan**

Philipus M. Hadjon mengemukakan ada 2 (dua) sumber untuk memperoleh wewenang yaitu atribusi dan delegasi, namun dikatakan pula bahwa kadangkala mandat digunakan sebagai cara tersendiri dalam memperoleh wewenang.<sup>21</sup> Menurut S.F.Marbun, wewenangan mengandung arti kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum public atau secara yuridis adalah kemampuan bertindak yang

---

<sup>19</sup> Makmur & Rohana Thahier, "*Kerangka Teori Dan Ilmu Administrasi Negara*", Rajawali Pers, Depok, 2017, hlm 31

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm. 32

<sup>21</sup> Philipus M. Hadjon, dkk, 1993, "*Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia (Introduction to the Indonesia Administrative Law)*", Cetakan I, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hal. 128

memberikan oleh Undang-Undang yang berlaku untuk melakukan hubungan-hubungan hukum.<sup>22</sup>

Teori wewenang menurut Max Weber adalah suatu hak yang telah ditetapkan dalam suatu tata tertib sosial untuk menetapkan kebijaksanaan-kebijaksanaan, menentukan keputusan-keputusan mengenai persoalan-persoalan yang penting, dan untuk menyelesaikan pertentangan-pertentangan. Wewenang tersebut ada tiga macam, yaitu:<sup>23</sup>

a) Wewenang kharismatis (*charismatic authority*).

Wewenang kharismatik tidak diatur oleh kaidah-kaidah, baik yang tradisional maupun rasional. Sifatnya cenderung irasional. Ada kalanya kharisma hilang karena masyarakat sendiri yang berubah dan mempunyai paham berbeda. Perubahan tersebut sering kali tidak dapat diikuti oleh orang-orang yang mempunyai wewenang kharismatik tadi sehingga dia tertinggal oleh kemajuan dan perkembangan masyarakat.

b) Wewenang tradisional (*traditional authority*).

Wewenang tradisional dapat dimiliki oleh seorang maupun sekelompok orang. Dengan kata lain, wewenang tersebut dimiliki oleh orang-orang yang menjadi anggota kelompok, yang sudah lama sekali mempunyai kekuasaan di dalam suatu masyarakat. Wewenang

---

<sup>22</sup> H.Sadjjono. 2011. "*Bab-Bab Pokok Hukum Administrasi*", Yogyakarta: Laksbang Pressindo, hlm. 57.

<sup>23</sup> Soerjono Soekanto, Op, Cit, hlm.250.

tersebut dimiliki oleh seseorang atau sekelompok orang bukan karena mereka mempunyai kemampuan-kemampuan khusus seperti pada wewenang kharismatik, tetapi karena kelompok tadi mempunyai kekuasaan dan wewenang yang telah melembaga bahkan menjiwai masyarakat.

- 1) Adanya ketentuan-ketentuan tradisional yang mengikat penguasa yang mempunyai wewenang, serta orang-orang lainnya dalam masyarakat.
- 2) Adanya wewenang yang lebih tinggi ketimbang kedudukan seseorang yang hadir secara pribadi.
- 3) Selama tak ada pertentangan dengan ketentuan-ketentuan tradisional, orang-orang dapat bertindak secara bebas.
- 3) Wewenang rasional/legal (*traditional/legal authority*).

Wewenang rasional atau legal adalah wewenang yang disandarkan pada sistem hukum yang berlaku dalam masyarakat. Sistem hukum disini dipahami sebagai kaidah-kaidah yang telah diakui serta ditaati masyarakat dan bahkan yang telah diperkuat oleh negara.

