

**PENERAPAN PASAL 2 AYAT (3) UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN  
2000 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
DALAM PENGAJUAN HAK GUNA USAHA**



**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Bagian Hukum  
Bisnis Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

**Oleh:**

**LAOGITA DERANICA**

**02043100035**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
INDRALAYA  
2008**

S  
342.068 07  
Dkr  
P  
E-081119  
2008

**PENERAPAN PASAL 2 AYAT (3) UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN  
2000 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
DALAM PENGAJUAN HAK GUNA USAHA**



A. 17707  
7. 18212

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Bagian Hukum  
Bisnis Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

**Oleh:**

**LAOGITA DERANICA**  
**02043100035**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
INDRALAYA  
2008**

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

NAMA : LAOGITA DERANICA  
NIM : 02043100035  
Program Studi : ILMU HUKUM  
Program Kekhususan : STUDI HUKUM DAN BISNIS  
Judul Skripsi : PENERAPAN PASAL 2 AYAT (3) UNDANG-  
UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2000 TENTANG  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN DALAM PENGAJUAN HAK GUNA  
USAHA

Inderalaya, Agustus 2008

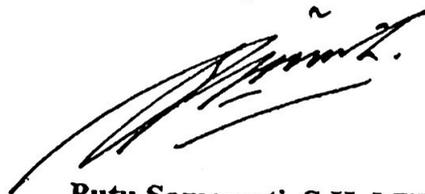
Disetujui Oleh:

Pembimbing Utama



Djasmaniar Machmud, S.H., MS  
NIP. 130 876 415

Pembimbing Pembantu



Putu Samawati, S.H., MH  
NIP.132 300 738

Telah diuji dan lulus pada :

Hari : Kamis

Tanggal : 7 Agustus 2008

Nama : LAOGITA DERANICA

Nomor Induk Mahasiswa : 02043100035

Program Kekhususan : Studi Hukum dan Bisnis

Judul Skripsi : PENERAPAN PASAL 2 AYAT (3) UNDANG-  
UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2000 TENTANG BEA  
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN DALAM PENGAJUAN HAK GUNA  
USAHA

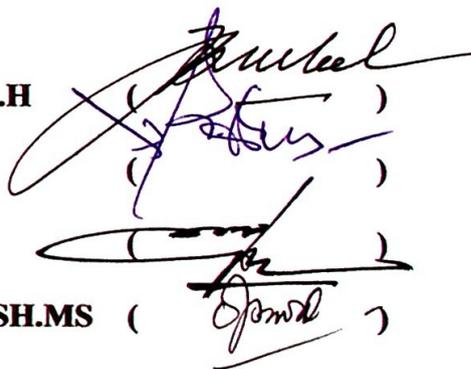
**TIM PENGUJI :**

1. Ketua : H.M Rasyid Ariman, SH.,M.H

2. Sekretaris : H. Hambali Hasan, SH

3. Anggota : Mohjan, SH.,M.Hum

4. Anggota : Hj. Djasmaniar Machmud, SH.MS



Inderalaya, September 2008

Mengetahui  
Dekan,

H.M. Rasyid Ariman, SH.,M.H  
NIP. 130.640.256



Motto:

*"Rasa malu tidak mendatangkan kecuali kebaikan"*

*(Riwayat Al Bukhari)*

*"Mulailah Melihat Dari Yang Kecil"*

*(Lao Tse)*

*Kupersembahkan untuk:*

- ❖ *Dienku Al-Islam*
- ❖ *Papa & Mama tercinta*
- ❖ *Kakak & Adik-adikku tersayang*
- ❖ *Sahabat Terbaikku*
- ❖ *Guru-guruku*
- ❖ *Almamaterku*

## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran ALLAH SWT, berkat rahmat dan hidayah-Nya jualah, penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “PENERAPAN PASAL 2 AYAT (3) UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2000 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DALAM PENGAJUAN HAK GUNA USAHA”. Skripsi ini disusun untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis menyadari tanpa bantuan semua pihak, baik saran, bimbingan dan dorongan yang diberikan oleh berbagai pihak, penulis tidak dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Dalam kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih tak terhingga kepada ayahanda dan ibunda (Putra Surya Tama, SH dan Pipin Hariati) tercinta yang senantiasa memberikan kasih sayangnya dan mengharapkan keberhasilan penulis, dan penulis juga mengucapkan terima kasih kepada:

