

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah fondasi dari kehidupan manusia, menyediakan pijakan yang kokoh bagi segala aktivitas dan menjadi sumber daya alam yang tidak tergantikan. Sejak dahulu kala, manusia telah bergantung pada tanah untuk memenuhi kebutuhan pokoknya baik untuk tempat tinggal, bercocok tanam, maupun sebagai ruang sosial dan budaya. Tanah bukan hanya sekadar hamparan bumi di bawah kaki kita, ia adalah simbol kekayaan, identitas, dan kelangsungan hidup. Tanah bagi kehidupan mengandung makna yang multidimensional karena makna yang multidimensional tersebut ada kecenderungan, bahwa orang yang memiliki tanah akan mempertahankan tanahnya dengan cara apapun bila hak-haknya dilanggar.¹

Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menekankan betapa pentingnya tanah bagi manusia secara individu dan bagi negara sebagai entitas sosial terbesar, menyatakan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Salah satu upaya yang dilakukan untuk dapat memaksimalkan pemanfaatan atas tanah dan hal yang terkandung didalamnya dengan cara mendaftarkan tanah tersebut.

¹ Heru Nugroho, *Menggugat Kekuasaan Negara*, (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2001) hlm. 237

Salah satu langkah penting dalam menciptakan kepastian hukum tentang kepemilikan tanah di Indonesia adalah pendaftaran tanah. Tanah sebagai sumber daya alam yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan budaya yang tinggi, sering kali menjadi objek sengketa dan permasalahan hukum. Di Indonesia, banyak tanah yang belum terdaftar secara resmi, sehingga menyebabkan ketidakjelasan status kepemilikan, kerawanan konflik, serta hambatan dalam pemanfaatan tanah untuk keperluan ekonomi dan pembangunan. Seiring dengan pertumbuhan penduduk dan urbanisasi yang pesat, pendaftaran tanah menjadi semakin penting karena pengelolaan lahan yang lebih teratur dan efektif sangat diperlukan. Tanah yang terdaftar secara sah memungkinkan pemilik memanfaatkannya dengan aman dan legal untuk tujuan ekonomi, pembangunan infrastruktur, dan kebutuhan pribadi.

Pemerintah Indonesia, melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), telah menetapkan program-program strategis untuk mempercepat proses pendaftaran tanah. Salah satu inisiatif tersebut adalah Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Dalam upaya untuk mengurangi sengketa tanah, meningkatkan akses publik terhadap layanan keuangan, dan mendukung pembangunan nasional yang berkelanjutan, inisiatif ini dirancang untuk mendaftarkan semua kepemilikan tanah di Indonesia secara serentak dan menyeluruh. Selain memberikan kepastian hukum, pendaftaran tanah juga memiliki peran penting dalam mendukung pembangunan ekonomi dan sertipikat tanah yang diterbitkan setelah proses pendaftaran dapat digunakan sebagai alat bukti terkuat dari kepemilikan hak terhadap tanah.

Pemerintah menjalankan pendaftaran tanah untuk kepentingan rakyat dan memberikan stabilitas hukum di bidang pertanahan karena pada dasarnya setiap hak atas tanah di Indonesia harus didaftarkan.² Hal ini dinyatakan dalam Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Dasar Agraria, yang menyatakan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa pemerintah melakukan pendaftaran tanah untuk memastikan hak-hak tanah di seluruh negara Republik Indonesia.³

Salah satu proses penting dalam sistem administrasi pertanahan adalah pendaftaran tanah, yang melibatkan beberapa masalah hukum dan teknis. Pemilik tanah atau pihak-pihak yang terlibat harus mempertimbangkan biaya pajak yang terkait dengan pendaftaran tanah. Beberapa komponen pajak yang relevan selama proses pendaftaran tanah adalah Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).⁴

Pajak merupakan instrumen vital bagi pendapatan negara untuk meningkatkan pertumbuhan perekonomian yang berkelanjutan dan mendukung percepatan pemulihan perekonomian negara sesuai dengan

² I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019) hlm. 13.

³ Andy Hartanto, *Hukum pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak atas Tanahnya*, (Surabaya: Laksbang Justitia, 2014), hlm. 14.

⁴ Heri Wahyudi, Arba Arba, and Widodo Dwi Putro, “Peran Pemerintah Daerah Dalam Penyelesaian Administrasi Pertanahan (Studi Kasus Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Skala Kecil Di Kota Bima),” *Indonesia Berdaya* 4, no. 3 (April 15, 2023): 1007–16, <https://doi.org/10.47679/ib.2023515>.

