

Kepastian Hukum Pengenaan BPHTB kepada Pemilik Tanah dan / atau Bangunan yang Belum Bersertifikat dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Azminazilah, Yohanna Darmaini, Amiludin, Dwi Nurfauziah Ahmad, Imran Bukhari Razif

Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Tangerang Indonesia
Jln. Perintis Kemerdekaan I No. 33 Cikokol, Tangerang, Banten, Indonesia
azminzlh2642@gmail.com, ydarmaini@gmail.com

Key Word:	Abstract
Registration, Tax, Conflict, Dispute, Legal Certainty	<i>Land is the most important agrarian aspect of a country which has cultural, political, social, and economic value. The need for registration by the land owner, where this registration is carried out at the land office can guarantee land control by a party by obtaining a land certificate. The certificate exists as proof that the party occupies and controls and has rights to the land. Disputes often lead to chaos or disparities due to commotion between communities fighting over land rights. Land Registration According to Article 1 Paragraph 1 of Government Regulation Number 24 of 1997 is the continuation of activities carried out by public bodies in a place that are continuous and regular, including sorting, handling, bookkeeping, as well as presenting and maintaining actual and juridical information. Information, as a guide and note, regarding a collection of information. The Land Rights Registrar can revoke tax levies if there is valid evidence through an authentic deed of land maintenance and registration. This tax collection will later be deposited by the Land Rights Registrar to the regional revenue office usually abbreviated to the Regional Revenue Office to provide legal certainty and protection for interested parties. Land registration activities are a form of government concern and fees for registering land and building rights are a form of tax on land registration. This tax is to ensure the continuity of land rights owned by individuals or entities over that land.</i>

Kata-kata Kunci:	Abstrak
Pendaftaran, Pajak, Konflik, Sengketa, Kepastian Hukum	Tanah sebagai aspek agraria terpenting dalam negara yang mempunyai nilai budaya, politik, sosial dan ekonomi. Perlunya pendaftaran oleh pemilik tanah, dimana pendaftaran ini dilakukan pada kantor pertanahan dapat menjamin penguasaan tanah oleh suatu pihak dengan diperolehnya sertifikat tanah. Sertifikat tersebut ada sebagai bukti bahwa pihak tersebut menempati dan menguasai serta memiliki hak atas tanah. Sengketa seringkali menimbulkan kekacauan atau kesenjangan karena adanya keributan antar sesama masyarakat dalam memperebutkan hak atas tanah. Pendaftaran Tanah Menurut Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah kelanjutan kegiatan yang dilakukan oleh badan publik di suatu tempat yang bersifat terus menerus dan biasa, meliputi penyortiran, penanganan, pembukuan, serta penyajian dan pemeliharaan informasi yang aktual dan yuridis. Informasi, sebagai pedoman dan catatan, mengenai kumpulan informasi. Pencatat Hak Atas Tanah dapat mencabut pungutan pajak apabila terdapat bukti yang sah melalui akta otentik pemeliharaan dan pendaftaran tanah. Pemungutan pajak inilah yang nantinya disetorkan oleh Pencatat Hak Atas Tanah kepada kantor pendapatan daerah atau biasa disingkat Kantor Pendapatan Daerah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Kegiatan pendaftaran tanah sebagai wujud kepedulian pemerintah dan biaya pendaftaran hak atas tanah dan bangunan sebagai bentuk pajak atas pendaftaran tanah tersebut. Pajak tersebut untuk menjamin keberlangsungan hak atas tanah yang dimiliki oleh orang pribadi atau badan atas tanah tersebut.

Pendahuluan

Hukum ada sebagai bentuk menegakkan keadilan, didalam hukum terdapat unsur Kepastian Hukum. Namun kepastian hukum tidak hanya ada didalam perkara pidana saja akan tetapi berbagai aspek salah satunya perdata dalam kasus pendaftaran tanah yang belum disertifikasi. Indonesia sebagai negara yang kaya akan lautan dan pulau-pulau ia juga memiliki kekayaan agrarian didalamnya. Contohnya yaitu tanah sebagai aspek agrari terpenting dalam bernegara dan berbangsa yang mana memiliki nilai ekonomi, poilitik, sosial serta ekonomi didalamnya. Akibat pentingnya tanah dalam aspek negara, maka diperlukan pendaftaran oleh pemilik tanah dimana pendaftaran ini dilakukan di kantor pertanahan, tanah yang didaftarkan dapat menjamin penguasaan tanah oleh suatu pihak dengan memperoleh sertifikat tanah. Sertifikat ada sebagai bukti bahwa pihak tersebut itu menempati dan menguasai serta memiliki hak tanah tersebut.¹

