

**PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP  
PERTAMA KALIDAN KEWAJIBAN BEA PEROLEHAN  
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**



**TESIS**

Diajukan Untuk Dinilai Kelayakan Sebagai Tesis  
Pada Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Oleh:

**DICKY**

**02022682226033**

Dosen Pembimbing Tesis:

- 1. Dr. Ridwan, S.H., M.Hum** (Pembimbing I)
- 2. Dr. Arman Lany, S.H., Sp.N., M.H.** (Pembimbing II)

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
2025**

**TESIS**

**PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP PERTAMA  
KALI DAN KEWAJIBAN BEA PEROLEHAN  
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

Oleh:  
**Dicky**  
NIM. 02022682226033

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis  
Dan Dinyatakan Telah Lulus Pada Tanggal 1 Juli 2025  
Palembang, 2025**

**Pembimbing I**

**Menyetujui,**

**Pembimbing II**



**Dr. Ridwan, S.H., M.Hum.**  
NIP: 196304121990031002



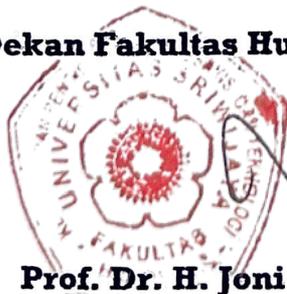
**Dr. Arman Lany, S.H., Sp.N., M.H.**

**Mengetahui**  
**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**



**Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum.**  
NIP. 198109272008012013

**Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**



**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.**  
NIP 196606171990011001

## **PERNYATAAN ORISINAL TESIS**

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Dicky  
NIM : 02022682226033  
Asal Intansi : Universitas Sriwijaya  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Magister Kenotariatan

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis ilmiah saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister Kenotariatan (M.Kn) baik di Universitas Sriwijaya maupun di Perguruan Tinggi Lain.
2. Karya tulisan ilmiah ini adalah murni gagasan, pemikian, rumusan dan penelitian saya sendiri dan mendapat bimbingan dari Dosen Pembimbing Tesis.
3. Dalam karya tulis ilmiah ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis dan dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama penulis dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam catatan kaki (*foot note*) dan daftar pustaka;
4. Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ilmiah ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma – norma yang berlaku.

Palembang,  
Penulis

2025



Dicky

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

**Menyatakan bahwa Tesis dengan judul:**

**PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP PERTAMA  
KALI DAN KEWAJIBAN BEA PEROLEHAN  
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

**Diajukan Oleh:**

**NAMA : Dicky  
NIM : 02022682226033**

**Telah Dibaca Dengan Seksama Dan Dianggap Telah Memenuhi  
Standar Ilmiah, Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)  
Megister Kenotariatan**

**Palembang, 2025**

**Pembimbing I,**



**Dr. Ridwan, S.H., M.Hum.  
196304121990031002**

**Pembimbing II**



**Dr. Arman Lany, S.H., Sp.N., M.H.**

**Tesis ini telah Diserahkan kepada Bagian Akademik Program  
Studi Megister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan  
telah Diterima sebagai Syarat untuk Memenuhi Jenjang  
Pendidikan Strata 2 (S2) Megister Kenotariatan**

**Mengetahui  
Ketua Program Studi Magiester Kenotariatan**



**Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum  
NIP 198109272008012013**

**HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS**

**JUDUL TESIS**

**PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP PERTAMA KALI DAN  
KEWAJIBAN BEA PEROLEHAN  
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

**Diajukan Oleh:**

**NAMA : Dicky  
NIM : 02022682226033**

**Telah Disetujui Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis Dan Dinyatakan Lulus Pada Hari  
Selasa Tanggal 1 Juli 2025 Serta Telah Disepakati Berdasarkan Saran Dan  
Masukan Dari Tim Penguji**

**Tim Penguji**

**Tanda Tangan**

**Ketua : Dr. Ridwan, S.H., M.Hum.**

  
(.....)

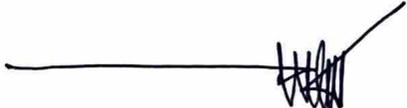
**Sekretaris : Dr. Arman Lany, S.H., Sp.N., M.H.**

  
(.....)

**Anggota 1 : Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S.**

  
(.....)

**Anggota 2 : Dr. Saut Parulian Panjaitan, S.H., M.Hum.**

  
(.....)