Undang-undang Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan. Menurut Pasal 1 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, mengatur bahwa “Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”⁵ Pajak tersebut ini digunakan oleh pemerintah untuk memenuhi keperluan negara dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.⁶ Pajak juga digunakan untuk pembiayaan pembangunan nasional dan penyediaan layanan publik.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah upaya dari pemerintah Indonesia untuk menetapkan kepemilikan tanah yang jelas dan diakui secara hukum, akan tetapi pelaksanaan program ini sering kali menghadapi berbagai masalah, terutama dalam pengumpulan Pajak Penghasilan Perolehan Tanah dan Bangunan. (BPHTB). BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, baik melalui pendaftaran tanah, jual beli, hibah, warisan, atau bentuk perolehan lainnya.

Pasal 26 Ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

⁵ Hari Juliento Wijaya, “*Analisis Yuridis Pemungutan BPHTB dan PPH Final Phbt Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*”, Indonesia of Journal Business Law, Volume 1 Nomor 2, 2022.

⁶ Muhammad Djafar Saidi, *Pembaruan Hukum Pajak*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), hlm.10.

menyatakan bahwa “Program PTSL dibiayai oleh anggaran khusus PTSL melalui APBN/APBD dan/atau anggaran lain yang sah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.” Dengan kata lain, peserta PTSL tidak dikenakan biaya untuk proses penerbitan akta. Meskipun proses penerbitan sertifikat pemerintah melalui PTSL “gratis”, masyarakat tetap harus membayar biaya administrasi tertentu. Biaya-biaya ini sering bervariasi tergantung pada kebijakan yang berlaku di masing-masing daerah, sesuai dengan Surat Keputusan Bersama Nomor 25/SKB/V/2017 Tahun 2017.

Kabupaten Pringsewu sendiri menetapkan kebijakan terkait pembiayaan PTSL, pada Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Bupati Pringsewu Nomor 47 Tahun 2017 Tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Di Kabupaten Pringsewu dijelaskan bahwa “besarnya pembiayaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis di Kabupaten Pringsewu adalah sesuai dengan kategori IV sebesar Rp.200.000,- (dua ratus ribu rupiah) yang dibebankan kepada masyarakat dalam rangka Pendaftaran Tanah Sistematis di Kabupaten Pringsewu.” dilanjutkan Ayat (2) “pembiayaan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) tidak termasuk biaya bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dan pajak penghasilan.” Ini menunjukkan bahwa peserta tetap menanggung kewajiban BPHTB dan pajak penghasilan.

Meningkatnya harga tanah di Kabupaten Pringsewu telah menyebabkan beban BPHTB yang lebih tinggi bagi masyarakat, menciptakan tantangan bagi penduduk, terutama bagi masyarakat dengan ekonomi lemah. Perbedaan antara regulasi pusat dan daerah mempersulit pelaksanaan PTSL, dan penerapan

kebijakan pengecualian BPHTB yang tidak konsisten telah mengakibatkan hasil yang maksimal untuk program PTSL di seluruh Indonesia. Oleh karena itu, upaya untuk menghapus atau mengurangi beban BPHTB menjadi isu yang sangat relevan, baik dari perspektif kebijakan pemerintah maupun dari sudut pandang hukum.

Dalam proses penghapusan BPHTB pada program PTSL, PPAT kabupaten pringsewu sebagai pejabat umum yang memiliki tanggung jawab memastikan bahwa upaya meringankan pungutan pajak tersebut dilaksanakan sesuai Peraturan Bupati Pringsewu Nomor 16 Tahun 2022 Tentang Tata Cara Pemberian Keringanan, Pengurangan, Dan Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. PPAT dapat membantu menyusun dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pengajuan penghapusan BPHTB, memberikan nasihat hukum kepada klien, serta memastikan bahwa proses tersebut berjalan dengan ketentuan yang berlaku.

Dengan itu, PPAT tidak hanya berkontribusi dalam aspek legal formal dari penghapusan BPHTB, tetapi juga berkewajiban dalam melindungi kepentingan pihak-pihak yang terlibat, serta mendukung upaya pemerintah dalam mewujudkan kebijakan perpajakan yang lebih adil dan berkelanjutan. Oleh karena itu, penting untuk memahami dan mengoptimalkan bantuan PPAT dalam setiap upaya penghapusan atau pengurangan BPHTB, baik dari sisi teknis hukum maupun implementasi kebijakan.

Urgensi penelitian ini terletak pada fakta ketidak mampuan masyarakat yang ekonominya lemah atas besarnya pungutan pajak BPHTB yang harus

dilunasi akibat proses pendaftaran tanah melalui program pemerintah yaitu PTSL yang mengakibatkan timbulnya hutang baru yaitu BPHTB terutang akibat melonjaknya harga tanah. Program yang diharapkan menjadi solusi dan perlindungan hukum bagi masyarakat terkait hak atas tanah malah menjadi beban baru yang harus ditanggung oleh masyarakat di kabupaten pringsewu.

