

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah memiliki peran dan fungsi sangat penting pengaruhnya dalam kehidupan masyarakat, sebab tanah memiliki nilai ekonomi yang tinggi sekaligus merupakan aset tetap yang memiliki pertambahan nilai setiap tahunnya. Selain sebagai sarana perumahan, industri, maupun jalan untuk kepentingan umum, tanah juga merupakan sumber penghidupan bagi masyarakat yang bekerja di sektor pertanian dan perkebunan.¹

Masalah pertanahan memerlukan perhatian serius dan kehati-hatian ekstra dari pemerintah, sebab selain sebagai kebutuhan vital bagi masyarakat, tanah juga merupakan sumber daya ekonomi yang sangat berharga. Tanah tidaklah hanya sebagai sarana tempat tinggal dan ruang untuk kegiatan pertanian, sekaligus juga sebagai investasi, pembangunan infrastruktur, dan pengembangan ekonomi.²

Keterbatasan jumlah tanah yang tersedia untuk pemenuhan kebutuhan bagi manusia menjadi salah satu penyebab timbulnya konflik di masyarakat. Semakin cepatnya pembangunan infrastruktur dan fasilitas umum, maka permintaan terhadap tanah pun semakin meningkat. Hal ini yang menjadikan tanah semakin berharga serta bernilai ekonomis tinggi. Permasalahan lainnya tentang tanah

¹ Amoury Adi Sudiro dan Ananda Prawira Putra, "Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan," *Jurnal Universitas Al Azhar Indonesia* V, Nomor 1 Tahun 2020, hlm 36–11.

² *Ibid.*

yang seringkali terjadi di masyarakat adalah kesulitan dalam pembuktian hak kepemilikan tanah yang berdampak pada munculnya sengketa lahan.³

Salah satu upaya pemerintah untuk mencegah terjadinya sengketa lahan, maka masyarakat membutuhkan kepastian hukum pembuktian hak kepemilikan tanah berupa pendaftaran tanah. Upaya ini dilakukan untuk menunjukkan keyakinan bahwa hukum secara konsisten dan adil berguna bagi setiap lapisan masyarakat, serta bahwa hak-hak terkait kepemilikan tanah diakui secara resmi. Melalui adanya kepastian hukum, maka setiap pemilik tanah dapatlah yakin bahwa hak-haknya diakui secara resmi oleh negara, artinya bahwa pemilik memiliki bukti yang sah atas kepemilikan tanah yang dapat digunakan untuk melindungi haknya dari klaim pihak lain sehingga tidak perlu terjadi sengketa tanah.⁴

Sehubungan dengan ketentuan Pasal 19 ayat 1 UUPA, yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah yang dimaksud untuk pertama kalinya ialah PP Nomor 10 Tahun 1961, kemudian diganti dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁵

³ Aqsa Rajasa dan Slamet Suhartono, "Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Madiun," *YUSTISIA MERDEKA: Jurnal Ilmiah Hukum* 1, Nomor 1 Tahun 2023, hlm 40–48.

⁴ Aldani Alam, Joko Sriwidodo, dan Anriz Halim, "Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Melalui Pejabat PPAT Secara Online Penggunaan Aplikasi Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (BPN)," *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* 2, Nomor 9 Tahun 2023 hlm 3576–89.

⁵ I Ketut Oka Setiawan, "*Hukum Agraria*" Penerbit Reka Cipta, Bandung, 2023. Edisi Revisi hlm. 168.

Penyempurnaan meliputi penegasan berbagai hal yang belum jelas dalam peraturan yang lama, antara lain pengertian pendaftaran tanah itu sendiri, asas – asas, dan tujuan penyelenggaraannya, yang di samping untuk memberikan kepastian hukum untuk menghimpun dan menyajikan informasi lengkap mengenai data fisik dan data yuridis bidang tanah. Prosedur pengumpulan data penguasaan tanah juga dipertegas dan dipersingkat serta disederhanakan. Guna menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan.⁶

Bukti sah atas kepemilikan tanah dapat diperoleh masyarakat lewat program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program Kementrian ATR/BPN ini merupakan bentuk percepatan dan perkembangan sektor pertanahan yang sangat krusial, sehingga butuh transformasi digital demi memaksimalkan pendataan yang akan menguntungkan masyarakat. Di Kota Surabaya sendiri, pada bulan Februari 2024 lalu Eri Cahyadi selaku Walikota di Surabaya bersama Badan Pertanahan Nasional (BPN) II Kota Surabaya telah menyerahkan 250 sertipikat tanah kepada warga Kelurahan Tanah Kali Kedinding. Walikota Surabaya menyampaikan bahwa ditemukan masyarakat yang sudah 14 tahun bahkan 25 tahun belum memegang sertipikat hak milik tanah akibat dari adanya mafia tanah. Walikota Surabaya meminta seluruh pihak

⁶ Sri Hajati et al., *Politik Hukum Pertanahan Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2021, Edisi Pertama.hlm.307.