Seperti yang dijelaskan sebelumnya tanah merupakan bagian terpenting dalam berbangsa dan bernegara. Maka, agar terhindar dari konflik akibat sengketa mengenai tanah, tanah perlu ditertibkan lalu diatur sedemikian rupa secara konstitusional nasional demi mengelola serta untuk menjaga keberlangsungan sistem kehidupan berbangsa dan bernegara.² Tak heran kerap kali ditemukan tanah sebagai penyebab konflik akibat ketidakjelasan kepemilikan hak tanah tersebut. Konflik tersebut berkembang seakan menjadi konflik harta karun yang tak henti-hentinya memicu berbagai permasalahan sosial yang rumit, kompleks serta pelik. Perselisihan dan sengketa yang ada kerap kali menimbulkan *Chaos* atau kesenjangan dan kekacauan karena munculnya perselisihan dan kegaduhan antar sesama masyarakat dalam memperebutkan hak atas tanah.³

Pada pasal 33 UUD 1945 negara atau pemerintah dinyatakan “menguasai” tanah yang ada pada negara dalam segi air, tanah, dan segala sumber daya alamnya, akan tetapi tentu tidak secara sepenuhnya negara menjadi pemilik hal ini diklarifikasi dalam UUPA 1960 yang menyatakan bahwa negara hanya memiliki kewenangan dalam mengatur sebagai bentuk dari kekuasaannya. Berbicara mengenai kekuasaan negara hal tersebut telah diatur dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA yang berbunyi:

1. Mengarahkan dan mengatur peruntukan penggunaan, persediaan, dan penunjang bumi, air dan ruang angkasa.
2. Memutuskan dan mengarahkan hubungan yang sah antara individu, bumi, air dan rung angkasa.
3. Memutuskan dan mengatur hubungan yang sah antara individu dan kegiatan yang sah mengenai bumi, air dan ruang angkasa.⁴

¹ Atang Hermawan Usman, ‘Kesadaran Hukum Masyarakat Dan Pemerintah Sebagai Faktor Tegaknya Negara Hukum Di Indonesia’, *Jurnal Wawasan Yuridika* 30, no. 1 (2015): 26–53.

² Eman Sulaiman, ‘Problematika Penegakan Hukum Di Indonesia’, *Ash-Shababab: Jurnal Pendidikan Dan Studi Islam* 2, no. 1 (2016): 63–77.

³ Satria Sukananda, ‘Politik Hukum Pengaturan Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Di Indonesia’, *POLITIK HUKUM INDONESIA*, 2020, 105.

⁴ Sahuri Iasmadi, *Pertanggungjawaban Koorporasi Dalam Prespektif Hukum Pidana Indonesia, Disertasi*, . (Surabaya: Program Pascasarjana Universitas Airlangga, 2003).

Berdasarkan hak menguasai tanah, bumi, dan air merupakan kewajiban Pemerintah untuk menyelesaikan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Sampai titik ini, individu merasa bahwa berurusan dengan otentikasi itu mahal, membosankan, dan berbelit-belit. Pengeluaran yang cukup besar ini diharapkan untuk membayar akta, PPh, dan BPHTB, siklusnya panjang mengingat memerlukan waktu untuk pengurusan akta, pembebanan biaya dan interaksi manajerial yang harus dilakukan di Kantor Pertanahan.