Berdasarkan uraian di atas peneliti tertarik untuk membahas permasalahan tersebut dalam tesis dengan judul : **“Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Penghapusan Kewajiban Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Pringsewu - Lampung)”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana peran PPAT dalam proses penghapusan kewajiban BPHTB pada pelaksanaan PTSL di Kabupaten Pringsewu - Lampung?
2. Apa dampak dari penghapusan kewajiban BPHTB terhadap keberhasilan program PTSL di Kabupaten Pringsewu - Lampung?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang sebagaimana dikemukakan tersebut diatas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis peran PPAT dalam proses penghapusan kewajiban BPHTB pada pelaksanaan PTSL di Kabupaten Pringsewu- Lampung.

2. Untuk mengetahui dan memahami dampak dari penghapusan kewajiban BPHTB terhadap keberhasilan program PTSL di Kabupaten Pringsewu - Lampung.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan positif bagi kajian ilmu pengetahuan hukum, khususnya di dalam bidang Hukum Agraria dan Perpajakan, mengenai prosedur penghapusan kewajiban BPHTB oleh PPAT dalam program PTSL dan dampak yang timbulkan terhadap keberhasilan program PTSL. Dalam hal ini manfaat yang dapat diberikan yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Manfaat secara teoritis diharapkan dapat membantu perkembangan ilmu pengetahuan sehingga dapat memperkaya literatur dan teori di bidang hukum agraria dan perpajakan, khususnya prosedur penghapusan pungutan BPHTB terhutang oleh PPAT dalam program PTSL dan dampak yang timbulkan terhadap keberhasilan program PTSL. Serta menghasilkan referensi tambahan yang bermanfaat bagi mahasiswa untuk melakukan kajian di bidang hukum agraria dan perpajakan.

2. Manfaat Praktis

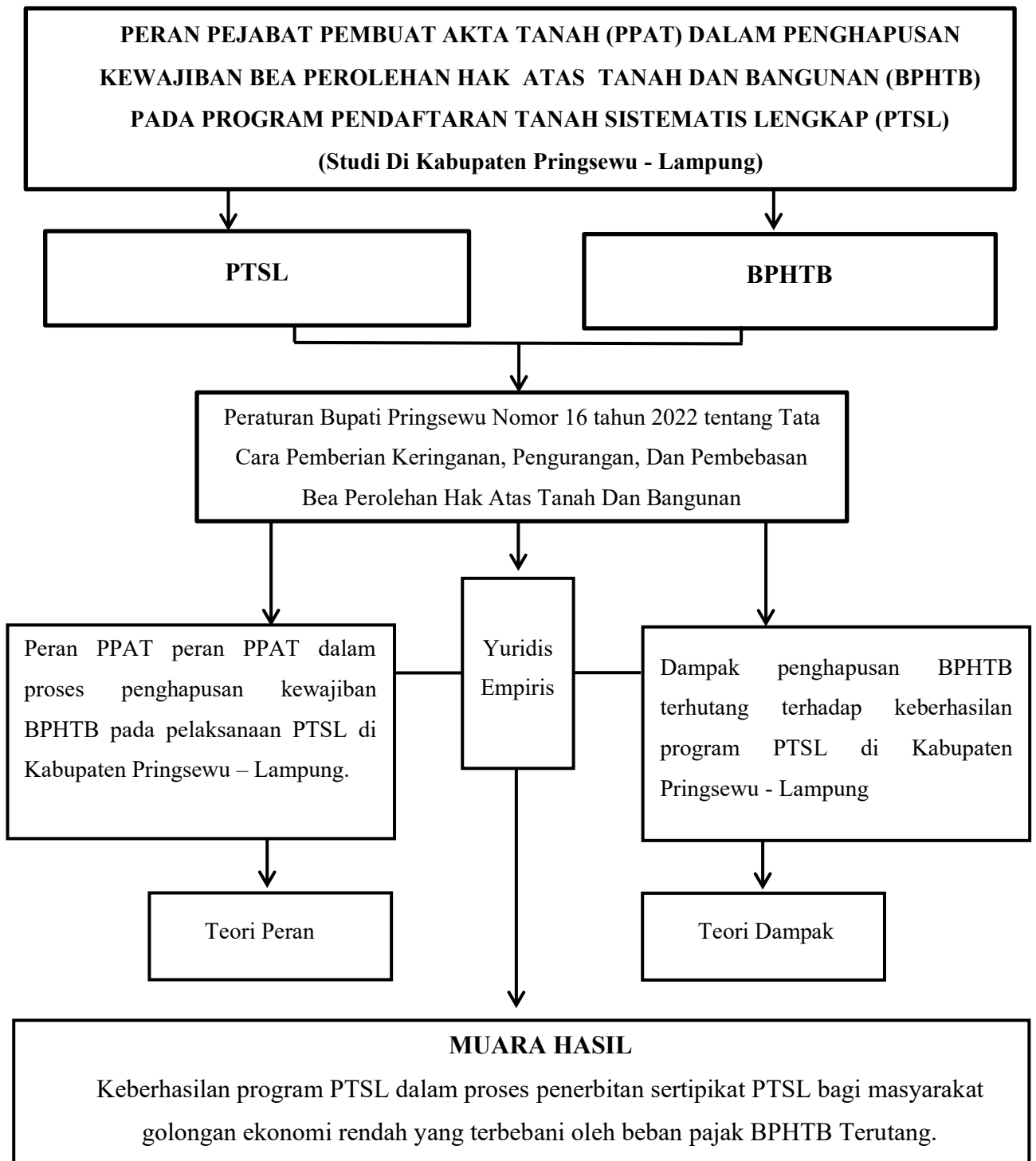
- 1) Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang berarti bagi PPAT, Notaris dan instansi yang terkait pada proses Pendaftaran Tanah Sistemis Lengkap (PTSL).

2) Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang berarti bagi masyarakat luas terkait upaya penghapusan BPHTB terutang yang ditimbulkan oleh program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi signifikan di beberapa bidang, termasuk penyempurnaan teori, peningkatan praktik profesional, perumusan kebijakan yang lebih baik, dan pengaruh sosial yang lebih kuat. Memahami dampak dari prosedur sertifikasi dan penghapusan kewajiban BPHTB oleh PPAT dalam program PTSL. Diharapkan bahwa setiap orang dapat melaksanakan tugas dan kewajibannya dengan lebih efisien dan efektif, serta membantu pembangunan yang berkelanjutan.

E. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Konseptual



Kerangka konseptual terdiri dari konsep-konsep dasar yang relevan dengan yang diuraikan dalam judul penelitian, yang dikembangkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang diperlukan untuk penelitian ini guna menjawab permasalahan dan tujuan penelitian.

a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Aset tanah dan bangunan di Indonesia memiliki nilai ekonomi tinggi dan relevansi hukum yang kompleks. Oleh karena itu, untuk memastikan keadilan dan stabilitas dalam sistem hak atas tanah, manajemen administrasi pertanahan merupakan komponen penting. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menetapkan PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

b. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Pendaftaran tanah merupakan suatu proses yang dilaksanakan oleh pemerintah secara berkesinambungan dan sistematis, yang mencakup pengumpulan data atau informasi tertentu mengenai tanah, termasuk penerbitan sertifikat sebagai bukti resmi kepemilikan hak atas tanah dan rumah susun. Menurut Pasal 19 Ayat (1) UUPA jo. Pasal 3 huruf (a) PP Nomor 24 Tahun 1997, tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin

kepastian hukum hak atas tanah. Proses ini menghasilkan sertifikat hak atas tanah sebagai produknya.⁷

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu secara sistematis dan secara sporadik.

- 1) Secara sistematis, pendaftaran tanah pertama secara serentak adalah kegiatan yang mencakup seluruh bidang tanah yang belum terdaftar dalam suatu wilayah atau bagian wilayah dari desa atau kelurahan. Proses ini dilaksanakan di area yang telah ditentukan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan dilakukan atas inisiatif pemerintah berdasarkan rencana kerja jangka panjang maupun tahunan.⁸
- 2) Secara sporadik, pendaftaran tanah pertama yang dilakukan terhadap satu atau beberapa objek pendaftaran, baik secara individu maupun kolektif, dalam suatu wilayah atau bagian dari wilayah desa atau kelurahan, mencakup bidang-bidang tanah yang belum terdaftar. Kegiatan ini dilaksanakan atas permohonan dari pihak yang berkepentingan, yaitu pemegang hak atas tanah atau kuasanya yang mewakili.⁹

Secara Sistematis melalui Badan Pertanahan Nasional, pemerintah Indonesia secara sistematis menyelenggarakan program yang

⁷ Rahmad Ramadhani, “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah” SOSTEK Jurnal Sosial dan Ekonomi, Volume 2 Nomor 1, 2021

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, (Jakarta: Djembatan, 2008), hlm. 474.

⁹ *Ibid*, hlm 475

bertujuan untuk menjamin kepastian hukum serta kepemilikan hak atas tanah bagi masyarakat.¹⁰

c. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang didasari oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (UU HKPD).¹¹ BPHTB terutang dihitung berdasarkan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), kemudian dikalikan dengan tarif yang ditetapkan. Tarif BPHTB yang umum diterapkan adalah 5% dari selisih antara NPOP dengan NPOPTKP. Dengan tujuan menciptakan keadilan pajak, ketentuan ini menetapkan bahwa kewajiban pembayaran BPHTB akan meningkat seiring dengan nilai transaksi atau perolehan hak atas tanah dan bangunan.