Camat dan pihak Lurah yang ada di Kota Surabaya untuk turun langsung menyampaikan kepada warga agar mengikuti program PTSL.⁷

Program PTSL ini, sangatlah berbeda dengan program-program pendaftaran hak tanah sebelumnya, karena Presiden terlibat dalam pemantauan, evaluasi, dan pelaksanaan pembagian sertifikat kepada masyarakat di setiap daerah. Pemerintah lewat Kantor ATR/BPN melakukan upaya percepatan pendaftaran tanah dengan program strategis ini. PTSL menjadi kegiatan pendaftaran tanah secara massal untuk membantu masyarakat memperoleh sertifikat atas hak tanahnya. Program ini dirancang untuk mendaftarkan tanah yang belum terdaftar, sehingga masyarakat dapat memperoleh sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah.⁸

Implementasi pendaftaran tanah sistematis ini, merupakan kegiatan pertama yang dilakukan serentak di seluruh wilayah Indonesia, mencakup pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik serta data yuridis untuk keperluan pendaftaran. Dasar hukum pelaksanaan PTSL termuat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018.⁹

⁷ Kominfo Jatim, “Serahkan Sertipikat Tanah Program PTSL, Wali Kota Surabaya Kita Harus Selesaikan Semuanya Biar Tidak Ada Mafia Tanah Dinas Komunikasi Dan Informatika Provinsi Jawa Timur,” Kominfo Jatim, 2024.

⁸ Aqsa Rajasa dan Slamet Suhartono, “Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Madiun,” YUSTISIA MERDEKA: Jurnal Ilmiah Hukum 1, Nomor 1 Tahun 2023 ,hlm 40–48.

⁹ *Ibid*

PTSL merupakan inisiatif penting dari pemerintah untuk menyelesaikan masalah pendaftaran tanah dan memberikan kepastian hukum kepada masyarakat. Melalui pelaksanaan pendaftaran secara sistematis dan terencana, maka program ini diharapkan dapat mengurangi sengketa tanah serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui pengakuan hak tanah yang jelas dan sah.¹⁰

Pada program PTSL, terdapat Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang juga harus dibayarkan. Bea ini merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang mencakup berbagai jenis transaksi, termasuk jual beli, tukar menukar, hibah, waris, dan lainnya. Pajak ini merupakan pungutan yang ditanggung serta menjadi kewajiban pembeli dan selanjutnya dikelola oleh pemerintah daerah, bukan pemerintah pusat sesuai dengan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.¹¹

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dijelaskan bahwa pembayaran atau penyetoran BPHTB dari perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dari jual beli disesuaikan dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).¹² BPHTB berperan penting dalam transaksi hak atas tanah serta bangunan, dimana pejabat yang berwenang, seperti notaris/PPAT, pejabat lelang, dan pejabat pertanahan hanya dapat

¹⁰ Azminazilah et al., "Kepastian Hukum Pengenaan BPHTB Kepada Pemilik Tanah Dan / Atau Bangunan Yang Belum Bersertifikat Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap," *Officium Notarium* 3, Nomor 2 Tahun 2023, hlm 140–53.

¹¹ Marlon Gustia, "Penerapan Hukum Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)," *Jurnal IUS* IV, Nomor 1 Tahun 2016, hlm 96–108.

¹² Kementerian Keuangan, "Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dalam Lelang," 2020.

menandatangani dokumen setelah penerima hak membayar BPHTB terutang. Hal ini membuat pajak tersebut menjadi bagian krusial dalam proses perolehan hak.¹³

Penelitian terdahulu yang berkaitan dengan PTSL, pernah dilakukan oleh Aqsa Rajasa dan Slamet Suhartono dimana menjelaskan bahwa pelaksanaan PTSL berdampak positif pada ketertiban pertanahan, terutama dalam hal hukum dan administrasi, terbukti dengan meningkatnya jumlah tanah yang disertipikatkan dan kesadaran masyarakat tentang pendaftaran tanah. Sertipikat dari BPN berguna untuk sebagai alat pembuktian di pengadilan, meskipun bukan bukti mutlak karena sistem pendaftaran tanah berstelsel negatif.¹⁴

Peneliti lainnya yaitu Azminazilah, Yohanna Darmaini, Amiludin, Dwinurfauziah Ahmad, Imran Bukhari Razif mengungkapkan bahwa konstitusi Indonesia telah diatur untuk menghindari konflik dengan pemerintah mendukung pendaftaran tanah dan pemungutan bea pendaftaran sebagai bentuk pajak atas tanah. Pajak ini menjamin hak pemilik atas tanah tersebut. Namun, jika tanah belum bersertipikat, kepastian hukumnya lemah dan rawan sengketa. Meski bisa didukung dengan dokumen sah lainnya, kepemilikan tanah tanpa sertipikat tidak dibebani pajak dan rentan terhadap kerancuan hukum.¹⁵

¹³ Satria Braja Harianja, Julia Rahma Sitepu, dan Margaretha Saragih, "Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTP) Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah," *Jurnal Hukum Responsif FH UNPAB* 7, Nomor 7 Tahun 2019, hlm 115–26.

¹⁴ Aqsa Rajasa dan Slamet Suhartono, "Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Madiun," *YUSTISIA MERDEKA: Jurnal Ilmiah Hukum* 1, Nomor 1 Tahun 2023, hlm 40–48.

¹⁵ Azminazilah et al., "Kepastian Hukum Pengenaan BPHTB Kepada Pemilik Tanah Dan / Atau Bangunan Yang Belum Bersertifikat Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap," *Officium Notarium* 3, Nomor 2 Tahun 2023, hlm 140–53.

