

ABSTRAK

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan kebijakan strategis pemerintah untuk mempercepat legalisasi aset masyarakat melalui pemberian sertipikat tanah secara massal, cepat, dan murah. Namun dalam implementasinya, khususnya di daerah seperti Kabupaten Pringsewu, masih ditemui kendala berupa kewajiban pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang menjadi beban bagi masyarakat, terutama dari golongan menengah ke bawah. Kondisi ini menyebabkan banyak masyarakat menjadi ragu untuk berpartisipasi dalam program ini karena khawatir akan timbulnya beban BPHTB terutang yang tidak mampu mereka bayarkan. Ketakutan ini menyebabkan terhambatnya proses sertipikasi dan berkurangnya partisipasi masyarakat.

Penelitian hukum ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penghapusan kewajiban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Pringsewu, Provinsi Lampung dan untuk mengetahui dampak dari kebijakan penghapusan kewajiban BPHTB terhadap keberhasilan pelaksanaan PTSL di wilayah tersebut, baik dari segi efisiensi administrasi, peningkatan partisipasi masyarakat, maupun percepatan sertipikasi aset tanah.

Penelitian ini menggunakan metode Yuridis Empiris dengan spesifikasi Preskriptif Analitis. Pendekatan Yuridis Empiris mengkaji hukum tidak hanya dari norma tertulis, tetapi juga dari pelaksanaannya di lapangan melalui studi pustaka dan wawancara. Spesifikasi Preskriptif Analitis digunakan untuk menganalisis permasalahan hukum secara mendalam serta memberikan rekomendasi normatif. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya mendeskripsikan realitas hukum, tetapi juga menawarkan solusi atas persoalan yang ditemukan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT berperan aktif dalam mendukung masyarakat dalam proses penghapusan BPHTB terutang pada program PTSL. Peran tersebut meliputi pemberian edukasi mengenai prosedur hukum, membantu penyusunan dokumen pendukung, serta mendampingi masyarakat dalam pengajuan permohonan melalui platform resmi Badan Pendapatan Daerah. Selain itu, PPAT juga berkoordinasi dengan instansi terkait seperti BPN, pemerintah daerah, dan aparat desa untuk memastikan kelancaran dan keabsahan proses penghapusan BPHTB. Penghapusan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Pringsewu terbukti berdampak positif terhadap percepatan sertipikasi tanah. Kebijakan ini meningkatkan partisipasi masyarakat, mempercepat proses sertipikasi tanah, serta memberikan kepastian hukum atas kepemilikan. Secara sosial, penghapusan BPHTB memperkuat kepercayaan publik dan mendorong keterlibatan aktif masyarakat. Dari sisi ekonomi, kebijakan ini membuka akses pembiayaan dan mendorong tumbuhnya kegiatan ekonomi lokal melalui pemanfaatan tanah bersertipikat sebagai aset produktif.

Kata Kunci: *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Bea Perolehan Hak Atas Tnaha Dan Bangunan, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*

ABSTRACT

The Complete Systematic Land Registration (PTSL) program is a strategic government policy to accelerate the legalization of community assets through the mass, fast, and affordable issuance of land certificates. However, in its implementation, especially in areas like Pringsewu Regency, there are still obstacles in the form of the obligation to pay the Land and Building Acquisition Tax (BPHTB), which becomes a burden for the community, particularly for the lower middle class. This condition causes many people to hesitate to participate in this program because they are worried about the emergence of unpaid BPHTB liabilities that they cannot afford to pay. This fear causes delays in the certification process and reduces public participation.

This legal research aims to identify and analyze the role of the Land Deed Official (PPAT) in the elimination of outstanding payments of the Land and Building Rights Acquisition Duty (BPHTB) in the implementation of the Complete Systematic Land Registration Program (PTSL) in Pringsewu Regency, Lampung Province. It also seeks to examine the impact of the BPHTB arrears elimination policy on the success of PTSL implementation in the region, particularly in terms of administrative efficiency, increased public participation, and the acceleration of land asset certification.

This study employs an Empirical Juridical method with a Prescriptive Analytical specification. The Empirical Juridical approach examines the law not only as written norms, but also in its practical application through literature study and interviews. The Prescriptive Analytical specification is used to thoroughly analyze legal issues while also providing normative recommendations. Thus, this research does not merely describe the legal reality but also offers solutions to the problems identified.

Research results indicate that PPAT plays an active role in supporting the community in the process of eliminating outstanding BPHTB in the PTSL program. This role includes providing education on legal procedures, assisting in the preparation of supporting documents, and accompanying the community in submitting applications through the official platform of the Regional Revenue Agency. In addition, PPAT also coordinates with related agencies such as BPN, local government, and village officials to ensure the smoothness and validity of the BPHTB exemption process. The elimination of the Land and Building Acquisition Tax (BPHTB) owed in the Complete Systematic Land Registration (PTSL) Program in Pringsewu Regency has proven to have a positive impact on the acceleration of land certification. This policy increases community participation, accelerates the land certification process, and provides legal certainty of ownership. Socially, the elimination of BPHTB strengthens public trust and encourages active citizen participation. From an economic perspective, this policy opens up access to financing and encourages the growth of local economic activities through the utilization of certified land as productive assets.

Keyword : *Land Deed Official, Land and Building Acquisition Duty, Complete Systematic Land Registration*