Indonesia adalah negara yang berdaulat kepada Hukum yang secara otomatis berpegang teguh kepada konstitusi. Konstitusional dalam pengaturan Tanah pun terdapat pemungutan pajak sebagaimana yang telah disebutkan pasal 23 ayat 2 Undang-Undang Dasar 1945 yaitu "segala pajak yang ada dan diatur dalam undang-undang digunakan untuk keperluan Negara". Ketentuan yang baru saja dikutip mengindikasikan makna bahwa setiap pemungutan pajak yang dilakukan oleh negara harus ada Undang-undangnya atau harus ada undang-undang yang meyenbutkan atau berdasarkan undang-undang terlebih dahulu. Kalimat tersebut memperkuat bahwa kebijakan pemungutan pajak tanpa Undang-Undang yang mengatur pajak tidak dapat dilakukan jika tidak sesuai dengan undang-undang yang tertera. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah bentuk dari hasil kinerja pemerintah dalam pengaturan pajak. Pajak sendiri adalah bentuk kontribusi masyarakat sebagai yang dibebankan untuk membayar hutang kepada pihak yang berwenang untuk memungut pajak tersebut yaitu badan pajak pada pusat kelembagaan dan juga badan yang terlokalisasi di daerah, guna pajak disini untuk menjamin keperluan negara dan kemakmuran rakyat dalam berbangsa dan bernegara hal tersebut telah disebutkan dalam pasal 1 ayat 1 UU Nomor 28 Tahun 2009 mengenai Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah sebuah system pemungutan pajak dengan objek utamanya adalah perolehan hak atas tanah atau bangunan yang dikuasai oleh pihak yang menguasai Tanah atau bangunan yang dikenakan *Bea Pajak* termasuk didalamnya yaitu bangunan ataupun tanaman yang diatas tanah tersebut, sebagaimana diatur didalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Akan tetapi, perolehan hak atas tanah ini tentu harus memiliki sertifikat sebagai bukti yang kuat untuk menghindari konflik jika dalam kasus tersebut pemilik tanah ataupun bangunan belum memiliki sertifikat, pemilik wajib membuktikan dirinya adalah pemilik yang sah dengan bukti-bukti atau dokumen-dokumen terkait untuk memperkuat kedudukannya sebagai pemilik dalam bentuk selain sertifikat.⁵ Hal tersebut digunakan untuk meminimalisir konflik antara pihak satu sama lain yang berselisih atau bersengketa mengenai hak atas tanah. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 23 tahun 1997 yang sudah dikembangkan dengan harapan dapat mencapai tujuan pendaftaran tanah. Kegunaan pendaftaran tanah Pertama, adanya kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak yang memiliki hak atas tanah yang dimilikinya. Kedua, dengan telah terdaftarnya suatu tanah otomatis ia

⁵ VALEN THALIA'ALA Rosyadi, 'Problematika Jual Beli Tanah Sertifikat Hak Milik Tanpa Akta Jual Beli', accessed 5 November 2023, <https://eprints.walisongo.ac.id/id/eprint/15796/>.

menjadi sumber data bagi pihak-pihak yang berwenang dan memudahkan pemerintah dalam mengurus persoalan sengketa tanah karena data terkait informasi tanah yang sudah didaftarkan menjadi databasenya. Ketiga, demi tercapainya ketertiban dan menjauhi sengketa pertanahan maka dibuatlah aturan administrasi atas tanah tersebut dari segi peralihan tanah, pembebanan kepemilikan hingga penghapusan hak atas tanah itu semua wajib didaftarkan agar menghindari ketidakjelasan.⁶

Perlu diketahui Badan Pertanahan Nasional adalah badan yang bertujuan untuk membantu presiden dibidang pertanahan ia merupakan sebuah lembaga pemerintah yang bergerak dibidang non kementerian dimana pada dasar kewenangannya ditetapkan oleh presiden dan juga Undang-Undang pokok agrarian mengenai pengaturan tentang tanah, penggunaan tanah disuatu wilayah, lalu penguasaan serta kepemilikan suatu wilayah. Dari penjelasan tersebut bidang pekerjaan BPN terletak pada kantor wilayah yang terletak diberbagai provinsi.

Bidang-bidang yang didaftarkan ada untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum berlaku sesuai dengan asas publisitas yang ditinjau dari aspek fisik maupun yuridis demi mencapai tujuan tertib administrasi pertanahan. Untuk meningkatkan pelaksanaan pendaftaran tanah dan untuk mempercepat penerbitan sertifikat hak milik bagi penduduk Indonesia, Pemerintah mempunyai program khususnya Pendaftaran Tanah Sistem Lengkap (PTSL) yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.⁷ Apalagi dalam pelaksanaan tata cara cara pengurusan permohonan peraturan pertanahan, dilakukan oleh asosiasi pelaksana yayasan pemerintah non departemen, khususnya Badan Pertanahan Nasional. dengan pengaturan peraturan dan pedoman. Dalam melaksanakan kewajiban tersebut, BPN melengkapi kapasitasnya sebagai berikut:

- a. Menetapkan sebuah. Perincian dan harapan pengaturan di bidang tanah;
- b. Merencanakan dan melaksanakan strategi di bidang survei, pengukuran dan pemetaan.
- c. Perincian pelaksanaan strategi di bidang penjaminan hak atas tanah, pendaftaran tanah, dan penguatan wilayah setempat; dan
- d. Perincian dan pelaksanaan pengaturan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan kasus pertanahan.⁸

Penjelasan diatas telah memaparkan secara umum dengan adanya bukti yang sah sebagai bentuk untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum berupa sertifikat tanah. Selain pihak pemilik atas tanah dan bangunan tersebut yang mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum ternyata pihak ketiga dan perantara seperti pemerintah mendapatkan keuntungannya

⁶ Habibah Habibah, 'Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan', *JJournal Of Administrative And Social Science* 3, no. 1 (2022): 85–100.