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur saya panjatkan ke hadirat Allah S.W.T. kerana dengan izin-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini dengan jayanya. Tesis yang berjudul "**Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Pertama Kali Dan Kewajiban Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan**" Penulisan tesis ini dibuat untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

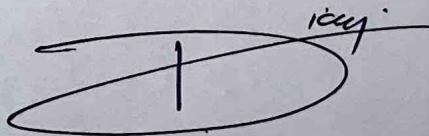
Selama penelitian dan penulisan tesis ini banyak sekali hambatan yang penulis alami, namun berkat bantuan, dorongan serta bimbingan dari berbagai pihak, akhirnya tesis ini dapat terselesaikan dengan baik.

Penulis beranggapan bahwa tesis ini merupakan karya terbaik yang dapat penulis persembahkan. Tetapi penulis menyadari bahwa tidak tertutup kemungkinan didalamnya terdapat kekurangan-kekurangan. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan. Akhir kata, semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Sekian, terima kasih.

Palembang,  
Penulis

2025



Dicky

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

### **MOTTO**

**"Bekerja keraslah dalam diam, biarkan hasilmu yang berbicara."**

### **PERSEMBAHAN**

**Kedua orang tua tercinta, yang selalu memberikan doa, dukungan, dan kasih sayang tiada henti. Terima kasih atas setiap pengorbanan dan cinta tanpa syarat.**

**Keluarga besar, yang selalu memberi semangat dan kehangatan dalam setiap langkah perjalanan ini.**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan Syukur yang dalam kami sampaikan kehadiran Allah SWT, karena berkat karunia-Nya maka penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Untuk Pertama Kali Dalam Kaitannya Dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan”** Saya juga mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Tuhan Yang Maha Esa. Atas semua nikmat yang telah diberikan yang hamba tidak pernah akan bisa menghitungnya. Allah yang memberi kesabaran serta kekuatan yang luar biasa dalam menyelesaikan penulisan tesis ini;
2. Kepada orang tuaku, mama tercinta
3. Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si. Selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Dr. M. Syaifuddin S.H. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Ibu Vegitya Ramadhani, S.H., S.Ant., M.A., LL.M. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Sriwijaya;
7. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H. Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

8. Bapak Prof. Dr. Iza Rumesten, S.H, M.Hum Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
9. Bapak Dr. Ridwan,S.H., M.Hum Selaku Pembimbing Utama yang telah memberikan waktu dan banyak memberikan bimbingan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
10. Bapak Dr. Arman Lany, S.H., Sp.N., M.H. Selaku pembimbing kedua yang telah memberikan waktu dan banyak memberikan bimbingan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
11. Tim Penguji Proposal Tesis, Seminar Hasil Penelitian Tesis, dan Penguji Tesis yang telah memberikan saran, bimbingan, dan masukan serta berkenan menguji hasil penelitian ini;
12. Seluruh Bapak/Ibu Dosen serta Staff Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama penulis mengikuti perkuliahan di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya;
13. Seluruh Staff Bagian Akademik dan Karyawan pada Program StudiMagister Kenotariatan Universitas Sriwijaya;
14. Terima kasih kepada Angellica Anggreany selaku kekasih penulis yang selalu menyemangati, dan memberi masukan kepada penulis selama masa penulisan tesis ini.

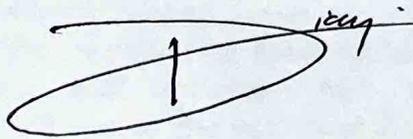
Penulis menyadari bahwa tesis ini jauh dari kata sempurna dan terbilang cukup sederhana dan masih banyak kekurangan. Penulis berharap

supaya penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan dan dapat menjadi sumbangan untuk perkembangan hukum

Palembang,

2025

Penulis

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'D' with a vertical line through its center, followed by a small flourish.

Dicky

## **ABSTRAK**

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan program strategis nasional yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah bagi seluruh masyarakat Indonesia. Dalam pelaksanaannya, PTSL tidak hanya berkaitan dengan aspek administrasi pertanahan, tetapi juga memiliki implikasi terhadap aspek perpajakan, khususnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan PTSL untuk pertama kali serta apa yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan studi kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun pendaftaran pertama kali melalui PTSL seharusnya dikecualikan dari kewajiban BPHTB sesuai dengan ketentuan Pasal 85 huruf a Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, masih terdapat ketidaksamaan penerapan di lapangan. Perbedaan penafsiran peraturan antara pemerintah daerah dan Kantor Pertanahan menyebabkan munculnya beban pajak yang tidak semestinya bagi masyarakat. Oleh karena itu, diperlukan harmonisasi regulasi dan peningkatan koordinasi antar instansi untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi masyarakat, terutama dalam konteks pelayanan PTSL.