Selanjutnya Khahfi Nur Islami, Sudiman Sihotang, dan R. Yuniar Anisa Ilyanawati juga menjelaskan bahwa sertifikat tanah hasil PTSL dengan cap BPHTB terhutang tidak memiliki kepastian hukum karena masih terdapat pajak terutang. Pemegang sertifikat memperoleh hak atas tanah dari negara, namun Pasal 1 ayat (2) UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB berbunyi bahwa sertifikat yang masih memiliki BPHTB terhutang hanyalah sebagai catatan identitas pemilik tanah. Pemerintah perlu menetapkan aturan khusus untuk BPHTB, dan BPN dapat menerbitkan SKPT sebagai bukti pendaftaran tanah, sehingga program PTSL masih memerlukan evaluasi dan perbaikan.¹⁶

Berlandaskan ketiga penelitian tersebut maka peneliti akan mengembangkan penelitian baru yang berkaitan dengan kepastian hukum yang diperoleh masyarakat atas penyelenggaraan PTSL terhadap perlakuan pembayaran BPHTB, sehingga diharapkan hasil penelitian ini nantinya dapat memberikan kontribusi bagi pengimplementasian dari program PTSL yang masih memerlukan evaluasi dan perbaikan terutama jika pada BPHTB yang masih terhutang.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang masalah terkait dengan penyelenggaraan PTSL terhadap perlakuan pembayaran BPHTB, maka rumusan masalah yang dapat dibentuk adalah:

¹⁶ Khahfi Nur Islami, Sudiman Sihotang, dan R. Yuniar Anisa Ilyanawati, "Kepastian Hukum Sertipikat Tanah Hasil Pendaftaran Tanah," *Karimah Tauhid* 3, Nomor 10 Tahun 2024, hlm 12021–33.

1. Apakah ratio legis pengaturan kewajiban pembayaran pungutan BPHTB/PPH dalam sistem pendaftaran tanah?
2. Apakah akibat hukum penerbitan sertipikat hak atas tanah dalam hal pelanggaran pembayaran perolehan hak atas tanah?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian tentang penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terhadap perlakuan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah:

1. Untuk menganalisa tentang ratio legis pengaturan kewajiban pembayaran pungutan BPHTB/PPH dalam sistem pendaftaran tanah.
2. Untuk menganalisa akibat hukum penerbitan sertipikat hak atas tanah dalam hal pelanggaran pembayaran perolehan hak atas tanah.

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Praktis

Penelitian ini memberikan manfaat praktis berkaitan dengan informasi tentang implementasi penyelenggaraan PTSL di Indonesia, sekaligus mengetahui kepastian hukum yang diperoleh masyarakat atas penyelenggaraan PTSL terhadap perlakuan pembayaran BPHTB.

1.4.2 Manfaat Teoritis

Teori dalam penelitian ini berkaitan dengan kepastian hukum, keadilan hukum, PTSL, dan BPHTB diharapkan dapat digunakan sebagai referensi bagi penelitian dengan topik atau fokus serupa.

1.5. Tinjauan Pustaka

1.5.1 Teori Kepastian Hukum

Indonesia sebagai negara hukum, pemerintah memiliki tanggung jawab penuh dalam memberikan kepastian hukum kepada masyarakat. Hal ini ditegaskan dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28D ayat (1) yang menyatakan bahwa “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”, artinya setiap individu berhak mendapatkan pengakuan atas keberadaan dan hak-haknya di dalam sistem hukum termasuk mendapatkan akses ke pengadilan dan mekanisme hukum lainnya untuk melindungi diri dari pelanggaran hak, serta berhak untuk dilindungi dari tindakan sewenang-wenang, baik dari individu lain maupun dari pemerintah. Hukum harus diterapkan dengan cara konsisten dan transparan, sehingga individu dapat memahami apa yang diharapkan darinya dan bagaimana hukum akan diterapkan terhadapnya.¹⁷

Pada proses pembentukan aturan hukum, terbangun asas yang paling utama agar tercipta suatu kejelasan terkait peraturan hukum, asas tersebut terdapat dalam kepastian hukum.¹⁸ Asas hukum (*rechtsbeginsel*) adalah prinsip dasar yang bersifat umum dan menjadi latar belakang bagi aturan konkret yang merupakan hasil dari kristalisasi hukum positif di dalam masyarakat, sehingga prinsip ini dapat dikenali melalui karakteristik umum dalam aturan tersebut.

¹⁷ Khahfi Nur Islami, Sudiman Sihotang, dan R. Yuniar Anisa Ilyanawati, “Kepastian Hukum Sertipikat Tanah Hasil Pendaftaran Tanah,” *Karimah Tauhid* 3, Nomor 10 Tahun 2024, hlm 12021–33.

¹⁸ Mario Julyano dan Aditya Yuli Sulistyawan, “Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum,” *Jurnal Crepido* 01, Nomor 01 Tahun 2019, hlm 13–22.

Asas hukum menjadi gagasan dasar berupa aturan umum yang menjadi pondasi dari sistem hukum. Adapun ciri-ciri asas hukum adalah:¹⁹

1. Asas hukum merupakan prinsip dasar atau norma fundamental.

Asas hukum menjadi landasan bagi pembentukan atas penerapan hukum. Asas ini berfungsi sebagai pedoman dalam merumuskan peraturan hukum yang lebih konkret, memberikan arah bagi pengambilan keputusan hukum, dan menciptakan kerangka kerja untuk memahami norma-norma yang ada dalam masyarakat.

2. Asas hukum bukan/tidak menjadi aturan hukum konkret, namun menjadi latar belakang dari aturan hukum yang konkret.

Asas hukum tidak sama dengan aturan hukum konkret, karena aturan hukum konkret merupakan norma yang jelas dan dapat diterapkan dalam situasi tertentu, sedangkan asas hukum bersifat lebih umum dan abstrak. Asas hukum memberikan latar belakang yang mendasari aturan-aturan tersebut, sehingga setiap peraturan hukum dapat ditelusuri kembali ke prinsip-prinsip dasar yang terkandung di dalamnya.