⁷ Prama Widianugraha, 'Tinjauan Normatif Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dikaitkan Pembentukan Aturan Peraturan Perundang-Undangan', *Jurnal Bina Mulia Hukum* 3, no. 2 (2019): 208–23.

⁸ Peter mahmud marzuki, 2008, Pengantar ilmu hukum, Kencana Jakarta.

Rumusan Masalah

Setelah melihat dan membaca secara umum mengenai kepastian hukum yang ada pada BPHTB penulis menemukan adanya beberapa permasalahan yang ada mengenai hak tanah tersebut apabila melihat dari tata cara pendaftarannya pada kegiatan PTSL, ketika tanah tersebut belum bersertifikat penulis hendak mengetahui bagaimana kepastian serta perlindungan Hukum yang diberikan oleh kegiatan BPHTB ini.

Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk, *pertama*, mengetahui dan menganalisis kepastian Hukum yang ada pada BPHTB dan permasalahan mengenai hak tanah yang apabila dilihat dari tata cara pendaftarannya pada PSTL, yang belum bersertifikat serta kepastian perlindungan hukum yang diberikan pada kegiatan BPHTB.

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan oleh penulis bersifat deskriptif analisis. Deskriptif berarti mencari gambaran menyeluruh dan efisien tentang apa yang digunakan terkait dengan masalah yang sedang dipertimbangkan. Analisis adalah mengungkapkan artikel dengan mengurai dan memperhatikan realitas terkini tentang subjek yang diteliti. Jadi penelitian ini mengungkap peraturan dan pedoman yang berhubungan dengan objek penelitian. Jenis penelitian semacam ini merupakan yuridis normatif, khususnya dengan memeriksa bahan pustaka atau informasi pilihan yang memuat buku-buku dan standar-standar yang sah yang terkandung dalam undang-undang dan pedoman, standar yang sah, prinsip yang sah dan sistematika yang sah serta memeriksa susunan peraturan dan pedoman. Pilihan pengadilan dan materi sah lainnya. Metodologi ini juga disebut pendekatan perpustakaan, untuk lebih spesifik dengan berkonsentrasi pada buku, peraturan dan pedoman dan arsip yang berbeda terkait dengan pemeriksaan ini.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Perlu diketahui secara bahasa pendaftaran tanah jika terdapat dalam Bahasa Belanda dan juga Bahasa Italia dimana adanya *kadaster* dan *Capistrum* ini adalah bentuk kepemilikan suatu akpita dan juga unit dalam kepemilikan hak istimewa. Pendaftaran tanah sendiri menurut pengertiannya ialah kegiatan yang dilakukan pemerintah ataupun secara luasnya adalah negara dengan konsisten, dimana pendaftarannya dengan melakukan pengukuran dan pengumpulan data di wilayah-wilayah untuk dapat memberikan jaminan terhadap individu yang ada pada tempat tersebut, termasuk didalamnya pemeliharaan tanah dan adanya bukti yang kuat dan sah yang sudah terdaftar di negara.⁹

⁹ Endy Satya Rahmanto, 'Efektivitas Pelaksanaan Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Pemegang Hak Di Wilayah Kabupaten Lamongan' (PhD Thesis, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2022), <http://repository.unissula.ac.id/id/eprint/30749>.

Pengertian Pendaftaran Tanah Menurut peraturan Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah lanjutan dari kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh badan publik pada suatu tempat yang terus - menerus dan biasa, meliputi pemilahan, penanganan, pembukuan, serta penyajian dan pemeliharaan keterangan yang sebenarnya dan keterangan yuridis, sebagai pedoman dan catatan, mengenai kumpulan-kumpulan tanah dan unit penginapan. Bantalan, termasuk penerbitan deklarasi verifikasi kebebasan untuk bidang tanah yang sekarang memiliki hak istimewa dan kebebasan kepemilikan untuk satuan rumah serta hak khusus yang membebani mereka. Berdasarkan pengertian di atas, kita dapat melihat bahwa tugas otoritas publik adalah memberikan pembuktian yuridis terhadap pemidanaan kebebasan tanah. Dari pengertian tersebut dapat ditarik komponen-komponen pendaftaran tanah, khususnya:

1. Sebuah kegiatan dari pemerintah;
2. Dilakukan secara terus - menerus;
3. Meliputi pemilahan, penanganan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan informasi aktual dan informasi yuridis;
4. Sebagai pedoman dan catatan;
5. Mengenai bidang-bidang tanah;
6. Memberikan bukti keistimewaan (sertifikat) dan memberikan kebebasan tertentu.