Menurut S.F.Marbun, wewenangan mengandung arti kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum public atau secara yuridis adalah

kemampuan bertindak yang diberikan oleh Undang-Undang yang berlaku untuk melakukan hubungan-hubungan hukum.<sup>24</sup>

Pemberian wewenang berdasarkan teori kewenangan terdapat 3 (tiga) cara memperoleh wewenang yaitu sebagai berikut :

- a) Atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat Undang-Undang kepada organ pemerintahan tersebut. Artinya, kewenangan itu bersifat melekat terhadap pejabat yang dituju atas jabatan yang diembannya.
- b) Delegasi adalah pelimpahan kewenangan pemerintahan dari organ pemerintahan yang satu kepada organ pemerintahan lainnya. Dengan kata lain terjadi pelimpahan kewenangan. Jadi tanggung jawab berada pada penerima delegasi/delegaritas.
- c) Mandat terjadi jika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya. Pada mandat tidak terjadi peralihan tanggung jawab, melainkan tanggung jawab tetap melekat pada si pemberi mandate.<sup>25</sup>

Wewenang yang diperoleh suatu jabatan mempunyai sumber asalnya. Berdasarkan UUJN, wewenang Notaris sebagai pejabat umum memperoleh wewenangnya secara atribusi, karena wewenangnya secara atribusi, karena

---

<sup>24</sup> H.Sadjijono. 2011. "*Bab-Bab Pokok Hukum Administrasi*", Yogyakarta: Laksbang Pressindo, hlm. 57.

<sup>25</sup> Ganjong, 2007. "*Pemerintahan Daerah Kajian Politik dan Hukum*". Bogor: Ghalia Indonesia, hlm.95.

wewenang tersebut diciptakan dan diberikan oleh UUJN sendiri. Setiap wewenang harus ada dasar hukumnya, sehingga jika seseorang pejabat melakukan tindakan diluar wewenang disebut sebagai perbuatan melanggar hukum.<sup>26</sup>

### 3. *Applied Theory*

- a) *Applied Theory* yang digunakan pada tulisan ini adalah Teori Penetapan Pajak, pada dasarnya untuk menyelenggarakan pemerintahan yang dapat meningkatkan pelayanan kepada masyarakatnya, tiap daerah berhak mengenakan pungutan kepada masyarakat yang berupa pajak. Pengertian pajak menurut para ahli dalam bidang pajak memberikan pengertian yang berbeda-beda, namun pada dasarnya definisi tersebut mempunyai tujuan dan inti yang sama yaitu merumuskan pengertian pajak sehingga mudah dipahami.

Menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, SH Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang- Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

---

<sup>26</sup> Stout HD, de Betekenissen Van de Wet, dalam Irfan Fachruddin. 2004 "*Pengawasan Peradilan Peradilan Administrasi Terhadap Tindakan Pemerintah*". Bandung : Alumni, hlm.4



Menurut Mardiasmo, agar pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan, maka pemungutan pajak harus memenuhi syarat sebagai berikut:

1) Pemungutan pajak harus adil (Syarat Keadilan)

Sesuai dengan tujuan hukum, yakni mencapai keadilan, undang-undang dan pelaksanaan pemungutan harus adil. Adil dalam perundang-undangan diantaranya mengenakan pajak secara umum dan merata, serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing. Sedangkan adil dalam pelaksanaannya yaitu dengan memberikan hak bagi wajib pajak untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran dan mengajukan banding kepada Majelis Pertimbangan Pajak.

2) Pemungutan pajak harus berdasarkan Undang-undang (Syarat Yuridis)

Di Indonesia, pajak diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 23 ayat 2. Hal ini memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan, baik negara maupun warganya.

3) Tidak mengganggu perekonomian (Syarat Ekonomis)

Pemungutan tidak boleh mengganggu kelancaran kegiatan produksi maupun perdagangan, sehingga tidak menimbulkan kelesuan perekonomian masyarakat.

4) Pungutan pajak harus efisien (Syarat Finansial)

Sesuai fungsi *budgetair*, biaya pemungutan pajak harus dapat ditekan sehingga lebih rendah dari hasil pemungutannya.

5) System pemungutan pajak harus sederhana

System pemungutan yang sederhana akan memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.

Syarat ini lebih dipenuhi oleh Undang-Undang perpajakan yang baru.

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, "Pajak Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Yang dimaksud dengan perolehan atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Adapun yang dimaksud dengan hak atas tanah dan bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan pembangunan.