3. Asas hukum mengandung nilai moral, sehingga memiliki dimensi etis.

Nilai-nilai ini menggambarkan pandangan pada masyarakat tentang apa yang dirasa baik atau buruk, dan berfungsi untuk menjaga keadilan serta kesejahteraan sosial. Asas hukum bukan hanya berfungsi sebagai pedoman normatif, melainkan juga sebagai alat untuk mencapai tujuan etis dalam masyarakat.

¹⁹ Siti Halilah dan Arif Fakhurrahman, "Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli," *Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara* 4, Nomor II Tahun 2021, hlm 56–66.

4. Asas hukum dapat ditemukan dalam undang-undang dan putusan hakim. Gustaf Radbruch melalui konsep “Ajaran Prioritas Baku,” mengemukakan bahwa terdapat tiga gagasan utama dalam hukum, tiga tujuan hukum itu, adalah keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.

Asas hukum dapat ditemukan dalam undang-undang dan putusan hakim. Ketiga tujuan Gustaf Radbruch melalui konsep “Ajaran Prioritas Baku,” saling terkait dan berfungsi sebagai panduan bagi pembentuk undang-undang serta hakim dalam menerapkan prinsip-prinsip keadilan dalam setiap kasus yang dihadapi.

a. Tujuan Keadilan

Setiap orang harus diperlakukan sama dihadapan hukum tanpa diskriminasi berdasarkan ras, agama, gender, atau status sosial. Hukum harus melindungi hak-hak individu dan memberikan kesempatan bagi setiap orang untuk mendapatkan keadilan. Keadilan juga mengharuskan adanya proses hukum yang transparan dan objektif, dimana semua pihak memiliki hak untuk didengar dan mendapatkan pembelaan.

b. Tujuan Kemanfaatan

Hukum harus berfungsi untuk meningkatkan, mensejahterakan masyarakat serta dapat menciptakan kondisi yang memungkinkan individu untuk hidup dengan baik. Hukum berperan mengatur kepentingan yang sering kali bertentangan dalam masyarakat, sehingga menghasilkan solusi yang bermanfaat bagi banyak pihak, serta harus

mendukung pembangunan sosial, ekonomi, dan lingkungan yang seimbang.

c. Tujuan Kepastian Hukum

Hukum harus memberikan pedoman yang jelas tentang apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan sehingga individu dapat bertindak dengan keyakinan, sebab kepastian hukum membantu menjaga stabilitas sosial dengan mengurangi ketidakpastian dan konflik di antara individu atau kelompok. Individu harus merasa aman dari kesewenangan atau tindakan sewenang-wenang oleh pihak lain atau oleh pemerintah itu sendiri.

Kepastian hukum sangat penting dalam pendaftaran tanah, karena menunjukkan keyakinan bahwa hukum diterapkan secara konsisten dan adil, serta bahwa hak-hak terkait kepemilikan tanah diakui secara resmi. Adanya kepastian hukum, pemilik tanah dapat yakin bahwa hak-haknya diakui secara resmi oleh negara, artinya bahwa pemilik memiliki bukti yang sah atas kepemilikan tanah yang dapat digunakan untuk melindungi haknya dari klaim pihak lain. Kepastian hukum memberikan perlindungan bagi pemilik tanah dari potensi sengketa atau konflik yang mungkin muncul. Pendaftaran yang jelas dan transparan, membantu mencegah sengketa antar pihak terkait kepemilikan tanah. Jika hak atas tanah telah terdaftar dan diakui oleh pemerintah, maka pemilik memiliki dasar hukum yang kuat untuk mempertahankan haknya jika ada pihak lain yang mencoba mengklaim atau merampas tanah tersebut.²⁰

²⁰ Aldani Alam, Joko Sriwidodo, dan Anriz Halim, “Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Melalui Pejabat PPAT Secara Online Penggunaan Aplikasi Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/

1.5.2. Teori Keadilan

Teori keadilan hukum pertama kali dikembangkan oleh John Rawls tahun 1971 dalam buku *A Theory of Justice* yang berkaitan dengan etika tentang keadilan sosial. Teori keadilan Rawls didasarkan dari konsep hak individu. Sedangkan Locke, berfokus pada kontrak sosial. Pada konsep hak individu, John Rawls berpendapat bahwa setiap individu memiliki hak dasar yang tidak dapat dicabut, seperti hak atas kehidupan, kebebasan, dan kepemilikan. Jika dikaitkan dengan teori keadilan Rawls, maka menekankan bahwa keadilan harus menghormati dan melindungi hak-hak dasar setiap orang. Rawls berargumen bahwa setiap individu berhak atas kebebasan asasi yang sama, sehingga prinsip-prinsip keadilan harus dirancang untuk memastikan bahwa hak-hak ini diakui dan dilindungi dalam struktur sosial.²¹

Selanjutnya kontrak sosial Jean Jacques Rousseau, dimana kontrak sosial sebagai cara untuk mencapai kesepakatan kolektif dalam masyarakat. Menurut Rousseau, individu-individu yang rasional akan sepakat untuk membentuk masyarakat berdasarkan prinsip-prinsip yang saling menguntungkan. Rawls mengambil konsep ini dan mengembangkan ide “posisi awal” (*original position*), dimana individu-individu yang terlibat dalam kontrak sosial tidak mengetahui status sosial atau kondisinya di masyarakat (*veil of ignorance*). Hal

Badan Pertanahan Nasional (BPN),” SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah 2, Nomor 9 Tahun 2023, hlm 3576–89.