2. Kerangka Teoretik

Kerangka teori adalah komponen penting dalam penelitian karena memberikan landasan konseptual dan arahan bagi peneliti untuk memahami fenomena yang diteliti, menghubungkan penelitian dengan literatur yang ada, mengarahkan proses penelitian, dan menawarkan

¹⁰ Fazira, Afriva Kaidir, *Efektivitas Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (ITS) di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pesaman*, Riau: Jurnal Pendidikan Tambusai, Volume 6 Nomor 2, 2022

¹¹ Shavira Bonita P., *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)*, (Medan: Indonesia of Journal Business Law, 2022), hlm 2.

panduan untuk analisis data. Sehingga dalam menjawab permasalahan yang terkait dengan masalah yang diteliti, maka dalam hal ini akan diuraikan melalui teori-teori sebagai berikut:

a. Teori Peran

Teori peran (*Role Theory*) adalah kombinasi berbagai teori, orientasi, dan disiplin ilmu. Menurut teori Bidle & Thomas dalam Sarlito Wirawan Sarwono, peristilahan teori peran dibagi menjadi empat golongan, yang mencakup istilah-istilah berikut:

- 1) Orang-orang yang mengambil bagian dari inbteraksi sosial.
- 2) Perilaku yang muncul dalam interaksi tersebut.
- 3) Kedudukan orang-orang dalam perilaku.
- 4) Kaitan antara orang dan perilaku.

Sebagai makhluk sosial, manusia membutuhkan satu sama lain untuk bertahan hidup. Dalam kehidupan bermasyarakat, setiap orang memiliki hak dan kewajiban yang sesuai dengan posisi dan peran mereka. Setiap orang memiliki kemampuan untuk memilih apa yang akan mereka lakukan berdasarkan apa yang mereka berikan. Setiap orang memiliki berbagai macam peranan yang berasal dari pola pergaulan hidupnya, yang berarti bahwa peranan tersebut menentukan apa yang dapat dia lakukan untuk masyarakat dan kesempatan apa yang dapat dia berikan kepada masyarakat.

Peran adalah aspek dinamis dari sebuah kedudukan (status), ketika seseorang memenuhi hak dan kewajiban mereka sesuai dengan

kedudukannya, maka mereka sedang menjalankan suatu peran.¹² Status individu terdiri dari seperangkat hak dan kewajiban yang mereka miliki. Jika seseorang melaksanakan hak dan tanggung jawab mereka sesuai dengan peran mereka, mereka sedang menjalankan sebuah fungsi. Selain itu, hakikatnya peran dapat didefinisikan sebagai kumpulan tindakan tertentu yang dilakukan oleh orang yang bekerja di posisi tertentu.

Soerjono Soekanto berpendapat bahwa seseorang yang menduduki posisi atau peran sosial harus mewujudkan tiga aspek penting yaitu :

- 1) Peran mencakup seperangkat norma yang berkaitan dengan posisi atau kedudukan seseorang dalam masyarakat. Dalam pengertian ini, peran merupakan himpunan aturan yang mengarahkan individu dalam menjalani kehidupan bermasyarakat.
- 2) Peran merupakan suatu konsep mengenai perilaku yang dapat dijalankan oleh individu-individu dalam masyarakat yang terorganisasi.
- 3) Peran juga dapat disebut sebagai tindakan atau perilaku individu yang berkontribusi penting terhadap keberlangsungan struktur sosial dalam masyarakat.¹³

Teori peran dalam penelitian ini berfungsi sebagai dasar untuk menjawab rumusan masalah pertama, menganalisis peran PPAT dalam

¹² Soerjono Soekanto, *Sosiologi : Suatu Pengantar*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2002), hlm. 243.

¹³ *Ibid*, hlm. 243

menangani proses penghapusan kewajiban BPHTB pada pelaksanaan PTSL di Kabupaten Pringsewu, Lampung. Sebagai konsep ilmu sosial, teori peran menjelaskan bagaimana individu bertindak berdasarkan posisi yang mereka tempati dalam berbagai keadaan sosial dengan menjelaskan dinamika hubungan sosial dan cara individu menyesuaikan diri dengan hak dan kewajiban yang terkait dengan peran mereka dalam kehidupan sehari-hari.

b. Teori Dampak

Dampak adalah setiap perubahan yang terjadi dalam lingkungan akibat adanya aktifitas manusia. Dampak dapat dijelaskan secara singkat sebagai pengaruh atau konsekuensi. Menurut Lexy J. Moleong, dampak merujuk kepada “perubahan yang terjadi disebabkan oleh suatu tindakan atau peristiwa dalam suatu keadaan atau situasi tertentu.” Moleong menekankan dampak digunakan untuk menggambarkan hasil dari sebuah tindakan, keadaan, atau peristiwa tertentu. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, dampak sosial didefinisikan sebagai “pengaruh atau konsekuensi dari suatu peristiwa, kondisi, atau kebijakan yang mengarah pada perubahan, baik positif maupun negatif, dalam lingkungan sosial dan kondisi sosial.” Dampak dibagi menjadi dua pengertian yaitu :

1) Pengertian Dampak Positif

Dampak mengacu pada niat untuk membujuk, meyakinkan, mempengaruhi, atau mengesankan orang lain guna mendapatkan

kepatuhan atau dukungan mereka terhadap keinginan seseorang. Dalam hal ini, "positif" menunjukkan segala sesuatu yang pasti, jelas, dan tulus, terutama menekankan aspek-aspek yang menguntungkan dan afirmatif. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa definisi efek positif mencakup niat untuk membujuk, meyakinkan, mempengaruhi, atau mengesankan orang lain, dengan tujuan untuk mendapatkan dukungan mereka terhadap aspirasi yang menguntungkan seseorang.

