KEPASTIAN HUKUM PENYELENGGARAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP TERHADAP PERLAKUAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

SKRIPSI

Disusun Oleh :

SUPARMAN BUDI CAHYONO

NIM : 02121025

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA

2025

KEPASTIAN HUKUM PENYELENGGARAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP TERHADAP PERLAKUAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

SKRIPSI

Disusun Oleh :

SUPARMAN BUDI CAHYONO

NIM : 02121025

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA

2025

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

DENGAN INI MENYATAKAN BAHWA SKRIPSI DENGAN JUDUL :

KEPASTIAN HUKUM PENYELENGGARAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP TERHADAP PERLAKUAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

LAYAK UNTUK DILAKUKAN SIDANG UJIAN SKRIPSI

SURABAYA, 12 FEBRUARI 2025

DOSEN PEMBIMBING

Dr. TANUDJAJA, S.H.,C.N.,M.H.,M.Kn.
NIDN : 05081012

MENGETAHUI
KETUA PROGRAM STUDI HUKUM

BAMBANG ARWANTO, S.H., M.H.
NIDN : 0705019004

HALAMAN PERSETUJUAN

SURABAYA, 12 FEBRUARI 2025

DISETUJUI DAN DITERIMA DENGAN BAIK OLEH :

DOSEN PEMBIMBING

Dr. TANUDJAJA, S.H.,C.N.,M.H.,M.Kn.
NIDN : 05081012

MENGETAHUI
KETUA PROGRAM STUDI HUKUM

BAMBANG ARWANTO, S.H., M.H.
NIDN : 0705019004

LEMBAR PENGESAHAN

SKRIPSI INI TELAH DIREVISI

SURABAYA, 25 FEBRUARI 2025

DISETUJUI DAN DITERIMA DENGAN BAIK OLEH :

DOSEN PEMBIMBING

Dr. TANUDJAJA, S.H.,C.N.,M.H.,M.Kn.
NIDN : 05081012

MENGETAHUI

KETUA PROGRAM STUDI HUKUM

BAMBANG ARWANTO, S.H., M.H.
NIDN : 0705019004

HALAMAN PENGESAHAN

Narotama Surabaya dan dinyatakan telah disetujui serta diterima dengan baik untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada tanggal 12 Februari 2025

DEWAN PENGUJI :

Dr.MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H. .....
KETUA

Dr. TANUDJAJA, S.H.,C.N.,M.H.,M.Kn .....
SEKRETARIS

SOEMALI, S.H., MH. .....
ANGGOTA

UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA PRO PATRIA

SKRIPSI

PADA TANGGAL : 12 Februari 2025

TIM PENGUJI SKRIPSI

Ketua	:	**Dr. MIFTAKHUL HUDA S.H., M.H.**	.....
Sekretaris	:	**Dr. TANUDJAJA S.H., C.N., M.H., M.Kn**	.....
Anggota	:	**SOEMALI S.H., M.H**	.....

UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA 1969 2024 PRO PATRIA

UNIVERSITAS Narotama
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN JUDUL SKRIPSI*

Nama Mahasiswa : Suparman Budi Cahyono
No. Induk Mahasiswa : 02121025
Program Studi/Angkatan : Ilmu Hukum /2021

Dengan ini mengajukan judul penelitian hukum (Skripsi) pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan alternatif judul sebagai berikut:

1. Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Hasil Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dan Implikasinya Terhadap Kewajiban Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.
2. ~~Analisis~~ Kepastian Hukum Penyelengaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Perlakuan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan ~~Ditinjau Berdasarkan Ketentuan Pasal 19 Ayat 4 UUPA Jo Pasal 95 Ayat 4 (a) Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009.~~

Untuk disetujui sebagai Judul Skripsi dengan Usulan Dosen Pembimbing:

Mengetahui,
Calon Dosen Pembimbing

Surabaya, 01 Oktober 2024
Mahasiswa

Dr. Tanudjaja S.H., C.N., M.H.,M.Kn

Suparman Budi Cahyono

Kepala Departemen Keperdataan

Dr. Miftahul Huda, S.H., M.H

UNIVERSITAS Narotama
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

Menyetujui,
Ketua Program Studi

Bambang Arwanto, S.H., M.H.