²¹ A. Khudori Soleh, “Mencermati Teori Keadilan Sosial John Rawls,” *Jurnal IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta* 1, Nomor 1 Tahun 2004, hlm 1–18.

ini mendorong individu untuk memilih prinsip-prinsip keadilan yang adil dan tidak bias.²²

Kemudian etika Immanuel Kant yang menekankan pentingnya moralitas dan rasionalitas dalam pengambilan keputusan. Kant berargumen bahwa tindakan moral harus didasarkan pada prinsip universal yang dapat diterima oleh semua orang. Jika dikaitkan dengan teori Rawls, maka etika Kant tercermin dalam penekanan pada keadilan sebagai “*fairness*”. Rawls mengusulkan bahwa prinsip-prinsip keadilan harus diterima secara rasional oleh banyak anggota masyarakat, artinya bahwa keputusan yang diambil harus mencerminkan kepentingan semua pihak, terutama mereka yang kurang beruntung.²³

Selain John Rawls, teori keadilan juga dikembangkan oleh Francois Geny dalam bukunya berjudul *Science et Technique en Droit Prive Positive*, dimana Geny mengemukakan pandangannya tentang hukum positif dan bagaimana ilmu pengetahuan serta teknik dapat berkontribusi pada pengembangan hukum. Geny berargumen bahwa hukum positif bukanlah sekadar kumpulan aturan yang statis, tetapi harus dipahami sebagai suatu sistem yang dinamis. Dirinya menekankan pentingnya pendekatan ilmiah untuk memahami dan menerapkan hukum, sehingga hukum harus mampu beradaptasi dengan perkembangan sosial dan kebutuhan masyarakat. Geny, juga mengkritik metode hukum tradisional yang terlalu kaku serta tidak mempertimbangkan konteks sosial dimana hukum diterapkan. Geny mendorong penggunaan metode yang lebih fleksibel dan

²² *Ibid.*

²³ *Ibid.*

responsif terhadap realitas sosial, sehingga hukum dapat lebih efektif dalam mencapai keadilan.²⁴

1.5.3. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Secara umum, pendaftaran tanah melalui sistem *online* menggunakan aplikasi ATR/BPN melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang memiliki kewenangan untuk membuat akta jual beli dan hak atas tanah serta mendaftarkan tanah tersebut. Notaris/PPAT harus memastikan bahwa semua dokumen yang dibutuhkan lengkap dan sesuai aturan. Meskipun melalui sistem online ATR/BPN, namun setiap transaksi pendaftaran tanah dicatat secara elektronik dan tersimpan dalam database BPN, yang dapat diakses oleh pihak berwenang seperti BPN, notaris, bank, pengacara, dan pihak berkepentingan lainnya. Sistem ini menjamin kepastian hukum dalam pendaftaran tanah, dengan prosedur yang standar dan aturan yang jelas, sehingga mengurangi risiko kesalahan atau penyimpangan.²⁵

Pendaftaran hak atas tanah dilakukan oleh pemilik di kantor pertanahan, dimana proses ini memberikan jaminan atas penguasaan tanah oleh pihak tertentu melalui penerbitan sertifikat tanah. Sertifikat berfungsi sebagai bukti bahwa pihak yang bersangkutan menempati, menguasai, dan memiliki hak atas tanah tersebut. Sertifikat ini merupakan dokumen resmi yang menyatakan bahwa pemilik mempunyai hak atas tanah yang terdaftar, sekaligus menjadi

²⁴ Rahmat Muhajir Nugroho dan Agus Setiadi, *Paradigma Keadilan Substantif Dalam Perumusan Norma Baru* (Yogyakarta: CV. Global Press, 2018).

²⁵ Aldani Alam, Joko Sriwido, dan Anriz Halim, "Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Melalui Pejabat PPAT Secara Online Penggunaan Aplikasi Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (BPN)," SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah 2, Nomor 9 Tahun 2023, hlm 3576–89.

bukti legal yang dapat digunakan dalam berbagai transaksi, seperti jual beli atau warisan.²⁶

Pada Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 yang merupakan perubahan atas Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dijelaskan bahwa pendaftaran peralihan hak atas tanah terutama karena warisan atau hibah wasiat hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Pertanahan Kabupaten/Kota, setelah Wajib Pajak (WP) menyerahkan bukti pelunasan pembayaran pajak berupa Surat Setoran BPHTB. Pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut merupakan bentuk pencatatan hak atas tanah dalam buku tanah yang terjadi akibat pemindahan hak atas tanah.²⁷

Pendaftaran hak atas tanah bertujuan memperoleh kepastian dan perlindungan secara hukum terkait erat dengan sistem publikasi pendaftaran tanah, artinya kepastian dan perlindungan hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah bergantung dari sistem publikasi yang diterapkan oleh suatu negara. Indonesia yang menganut sistem publikasi pendaftaran tanah negatif, berarti pemerintah tidak menjamin keakuratan data yang tercantum dalam sertifikat dan buku tanah. Tentunya hal ini memberikan efek negatif membuat kurang pastinya keabsahan data yang disajikan dalam sertifikat. Pemilik tanah tidak sepenuhnya yakin bahwa haknya diakui secara resmi oleh negara, karena sertifikat dapat diubah atau dibatalkan jika ada gugatan dari pihak lain. Meskipun sertifikat

²⁶ Azminazilah et al., “Kepastian Hukum Pengenaan BPHTB Kepada Pemilik Tanah Dan / Atau Bangunan Yang Belum Bersertifikat Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap,” *Officium Notarium* 3, Nomor 2 Tahun 2023, hlm 140–53.