1. Yth. Bapak H.M Rasyid Ariman SH., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
2. Yth. Ibu Sri Turatmiyah, SH.,M.Hum, selaku Pembantu Dekan I, Ibu Arfiana Novera SH.,M.Hum, selaku Pembantu Dekan II, dan Bapak Achmaturrahman, SH, selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
3. Yth. Bapak Dr. Joni Emirzon, SH., M.Hum selaku Ketua Bagian Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
4. Yth. Bapak Ridwan M.Hum selaku Pembimbing Akademik.

5. Yth. Ibu Djasmaniar Machmud, SH., MS, dan Ibu Putu Samawati, SH., MH, selaku dosen dan Pembimbing skripsi yang super baik bagi penulis yang dengan sabar membimbing dan memberi koreksi yang sangat bermanfaat bagi penulis, di tengah-tengah kesibukan beliau. Mokasih nian bu.
6. Bapak Mohjan, M.Hum selaku dosen dan penguji kompre yang banyak memberi saran dan masukkan yang berguna bagi penulis.
7. Seluruh staf pengajaran, staf perpustakaan, serta pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
8. Yth. Bapak Alen Saputra, SH., M.Kn selaku Kepala Seksi Penetapan Hak Tanah Badan Hukum, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Palembang,
9. Yth. Bapak Suherman selaku Korlak Internekstern Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Palembang.
10. Yth. Bapak Ganda Hutasoit, SE selaku Kepala Sub Bagian Umum Kantor Pelayanan PBB Palembang.
11. Saudara-saudari Q tersayang Azvin Prayogi SH, Aldri Zogi Laoganda, dan Vinny Tiara Pradinda yang senantiasa memberi semangat, mendoakan dan mengharapkan keberhasilan Q.
12. Sahabat terbaikku Yendra "Bugz" Dewi, S.Si dan keluarga, ribuan terima kasih tidak cukup mengungkapkan betapa berterima kasihnya aq untuk semua yang telah Bugz lakukan.
13. Keluarga besar H.M Hasan dan Zaini Pencak yang telah memberikan bantuan moril dan materiil selama penulis kuliah hingga ujian kompre.

14. Ibu Hj. Dian Cahyawati M.Si dan keluarga yang banyak memberi semangat dan perhatian kepada penulis.
15. Sahabatku Dee n Taz, Lia n Voni, met meraih cita-cita. "*Friendship never end*".
16. Sahabatku Winda dan Lili serta teman-teman baik selama belajar di kampus dan sewaktu PLKH Mina, Atik, EA, Maya Fatma, Hanna, Widya, Irma, Cherri, Irman, Soni, Aan, Syarif dan seluruh angkatan 2004 yang tidak dapat disebutkan satu persatu, terima kasih atas bantuan dan dorongannya.
17. Teman-teman kost dengan pribadi yang unik2, Chiko, Desi, Tammy, Mohan, Tika, Titin, Sella, Levi n Fiqoh, Puspa n Indah, Roni, Cici, yuk Lyla n yuk Heni. Romadon taun ini dak buko puaso samo-samo lagi kito. Rajin-rajin la belajar ye.

Semoga Allah SWT berkenan memberikan balasan yang setimpal dengan jasa baik yang telah diberikan kepada penulis. Semoga Allah SWT selalu memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada kita semua. Amin ya robbal alamin.