Adapun persyaratan pendaftaran Judul Skripsi, antara lain:

1. **mengisi Form Pendaftaran Judul Skripsi;**
2. **fotocopy Kartu Tanda Mahasiswa;**
3. **telah KRS "Penelitian Hukum" pada semester berkenaan;**
4. **telah memperoleh minimal 124 (seratus dua puluh empat) SKS;**
5. **tidak memiliki Nilai D;**
6. **telah lulus MKDU, Metode Penelitian Hukum, Magang dan KKN Tematik Desa, Praktik Pradilan Semu dengan nilai minimal B;**
7. **fotokopi transkrip nilai sementara;**
8. **fotokopi kuitansi pembayaran SPP sampai bulan berkenaan dan uang Skripsi;**
9. **fotokopi 1 (satu) Sertifikat Kompetensi yang diterbitkan BNSP dan telah dilegalisir LSP Narotama;**
10. **fotokopi sertifikat TOEFL;**
11. **fotokopi telah mengunggah 2 (dua) Proposal PKM atau telah publikasi 1 (satu) jurnal hukum; dan**
12. **fotokopi sertifikat seminar hukum minimal 5 (lima) buah.**

UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA PRO PATRIA

UNIVERSITAS Narotama

FAKULTAS HUKUM

Registration Number : 36Q14129

Program Studi Ilmu Hukum (S1/ Akreditasi B)
Program Studi Ilmu Hukum (S2/ Akreditasi B)
Program Studi Kenotariatan (S2/ Akreditasi B)

Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117
Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213
Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh.@narotama.ac.id

SURAT TUGAS

No.773/NR-FH/03/X/2024

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan ini menugaskan kepada:

Pembimbing	NIM	Nama Mahasiswa	Judul Skripsi
Dr. TANUDJAJA S.H., C.N., M.H., M.Kn	02121025	SUPARMAN BUDI CAHYONO	Kepastian Hukum Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Perlakuan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Untuk melakukan pembimbingan kepada mahasiswa dalam menyelesaikan penyusunan Skripsi dengan judul yang telah ditentukan.

Demikian Surat Tugas ini dibuat untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 8 OKTOBER 2024
Dekan,

Dr.Rusdianto Sesung, S.H., M.H.

UNIVERSITAS Narotama
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Suparman Budi Cahyono

No. Induk : 02121025

Alamat : Grand Maksoem Village Blok B No. 16
Kel. Paron Kec. Paron Kab. Ngawi, Jawa Timur

Telp/HP : 0857-7464-1405

Pembimbing : Dr. Tanudjaja S.H., C.N., M.H., M.Kn.

Judul Skripsi : Kepastian Hukum Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Tgl Dimulai : 1 Oktober 2024

Surabaya, 30 November 2024

Pembimbing	Mahasiswa
Dr. TANUDJAJA S.H., C.N., M.H., M.Kn.	Suparman Budi Cahyono

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Bambang Arwanto, S.H., M.H.

UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA 1961 PRO PATRIA

UNIVERSITAS Narotama
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1.	KONSULTASI PENGAJUAN JUDUL PROPOSAL SKRIPSI	08 - 10 - 2024	
2.	REVIEW DAN KOREKSI LATAR BELAKANG DAN RUMUSAN MASALAH	31. 10. 2024	
3.	PENJELASAN DAN REVISI RUMUSAN MASALAH, MANFAAT DAN TUJUAN	06. 11. 2024	
4.	REVIEW TINJAUAN PUSTAKA KOREKSI PENULISAN, FOOTNOTE	14. 11. 2024	
5.	PEMBAHASAN METODE PENELITIAN PENGUJIAN TEORI, PENJELASAN PENELITIAN	18. 11. 2024	
6.	KOREKSI FOOTNOTE, KATA PENGANTAR HALAMAN, DAFTAR ISI.	23. 11. 2024	
7.	PENAMBAHAN SUMBER REFERENSI DAN DASAR HUKUM DI LATAR BELAKANG	05. 11. 2024	
8.	KOREKSI DAFTAR PUSTAKA, MEKANISME PENULISAN, TANDA BACA & BAHASA	29. 11. 2024	

Syarat :

1. Pengajuan ujian proposal Skripsi setelah bimbingan minimal 6 kali
2. Diperbolehkan ujian proposal skripsi setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan

UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA 1961 PRO PATRIA

SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIAT

Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi , Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :

1. Nama Mahasiswa :SUPARMAN BUDI CAHYONO
2. NIM :02121025

   Judul Skripsi /Tesis :Kepastian Hukum Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Perlakuan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiat** pada tanggal 8 Nopember 2024
Dan mahasiswa tersebut bisa melanjutkan ujian Proposal.