Pengenaan Pajak Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan tidak mutlak ada pada seluruh daerah kabupaten atau kota yang ada di Indonesia. Hal ini berkaitan dengan kewenangan yang diberikan kepada pemerintah Kabupaten atau kota untuk mengenakan atau tidak mengenakan suatu jenis pajak kabupaten/kota. Karena itu untuk dapat dipungut pada suatu daerah, pemerintah kabupaten/kota harus terlebih dahulu menerbitkan Peraturan Daerah tentang Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang akan menjadi landasan hukum operasional dalam teknis pelaksanaan

pengenaan dan pemungutan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di daerah kabupaten/ kota yang bersangkutan.

### **b) Teori Hierarki Perundang-Undangan**

Teori Hierarki merupakan teori yang mengenai sistem hukum yang diperkenalkan oleh Hans Kelsen yang menyatakan bahwa sistem hukum merupakan sistem anak tangga dengan kaidah berjenjang. Hubungan antara norma yang mengatur pembuatan norma lain dan norma lain tersebut dapat disebut sebagai hubungan super dan sub-ordinasi dalam konteks spasial. Norma yang menentukan pembuatan norma lain adalah superior, sedangkan norma yang dibuat inferior. Pembuatan yang ditentukan oleh norma yang lebih tinggi menjadi alasan validitas keseluruhan tata hukum yang membentuk kesatuan.<sup>27</sup>

Teori Hans Kelsen mengenai hierarki norma hukum ini diilhami oleh Adolf Merkl dengan menggunakan teori *das doppelte rech stanilitz*, yaitu norma hukum memiliki dua wajah, yang dengan pengertiannya: Norma hukum itu keatas ia bersumber dan berdasar pada norma yang ada di atasnya; dan Norma hukum ke bawah, ia juga menjadi dasar dan menjadi sumber bagi norma yang dibawahnya. Sehingga norma tersebut mempunyai masa berlaku (*rechkracht*) yang relatif karena masa berlakunya suatu norma itu tergantung pada norma hukum yang di atasnya,

---

<sup>27</sup>Asshiddiqie, Jimly, dan Safa'at, M. Ali, "Theory Hans Kelsen Tentang Hukum", Cet I, Sekretariat Jendral & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, Jakarta, 2006, hlm.110

sehingga apabila norma hukum yang berada di atasnya dicabut atau dihapus, maka norma-norma hukum yang berada dibawahnya tercabut atau terhapus pula.<sup>28</sup>

Teori Hans Kelsen yang mendapat banyak perhatian adalah hierarki norma hukum dan rantai validitas yang membentuk piramida hukum (*stufentheorie*). Salah seorang tokoh yang mengembangkan teori tersebut adalah murid Hans Kelsen, yaitu Hans Nawiasky. Teori Nawiaky disebut dengan *theorie von stufenufbau der rechtsordnung*. Susunan norma menurut teori tersebut adalah Norma fundamental negara (*Staatsfundamentalnorm*). *Staatsfundamentalnorm* adalah norma yang merupakan dasar bagi pembentukan konstitusi atau Undang-Undang Dasar (*staatsverfassung*) dari suatu negara. Posisi hukum dari suatu *Staatsfundamentalnorm* adalah sebagai syarat bagi berlakunya suatu konstitusi. *Staatsfundamentalnorm* ada terlebih dahulu dari konstitusi suatu negara.<sup>29</sup>

## G. Kerangka Konsep

### 1. Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah bagaimana suatu hukum ditegakkan sesuai dengan norma dan aturan, sehingga apa yang ditetapkan dan ditentukan dari suatu aturan dapat mengikat dan dapat ditegakkan dengan tegas, kepastian hukum mengatur mengenai apa yang seharusnya dan apa yang seharusnya tidak diperbolehkan oleh undang-undang, dengan penegasan tersebut maka hukum

---

<sup>28</sup>Farida, Maria, "Ilmu Perundang-Undangan", Kanisius, Yogyakarta. 1998, hlm. 25.

<sup>29</sup>Atamimi, A, Hamid S, "Peranan Keputusan Presiden Republik Indonesia dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Negara; Suatu Studi Analisis Mengenai Keputusan Presiden yang Berfungsi Pengaturan dalam Kurun Waktu", Pelita I-Pelita IV, Disertasi Ilmu Hukum Fakultas Pascasarjana Universitas Indonesia, Jakarta, 1990, hlm.287

dapat ditegakkan dan dapat memberikan kepastian hukum yang memiliki kekuatan mengikat.