Menurut Boedi Harsono, pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara konsisten dan rutin, melalui pengumpulan atau pengumpulan informasi tertentu tentang medan tertentu di daerah tertentu, penyisihan, dan pengenalan untuk membantu individu, dalam hal memberi jaminan yang sah di dekatnya, luas tanah, termasuk penerbitan bukti dan pemeliharannya. Lebih lanjut Boedi Harsono memaknai bahwa, kata-kata 'perkembangan latihan' menunjukkan adanya latihan yang berbeda dalam organisasi pendaftaran, yang saling terkait menjadi satu rangkaian terikat yang mendorong aksesibilitas informasi penting. untuk menjamin keyakinan di bidang pendaftaran tanah untuk rakyat. Lebih lanjut dikatakannya, kata 'konsisten' mengacu pada pelaksanaan latihan, yang sekali dimulai tidak akan pernah berakhir.

Dalam pasal 13 ayat (1) PP. Nomor 24 Tahun 1997, ada 2 (dua) jenis pendaftaran tanah yang menarik, yaitu pendaftaran tanah tepatnya dan pendaftaran tanah tidak teratur. Pendaftaran tanah dengan sengaja adalah suatu gerakan pendaftaran tanah secara menarik yang dilakukan selama ini yang mencakup semua protes pendaftaran tanah bahwa orang miskin telah terdaftar di suatu wilayah atau sebagian wilayah kota/kelurahan yang diselesaikan atas dorongan pemerintah dalam rangka jangka panjang dan rencana kerja tahunan serta tidak seluruhnya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Sementara pendaftaran tanah tidak beraturan adalah gerakan pendaftaran tanah yang menarik berkenaan dengan satu atau beberapa objek pendaftaran tanah di suatu ruang atau bagian dari domain kota atau sub-lokal secara

eksklusif atau massal.¹⁰ Pendaftaran tanah inkonsisten dilakukan sesuai dengan individu yang bersangkutan, khususnya pihak yang memenuhi syarat untuk objek pendaftaran tanah yang dirujuk atau perantaranya. Secara keseluruhan, pendaftaran tanah hanya untuk satu bidang tanah yang diselesaikan sesuai dengan individu yang terlibat. Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pelaksanaan atau pelaksanaan pendaftaran tanah secara menarik metodis dan tidak teratur meliputi:

- 1) Berbagai-bagai dan penanganan informasi fisik;
- 2) Bukti kebebasan dan akuntansi;
- 3) Masalah pengesahan;
- 4) Penyajian informasi aktual dan informasi yuridis dan;
- 5) Penyimpanan catatan dan laporan umum.

Penggunaan data pendaftaran tanah memiliki berbagai tujuan dan juga macam atau jenis yang mana sering dibedakan atas tujuannya seperti *juridical cadastre*; *fiscal cadastre*; *land use cadastre*, serta *multipurpose cadastre*. Pendaftaran tanah dalam implementasinya dapat merekam data pertanahan dibedakan menjadi beberapa hal yang meliputi seperti adanya *geometric data (coordinates, maps)* atau alokasi geometris suatu lokasi; *property address* suatu alamat dari sebuah properti; *land use* berupa tanah yang dipakai; *real property information* berupa keaslian dari informasi properti; *the nature and duration of the nature* berupa keasliannya; *detail about the construction of building and apartments* yaitu memahami setiap detail dari bangunan; *population* bisa berupa populasi penduduk dari tempat tersebut; *land taxation values*. Melalui beberapa hal tersebut data hasil perekaman mengenai pertanahan dapat dipakai guna untuk mendorong serta memajukan transaksi mengenai tanah, mendorong akumulasi didalam pasar tanah, serta membantu tata tertib administrasi dari pemecahan berbagai macam permasalahan serta sengketa seperti aspek ekonomi, terdapat pula aspek tata ruang atau lebih dikenal dengan perlindungan lingkungan hidup pemanfaatan data perekaman tanah ini memiliki berbagai manfaat akan tetapi secara garis besarnya dikelompokkan menjadi dua bagian yaitu pemanfaatan privat bagi pemilik dan juga pemanfaatan publik untuk kesejahteraan masyarakat. Maka dapat disimpulkan pendaftaran terkait tanah tergantung pada tujuan pendaftarannya.

Pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemilik ternyata menawarkan beberapa aspek keamanan, namun secara umum terdapat tiga keamanan yang dapat diperoleh setelah tanah didaftarkan yaitu pertama, hak mengenai batasan yang dimiliki oleh pemilik tanah maupun apapun yang berada diatas tanah tersebut. Kedua, kejelasan dari kepemilikan tanah dan bangunan tersebut mencakup kejelasan nama, alamat, dan jenis kepemilikan tersebut milik perseorangan atau suatu badan. Ketiga, kenikmatan dan kesempatan khusus yang dimiliki pemilik hak atas tanah dan bangunan tersebut tetapi tidak dimiliki selain pemilik tanah.

¹⁰ Lisnadia Nur Avivah, Sutaryono Sutaryono, and Dwi Wulan Titik Andari, 'Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah', *Tunas Agraria* 5, no. 3 (2022): 197–210.

Pemerintah memiliki program bernama PTSL, yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.¹¹ Dalam pelaksanaan dan penyelenggaraannya pelatihan PTSL hendaknya dilakukan oleh badan yang telah diatur oleh menteri ATR/BPN seperti Kepala Kantor Pertanahan yang mana dalam menjalankan tugasnya dibantu oleh ajudikasi. Saat ini dari 126 juta bidang tanah di Indonesia, 51 juta bidang tanah telah didaftarkan, sisa 75 juta bidang tanah adalah tujuan dari latihan pendaftaran tanah. Sebagai gambaran, dengan asumsi menggunakan teknik pendaftaran tanah tidak teratur, pencapaian tujuan terbesar setiap tahun hanya 1 bidang tanah dan itu berarti akan membutuhkan 75 tahun untuk menyelesaikan 75 juta bidang tanah. Untuk sementara, melalui program PTSL target pendaftaran 75 juta bidang tanah dapat diselesaikan dalam kurun waktu 9 tahun dan di targetkan tahun 2025.

Dalam melakukan PTSL harus melalui beberapa langkah-langkah yaitu seperti penetapan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis. *System* ini dilaksanakan atas perintah dari pemerintah yang seharusnya dan sepatutnya dilandaskan dengan rencana kerja dimana dilaksanakan di tempat maupun wilayah yang telah ditetapkan oleh Menteri. Kegiatan tersebut didasarkan pada suatu rencana kerja pada Kantor Pertanahan yang telah dan juga direkomendasikan oleh Kepala Kantor Wilayah. Pembentukan Tim Ajudikasi merupakan suatu langkah dalam pendaftaran tanah secara sistematis untuk kelancaran kegiatan tersebut dilaksanakan penyuluhan dan juga sosialisasi oleh orang-orang maupun badan yang berkenaan dengan kegiatan tersebut. Pengumpulan data fisik tentunya jika ingin dilaksanakan kegiatan PTSL perlu adanya pengukuran dari sebuah wilayah dan pemetaan pada tiap bidang tanah. Sistem kegiatan pengumpulan data dilakukan secara yuridis dimana kegiatan ini diterapkan pada bidang-bidang tanah oleh Satgas Yuridis, demikian pula didapat dibantu oleh Pengumpul Data Yuridis.¹²

Setelah data tersebut dikumpulkan secara yuridis ketentuan pencatatan mengenai hasil data yang diperoleh dengan *system data entry* sebagai riwayat dan juga alat bukti dari kegiatan PTSL tersebut data yang sudah di *entry* akan dikelola dan diajukan penetapan kepemilikan hak atas tanah tersebut dengan dibuatkan alat bukti penguasaan tanah. Tentu dalam sebuah kegiatan akan diadakan laporan kepada pihak yang berwenang maka, diperlukan pembukuan mengenai hak dan lalu diadakan penerbitan sertipikat hak atas tanah yang mana sertifikat tersebut telah secara sah didaftarkan dengan dibukukan dalam buku tanah lembaga yang berwenang yang turut serta mencatatnya dan menyimpan data dalam surat ukur berdasar alat-alat bukti pemilikan/penguasaan tanah dan Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan batas yang telah disahkan dengan berita acara pengesahan. Pembukuan serta pengesahan yang dilakukan oleh Pejabat Tata Usaha Negara.¹³

¹¹ Widianugraha, 'Tinjauan Normatif Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dikaitkan Pembentukan Aturan Peraturan Perundang-Undangan'.

¹² Widianugraha.

¹³ Sari Nitiyudo, 'Regulasi Ideal Pendaftaran Tanah Terhadap Bukti Sertipikat Yang Berbasis Kepastian Hukum' (PhD Thesis, UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG, 2023), <http://repository.unissula.ac.id/31017/>.