Mengetahui:

Dr. Miftakhul Huda, S.H, M.H	Dr.Tahegga Primananda A, S.H, M.H
Ketua dewan Skripsi dan Tesis	Sekretaris Dewan Skripsi Tesis

Dekan,

Dr. Rusdianto Sesung, S.H, M.H.

UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA
PRO PATRIA

UNIVERSITAS Narotama
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN PROPOSAL SKRIPSI*

Nama Mahasiswa : Suparman Budi Cahyono

No. Induk Mahasiswa : 02121025

Program Studi/Angkatan : Ilmu Hukum /2021

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN PROPOSAL SKRIPSI pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

Kepastian Hukum Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Perlakuan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Mengetahui,
Dosen Pembimbing

Surabaya, 29 November 2024
Mahasiswa

Dr. Tanudjaja S.H., C.N., M.H., M.Kn.

Suparman Budi Cahyono

Menyetujui,
Ketua Program Studi

Bambang Arwanto, S.H., M.H.

* Pengajuan Ujian Proposal Skripsi harus menyertakan:
1. Proposal Skripsi 3 rangkap
2. Fotokopi Surat Tugas
3. Fotokopi Kartu Bimbingan Proposal Skripsi
4. Fotokopi kwitansi pembayaran Skripsi
5. Membawa Kartu Kehadiran Proposal Skripsi pada saat Ujian Proposal Skripsi

UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA PRO PATRIA

UNIVERSITAS Narotama
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU KEHADIRAN UJIAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama Mahasiswa : SUPARMAN BUDI CAHYONO

No. Induk : 02121025

NO	NAMA PENYAJI	JUDUL PROPOSAL	TGL	PARAF PENGUJI
1.	MUHAMMAD ZIAUL HAQ	PERTIMBANGAN HAKIM TERHADAP PELAKU TINDAK PIDANA PENCUCIAN UANG YANG BERSIFAT CRIME-NYA TINDAK PIDANA PENGELAPAN	02. 12. 2024	
2.	SUPARMAN BUDI CAHYONO	KEPASTIAN HUKUM PENYELENGGARAAN PTSL TERHADAP PER-LAKUAN PEMBAYARAN BPHTB	02. 12. 2024	
3.	RITA LISTIYARINI	ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENGELOLAAN RUANG UDARA DALAM KONTEKS KEDAULATAN DAN DAMPAK NYA TERHADAP PEMBANGUNAN WILAYAH	02. 12. 2024	
4.	AHMAD IRSYAD ZUHAR DZULFIQOR	PESISIR DI INDONESIA. ANALISIS PUTUSAN PADA PELAKU TINDAK PIDANA NARKOTIKA OLEH PELAKU UTUH (STUDI KASUS PUTUSAN NO. 2313K / Pid. Sus / 2023)	02. 12. 2024	
5.	SIDHARTA TANDIONO	ANALISIS HUKUM PUTUSAN NO. 62 / PDT. SUS - PHI / 2022 / PN. SBY JO. 815K / PDT. SUS - PHI / 2023 TENTANG PENGUTUSAN HUBUNGAN KERJA	02. 12. 2024	
6.	MICHELLE	KEPASTIAN HUKUM ATAS PENGELUAN ANGSURAN OLEH KREDITUR SECARA SEPIHAK DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET.	02. 12. 2024	
7.	JESHIKA DHEA MARIADI PUTRI	PRINSIP KEADILAN DALAM PENJATUHAN PIDANA PERCOBAAN KASUS KEKERASAN PADA ANAK (STUDI PUTUSAN NOMOR 81 PDT. SUS. ANAK / 2024 / PN MNK)	02 - 12 - 2024	

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Bambang Arwanto, S.H., M.H.

Surabaya, 02, 12, 20.24
Mahasiswa

SUPARMAN BUDI CAHYONO

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN

NASKAH PROPOSAL SKRIPSI

NAMA : Suparman Budi cahyono

N I M : 02121025

Tanggal Penilaian : 03 Desember 2024

JudulSkripsi : Kepastian Hukum Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Perlakuan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Pembimbing : Dr. Tanudjaja S.H., C.N., M.H., M.Kn.