²⁷ UU RI, “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan” (2000).

telah diterbitkan, namun pemilik tanah masih rentan terhadap gugatan dari pihak lain yang merasa berhak atas tanah tersebut. Hal ini karena sistem publikasi negatif tidak memberikan jaminan absolut atas kebenaran data yang disajikan.²⁸

Pada pendaftaran hak tanah program PTSL, terdapat perbedaan dengan program-program pendaftaran hak tanah sebelumnya, karena Presiden terlibat dalam pemantauan, evaluasi, dan pelaksanaan pembagian sertifikat kepada masyarakat di setiap daerah. Pemerintah melalui Kantor ATR/BPN mendorong percepatan pendaftaran tanah dengan program strategis ini. PTSL ini merupakan kegiatan pendaftaran tanah secara massal untuk membantu masyarakat memperoleh sertifikat atas hak tanahnya. Program ini dirancang untuk mendaftarkan tanah yang belum terdaftar, sehingga masyarakat dapat memperoleh sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah.²⁹

Implementasi pendaftaran tanah secara sistematis ini merupakan kegiatan pertama yang dilakukan serentak di seluruh wilayah Indonesia, mencakup pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik serta data yuridis untuk keperluan pendaftaran. Dasar hukum pelaksanaan PTSL diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018. Adapun tujuan dari PTSL adalah:³⁰

²⁸ Desi Apriani dan Arifin Bur, "Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia," Jurnal Bina Mulia Hukum 5, Nomor 2, 8 Desember Tahun 2020, hlm 220–39.

²⁹ Aqsa Rajasa dan Slamet Suhartono, "Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Madiun," YUSTISIA MERDEKA: Jurnal Ilmiah Hukum 1, Nomor 1 Tahun 2023, hlm 40–48.

³⁰ *Ibid.*

1. Memberikan jaminan kepastian hukum atas hak tanah yang dimiliki masyarakat. Melalui adanya sertipikat, maka pemilik tanah dapat melindungi hak-haknya dari sengketa atau klaim pihak lain.
2. Mengurangi sengketa tanah yang sering terjadi di masyarakat, sebab dengan mendaftarkan tanah secara sistematis, maka diharapkan masyarakat akan mendapatkan pengakuan resmi terhadap kepemilikan tanah sehingga potensi konflik dapat diminimalisir.
3. Sebagai penataan tata ruang yang lebih baik dan membantu pemerintah dalam merencanakan penggunaan lahan secara efektif.

PTSL merupakan inisiatif penting dari pemerintah untuk menyelesaikan masalah pendaftaran tanah dan memberikan kepastian hukum kepada masyarakat. Melalui pelaksanaan pendaftaran secara sistematis dan terencana, maka program ini diharapkan dapat mengurangi sengketa tanah serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui pengakuan hak atas tanah yang jelas dan sah.³¹

1.5.4. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang mencakup berbagai jenis transaksi, termasuk jual beli, tukar menukar, hibah, waris, dan lainnya. Hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana yang tertuang dalam Undang-Undang No. 35 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

³¹ Azminazilah et al., “Kepastian Hukum Pengenaan BPHTB Kepada Pemilik Tanah Dan / Atau Bangunan Yang Belum Bersertifikat Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap,” *Officium Notarium* 3, Nomor 2 Tahun 2023, hlm 140–53.

Pajak ini merupakan pungutan yang ditanggung oleh pembeli dan selanjutnya dikelola oleh pemerintah daerah, bukan pusat sesuai dengan undang-undang tersebut.³²

Sesuai dengan Undang-Undang No. 35 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dijelaskan bahwa pembayaran atau penyetoran BPHTB atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dari jual beli disesuaikan dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP ditetapkan berdasarkan proses penilaian PBB-P2, sedangkan tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) setelah dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). NPOPTKP merupakan batas nilai yang tidak dikenakan pajak, dimana paling rendah ditetapkan sebesar Rp 60.000.000,- untuk setiap wajib pajak. Kemudian pada kasus hibah atau warisan antara anggota keluarga dekat, maka NPOPTKP dapat lebih tinggi sesuai dengan besarnya PPh 5% x NPOP.³³

Adapun perolehan hak atas tanah atau bangunan sesuai dengan Undang-Undang No. 35 Tahun 2023 meliputi:³⁴

1. Pemindahan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, dan lain-

³² Marlon Gustia, "Penerapan Hukum Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)," Jurnal IUS IV, Nomor 1 Tahun 2016, hlm 96–108.

³³ Kementrian Keuangan, "Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dalam Lelang," 2020.

³⁴ Marlon Gustia, "Penerapan Hukum Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)," Jurnal IUS IV, Nomor 1 Tahun 2016, hlm 96–108.

lain yang dapat mengakibatkan perubahan kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan.

2. Pemindahan hak baru karena kelanjutan pelepasan hak dan di luar pelepasan hak yang tidak terkait langsung dengan pelepasan hak sebelumnya, tetapi tetap dalam kerangka hukum yang berlaku.