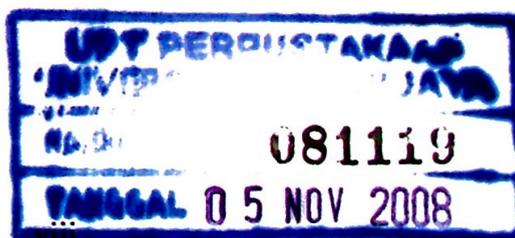
Indralaya, Agustus 2008

Penulis

Laogita Deranica

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN TIM PENGUJI.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan.....	5
C. Ruang Lingkup.....	5
D. Tujuan Penelitian.....	6
E. Manfaat Penelitian.....	6
F. Metode Penelitian.....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Hak Guna Usaha.....	11
1. Pengertian Hak Guna Usaha.....	11
2. Terjadinya Hak Guna Usaha.....	16
3. Jangka Waktu dan Hapusnya Hak Guna Usaha.....	20
B. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	22
1. Dasar Hukum BPHTB.....	22
2. Perolehan Hak yang Menjadi dasar Objek BPHTB.....	29
3. Dasar Pengenaan BPHTB.....	32



**BAB III PENERAPAN PASAL 2 AYAT (3) UNDANG-UNDANG NOMOR 20  
TAHUN 2000 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH  
DAN BANGUNAN (BPHTB) DALAM PENGAJUAN HAK GUNA  
USAHA**

A. Prosedur Pengajuan Hak Guna Usaha.....	35
B. Penerapan Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB dalam Pengajuan Hak Guna Usaha.....	64

**BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	70
B. Saran.....	71

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1 Wilayah Kerja Kanwil BPN Sumsel.....	47
Tabel 2 Penguasaan Tanah Propinsi Sumatera Selatan.....	48
Tabel 3 Tanah yang telah diterbitkan sertipikat sampai 31 Desember 2007.....	57

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Negara Republik Indonesia adalah negara Agraris, artinya susunan kehidupan rakyatnya sebagian besar hidup dari pertanian. Dengan demikian tanah mempunyai arti yang sangat penting bagi hidup dan penghidupan rakyat. Tanah merupakan salah satu sumber utama bagi kesejahteraan dan kemakmuran rakyat.<sup>1</sup> Makin besar akses rakyat terhadap tanah, makin besar pula kesempatan mereka untuk meningkatkan kesejahteraan sekaligus mendongkrak martabat sosial. Dengan wilayah seluas hampir dua juta mil persegi (yang terbagi dalam 17.500 pulau)<sup>2</sup>, hamparan tanah di Indonesia mestinya memiliki potensi besar untuk meningkatkan kemakmuran rakyat. Dari 225 juta jiwa penduduk, sekitar 39 juta<sup>3</sup> diantaranya masih tergolong miskin dan sebagian besarnya merupakan pekerja atau petani produktif yang hanya mengolah tanah dengan luasan kecil, yang tak mencapai skala ekonomis hingga pada keterpaksaan untuk menggarap tanah milik orang lain. Hal ini terjadi karena struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah (P4T), masih timpang. Berdasar pernyataan Kepala Badan Pertanahan Nasional, Joyo Winoto, jumlah sengketa dan konflik tanah di

---

<sup>1</sup>Soehadi, *Masalah Tanah dan Pembangunan*, Akademi Agraria Departemen Dalam Negeri: Yogyakarta, 1984, halaman 1.

<sup>2</sup>Pelopor, "Renstra Sebuah Panduan Arah, Tanah-Air (Media Perencanaan BPN RI)", Edisi I 2007, Biro Perencanaan, Anggaran dan Kerjasama Luar Negeri-BPN RI, halaman 11.

<sup>3</sup>*ibid*, halaman 11.

Indonesia, per Agustus 2007 telah mencapai 7.488 kasus dan pendaftaran tanah di Indonesia baru bisa diselesaikan 18 tahun mendatang.<sup>4</sup> Batasan resmi Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dalam ketentuan Pasal 1 ayat (4) menyebutkan bahwa tanah adalah dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.<sup>5</sup> Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengenal lebih dari 10 (sepuluh) jenis penguasaan tanah<sup>6</sup> diantaranya yaitu hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak sewa untuk bangunan yang merupakan jenis penguasaan tanah untuk tanah-tanah yang diperlukan bagi proyek-proyek pembangunan yang dapat berupa tanah negara ataupun tanah hak milik perseorangan. Dalam rangka

---

<sup>4</sup>*Ibid*, halaman 3.