PANITIA PENILAIAN NASKAH PROPOSAL SKRIPSI

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. TANUDJAJA, S.H.,C.N.,M.H.,M.Kn	.....
SEKRETARIS	Dr. NYNDA FATMAWATI OCTARINA S.H., M.H.	.....
ANGGOTA	M. YUSRON MZ S.H., M.H.	.....

Surabaya, 03 Desember 2024
Pembimbing,

Dr. TANUDJAJA S.H., C.N., M.H., M.Kn.

UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA PRO PATRIA

UNIVERSITAS Narotama
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa	:	Suparman Budi Cahyono
No. Induk	:	02121025
Alamat	:	Grand Maksoem Village Blok B No. 16
		Kel. Paron Kec. Paron Kab. Ngawi, Jawa Timur
Telp/HP	:	0857-7464-1405
Pembimbing	:	Dr. Tanudjaja S.H., C.N., M.H., M.Kn.
Judul Skripsi	:	Kepastian Hukum Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan
Tgl Dimulai	:	03 Desember 2024

Surabaya, 07 Februari 2025

Pembimbing	Mahasiswa
Dr. TANUDJAJA S.H., C.N., M.H., M.Kn.	Suparman Budi Cahyono

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Bambang Arwanto, S.H., M.H.

UNIVERSITAS Narotama
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1	REVISI BAB I - RUMUSAN MASALAH	05. 12. 2024	
2	REVISI BAB I - TINJAUAN PUSTAKA	10. 12. 2024	
3	REVISI BAB I - SISTEMATIKA PENULISAN	14. 12. 2024	
4	REVISI BAB II - PEMBAHASAN TENTANG TANAH, PENDAFTARAN TANAH DAN UUPA	18. 12. 2024	
5	REVISI BAB II - PEMBAHASAN PENDAFTARAN TANAH SPORADIK SISTEMATIS	21. 12. 2024	
6	REVISI BAB II - PELAKSANAAN TATA CARA PROGRAM PTSL	23. 12. 2024	
7	REVISI BAB II - PEROLEHAN HAK PTSL	08. 01. 2025	
8	REVISI BAB II - RATIO LEGIS KEWAJIBAN BPHTB PPH PERHITUNGAN PERHITUNGANYA	11. 01. 2025	
9	REVISI BAB III - BPHTB PPH TERHUTANG	15. 01. 2025	
10	REVISI BAB III - SERTIPIKAT HASIL PTSL	18. 01. 2025	
11	REVISI BAB III - AKIBAT HUKUM PTSL PELANGGARAN KEWAJIBAN BPHTB / PPH	20. 01. 2025	
12	REVISI - TATA BAHASA DAN DISKUSI	22. 01. 2025	
13	REVISI - KESESUAIAN MATERI	31. 01. 2025	
14	REVIEW - BAB I, II, III, IV, DAFTAR ISI DAFTAR PUSTAKA, TEKNIK PENULISAN	04. 02. 2025	

Syarat :
1. Pengajuan ujian Skripsi setelah bimbingan minimal 14 kali
2. Diperbolehkan ujian skripsi setelah 2 bulan, terhitung setelah ujian proposal skripsi

UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA PRO PATRIA

UNIVERSITAS Narotama
FAKULTAS HUKUM
Program Studi Ilmu Hukum (S1/ Akreditasi B)
Program Studi Ilmu Hukum (S2/ Akreditasi B)
Program Studi Kenotariatan (S2/ Akreditasi B)
Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117
Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213
Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh.@narotama.ac.id

SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIASI NASKAH SKRIPSI / TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi /Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :

1. Nama Mahasiswa :SUPARMAN BUDI CAHYONO
2. NIM :02121025
3. Judul Skripsi /Tesis :Kepastian Hukum Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Perlakuan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiasi Naskah Skripsi / Tesis** pada tanggal 7 Februari 2025

Mengetahui

Dr Miftakhul Huda, S.H, M.H
Ketua dewan Skripsi dan Tesis

Dr. Tahegga Primananda A ,S.H, M.H
Sekretaris Dewan Skripsi Tesis

Dekan,

Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.