Tujuan kesempurnaan yang tinggi seperti itu jelas harus diimbangi dengan hasil sebagai item pencapaian yang harus sesuai dengan pengaturan peraturan dan pedoman yang sesuai. Namun dalam pelaksanaannya pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan dengan mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tidak sesuai dan bahkan bertentangan dengan pengaturan sehubungan dengan pendaftaran tanah yang lebih tinggi di atasnya.¹⁴

Retribusi merupakan sumber utama penerimaan negara, negara membutuhkan uang orang pribadi, khususnya pajak orang pribadi. Pajak setiap tahun merupakan jenis penerimaan yang sangat besar bagi pemerintah. 13 alasan yang sah dalam penetapan pajak di Indonesia terdapat dalam Pasal 23A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia yang mengatur bahwa pengeluaran dan pemungutan lainnya yang bersifat memaksa untuk kepentingan negara diatur dengan peraturan perundang-undangan. Hal ini mengandung pengertian bahwa negara tidak akan bertindak asal-asalan apabila mengumpulkan sebagian dari kekayaan individu, terlepas dari apakah ini digunakan untuk mendukung individu. Nomor 28 Tahun 2009 artinya menambah APBD. Pajak Daerah yang selanjutnya, disebut ketetapan adalah kewajiban negara yang terutang oleh pribadi atau badan yang bersifat memaksa menurut Undang-Undang dengan tidak segera dibayar dan dipergunakan untuk kepentingan negara untuk kemakmuran yang sebaik-baiknya dari masyarakat.¹⁵

Di dalam melakukan pendaftaran tanah melalui *system* lengkap tentunya BPN memiliki pedoman dalam melaksanakan kegiatannya yaitu pedoman untuk PPh dan BPHTB, diatur didalam peraturan menteri agrarian pada pasal 33, khususnya berbunyi:¹⁶

1. Dalam hal ahli waris Sertifikat Hak Atas Tanah tidak atau belum mempunyai hak untuk membayar BPHTB serta masih terdapat tunggakan angsuran PPh oleh satu pihak lagi atas tanah yang bersangkutan, maka Sertifikat Hak atas Tanah dapat dalam hal apapun diberikan.
2. Jika peserta PTSL tidak atau belum mempunyai pilihan untuk membayar BPHTB, yang bersangkutan harus mengatakan sesuatu tentang BPHTB terhutang.
3. Jika sebidang tanah mulai dari jual beli berlanjut sebelumnya dan pembeli yang sedang berlangsung tidak memiliki verifikasi pembayaran bea tahunan terakhir dari penjual, maka, pada saat itu, orang yang bersangkutan harus mengatakan sesuatu tentang pengeluaran pribadi yang harus dibayar.

Ada beberapa peraturan yang mengatur mengenai sertifikat seperti pada PERMEN Agraria Nomor 6 Tahun 2018 akan tetapi hal ini bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 lebih tepatnya pada pasal 93 dimana pada pasal itu memutuskan bahwa penerima Sertifikat Hak atas Tanah tidak atau tidak memiliki pilihan. Untuk

¹⁴ Bona Tua Silaban and Suardi Suardi, 'Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Di Bpn Kabupaten Dairi', *Jurnal Ilmiah Publika* 11, no. 1 (2023): 1–13.

¹⁵ G. kartasapoetra, *Pajak Bumi Dan Bangunan Prosedur Dan Pelaksanaanya* (Jakarta: Bina aksara, 1989).

¹⁶ Mira Novana Ardani, Yusriyadi Yusriyadi, and Ana Silviana, 'Persoalan Tertib Administrasi Pertanahan Melalui Kegiatan Pendaftaran Tanah Yang Berkeadilan', *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia* 4, no. 3 (2022): 494–512.

membayar BPHTB atau berpotensi masih terdapat utang yang belum dibayar dalam angsuran PPh/BPHTB oleh satu pihak lagi di atas tanah bersangkutan. Dalam hal apapun dapat diberikan Sertifikat Hak Atas Tanah.¹⁷

Mengingat Pasal 91 ayat 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka pejabat tinggi kantor pertanahan memungkinkan untuk mendaftarkan hak atas tanah atau mendaftarkan pemindahan hak atas tanah setelah warga negara mengajukan verifikasi angsuran bea.¹⁸ Melihat pertentangan antara peraturan menteri dengan undang-undang yang saling bertentangan ini seharusnya tidak terjadi, mengingat secara normatif dan wawasan suatu standar dengan kedudukan atau kedudukan yang lebih rendah tidak boleh berbenturan dengan standar dengan kedudukan yang lebih tinggi.