2) Pengertian Dampak Negatif

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, dampak negatif dijelaskan sebagai pengaruh substansial yang mengarah pada konsekuensi yang merugikan. Dampak merugikan mengacu pada kecenderungan untuk membujuk, meyakinkan, mempengaruhi, atau mengesankan orang lain untuk mendapatkan dukungan atau kepatuhan terhadap keinginan yang merugikan, yang mengarah pada hasil tertentu.

Teori dampak dalam penelitian ini berfungsi sebagai dasar untuk menjawab rumusan masalah kedua, menganalisis dampak penghapusan biaya BPHTB pada program PTSL terkait percepatan sertipikasi tanah melalui PTSL di Kabupaten Pringsewu, Lampung.

F. Metode Penelitian

Metodologi penelitian adalah suatu ilmu yang mempelajari bagaimana cara membuat suatu penelitian ilmiah yang benar.¹⁴ Metodologi penelitian juga merupakan serangkaian proses, teknik, dan prosedur yang digunakan oleh peneliti untuk merancang dan melakukan penelitian serta menganalisis data untuk mencapai tujuan penelitian.

Metodologi penelitian mencakup pemilihan pendekatan penelitian, metode pengumpulan data, dan teknik analisis data. Metodologi hukum adalah suatu ilmu yang membahas tentang cara-cara atau langkah-langkah yang harus ditempuh oleh peneliti dalam rangka untuk mencapai tujuan atau memperoleh kebenaran dalam penelitian hukum. Artinya, metodologi hukum adalah ilmu yang mempelajari cara dan langkah untuk mencapai tujuan penelitian hukum dan menemukan kebenaran hukum.¹⁵

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan penulis adalah metode pendekatan yudiris empiris. Penelitian yudiris empiris, juga dikenal sebagai penelitian lapangan, berfokus pada peraturan hukum yang berlaku dan peristiwa kehidupan nyata masyarakat. Penelitian hukum empiris, melihat bagaimana hukum berfungsi di masyarakat. Efektivitas hukum mencakup kepatuhan masyarakat terhadap aturan hukum, peran lembaga atau institusi hukum dalam menegakkan peraturan, pelaksanaan hukum itu

¹⁴ Almasdi Syahza, *Metodologi Penelitian Edisi Revisi Tahun 2021*, (Riau: UR Press Pekanbaru, 2021), hlm 21.

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Prenada Media, 2005), hlm.35.

sendiri, serta dampak hukum terhadap persoalan sosial tertentu maupun pengaruh masalah sosial terhadap penerapan hukum.

Pandangan ahli tentang pengertian penelitian hukum empiris, disajikan berikut ini. Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji menyajikan pengertian penelitian hukum sosiologis atau empiris. Penelitian hukum sosiologis atau empiris adalah: “Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti data primer”.¹⁶

Pendekatan ini, yang dikenal sebagai pendekatan hukum sosiologis, merupakan suatu metode analisis yang menyoroti dinamika respons dan interaksi sosial yang terjadi ketika norma-norma hukum diterapkan dalam masyarakat. Pendekatan ini menekankan pada hubungan antara hukum sebagai sistem normatif dan realitas sosial tempat hukum tersebut beroperasi. Di samping itu, dikenal juga pendekatan sosiologi tentang hukum. Pendekatan ini dikonstruksikan sebagai sesuatu perilaku masyarakat yang ajek, terlembagakan serta mendapat legitimasi secara sosial.¹⁷

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini menggunakan spesifikasi penelitian Preskriptif Analitis, yaitu pendekatan penelitian yang bertujuan untuk memberikan rekomendasi atau solusi terhadap suatu masalah berdasarkan analisis data yang telah ada atau dikumpulkan. Menurut Prasetyo Hadi Purwandaka,

¹⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 13-14.

¹⁷ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Hukum Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 47-49.

Preskriptif adalah penelitian yang bertujuan untuk mendapatkan rekomendasi tentang cara mengatasi masalah tertentu. Penelitian ini didefinisikan sebagai penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran atau merumuskan masalah sesuai dengan keadaan atau fakta yang ada¹⁸. Analitis adalah penelitian dengan cara menganalisis data untuk menentukan pola, tren, atau hubungan antar variabel yang diteliti dengan tujuan memberikan pemahaman yang lebih mendalam dan menemukan makna di balik data yang telah dikumpulkan.