UNIVERSITAS Narotama
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN SKRIPSI*

Nama Mahasiswa : Suparman Budi Cahyono

No. Induk Mahasiswa : 02121025

Program Studi/Angkatan : Ilmu Hukum /2021

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN SKRIPSI pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

Kepastian Hukum Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Perlakuan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Mengetahui
Pembimbing,

Dr. Tanudjaja S.H., C.N., M.H., M.Kn

Surabaya, 07 Februari 2025
Mahasiswa

Suparman Budi Cahyono

Pengajuan Ujian Skripsi diajukan paling cepat 2 (dua) bulan setelah tanggal Ujian Proposal Skripsi, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Fotokopi Pengajuan Judul
2. Fotokopi Surat Tugas
3. Fotokopi Kartu Bimbingan Proposal Skripsi (minimal 6 kali pembimbingan)
4. Fotokopi Pengajuan Ujian Proposal Skripsi
5. Fotokopi Kartu Kehadiran Ujian Proposal Skripsi
6. Fotokopi Kartu Bimbingan Skripsi (minimal 14 kali pembimbingan)
7. Sertifikat TOEFL NLC dengan skor minimal 450
8. Fotokopi Sertifkat
9. Skripsi 3 rangkap cover warna merah

UNIVERSITAS Narotama
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN SKRIPSI*

Nama Mahasiswa : Suparman Budi Cahyono

No. Induk Mahasiswa : 02121025

Program Studi/Angkatan : Ilmu Hukum /2021

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN SKRIPSI pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

Kepastian Hukum Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Perlakuan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Mengetahui
Pembimbing,

Dr. Tanudjaja S.H., C.N., M.H., M.Kn

Surabaya, 07 Februari 2025
Mahasiswa

Suparman Budi Cahyono

Pengajuan Ujian Skripsi diajukan paling cepat 2 (dua) bulan setelah tanggal Ujian Proposal Skripsi, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Fotokopi Pengajuan Judul
2. Fotokopi Surat Tugas
3. Fotokopi Kartu Bimbingan Proposal Skripsi (minimal 6 kali pembimbingan)
4. Fotokopi Pengajuan Ujian Proposal Skripsi
5. Fotokopi Kartu Kehadiran Ujian Proposal Skripsi
6. Fotokopi Kartu Bimbingan Skripsi (minimal 14 kali pembimbingan)
7. Sertifikat TOEFL NLC dengan skor minimal 450
8. Fotokopi Sertifkat
9. Skripsi 3 rangkap cover warna merah

UNIVERSITAS Narotama
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU KEHADIRAN UJIAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa :Suparman Budi Cahyono
No. Induk :02121025

NO	NAMA PENYAJI	JUDUL SKRIPSI	TGL	PARAF PENGUJI
1.	FADILA NUR FEBRIYANDARI	Karakteristik Tindak Pidana Korupsi Pada Kredit Macet di Bank BUMN	12/2/2025	
2.	HORIUL ANAM	Kontruksi Perhitungan Ganti Rugi Melalui Gugatan Perdata Bagi Korban Tindak Pidana Penganiayaan Berat	12/2/2025	
3.	MUHAMMAD SYAIFUL	Pengangkatan Anak Oleh Orang Belum Kawin di Indonesia	12/2/2025	
4.	HENNY NANDA OKTAVIA	Tinjauan Hukum Batas Minimal Usia Melangsungkan Perkawinan	12/2/2025	
5.	I MADE SUKARTA	Perlawanan Hukum atas Eksekusi Pengosongan Rumah Bersertifikat Hak Milik	12/2/2025	
6.	RAKA NUR	Perlindungan Hukum	12/2/2025	

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

	PRATAMA	Terhadap Ahli Waris Pengganti		
7.		eabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Melibatkan Notaris (Studi Kasus : Putusan No 55/Pdt.6/2024/Pn.Sby)	12/2/2025	
8.	MUHAMMAD IHZA PRAYOGO	Keabsahan Akta Wasiat Yang Dibuat Di Hadapan Notaris Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris	12/2/2025	
9.	AHMAD IRSYAD ZUHAIR DZULFIQO	Analisis Putusan Pada Pelaku Tindak Pidana Narkotika Oleh Pecandu (Studi Kasus Putusan No.2313K/Pid.Sus/2023	12/2/2025	
10.	SUPARMAN BUDI CAHYONO	Kepastian Hukum Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Perlakuan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan	12/2/2025	
11.	RITA LISTIYARINI	Tinjauan Yuridis Terhadap Pengelolaan	12/2/2025	