## 2. Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bumi dan Bangunan

Pengenaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bumi dan Bangunan adalah besaran iuran pajak yang harus dibayarkan kepada pemerintah sebagai syarat pemenuhan karena telah mendapatkan suatu perolehan hak atas tanah.

## 3. Perolehan Hak

Perolehan hak adalah proses untuk mendapatkan suatu hak atas bidang tanah melalui suatu perbuatan hukum ataupun peristiwa hukum yang mengakibatkan berpindahny suatu hak pada penguasaan pihak lain.

## 4. Pendaftaran Hak atas Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>30</sup>

## 5. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, yang dilakukan secara serentak dan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan di dalam

---

<sup>30</sup>*Ibid*, hlm. 42

suatu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.

6. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bumi dan Bangunan Terhutang.

Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bumi dan Bangunan terhutang merupakan kebijakan yang di bentuk pemerintah dalam mendukung program percepatan pendaftaran tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap yang di adakan oleh pemerintah. Melalui peserta yang mendaftarkan tanahnya untuk di buatkan sertifikat namun belum memiliki dana untuk membayar kewajiban pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bumi dan Bangunan bisa mendapatkan sertifikatnya melalui permohonan pengajuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bumi dan Bangunan terhutang.

#### **H. Metode Penelitian**

Metode merupakan jalan atau cara yang ilmiah untuk mengetahui sesuatu dengan menggunakan cara-cara yang sistematis, di mana metode tersebut menyangkut cara kerja untuk memahami objek yang menjadi sasaran ilmu yang bersangkutan. Menurut kebiasaan, metode dapat dirumuskan sebagai suatu tipe kemungkinan yang digunakan dalam penelitian dan penilaian, suatu tehnik umum bagi ilmu pengetahuan dan suatu cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur. Metode pada hakekatnya memberikan pedoman, tentang cara-cara

seseorang ilmuwan mempelajari, menganalisa dan memahami persoalan yang dihadapinya.<sup>31</sup>

### **1. Tipe Penelitian**

Tipe penelitian yang dipakai oleh penulis dalam penulisan tesis ini adalah dengan menggunakan tipe Penelitian Normatif. Penelitian Yuridis Normatif yaitu penelitian hukum yang mempergunakan sumber data Sekunder seperti asas-asas dan doktrin-doktrin dalam ilmu hukum.<sup>32</sup> Dan didukung dengan data primer seperti wawancara.

### **2. Sifat Penelitian**

Penelitian dilakukan dengan metode Preskriptif. Metode Preskriptif merupakan penelitian yang di gunakan untuk mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum, dan norma-norma hukum serta memberikan gambaran atau merumuskan masalah sesuai dengan keadaan atau fakta yang ada.<sup>33</sup>

### **3. Pendekatan Masalah Penelitian**

#### **a. Pendekatan Undang-undang (*statute approach*)**

Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu

---

<sup>31</sup> Soerjono Soekanto, "Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta", Penerbit Universitas Indonesia, 1986, hlm. 5-6

<sup>32</sup> Zainuddin Ali, "Metode Penelitian Hukum, " Jakarta, Sinar Grafika, 2009, hlm. 24.

<sup>33</sup> H. Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, "Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi", Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013, h. 9.

hukum yang sedang ditangani.<sup>34</sup> Pendekatan Perundang-Undangan dalam penelitian hukum normatif memiliki kegunaan baik secara praktis maupun akademis.

b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus dalam penelitian normatif bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum.

#### 4. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Sesuai dengan permasalahan yang akan digunakan penulis, maka sumber bahan hukum penelitian yang digunakan adalah bahan hukum Sekunder. Kegunaan Bahan Hukum Sekunder adalah memberikan kepada peneliti semacam petunjuk kearah mana peneliti melangkah, bahan hukum sekunder dapat digunakan sebagai panduan berfikir dalam menyusun argumentasi yang akan diajukan dalam persidangan dan atau memberikan pendapat hukum.<sup>35</sup>

Bahan Hukum Sekunder, diperoleh melalui penelitian kepustakaan. Data sekunder terdiri dari:<sup>36</sup>

---

<sup>34</sup> Peter Mahmud Marzuki, "*Penelitian Hukum*", Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2009, hlm. 93.