BPHTB berperan penting dalam transaksi hak atas tanah dan bangunan, dimana pejabat yang berwenang, seperti notaris/PPAT, pejabat lelang, dan pejabat pertanahan hanya dapat menandatangani dokumen setelah penerima hak membayar BPHTB terutang. Hal ini menjadikan BPHTB bagian krusial dalam proses perolehan hak. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dipengaruhi oleh ketentuan hukum yang mengatur proses tersebut, sehingga aturan BPHTB juga erat kaitannya dengan peraturan hukum yang berlaku dalam perolehan hak atas tanah dan bangunan. Pada undang-undang BPHTB tidak menguraikan secara rinci ketentuan hukum terkait perolehan hak atas tanah dan bangunan, sehingga untuk memahami pengenaan BPHTB atas suatu perolehan hak, maka pihak-pihak terkait perlu juga memahami ketentuan hukum yang berlaku.³⁵

Pejabat berwenang salah satunya notaris/PPAT memberikan layanan pembayaran PPH serta BPHTB dalam kasus peralihan hak atas tanah. Bantuan ini membantu klien dalam menyetorkan PPH dan BPHTB. Hal ini tentunya memiliki sisi positif karena Notaris/PPAT dapat memastikan bahwa PPH dan BPHTB dari tanah yang dialihkan benar-benar disetor ke kas negara (kas pemerintah daerah melalui Dinas Pendapatan Daerah/Dispenda), sehingga

³⁵ Harianja, Sitepu, dan Saragih, "Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTP) Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah."

menunjukkan tanggung jawab Notaris yang tidak hanya menjalankan amanat undang-undang, namun juga memberikan pelayanan terbaik guna mendukung pemerintah dalam pengumpulan pajak.³⁶

1.6. Orisinalitas Penelitian

Orisinalitas penelitian menunjukkan sejauh mana penelitian ini menjadi pengembangan bagi penelitian sebelumnya dan menawarkan kontribusi baru terhadap pengetahuan yang berkaitan dengan kepastian hukum penyelenggaraan PTSL terhadap perlakuan pembayaran BPHTB, baik melalui pengembangan teori, metodologi, atau hasil temuan yang belum pernah ada sebelumnya. Penelitian ini merupakan pengembangan dari beberapa penelitian terdahulu, diantaranya:

1. Penelitian milik Aqsa Rajasa dan Slamet Suhartono dengan judul “Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Madiun”. Penelitian ini menjelaskan bahwa Pelaksanaan PTSL di Kabupaten Madiun berdampak positif pada ketertiban pertanahan, terutama dalam hal hukum dan administrasi, terbukti dengan meningkatnya jumlah tanah yang disertipikatkan dan kesadaran masyarakat tentang pendaftaran tanah. Sertipikat dari BPN Kabupaten Madiun berfungsi sebagai alat pembuktian di pengadilan, meskipun bukan bukti mutlak karena sistem pendaftaran tanah berstelsel negatif. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian milik Aqsa Rajasa dan Slamet Suhartono adalah penelitian ini difokuskan kepada *ratio legis* pembentukan perundang-undangan dalam penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Indonesia,

³⁶ Jamilah, “Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Oleh Masyarakat Melalui Notaris,” *Jurnal Education and Development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan* 7, Nomor 4 Tahun 2019, hlm 86–91.

sekaligus mengetahui kepastian hukum yang diperoleh masyarakat atas penyelenggaraan PTSL terhadap perlakuan pembayaran BPHTB.³⁷

2. Penelitian milik Khahfi Nur Islami, Sudiman Sihotang, dan R. Yuniar Anisa Ilyanawati dengan judul “Kepastian Hukum Sertipikat Tanah Hasil Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dengan Cap Stemple Bea Perolehan Hak Atas Tanah Terhutang”. Penelitian ini menjelaskan bahwa sertipikat tanah hasil PTSL dengan cap BPHTB terhutang tidak memiliki kepastian hukum karena masih ada pajak terhutang. Pemegang sertipikat memperoleh hak atas tanah dari negara, namun Pasal 1 ayat (2) UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB menyatakan bahwa sertipikat yang masih memiliki BPHTB terhutang hanya sebagai catatan identitas pemilik tanah. Panitia PTSL diharapkan mengingatkan peserta untuk membayar BPHTB, mengingat mayoritas penerima sertipikat adalah masyarakat menengah ke bawah. Pemerintah perlu menetapkan aturan khusus untuk BPHTB, dan BPN dapat menerbitkan SKPT sebagai bukti pendaftaran tanah. PTSL masih perlu perbaikan dan evaluasi.³⁸ Perbedaan penelitian ini dengan penelitian milik Khahfi Nur Islami, Sudiman Sihotang, dan R. Yuniar Anisa Ilyanawati adalah penelitian ini difokuskan kepada *ratio legis* pembentukan perundang-undangan dalam penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Indonesia, sekaligus mengetahui kepastian hukum yang diperoleh

³⁷ Aqsa Rajasa dan Slamet Suhartono, “Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Madiun,” YUSTISIA MERDEKA: Jurnal Ilmiah Hukum 1, Nomor 1 Tahun 2023, hlm 40–48.

³⁸ Khahfi Nur Islami, Sudiman Sihotang, dan R. Yuniar Anisa Ilyanawati, “Kepastian Hukum Sertipikat Tanah Hasil Pendaftaran Tanah,” Karimah Tauhid 3, Nomor 10 Tahun 2024, hlm12021–33.

masyarakat atas penyelenggaraan PTSL terhadap perlakuan pembayaran BPHTB.

3. Penelitian milik Azminazilah, Yohanna Darmaini, Amiludin, Dwi Nurfauziah Ahmad, Imran Bukhari Razif dengan judul “Kepastian Hukum Pengenaan BPHTB Kepada Pemilik Tanah Dan/Atau Bangunan Yang Belum Bersertipikat Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”. Penelitian ini menjelaskan bahwa konstitusi Indonesia telah diatur untuk menghindari konflik, dengan pemerintah mendukung pendaftaran tanah dan pemungutan bea pendaftaran sebagai bentuk pajak atas tanah. Pajak ini menjamin hak pemilik atas tanah tersebut. Namun, jika tanah belum bersertipikat, kepastian hukumnya lemah dan rawan sengketa. Meski bisa didukung dengan dokumen sah lainnya, kepemilikan tanah tanpa sertipikat tidak dibebani pajak dan rentan terhadap kerancuan hukum. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian milik Azminazilah, Yohanna Darmaini, Amiludin, Dwi Nurfauziah Ahmad, Imran Bukhari Razif adalah penelitian ini difokuskan kepada *ratio legis* pembentukan perundang-undangan dalam penyelenggaraan PTSL di Indonesia, sekaligus mengetahui kepastian hukum yang diperoleh masyarakat atas penyelenggaraan PTSL terhadap perlakuan pembayaran BPHTB.³⁹

³⁹ Azminazilah et al., “Kepastian Hukum Pengenaan BPHTB Kepada Pemilik Tanah Dan / Atau Bangunan Yang Belum Bersertifikat Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap,” *Officium Notarium* 3, Nomor 2 Tahun 2023, hlm 140–53.