<sup>5</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Grup: Jakarta, 2007, halaman 10.

<sup>6</sup>Khairul R, "Menggenjot Pendaftaran Tanah", Tanah Air Media Perencanaan BPN RI Edisi Ke-4 : Jakarta, 2007, halaman 12.

pengembangan dan peningkatan Sumatera Selatan sebagai “Lumbung pangan dan Lumbung energi”, terutama pengembangan di bidang pertanian dan perkebunan, maka diperlukan lahan pertanian yang memadai untuk mendukung program tersebut salah satunya yakni melalui pemberian Hak Guna Usaha sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 28 UUPA bahwa HGU hanya dapat diberikan guna perusahaan, pertanian, perikanan, atau peternakan. Kepemilikan hak atas tanah khususnya HGU hanya didapat melalui pendaftaran tanah yang sesuai prosedur dan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan setempat.

Pendaftaran tanah merupakan jaminan tertib hukum dan kepastian hukum hak atas tanah yang dalam rangka pelaksanaan tugasnya pendaftaran tanah dilakukan sebagai suatu kegiatan berupa pembukuan, pendaftaran tanah dan pengalihan hak atas tanah.<sup>7</sup> Pendaftaran tanah dengan prosedur yang benar merupakan suatu langkah awal terhadap proteksi pemerintah akan hak atas tanah, dengan demikian mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, secara wajar menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, dalam hal ini Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk menunjang pembangunan nasional. Selain tanah, bangunan juga merupakan benda yang penting bagi manusia. Berbagai bangunan

---

<sup>7</sup>Soni Harsono, *Hukum Pertanahan Menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Praktek Pelaksanaannya*, BPN: Jakarta, 1990, halaman 12.

dibangun, baik yang produktif dan tidak produktif untuk memenuhi berbagai kebutuhan manusia seoptimal mungkin.<sup>8</sup>

Permasalahan yang dihadapi dalam pemungutan Pajak terutama kepentingan antara dua belah pihak yang seringkali mempunyai keinginan yang berbeda dan saling bertentangan. Negara dalam hal ini sebagai pemungut Pajak ingin melaksanakan Undang-undang Pajak dengan sebagaimana mestinya, sedangkan pihak lain yaitu pembayar Pajak berusaha untuk menghindari pelaksanaan undang-undang pajak tersebut.

Berdasar pada uraian di atas, maka penulis merasa tertarik untuk mengetahui lebih jauh masalah pengenaan pajak dalam hak atas tanah, khususnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), maka tulisan yang berbentuk skripsi ini penulis beri judul: **“PENERAPAN PASAL 2 AYAT (3) UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2000. TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DALAM PENGAJUAN HAK GUNA USAHA”**

---

<sup>8</sup>Marihot P. Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktik*, RajaGrafindo Persada: Jakarta, 2003, halaman 3.

## **B. Permasalahan**

Berdasar uraian di atas, maka dalam tulisan ini penulis mencoba merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah prosedur pengajuan Hak Guna Usaha (HGU) yang sesuai dengan hukum nasional yang berlaku di Indonesia?
2. Bagaimanakah penerapan Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Pengajuan Hak Guna Usaha (HGU)?

## **C. Ruang Lingkup**

Dalam hal ini, penulis membatasi ruang lingkup permasalahan yang hendak dibahas adalah tentang penerapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang sesuai dengan Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 terhadap Hak Guna Usaha. Pembahasan yang dikemukakan adalah untuk menjawab permasalahan di atas semata-mata ditinjau dari sudut ilmiah dan bukan untuk menimbulkan problem dari kenyataan-kenyataan yang terjadi.

#### **D. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penulisan skripsi tentang penerapan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap pengajuan Hak Guna Usaha adalah:

1. Untuk mengetahui dan memahami prosedur pengajuan Hak Guna Usaha yang semestinya pada kantor pertanahan setempat.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis penerapan Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Pengajuan Hak Guna Usaha (HGU).

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

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

##### **a. Secara Teori**

1. Penulisan ini diharapkan dapat memberikan suatu sumbangan pemikiran dalam rangka proses pengembangan ilmu hukum dan bidang hukum perdata pada khususnya.
2. Bagi penulis, penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan penulis mengenai masalah yang dikaji.