<sup>35</sup> *Ibid*, hlm. 196.

<sup>36</sup> Zainuddin Ali, "*Metode Penelitian Hukum*", *Op.Cit* hlm. 23-24



- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri atas: norma atau kaidah dasar, peraturan dasar, batang tubuh Undang-Undang Dasar 1945, TAP MPR, peraturan perundangan;
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberi
- 3) penjelasan terhadap bahan hukum primer, misal: rancangan
- 4) Undang-Undang Hukum Pidana, hasil-hasil penelitian, hasil karya pakar hukum;
- 5) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Misal: kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif;

## 5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan data dilakukan melalui penelitian Pustaka (*library research*) dan Penelitian Perundang-Undangan (*statute approach*). Penelitian Pustaka (*Library Research*) adalah Data Kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan Perundang-Undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian.<sup>37</sup> Penelitian Perundang-Undangan (*statute approach*) adalah penelitian yang dilakukan peneliti dengan cara mencari peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan isu yang dibahas.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup>*Ibid.* hlm. 107

<sup>38</sup>Peter Mahmud Marzuki, "Penelitian Hukum", *Op.Cit.*, hlm. 237.

## 6. Teknik Analisis Bahan Hukum

Berdasarkan sifat penelitian ini yang menggunakan metode penelitian Deskriptif Analisis, analisis bahan hukum yang dipergunakan adalah metode pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Deskriptif tersebut, meliputi isi dan struktur hukum positif, yaitu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.<sup>39</sup>

## 7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Kesimpulan merupakan kristalisasi dari fakta dan analisis yang telah dilakukan dengan menggunakan kerangka pemikiran.<sup>40</sup> Maka dari itu kesimpulan dari perumusan masalah dalam penelitian ini lebih menekankan kepada bagaimana sebuah hasil penelitian yang menjadi poin utama dalam penelitian ini dapat menunjukkan hasil jawaban rumusan masalah dengan lebih jelas. Adapun penulisan ini menarik kesimpulan secara deduktif, yakni proses pengambilan kesimpulan dari data-data yang bersifat umum ke data-data yang bersifat khusus.<sup>41</sup>

---

<sup>39</sup> Zainuddin Ali, "Metode Penelitian Hukum", *Op.Cit* hlm. 107

<sup>40</sup> *Ibid.* hlm. 177

<sup>41</sup> Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung, Mandar Maju, 2008, hlm. 35

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, 2006, "*Etika Profesi Hukum*", Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Arvan Mulyatno, 2008, "*Notaris, Akta Autentik, dan Undang-Undang Kenotariatan*", Jakarta : Rajawali Press.
- Djojodirdjo, Moegni, 1999, "*Perbuatan Melawan Hukum*", Jakarta: Pradnya Paramita.
- E. Sumaryono, 1995, "*Etika Profesi Hukum : Norma-norma Bagi Penegak Hukum*", Yogyakarta : Kanisius.
- Habib Hadjie, 2008, "*Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*", Bandung : Refika Aditama.
- \_\_\_\_\_, 2009, "*Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*", Bandung : Refika Aditama.
- \_\_\_\_\_, 2009, "*Sekilas Dunia Notaris dan PPAT*", Jakarta : Bina Aksara.
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo, 2019, "*Memahami Pelaksanaan Tugas Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*", Yogyakarta : Phoenix Publisher.
- H.M. Hamdan, 2010, "*Hukum dan Pengecualian Hukum Menurut KUHP dan KUHPA*", Medan : USU Press.
- H.R. Daeng Naja, 2012, "*Teknik Pembuatan Akta (Buku Wajib Kenotariatan)*", Yogyakarta : Pustaka Justisia.
- Johny Ibrahim, 2006, "*Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*", Malang : Bayumedia.
- Khairunnisa, 2008, "*Kedudukan, Peran dan Tanggung Jawab Hukum Direksi*", Medan : Pasca Sarjana.
- Komar Andasasmita, 1990, "*Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*", Bandung : Ikatan Notaris Indonesia.
- Komariah, 2001, "*Hukum Perdata*", Edisi Revisi, Malang : Universitas

Muhammadiyah Malang.