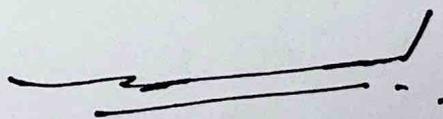
**Kata kunci:** Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, BPHTB, hak atas tanah, pendaftaran pertama kali, kebijakan pertanahan.

**Pembimbing I,**



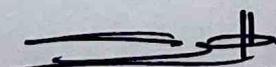
**Dr. Ridwan, S.H., M.Hum.**  
NIP 196304121990031002

**Pembimbing II**



**Dr. Arman Lany, S.H., Sp.N., M.H.**

**Mengetahui**  
**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**



**Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum**  
NIP 198109272008012013

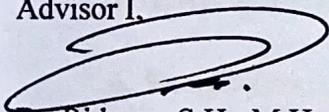
# COMPLETE SYSTEMATIC LAND REGISTRATION FOR THE FIRST TIME AND OBLIGATIONS FOR LAND AND BUILDING RIGHTS ACQUISITION FEES

## ABSTRACT

Complete Systematic Land Registration (PTSL) is a national strategic program that aims to provide legal certainty for land ownership rights for all Indonesian people. In its implementation, PTSL is not only related to land administration aspects, but also has implications for taxation aspects, especially Land and Building Rights Acquisition Fees (BPHTB). This study aims to analyze the implementation of PTSL for the first time and what are the obstacles in the implementation of the Complete Systematic Land Registration program. The research method used normative juridical with a statutory approach and case studies. The results of the study showed that although first-time registration through PTSL should be exempted from BPHTB obligations in accordance with the provisions of Article 85 letter a of Law Number 1 of 2022 concerning Financial Relations between the Central Government and Regional Governments, there were still differences in implementation in the field. Differences in interpretation of regulations between regency governments and the Land Office have resulted in an undue tax burden for the community. Therefore, it is necessary to harmonize regulations and improve coordination between institute to ensure legal certainty and protection of land rights for the community, especially in the context of PTSL services.

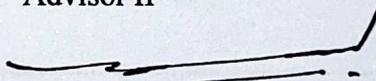
Keywords: Complete Systematic Land Registration, BPHTB, land rights, first registration, land policy.

Advisor I,



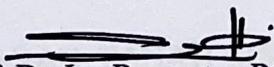
Dr. Ridwan, S.H., M.Hum.  
NIP 196304121990031002

Advisor II



Dr. Arman Lany, S.H., Sp.N., M.H.

Acknowledged by  
Head of the Notary Masters Study Program



Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum  
NIP 198109272008012013

Head of Technical Implementation Unit for Language

Universitas Sriwijaya

Dr. Drs. Djunaldi, AISLS

NIP. 196203021988031004



## **DAFTAR ISI**

<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>1</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
<b>A. Latar Belakang</b> .....	<b>1</b>
<b>B. Permasalahan</b> .....	<b>10</b>
<b>C. Tujuan dan Manfaat Penelitian</b> .....	<b>10</b>
<b>D. Kerangka Teori</b> .....	<b>11</b>
<b>E. Kerangka Konseptual</b> .....	<b>18</b>
<b>F. Metode Penelitian</b> .....	<b>20</b>
<b>BAB II PENDAFTARAN TANAH DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)</b> .....	<b>25</b>
<b>A. Pendaftaran Tanah</b> .....	<b>25</b>
<b>B. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)</b> .....	<b>52</b>
<b>C. Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan</b> .....	<b>59</b>
<b>BAB III PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP UNTUK PERTAMA KALI DALAM KAITANNYA DENGAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN</b> .....	<b>64</b>
<b>A. Pelaksanaan Pendaftaran Sistematis Lengkap Dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan</b> .....	<b>64</b>
<b>B. Hambatan Pada Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap</b> .....	<b>85</b>
<b>BAB IV PENUTUP</b> .....	<b>98</b>

<b>A. Kesimpulan.....</b>	<b>98</b>
<b>B. Saran.....</b>	<b>99</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>101</b>

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah bagi kehidupan mengandung makna yang multidimensional. Karena makna yang multidimensional tersebut ada kecenderungan, bahwa orang yang memiliki tanah akan mempertahankan tanahnya dengan cara apapun bila hak - haknya dilanggar<sup>1</sup>. Arti penting tanah bagi manusia sebagai individu maupun negara sebagai organisasi masyarakat yang tertinggi, secara konstitusi diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesarbesarnya kemakmuran rakyat”.