UNIVERSITAS Narotama
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

		Ruang Laut Berdasarkan Undang - Undang Kelautan dan Pengaruhnya Terhadap Pembangunan Wilayah Pesisir		
12.	MUHAMMAD ZIAUL HAQ	Pertimbangan Hakim Terhadap Pelaku Tindak Pidana Pencucian Uang Yang Predicate Crime nya Tindak Pidana Penggelapan	12/2/2025	

Surabaya, 12, Februari 2025

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Bambang Arwanto, S.H., M.H.

Mahasiswa

Suparman Budi Cahyono

UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA PRO PATRIA

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Bersama ini saya menyatakan bahwa Skripsi ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diakui dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila ditemukan, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundangan-undangan yang berlaku.

PRO PATRIA

Surabaya, 25 Februari 2025

Yang membuat pernyataan

SUPARMAN BUDI CAHYONO
NIM : 02121025

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT atas segala karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat selesai. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Arasy Alimudin, S.E,. M.M. selaku Rektor Universitas Narotama Surabaya.
2. Bapak Dr. Rusdianto Sesung, S.H,. M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.
3. Bapak Bambang Arwanto, S.H,. M.H. selaku Ketua Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.
4. Bapak Dr. Miftahul Huda S.H., M.H,. selaku Kepala Departemen Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.
5. Bapak Dr. Tanudjaja, S.H,. C.N,. M.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing Akademik dan Dosen Pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan skripsi ini.
6. Ibu Dr. Nynda Fatmawati Octarina, S.H., M.H selaku Dosen Penguji yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk menguji saya dalam ujian skripsi ini.

7. Bapak Dr. Soemali, S.H., M.H selaku Dosen Penguji yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk menguji saya dalam ujian skripsi ini.
8. Bapak Muhammad Yusron Marzuki, S.H., M.H., selaku Dosen Penguji yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk menguji saya dalam ujian skripsi ini.
9. ATR/BPN Kantor Pertanahan Kota Surabaya yang telah membantu dalam proses penelitian ini.
10. Kantor Notaris/PPAT Lucia Suryani Widjojo, S.H. yang telah memberikan dukungan ilmu, pengalaman dan wawasan.
11. Universitas Narotama Surabaya yang telah menjadi tempat menimba ilmu dan tempat berjuang sebagai akademisi.
12. Orang tua, istri, anak dan keluarga besar yang telah mendoakan serta memberikan dukungan moral dan material.
13. Sahabat, teman, kawan, rekan yang telah banyak membantu dan memotivasi saya dalam menyelesaikan skripsi ini.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga skripsi ini dapat membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Surabaya, 25 Februari 2025

SUPARMAN BUDI CAHYONO
NIM : 02121025

ABSTRAK

Kepastian Hukum Penyelengaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Terhadap Pembayaran Bea Perolehan

Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Oleh : Suparman Budi Cahyono

Program Pendaftaran Tanah Lengkap Sistematis (PTSL) dirancang Pemerintah untuk mendaftarkan tanah yang belum terdaftar, dengan 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. Tujuan dari penelitian ini adalah menganalisa tentang ratio legis pengaturan kewajiban pembayaran pungutan BPHTB/PPH dan akibat hukum penerbitan sertipikat hak atas tanah dalam hal pelanggaran pembayaran perolehan hak atas tanah. Penelitian ini menggunakan metode diskriptif analisis dengan jenis yuridis normatif serta Sumber bahan hukum yang digunakan dari sumber bahan hukum primer dan sekunder. Hasil yang diperoleh dari penelitian ini bahwa ratio legis dalam pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, dan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 telah dirancang secara komprehensif dan konsisten dengan berbagai tujuan pendaftaran tanah. Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 Pasal 30, tidak semua bidang tanah dapat dibukukan PTSL, Sehingga mengakibatkan keterlambatan dalam legalisasi kepemilikan tanah serta berpotensi menimbulkan konflik kepemilikan dan penerbitan sertipikat tanpa pelunasan pajak dapat mengurangi kepastian hukum dan menibulkan akibat hukum yaitu adanya kontadiksi dan ambiguitas tentang BPHTB terutang pada PTSL antara Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 dan Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 dengan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2023 Pasal 59 ayat 10 dan Pasal 60 Ayat 1 (a).