- Mariam Darus Badruzaman, 1990, "*Perjanjian Baku (Standar) Perkembangannya di Indonesia*", Bandung : Alumni.
- Mochtar Kusumaatmadja, 2000, "*Pengantar Ilmu Hukum, Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*", Bandung : Alumni.
- Munir Fuady, 2005, "*Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*", Bandung : PT. Citra Aditya Bandung.
- M. Ali Boediarto, 2005, "*Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Setengah Abad*", Jakarta : Swa Justitia.
- M. Yahya Harahap, 1992, "*Segi-Segi Hukum Perjanjian*", Bandung : Sumur Bandung.
- O.P. Simorangkir, 1998, "*Etika Jabatan*", Jakarta : Aksara Persada Indonesia.
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, "*Penelitian Hukum*", Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, 2009, "*Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*", Bandung : CV Mandar Maju.
- Roni Wiyanto, 2012, "*Asas-Asas Hukum Pidana Indonesia*", Bandung : Mandar Maju.
- Riduan Syahrani, 2008, "*Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*", Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Ridwan H.R., 2006, "*Hukum Administrasi Negara*", Jakarta : Raja Grafindo Persada
- R. Soegando Notodisoejo, 1992, "*Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*", Jakarta: CV. Rajawali.
- R. Soeroso, 2006, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika.
- R. Subekti, 1996, "*Hukum Perjanjian*", Jakarta : PT. Intermessa.
- \_\_\_\_\_, 1997, "*Hukum Pembuktian*", Jakarta : Pradnya Paramita.

R. Soesilo, 1991, "*Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*", Bogor : Politeia.

Simon Muladi dan Dwijaya Priyatno, 2010, "*Pertanggungjawaban dalam Pidana Korporasi*", Jakarta : Kencana Prenanda Media Group.

Soetandyo Wignjosobroto, 2002, "*Hukum : Paradigma, Metode, dan Dinamika Masalah-Masalahnya*", Jakarta : Huma.

Wawan Tunggul Alam, 2004, "*Memahami Profesi Hukum*", Jakarta : Dyatama Milenia.

Widiyono, 2004, "*Wewenang Dan Tanggung Jawab*", Bogor : Ghalia Indonesia.

## **B. Jurnal**

Alda Mubarak, dkk., "Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Pembuatan Akta Notaris yang Berstatus Tersangka", *Jurnal Notarius*, Vol. 13, No. 1, 2020, e-ISSN : 2686-2425, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.

Asri Diamitri Lestari, 2014, "Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik yang Dibuat Oleh Notaris dalam Pembuktian Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Sleman", *Jurnal Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Atmajaya Yogyakarta.

Brainer Livingstone Mala, "Aspek Yuridis Pembatalan Akta Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris", *Jurnal Lex Administratum*, Vol. V, No. 1, Januari-Februari 2017, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Manado.

Diah Imania, dkk., "Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata terhadap Akta yang Dibuatnya", *Jurnal Notarius*, Vol. 13, No. 1, 2020, e-ISSN : 2686-2425, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.

Lidya Christina W., "Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan", *Jurnal Lex Renaissance*, Vol. 2, No. 1, Januari 2017, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Jakarta.

Selly Yashinta Theresa Laseduw, "Kekuatan Pembuktian Akta Notaris

yang Dibuat oleh Notaris yang Sedang Diusulkan untuk Diberhentikan dengan Tidak Hormat”, Jurnal Media Iuris, Vol. 2, No. 1, Februari 2020, e-ISSN: 2621-5225, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Vitto Odie Prananda dan Ghansham Anand, “Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Atas Pembuatan Akta Oleh Penghadap yang Memberikan Keterangan Palsu”, Jurnal Hukum Bisnis, Vol. 2, No. 2, 2003, ISSN : 2460-0105, Fakultas Hukum Univeritas Narotama Surabaya.

### **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

### **D. Putusan**

Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 635/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 367/Pdt/2014/PT.Mdn

### **E. Internet**

Adi Condro Bawono, 2012, “Kedudukan Notaris Sebagai Turut Tergugat”, dikutip pada laman website :