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Kuasa untuk kesejahteraan bangsa Indonesia, sehingga hubungan Bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi. Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia

---

<sup>1</sup> Heru Nugroho, 2001, *Menggugat Kekuasaan Negara*, Muhammadiyah University Press, Surakarta, hlm. 237.

dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah merupakan tempat di mana manusia hidup dan berkembang, tanah menjadi sumber bagi segala kepentingan hidup manusia.

Pentingnya tanah bagi kehidupan manusia sehingga tidak mengherankan apabila setiap manusia ingin memiliki atau menguasainya yang berakibat timbulnya banyak permasalahan pertanahan yang sering kali dapat menimbulkan perselisihan. Oleh karenanya setiap pemilik hak atas tanah haruslah melakukan pencacatan hak atau pendaftaran tanah sebagaimana telah diwajibkan oleh hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia.<sup>2</sup>

Berdasarkan keinginan menguasai ini lah negara menentukan mengenai hak atas tanah yang diberikan kepada dan dimiliki oleh orang lain juga badan hukum. Kemudian hak-hak ini memberi kewenangan kepada yang menguasainya untuk dipergunakan atau dimanfaatkannya. Berdasarkan Pasal 16 Ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria dinyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut:

---

<sup>2</sup> Harsono, Boedi, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm.5.

## 1. Hak Milik

Salah satu hak atas tanah yang termasuk dalam kategori bersifat primer adalah hak milik. Sebab hak milik merupakan hak primer yang paling utama, terkuat dan terpenuh. Hal ini sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) dan (2) UUPA yang berbunyi "Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain." pemberian hak milik atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan.<sup>3</sup>

## 2. Hak Guna Usaha

Untuk hak ini merupakan hak yang baru diciptakan dalam Undang - Undang Pokok Agraria, jadi tidak seperti hak milik yang telah dikenal sudah sejak jaman dahulu kala sebab hak guna usaha dan hak guna bangunan semula tidak dikenal oleh masyarakat kita sebab tidak ada persamaannya dalam hukum adat dan kedua hak di atas itu untuk memenuhi keperluan masyarakat moderen dewasa ini.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Dr. Isnaini, S.H., M. Hum dan Anggreini A. Lubis, S.H., M.Hum, 2022, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Medan, CV. Pustaka Prima, hlm. 39-40.

<sup>4</sup> H Turnip, 2014, *Pengertian Hak – Hak Atas Tanah*, Universitas Medan Area, hlm.38

### 3. Hak Guna Bangunan

Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Hak guna-bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.<sup>5</sup>

### 4. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah Hak Milik atau di atas Tanah Pengelolaan. Hak Pakai memberi wewenang dan juga kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberian haknya oleh pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah yang bersangkutan yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian

---

<sup>5</sup> *Ibid, hlm. 44.*

pengolahan tanah. Makna kata “menggunakan” berarti dapat mendirikan bangunan di atas tanah tersebut, sedang kata “memungut hasil” berarti memanfaatkan tanah tersebut untuk kepentingan pemegang haknya, misalnya pertanian, peternakan, perikanan atau perkebunan.<sup>6</sup>

#### 5. Hak Sewa

Hak Sewa adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewanya.<sup>7</sup>

#### 6. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan adalah hak untuk memanfaatkan sumber daya dalam hutan yang bersangkutan tanpa hutan tersebut dimiliki oleh si penerima hak.<sup>8</sup>

Untuk memperoleh kepastian hukum dan kepastian

---

<sup>6</sup> Indah Sari, 2022, *Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)*, Jurnal Universitas Dirgantara Marsekal Suyadarma, hlm.32.

<sup>7</sup> Munir Fuady, 2014, *Konsep Hukum Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.4.