1.7. Metode Penelitian

1.7.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu jenis penelitian yang memberikan rekomendasi berupa pendekatan, pengkajian, pendalaman hukum berdasarkan undang-undang, asas, prinsip hukum, teori hukum dan doktrin/pendapat para ahli hukum atau peraturan yang berlaku merujuk pada aliran hukum positif (*aliran legisme*) atas permasalahan kepastian hukum PTSL terhadap perlakuan BPHTB berdasarkan Undang-Undang dan Peraturan Menteri Agraria.⁴⁰

1.7.2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian ini menggunakan *statue approach* (pendekatan perundang-undangan karena berfokus pada analisis dan penelaahan peraturan perundang-undangan yang relevan dengan isu hukum yang sedang diteliti, yaitu kepastian hukum penyelenggaraan PTSL terhadap perlakuan pembayaran BPHTB.⁴¹

1.7.3. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini dispesifikasikan sebagai penelitian kualitatif dengan jenis yuridis normatif, sehingga dalam analisisnya akan mengedepankan beberapa aspek penting terkait dengan hukum dan peraturan yang ada dalam topik penelitian kepastian hukum penyelenggaraan PTSL terhadap perlakuan pembayaran BPHTB.⁴²

⁴⁰ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Press, 2020).

⁴¹ *Ibid.*

⁴² *Ibid.*

1.7.4. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder.⁴³

a. Sumber bahan hukum primer adalah sumber bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat dan bersifat autoritatif seperti peraturan perundang-undangan, diantaranya:

1. Undang-Undang Republik Indonesia No. 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
2. Undang-Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 9 Tahun 2022 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 15 Tahun 2021 Tentang Koordinasi Penyelenggaraan Penataan Ruang.

b. Sumber bahan hukum sekunder adalah sumber bahan hukum yang memberikan penjelasan atau dukungan terhadap bahan hukum primer, seperti jurnal, buku, website, dan literasi lainnya.

⁴³ *Ibid.*

1.7.5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Bahan hukum dikumpulkan dengan teknik kepustakaan, yaitu teknik pengumpulan data dengan melakukan studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang relevan dengan topik kepastian hukum penyelenggaraan PTSL terhadap perlakuan pembayaran BPHTB.⁴⁴

1.7.6. Teknik Analisis Bahan Hukum

Selanjutnya teknik analisis bahan hukum menggunakan teknik yuridis normatif, yaitu teknik analisa dengan pendekatan berdasarkan undang-undang atau peraturan yang berlaku atas permasalahan kepastian hukum penyelenggaraan PTSL terhadap perlakuan pembayaran BPHTB berdasarkan Undang-Undang dan Peraturan Menteri Agraria.⁴⁵

1.8. Sistematis Penulisan

Sistematika penelitian akan menjelaskan urutan penelitian ini yang diawali dengan bab pendahuluan hingga kesimpulan. Adapun urut-urutannya tersebut diantaranya sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan :

Bab ini menguraikan berbagai aspek yang menjadi dasar penulisan penelitian. Pada bagian latar belakang, dijelaskan pokok pikiran, alasan, dan permasalahan yang mendasari penelitian. Bagian rumusan masalah mengangkat pertanyaan-pertanyaan utama yang menjadi dasar pembahasan studi kasus. Bagian tujuan

⁴⁴ *Ibid.*

⁴⁵ *Ibid*

merumuskan sasaran yang ingin dicapai dalam penelitian, sementara bagian manfaat menguraikan kegunaan penelitian, baik secara praktis maupun teoritis.

Bab II Kajian Pustaka :

Bab ini membahas hubungan antara landasan teori, kerangka pemikiran, dan tinjauan pustaka yang relevan dengan topik yang dibahas. Peneliti akan menguraikan, menganalisis, dan menjelaskan permasalahan kepastian hukum penyelenggaraan PTSL terhadap perlakuan pembayaran BPHTB berdasarkan Undang-Undang dan Peraturan Menteri Agraria.

Bab III Pembahasan :

Bab ini menguraikan solusi atas permasalahan yang tercantum dalam rumusan masalah dengan menjawab pertanyaan-pertanyaan penelitian. Pembahasan difokuskan pada mekanisme implementasi PTSL serta pembayaran BPHTB, sehingga dapat memberikan jawaban yang jelas terhadap rumusan masalah yang telah dirumuskan.

Bab IV Penutup :

Bab ini merupakan bagian penutup yang memuat kesimpulan dan saran. Kesimpulan disusun berdasarkan rumusan masalah pertama dan kedua, dengan tujuan memudahkan pembaca memahami intisari dari setiap bab pembahasan. Saran berisi masukan serta pendapat terkait permasalahan yang dibahas dalam penelitian, yang didasarkan pada sudut pandang, pemikiran, dan analisis peneliti.