3. Sumber dan Jenis Data

Sumber dan jenis data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. Sumber data pada penelitian adalah sumber dimana data didapatkan. Dalam penelitian ini, sumber dan jenis data yang digunakan adalah sebagai berikut:

- a. Data primer adalah data yang dikumpulkan langsung oleh peneliti dari sumber pertama dengan cara interaksi langsung dengan subjek penelitian melalui wawancara.
- b. Data sekunder merupakan data yang telah dikumpulkan dan dipublikasikan oleh pihak lain yang kemudian digunakan oleh peneliti untuk keperluan penelitian. Data diperoleh dengan melakukan penelitian kepustakaan terhadap bahan penelitian yang digunakan yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

¹⁸ Suteki, Galang Taufani, *Metode Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, (Depok: PT. RajaGrafindo Persada, 2018), hlm. 137.

1. Bahan hukum primer adalah sumber hukum utama yang mengandung peraturan dan ketentuan yang langsung berlaku dan mengikat dalam sistem hukum.
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria.
 - c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan.
 - d) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah (HKPD)
 - e) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.
 - f) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.
 - g) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengolahan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah.
 - h) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

- i) Keputusan Bersama Nomor : 25/SKB/V/2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis
 - j) Peraturan Bupati Pringsewu Nomor 47 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Pringsewu.
 - k) Peraturan Bupati Pringsewu Nomor 16 Tahun 2022 Tentang Tata Cara Pemberian Keringanan, Pengurangan, Dan Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.
2. Bahan hukum sekunder adalah sumber-sumber yang memberikan penjelasan, panduan, atau analisis mengenai bahan hukum primer diantaranya buku-buku yang berkaitan, artikel, karya ilmiah, pendapat ahli hukum, dan sebagainya
 3. Bahan hukum tersier adalah sumber-sumber yang menjelaskan tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, dan lain sebagainya yang terkait dengan masalah yang diteliti.

4. Teknik Pengumpulan Data

Kegiatan pengumpulan data dalam proses penelitian ini dilakukan dengan menggunakan 2 (dua) teknik, yaitu:

a. Studi Lapangan

Studi lapangan dengan melakukan wawancara kepada pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Pringsewu, pihak Badan Pendapatan Daerah (Bapenda), PPAT di Kabupaten Pringsewu dan Peserta

Program PTSL. Wawancara merupakan suatu metode pengumpulan data dalam penelitian yang dilakukan melalui interaksi langsung antara pewawancara dan informan atau responden, dalam bentuk tanya jawab secara tatap muka, baik dengan menggunakan pedoman wawancara maupun tanpa pedoman tersebut.¹⁹ Jenis wawancara yang digunakan merupakan wawancara semi-terstruktur (*Semi-structured Interview*). Wawancara semi-terstruktur adalah jenis wawancara yang menggunakan panduan pertanyaan tetapi memungkinkan fleksibilitas dalam penggalan informasi lebih lanjut. Pewawancara dapat menyesuaikan pertanyaan sesuai dengan jawaban responden dengan tujuan untuk menemukan masalah secara lebih terbuka.²⁰

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan sumber daya perpustakaan untuk mengumpulkan informasi yang relevan untuk penelitian. Ini melibatkan proses pencarian, pengumpulan, dan pemeriksaan bahan-bahan seperti dokumen hukum, laporan penelitian, artikel ilmiah, literatur, dan bentuk-bentuk dokumentasi lainnya yang relevan dengan permasalahan yang diteliti.

5. Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan pemberian komentar yang dapat menentang, mengkritik, mendukung, menambah, atau menambah hasil

¹⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, (Bandung: Alfabeta, 2013), hlm. 231.

²⁰ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2018), hlm. 188.

penelitian dan kemudian membuat kesimpulan berdasarkan teori yang telah dikuasainya.²¹ Analisis yang digunakan secara preskriptif, yaitu dengan memberikan saran atau rekomendasi spesifik mengenai tindakan terbaik yang harus diambil untuk mencapai tujuan tertentu. Tujuan utamanya adalah memberikan saran yang tepat dan optimal mengenai aktivitas atau keputusan yang paling efektif untuk mencapai hasil yang diinginkan.

Analisis data dalam penelitian ini tidak hanya bertujuan untuk mendeskripsikan atau memahami suatu fenomena tetapi juga menawarkan rekomendasi atau solusi spesifik untuk perbaikan atau tindakan yang diperlukan berdasarkan hasil analisis yang diperoleh dari studi lapangan, yang mencakup sumber-sumber seperti wawancara, observasi, dan studi pustaka secara lisan maupun tulisan. Selain itu, studi pustaka diambil dari data sekunder, bahan hukum primer, serta data hukum sekunder dan tersier..