##### **b. Secara Praktek**

1. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat tentang pentingnya pelaksanaan pengajuan Hak Guna Usaha sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan.

2. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat mengenai saat terutangnya pajak khususnya BPHTB dalam Hak Guna Usaha.
3. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi Pemerintah khususnya petugas atau pejabat yang berwenang dalam pemungutan BPHTB khususnya petugas atau pejabat yang berkaitan dengan Hak Guna Usaha.

## F. Metode Penelitian

### 1. Metode Pendekatan

Untuk mengkaji permasalahan yang ada, maka penulis melakukan penelitian hukum dengan menggunakan metode pendekatan yuridis empiris<sup>9</sup> yang di tunjang oleh penelitian hukum normatif.<sup>10</sup> Dalam penelitian hukum empiris, penulis mencoba untuk melakukan kajian terhadap penerapan Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB dalam prosedur pengajuan Hak Guna Usaha di lapangan disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan skripsi ini.

---

<sup>9</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI-Press): Jakarta, 1986, halaman 51,

*penelitian hukum empiris* yaitu suatu pendekatan melalui penelitian di lapangan guna mendapat data yang diperoleh langsung dari sumber data (wawancara).

<sup>10</sup>*Ibid*,

*penelitian hukum normatif* yaitu suatu pendekatan melalui kajian terhadap peraturan-peraturan tertulis atau bahan-bahan hukum lain.

## 2. Jenis Data

### a. Jenis Data terdiri dari:

- 1) Data Kepustakaan, yaitu penelitian kepustakaan yang dilakukan untuk memperoleh data sekunder sebagai landasan teori. Data ini didapatkan dari menelaah peraturan perundang-undangan, literatur-literatur tulisan-tulisan ilmiah, dan bentuk karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan pembuatan skripsi ini.
- 2) Data Lapangan, yaitu penelitian lapangan yang dilakukan untuk memperoleh data primer. Untuk mendapatkan data ini penulis menggunakan metode wawancara dengan menanyakan secara langsung kepada para pejabat dan petugas yang berwenang atau terkait dengan pelaksanaan pengajuan Hak Guna Usaha dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

### b. Sumber Data, terdiri dari:<sup>11</sup>

- 1) Sumber Data Primer, data yang diperoleh langsung dari sumber data melalui penelitian lapangan dalam hal ini wawancara.
- 2) Sumber Data Sekunder, yaitu sumber data yang diperoleh melalui studi kepustakaan guna mendapat data sekunder yakni melalui:

---

<sup>11</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Radjawali Pers: Jakarta, Cet. Ke 3, 1990, halaman 52.

- a. Bahan Hukum Primer yaitu dengan cara membaca dan mempelajari bahan-bahan hukum yang mengikat yakni peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok bahasan.
- b. Bahan Hukum Sekunder yaitu dengan cara membaca dan mempelajari bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer berupa buku, majalah, makalah dan hasil penelitian lainnya.
- c. Bahan Hukum Tersier yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

### 3. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data atau informasi yang dibutuhkan dalam penulisan skripsi ini dari instansi terkait maka dilakukan penelitian yang berlokasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang dan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Palembang.

### 4. Analisis Data

Data yang berhasil diperoleh dan dihimpun, baik data primer maupun data sekunder kemudian akan dianalisis secara deskriptif kualitatif dengan menggunakan pendekatan yuridis empiris maksudnya adalah data yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder tidak berupa angka,

melainkan berupa kata-kata dan kalimat yang berhubungan dengan tujuan penelitian dan pokok bahasan, diteliti, dianalisis dikualifikasikan dengan cara diuraikan dan disusun secara sistematis sehingga, akan dapat menghasilkan kesimpulan dengan teknik deduktif<sup>12</sup>, yaitu penarikan kesimpulan dari keadaan umum kepada keadaan yang khusus, yang berguna untuk menjawab permasalahan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

---

<sup>12</sup> Depertemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka: Jakarta, 1999, halaman 216.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU BACAAN