<sup>8</sup> Adminuniv, 2023, *Hak – Hak Atas Tanah Menurut Hukum Agraria*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, <https://fahum.umsu.ac.id/hak-hak-atas-tanah-menurut-hukum-agraria/#:~:text=Begitu%20pula%20badan%20hukum%20Indonesia,dimiliki%20oleh%20si%20penerima%20hak>. Diakses pada tanggal 30 November 2023, pukul 21.12 WIB.

dari hak atastanah, Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 telah meletakkan kewajiban kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran hak atas tanah yang ada di seluruh Indonesia, disamping bagi pemegang hak untuk mendaftarkan hak atas tanah yang ada sesuai dengan ketentuan yang berlaku<sup>9</sup>.

Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak- pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang punya dan beban apayang ada diatasnya<sup>10</sup>.

Pemerintah masih menemukan banyak sekali tanah di Indonesia yang belum bersertipikat atau tidak memiliki sertipikat. Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak - hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat

---

<sup>9</sup> Djoko Prakosa dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, Jakarta, : Ghalia Indonesia, 1985, hlm.19.

<sup>10</sup> Effendi Perangin, 1991, *Hukum Agraria Indonesia*, CV. Rajawali. Jakarta, hlm.95.

membuktikan dirinya sebagai pemegang hak.<sup>11</sup> Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah. Masyarakat mungkin seringkali terkendala masalah biaya, yang mana biaya pendaftaran tanah yang belum bersertipikat tergolong mahal.

Upaya pemerintah untuk melakukan percepatan pendaftaran tanah terus dilakukan. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, merupakan program yang digagas oleh pemerintah pusat melalui Kementerian ATR/BPN sebagai upaya yang selanjutnya disebut PTSL yang dilakukan secara masal. Tujuan PTSL adalah memberikan pelayanan pendaftaran tanah pertama kali dengan proses yang terpadu, sistematis, sederhana, mudah, cepat dan biaya murah dalam rangka percepatan pendaftaran tanah diseluruh indonesia, dengan mengutamakan masyarakat desa miskin atau tertinggal, daerah pertanian subur atau berkembang, daerah penyangga kota, pinggiran kota atau daerah miskin kota, daerah pengembangan ekonomi rakyat.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Randhika A. Manoppo, 2017, "Fungsi Sertifikat Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah" Lex Crimen, Vol.VI/No.10/2017, hlm. 94

<sup>12</sup> Bachtiar Effendie, 2016, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Perturan

## Bagan Alur Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali



Gambar 2.1 Pendaftaran Tanah Pertama Kali

Sumber: <https://bpnbuleleng.id/syarat-dan-biaya>

Program PTSL dilaksanakan secara serentak oleh Pemerintah Indonesia yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan pemberian bukti untuk bidang tanah yang sudah ada hak di atasnya PTSL merupakan sebuah program yang dibuat oleh Pemerintah Indonesia yang menurut Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat Indonesia. PTSL memberikan kesempatan bagi masyarakat yang belum mendaftarkan tanah

miliknya yang berada di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa atau kelurahan.

PTSL sebagai bentuk untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan kepemilikan tanah masyarakat, peserta PTSL masih harus membayar BPHTB berdasarkan Pasal 27 ayat (1) huruf (c) yang mengatur bahwa “masing- masing penerima hak diwajibkan membayar BPHTB sesuai denganketentuan peraturan perundang-undangan.” Secara logika, apakah wajar harus membayar pajak perolehan hak atas tanah yang dari semula sudah menjadi miliknya sejak lama. Karena para peserta Program PTSL ingin mendaftarkan tanah hak milik yang memang milik mereka berdasarkan Hukum Adat dan dibuktikan dengan Surat Pengakuan Hak (SPH) yang dikeluarkan oleh Kelurahan, diketahui dan ditandatangani oleh RT dan tetangga dari objek tanah, bukan diperoleh dari Jual-Beli ataupun Warisan yang memang seharusnya dikenakan BPHTB karena “Memperoleh” dari perbuatan hukum.

Berdasarkan uraian Latar Belakang di atas, terdapat kesenjangan yang terjadi pada pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali terkait pungutan BPHTB, maka dari itu penulis tertarik untuk membahas dan mencoba mengkaji lebih lanjut dan menuangkannya dalam Tesis ini dengan judul “PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP

## PERTAMA KALI DAN KEWAJIBAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN”

### **B. Permasalahan**

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas, permasalahanyang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran Sistematis Lengkap Untuk Pertama Kali Dalam Kaitannya Dengan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan?
2. Apa yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap?

### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

#### **1. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan umum penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis Pelaksanaan Pendaftaran Sistematis Lengkap Untuk Pertama Kali Dalam Kaitannya Dengan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.
2. Untuk menganalisis apa saja yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

#### **2. Manfaat Penelitian**

- a. Secara teoritis, berguna untuk:

Memberikan tambahan ilmu dan wawasan terkait

dengan Pelaksanaan Pendaftaran Sistematis Lengkap Untuk Pertama Kali Dalam Kaitannya Dengan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, dan Memberikan informasi kepustakaan tambahan bagi para akademisi hukum.

b. Secara praktis, berguna untuk:

Notaris, Konsultan Hukum, ataupun masyarakat awam terkait Pembebasan Pajak BPHTB pada Program PTSL

#### **D. Kerangka Teori**

Untuk memperoleh hasil yang maksimal maka penulis menggunakan beberapa teori untuk memecahkan masalah yang menjadi penelitian serta mencari jawabannya. Teori adalah untuk memberikan argumentasi yang menyakinkan, bahwa yang dijelaskan itu ilmiah, atau paling tidak memberikan gambaran bahwa apa yang dijelaskan itu memenuhi standar teoritis.<sup>13</sup> Dalam Penulisan tesis ini digunakan beberapa teori, yaitu:

---

<sup>13</sup> H. R. Otje Salman S, Anton F susanto, 2013, *Teori Hukum*, Bandung: Refika Aditama, hlm.45

### **1) Grand Theory**

*Grand Theory* yang digunakan 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>14</sup> Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan<sup>15</sup>. Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 telah diatur ketentuan pokok tentang pendaftaran tanah sebagaimana dijelaskan bahwa:

*(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesiamenurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.*

---

<sup>14</sup> Riduan Syahrani, 1999 "*Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*", Citra Aditya Bakti, Bandung, . hlm. 23

<sup>15</sup> Virtha Dwi Oktavianny Lomboan , Lego Karjoko, M. Hudi Asrori S, 2022, *Kebijakan Pemerintah Daerah Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl)*, Seminar Nasional UNIBA Surakarta, hlm. 158

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>.

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

---

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

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>17</sup>

## **2) *Middle Range Theory***

*Middle Range Theory* yang digunakan adalah 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 efisien dan efektif dengan menggunakan instrumen pengaturan sehingga melahirkan keteraturan dalam berfikir dan bertindak<sup>18</sup>.

Administrasi merupakan proses penyelenggaraan kebijaksanaan negara/pemerintahan dalam rangka mencapai tujuan negara. Administrasi negara terdiri dari berbagai subsistem : tugas

---

<sup>17</sup> Mochtar Kusumaatmadja, 2000, *Pengantar Ilmu Hukum, Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Bandung: Alumni, hlm.5

<sup>18</sup> Makmur dan Rohana Thahier, 2017, *Kerangka Teori Dan Ilmu Administrasi Negara*, RajawaliPers, Depok, hlm. 31

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>19</sup>.

### **3) *Applied Theory***

*Applied Theory* yang digunakan 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

---

<sup>19</sup> Philipus M. Hadjon, dkk, 1993, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia (Introduction to the Indonesia Administrative Law*, Cetakan I, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hlm. 128.

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.

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

(a) Pemungutan pajak harus adil (Syarat Keadilan)

Sesuai dengan tujuan hukum, yakni mencapai keadilan, undangundang 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 mengadakan banding kepada Majelis Pertimbangan Pajak.

(b) 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.

(c) Tidak mengganggu perekonomian (Syarat Ekonomis)

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

(d) Pungutan pajak harus efisien (Syarat Finansial)

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

(e) Sistem pemungutan pajak harus sederhana

Sistem 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 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah, “Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau 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.

#### **E. Kerangka Konseptual**

Kerangka konseptual adalah alat yang digunakan untuk merencanakan dan memetakan ide-ide atau konsep-konsep dalam sebuah penelitian. Di dalam penelitian ini penulis menjelaskan beberapa konsep, Kerangka konseptual yang perlu dijelaskan dalam penelitian ini adalah:

## 1. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan<sup>20</sup>. pelaksanaan pemungutan BPHTB dilakukan oleh Pemerintah Pusat, namun demikian seluruh penerimaan pajaknya diberikan kembali ke Pemerintah Daerah melalui pola bagi hasil. BPHTB diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, yaitu UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang - Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan<sup>21</sup>.