Kata Kunci: *Program PTSL, BPHTB Terhutang, Kepastian Hukum*

ABSTRACT

Legal Certainty of the Implementation of Complete Systematic Land Registration

Against Payment of Acquisition Fees

Land and Building Rights

Oleh : Suparman Budi Cahyono

The Complete Systematic Land Registration (PTSL) program was designed by the Government to register unregistered land, with the implementation of systematic and planned registration, this program is expected to reduce land disputes and improve the welfare of the community through the recognition of clear and legal land rights. The purpose of this study is to analyze the ratio legis of the regulation of the obligation to pay BPHTB/PPH levies and the legal consequences of issuing land rights certificates in the event of a violation of payment for the acquisition of land rights. This research uses a descriptive method of analysis with normative juridical types and sources of legal materials used from primary and secondary legal sources. The results obtained from this research are that the ratio legis in the formation of the Basic Agrarian Law (UUPA), Law Number 1 of 2022, and Government Regulation Number 35 of 2023 have been designed comprehensively and consistently with the various objectives of land registration. Based on Permen ATR / BPN Number 6 of 2018 Article 30, not all land parcels can be recorded PTSL, resulting in delays in legalizing land ownership and potentially causing ownership conflicts and issuing certificates without tax payment can reduce legal certainty and have legal consequences, namely the existence of contradictions and ambiguities regarding BPHTB payable on PTSL between Permen ATR / BPN Number 6 of 2018 and Presidential Instruction Number 2 of 2018 and with Law Number 35 Year 2023 Article 59 paragraph 10 and Article 60 Paragraph 1 (a).

Keywords: *PTSL Program, BPHTB Payable, Legal Certainty*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI ii
HALAMAN PERSETUJUAN iii
LEMBAR PENGESAHAN REVISI iv
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI v
LEMBAR SKRIPSI vi
FORM PENGAJUAN JUDUL SKRIPSI vii
SURAT TUGAS ix
KARTU BIMBINGAN PROPOSAL SKRIPSI x
SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIAT xii
FORM PENGAJUAN UJIAN PROPOSAL SKRIPSI xiii
KARTU KEHADIRAN UJIAN PROPOSAL SKRIPSI xiv
PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN PROPOSAL SKRIPSI xv
KARTU BIMBINGAN SKRIPSI xvi
SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIASI NASKAH SKRIPSI ... xviii
FORM PENGAJUAN UJIAN SKRIPSI xix
KARTU KEHADIRAN UJIAN SKRIPSI xx
PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH SKRIPSI xxiii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI xxiv
KATA PENGANTAR xxv
ABSTRAK (Bahasa Indonesia) xxvii
ABSTRACT (Bahasa Inggris) xxviii
DAFTAR ISI xxix

BAB I
PENDAHULUAN 1
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Rumusan Masalah 7
1.3 Tujuan Penelitian 8
1.4 Manfaat Penelitian 8

1.5 Tinjauan Pustaka 8
1.6 Orisinalitas Penelitian 21
1.7 Metode Penelitian 24
1.8 Sistematis Penulisan 26

BAB II
RATIO LEGIS PENGATURAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN PUNGUTAN BPHTB/PPH DALAM SISTEM PENDAFTARAN TANAH .. 28
2.1 Tanah 28
2.2 Tahapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) 34
2.3 Tahapan Bea Perolehsn Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) 48
2.4 Ratio Legis Pengaturan Kewajiban Pembayaran Pungutan BPHTB/PPH Dalam Sistem Pendaftaran Tanah 53

BAB III
AKIBAT HUKUM PENERBITAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DALAM HAL PELANGGARAN PEMBAYARAN PEROLEHAN HAK ATAS TANAH 67
3.1 BPHTB Terhutang Pada PTSL 67
3.2 Akibat Hukum Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Hal Pelanggaran Pembayaran Perolehan Hak Atas Tanah 74
3.3 Pembahasan 81

BAB IV
PENUTUP 98
4.1 Kesimpulan 98
4.2 Saran 100

DAFTAR PUSTAKA