- Achmad Tjahjono dan M.F Husein, *Perpajakan*, Penerbit Unit Penerbit dan Percetakan Akademi Manajemen Perusahaan YKPN, 1987
- Ahmad Tjahjono dan Triyono Wahyudi, *Perpajakan Indonesia Pendekatan Soal, Jawab dan Kasus*, Edisi Kedua, Rajawali Pers: Jakarta, 2003
- Ali Ahmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Penerbit Prestasi Pustaka: Jakarta, 2002.
- A.P Parlindungan (II), *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju: Bandung, 1989
- (III), *Komentor Atas UUPA*, Alumni: Bandung, 1986
- (IV), *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju: Bandung, 1999
- Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Remadja Karya: Bandung, 1984
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid I, Djambatan: Jakarta, 1995
- Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, PT. Raja Grafindo Persada: Jakarta, 2002
- G. Kartasapoetra, R.G Kartasapoetra, A.G Kartasapoetra, A. Setiady, *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bina Aksara: Jakarta, 1994
- J.B Daliyo et.al, *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*, Prenhallindo: Jakarta, 2001
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Penerbit Kencana: Jakarta, 2004.
- K.Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia: Jakarta, 1977
- Kantor Pelayanan PBB Palembang, *Mengenal dan Memahami BPHTB*, Departemen Keuangan RI Kanwil III Ditjen Pajak Sumbagsel: Palembang, 2000

- Mardiasmo, *Perpajakan*, Penerbit Andi:Yogyakarta, 2002
- Marihot P. Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktik*, RajaGrafindo Persada: Jakarta, 2003
- Ny. Arie S Hutagalung, *Asas-Asas Hukum Agraria*: Jakarta, 1997
- Rimsky K. Judisseno, *Pajak dan Strategi Bisnis Suatu Tinjauan tentang Kepastian Hukum dan Penerapan Akuntansi di Indonesia*, PT.Gramedia Pustaka Utama: Jakarta,1997
- Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Penerbit Karunika Universitas Terbuka: Jakarta 1988
- Soehadi, *Masalah Tanah dan Pembangunan*, Akademi Agraria Departemen Dalam Negeri: Yogyakarta, 1984
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI-Press): Jakarta, 1986
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Radjawali Pers: Jakarta, Cet. Ke 3, 1990
- Soni Harsono, *Hukum Pertanahan Menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Praktek Pelaksanaannya*, BPN: Jakarta, 1990
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris*, PT.Ichtiar Baru Van Hoeve: Jakarta, 2000.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Grup: Jakarta, 2007
- Wawan Tunggul Alam, *Memahami Profesi Hukum*, Milenia Populer: Jakarta, 2004
- Waluyo, *Perpajakan Indonesia Buku Dua edisi 5*, Penerbit Salemba Empat: Jakarta, 2005
- Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton, *Hukum Pajak*, Edisi 3, Penerbit Salemba Empat: Jakarta, 2007,
- Wirjono Projodikoro, *Hukum Perdata tentang Hak Atas Benda*, Penerbit Pembimbing Masa: Jakarta, 1963

## **MAJALAH**

A.P Parlindungan (I), "Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai untuk Umum Maupun Orang Asing, dan Hak-Hak atas Tanah Lainnya", Simbur Cahaya No. 09 Tahun IV Januari 1999 Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Khairul R, "Menggenjot Pendaftaran Tanah", Tanah Air Media Perencanaan BPN RI Edisi Ke-4 : Jakarta, 2007

Pelopor, "Renstra Sebuah Panduan Arah, Tanah-Air (Media Perencanaan BPN RI)", Edisi I 2007, Biro Perencanaan, Anggaran dan Kerjasama Luar Negeri-BPN RI

## **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum Tata Cara Perpajakan

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 1997 tentang Pelaporan atau Pemberitahuan Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Notaris

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1997 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 1999 tentang  
Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian  
Hak Atas Tanah Negara

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata  
Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak  
Pengelolaan

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI Nomor 7 Tahun 2007 tentang  
Panitia Pemeriksaan Tanah