## 2. Pendaftaran Hak Atas Tanah

Pendaftaran Hak Atas Tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk

---

<sup>20</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

<sup>21</sup> Suryanto, Bambang Hermanto, Mas Rasmini, 2018, *Analisis Potensi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sebagai Salah Satu Pajak Daerah*, Jurnal Pemikiran dan Penelitian Administrasi Bisnis dan Kewirausahaan, Vol. 3 No.3, hlm. 274.

mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditunjukkan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertipikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah<sup>22</sup>.

### 3. Pendaftaran Tanah Sistematis Langsung (PTSL)

PTSL diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat Indonesia. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap memberikan kesempatan bagi masyarakat yang belum mendaftarkan tanah miliknya yang berada di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa atau kelurahan.

## **F. Metode Penelitian**

Agar tercapainya tujuan dari penelitian ini, maka metode penelitian yang saya gunakan adalah:

---

<sup>22</sup> Reda Manthovani, 2017, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Jurnal Al-Azhar Indonesia, Vol. 2, No. 2, hlm. 24.

## 1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian ini adalah penelitian Normatif. Menurut Soerjono Soekanto, penelitian normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti pustaka seperti Peraturan - Peraturan dan Literatur - Literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti<sup>23</sup>.

Normatif mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan- putusan pengadilan serta norma-norma hukum yang ada dalam masyarakat<sup>24</sup>.

## 2. Pendekatan Penelitian

Penulis menggunakan beberapa metode pendekatan, diantaranya adalah:

### a. Pendekatan Perundang – Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan ini sering juga menggunakan istilah pendekatan Juridis-Normatif. Pendekatan ini pada dasarnya dilakukan dengan menelaah semua peraturan Perundang – Undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan yang sedang teliti. Pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute*

---

<sup>23</sup> Sri Mamudji .2005. *Metode Penulisan dan Penelitian Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia. hlm.13-14.

<sup>24</sup> Zainudin Ali, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika, Cetakan Kelima, hlm. 105.

approach) adalah suatu pendekatan yang dilakukan terhadap berbagai aturan-aturan hukum yang berkaitan dengan pembebasan pajak BPHTB atas pendaftaran hak pertama kalipada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan Konseptual yaitu penelitian yang dilakukan dengan tidak beranjak dari aturan hukum yang ada karena memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi<sup>25</sup>. Pendekatan ini digunakan untuk memahami konsep-konsep tentang pembebasan pajak BPHTB atas pendaftaran hak pertama kalipada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

3. Bahan Hukum

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan yang isinya mengikat karena di keluarkan oleh pemerintah <sup>26</sup>.Bahan hukum primer terdiri dari:

- i Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960;
- ii Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997  
Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;

---

<sup>25</sup> Burhan Ashsofha, SH. 2010. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta. Hlm. 20-21.

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm.103

- iii Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
- iv Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan – bahan yang memberikan informasi atau hal – hal lain yang berkaitan dengan isi sumber hukum primer <sup>27</sup>. Sumber hukum sekunder Penelitian ini adalah bahan hukum yang diperoleh dan dikumpulkan dari literatur - literatur, pendapat para sarjana, artikel dalam surat kabar, maupun majalah/buku serta laporan hasil penelitian dan karya tulis ilmiah yang disusun dalam bentuk makalah atau skripsi yang membahas kedudukan hukum.

c. Bahan Hukum Tersier

Sumber hukum tersier, yaitu bahan – bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan bermakna terhadap sumber primer dan sumber sekunder. Sumber hukum tersier penelitian ini adalah Internet, kamus hukum, kamus bahasa

---

<sup>27</sup> *Ibid.*, hlm. 31

Indonesia, ensiklopedia, buku pegangan, dan lain-lain.

#### 4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum Penelitian

Teknik penelusuran dan pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan metode studi kepustakaan dari bahan hukum Primer, Sekunder, dan Tersier.

#### 5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum Penelitian

Berdasarkan sifat penelitian ini yang menggunakan metode penelitian bersifat deskriptif analitis, analisis data yang dipergunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder.

#### 6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan dalam penelitian ini menggunakan teknik deduktif yaitu cara berpikir dalam penarikan kesimpulan yang ditarik dari sesuatu yang sifatnya umum yang sudah dibuktikan bahwa dia benar dan kesimpulan itu ditujukan untuk sesuatu yang sifatnya khusus<sup>28</sup>.