G. Jadwal Penelitian

NO	KEGIATAN	BULAN											
		I				II				III			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Persiapan												
2	Penyusunan Proposal												

²¹ *Op.Cit.* hlm 182.

3	Review Proposal												
4	Kegiatan Pengumpulan Data												
5	Analisis Data												
6	Penyusunan Data												
7	Ujian Tesis												
8	Perbaikan Tesis												

H. Sistematika Penulisan

BAB I Pendahuluan: Pada bab ini akan dibahas mengenai alasan pemilihan judul penulisan penelitian hukum kemudian dilanjutkan pada masalah-masalah yang timbul, yang kemudian akan diuraikan dalam lima sub bab yaitu: latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian, dan sistematika penulisan hukum.

BAB II Tinjauan Pustaka: Pada bab ini berisi tinjauan pustaka yang memuat uraian tentang kajian teoritik yang menjadi dasar dalam suatu penelitian sehingga teori hukum yang digunakan dalam penelitian ini yaitu teori peran dan teori dampak. Selain teori dalam bab ini juga terdapat penelusuran studi kepustakaan yang relevan dengan permasalahan yang diteliti.

BAB III Hasil Penelitian: Pada bab ini berisi tentang uraian hasil penelitian yang berisi terkait jawaban dari permasalahan yang diteliti mengenai peran PPAT proses penghapusan kewajiban BPHTB pada

pelaksanaan PTSL di kabupaten pringsewu - lampung dan dampak penghapusan BPHTB terhadap Keberhasilan program PTSL di Kabupaten Pringsewu - Lampung.

BAB IV Penutup: Pada bab ini di uraikan kesimpulan dari hasil penelitian, selain itu dalam bab ini penelitian memberikan saran sehubungan dengan hasil temuan dalam penelitian ini

I. Orisinalitas Penelitian

Dalam penelitian hukum, "orisinalitas" mengacu pada gagasan bahwa penelitian harus membuat kontribusi baru atau unik untuk pemahaman, teori, atau praktek hukum. Kategori ini dapat mencakup penemuan baru, interpretasi baru hukum yang ada, dan penerapan metode atau teori baru di bidang hukum. Orisinalitas dapat dicapai melalui penggunaan perspektif teoritis baru, metode atau teknik baru, kumpulan pertanyaan penelitian baru, atau interpretasi temuan yang baru.

Hal ini bertujuan untuk mencegah plagiarisme atau penggunaan yang tidak sah dari tulisan orang lain (opinion dan sejenisnya) dan untuk memastikan bahwa penelitian tesis penulis, yang terdiri dari dua karya ilmiah, telah dipelajari sebelumnya dan menunjukkan kesamaan di bidang penelitian. Namun, tentu saja ada perbedaan antara penelitian ini, yang disajikan dalam bentuk tabel di bawah ini.

Tabel 2
Orisinalitas Penelitian

Penelitian Sebelumnya	Penelitian Sekarang
-----------------------	---------------------

No.	Peneliti	Judul	Hasil Penelitian	Unsur Kebaharuan
1.	Muhammad Sholikhudin, Universitas Islam Malang, Tesis, 2021.	Efektivitas Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) (Studi Di Desa Kalipuro Kecamatan Pungging Kabupaten Mojokerto)	Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Kalipuro, Kecamatan Pungging, Kabupaten Mojokerto telah dilaksanakan tetapi belum efektif karena kurangnya sumber daya manusia dan panitia berbasis masyarakat. Meskipun didukung oleh Badan Pertanahan Nasional, 1.730 sertifikat tanah telah diterbitkan, tetapi 200 di antaranya tidak lengkap dan 53 status tanah tidak valid.	Penelitian yang dilakukan dalam penulisan ini berfokus pada peran PPAT dalam upaya penghapusan pungutan BPHTB dalam proses pelaksanaan program PTSL di Kabupaten Pringsewu- Lampung.
2.	Viestanio Fyanda Augustine, Universitas Islam Sultan Agung, Tesis, 2023.	Efektivitas Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dalam Mencegah Sengketa Tanah Di Kabupaten Tuban	Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Tuban secara efektif mencegah dan menyelesaikan sengketa tanah melalui berbagai tahap termasuk persiapan, penyuluhan, pengumpulan data yudisial, pemrosesan, pemeriksaan tanah, pengumuman, konfirmasi, penerbitan keputusan, pendaftaran hak, e-sertipikat, manajemen dokumen, dan pelaporan.	Penelitian yang dilakukan dalam Penulisan ini berfokus pada dampak yang ditimbulkan dari upaya penghapusan pungutan BPHTB yang dibantu oleh PPAT terhadap keberhasilan pelaksanaan program PTSL di Kabupaten Pringsewu- Lampung.