---

<sup>28</sup> Sudarmayanti , Syarifudin Hidayat. 2002, *Metodologi Penelitian*, Bandung : CV. Mandar Maju. hlm. 23.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **BUKU**

- A.P. Parlindungan, 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hal. 18-19
- Adrian Sutedi, 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- AP. Parlindungan, 1986, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung,
- Boedi Harsono, Op. Cit.
- Burhan Ashsofha, SH. 2010. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Darmawan, “Identifikasi Masalah dan Catatan Kritis: Pengalaman Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Sidoarjo”, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2017.
- Djoko Prakosa dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, Jakarta,: Ghalia Indonesia, 1985.
- Dr. Isnaini, S.H., M. Hum dan Anggreini A. Lubis, S.H., M.Hum, 2022, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Medan, CV. Pustaka Prima.
- Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Legality Yogyakarta.
- Efendi Paringin, 1986. *Hukum Agraria di Indonesia suatu Telaah dari Sudut*

*Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta.

Effendi Perangin, 1991, *Hukum Agraria Indonesia*, CV. Rajawali. Jakarta

Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta

Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta Jakarta.

H Turnip, 2014, *Pengertian Hak – Hak Atas Tanah*, Universitas Medan Area.

R. Otje Salman S, Anton F susanto, 2013, *Teori Hukum*, Bandung: Refika Aditama.

Harsono, Boedi, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

Hasan Wargakusumah. 2001. *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*, PT Prenhalindo, Jakarta.

Heru Nugroho, 2001, *Menggugat Kekuasaan Negara*, Muhammadiyah University Press, Surakarta.

M. Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Madju, 2010.

Makmur dan Rohana Thahier, 2017, *Kerangka Teori Dan Ilmu Administrasi Negara*, RajawaliPers, Depok.

Marihot P. Siahaan, 2003. *Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan, Teori dan*

- Praktek*, Edisi Revisi, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- Mochtar Kusumaatmadja, 2000, *Pengantar Ilmu Hukum, Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Bandung: Alumni.
- Munir Fuady, 2014, *Konsep Hukum Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Philipus M. Hadjon, dkk, 1993, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia (Introduction to the Indonesia Administrative Law*, Cetakan I, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- R. Hermanses, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta, Direktorat Jenderal Agraria, 1981.
- Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, 2(1).
- Randhika A. Manoppo, 2017, "*Fungsi Sertifikat Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997tentang Pendaftaran Tanah*" *Lex Crimen*, Vol.VI/No.10/2017.
- Reda Manthovani, 2017, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, *Jurnal Al-Azhar Indonesia*, Vol. 2, No. 2.
- Riduan Syahrani, 1999 "*Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*", Citra Aditya Bakti, Bandung.

- Siahaan, Marihot Pahala, 2003, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktik*, Edisi Revisi, Rajawali Pers, Jakarta.
- Soejono dan Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah tentang Hak milik, Hak sewa Guna, dan Hak Guna Bangunan*, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta, 1995.
- Sri Mamudji .2005. *Metode Penulisan dan Penelitian Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Sudarmayanti , Syarifudin Hidayat. 2002, *Metodologi Penelitian*, Bandung: CV. Mandar Maju.
- Virtha Dwi Oktavianny Lomboan , Lego Karjoko, M. Hudi Asrori S, 2022, *Kebijakan Pemerintah Daerah Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl)*, Seminar Nasional UNIBA Surakarta.
- Zainudin Ali, 2014,*Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika, Cetakan Kelima.

### **ARTIKEL JURNAL**

Indah Sari. 2022, "*Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)*", Jurnal Universitas Dirgantara Marsekal Suyadarma.

Suryanto, Bambang Hermanto, Mas Rasmini. 2018, "*Analisis Potensi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sebagai Salah Satu Pajak Daerah*", Jurnal Pemikiran dan Penelitian Administrasi Bisnis dan Kewirausahaan, No.3, Vol.3.

### **PERATURAN PERUNDANG UNDANGAN**

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017

Peraturan Menteri ATR/Ka BPN No. 6 Tahun 2018 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, diubah dengan Undang-Undang Nomor 20

Tahun 2000.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea  
Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang tentang Hubungan Keuangan  
Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah

Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

### **INTERNET**

Adminuniv, 2023, *Hak – Hak Atas Tanah Menurut Hukum Agraria*, Fakultas

Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara,

<https://fahum.umsu.ac.id/hak-hak-atas-tanah-menurut-hukum-agraria/#:~:text=Begitu%20pula%20badan%20hukum%20Indonesia,dimiliki%20oleh%20si%20penerima%20hak.> 30 November