Sesuai dengan pasal 7 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, sistem (permintaan) peraturan dan pedoman progresif di Indonesia adalah sebagai berikut:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Pengumuman Majelis Pemusyawaratan Rakyat;
- c. Peraturan/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang;
- d. Hukum tidak resmi;
- e. Peraturan Presiden; dan
- f. Peraturan Daerah Provinsi;
- g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Telah dijelaskan sebelumnya bahwa PERMEN bertentangan dengan UU yang telah tertera seharusnya hal tersebut tidak terjadi karena ditekankan pada UU No. 12 Tahun 2011 peraturan yang lebih rendah seharusnya tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi tingkatannya dalam hirarki peraturan di Indonesia. Hal tersebut sesuai dengan adagium "*Lex Superior Derogat Legi Inferiori.*"¹⁹

Isu tersebut juga terdapat dalam Pasal 33 ayat (4) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap selain itu terdapat kelainan pada Pajak Penghasilan (PPh) dan Biaya Perolehan Tanah dan Bangunan Hutang Hak (BPHTB), dimana PPh dan BPHTB yang dalam hal tidak dibayar akan dicatat dalam buku tanah dan disahkan sebagai PPh dan BPHTB terutang.²⁰ Standar ini tidak sesuai dengan retribusi provinsi dan tol lokal, pungutan yang terutang harus dilunasi pada saat pengadaan hak. Atasan kantor pertanahan dapat hak atas tanah atau

¹⁷ HANDAYANI HANDAYANI HASIBUAN, Elita Rahmi, and Fauzi Syam, 'Penetapan Pajak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dalam Perspektif Peraturan Perundang-Undangan' (PhD Thesis, UNIVERSITAS JAMBI, 2022), <https://repository.unja.ac.id/35731/>.

¹⁸ Reswanto Adi Nugroho, 'Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Kabupaten Demak' (PhD Thesis, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023), <http://repository.unissula.ac.id/30330/>.

¹⁹ Roni Sulistyanto Luhukay and Abdul Kadir Jaelani, 'Penataan Sistem Peraturan Perundang-Undangan Dalam Mendukung Penguatan Konstitusi Ekonomi Indonesia', *Jatisswara* 34, no. 2 (2019): 155–70.

²⁰ Indra Gunawan, Husen Alting, and Rusdin Alauddin, 'Kajian Ketidakhadiran Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah', *Khairun Law Review* 1, no. 1 (2020), <http://ejournal.unkhair.ac.id/index.php/lawreview/article/view/3218>.

mendaftarkan pemindahan hak atas tanah setelah warga menyerahkan bukti pembayaran *bea*. Berdasarkan gambaran di atas pemeriksaan ini akan sangat menarik untuk dibicarakan untuk mendapatkan pemahaman yang luas tentang bagian-bagian yang sah dari latihan PTSL.

Tentunya jika dilihat dalam tema besar ini bagaimana jika kepemilikan dari sebuah tanah maupun bangunan ternyata belum memiliki sertifikat lalu apakah peran kepastian hukum yang dapat diberikan oleh BPHTB? Jelas objek yang telah disebutkan diawal BPHTB merupakan objek yang manapajaknya dikenakan bea perolehan hak atas tanah yang diperoleh dan beberapa objek dan ketentuan syarat yang harus dipenuhi untuk dikenakan BPHTB sebagaimana telah disebutkan didalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Pertama, adanya perlakuan timbal balik atau adanya *Feedback*. Kedua, kegiatan tersebut atau pemungutan pajak yang dilakukan tidak dilandasi untuk kepentingan individu semata. Ketiga, badan yang telah ditetapkan menjadi perwakilan oleh menteri diharapkan tidak melakukan hal diluar yang telah ditetapkan sebagaimana fungsinya. Keempat, adanya perpanjangan hak guna atau hak atas tanah tanpa pelaporan. Kelima, mengenai pewakafan atas nama pribadi atau badan yang digunakan menjadi peribadatan.²¹

Ada beberapa pengakuan hak yang diakui oleh pemerintah setelah dilakukannya pendaftaran dimana hak-hak ini terdapat dalam UUPA atau Undang-undang Pokok agrarian yaitu adanya hak guna bangunan yang berubah menjadi hak milik akan tetapi tidak melakukan perubahan atas nama, lalu adanya tanah bekas hak milik adat seperti hak tanah girik, garap, ulayat, atau sejenisnya.²² Beberapa hal tanah dijelaskan didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang ketentuan pokok agrarian yang saat ini masih dipakai.

Hak atas tanah jika ingin didaftarkan dan juga dikenakan pajak setidaknya memiliki bukti yang sah dan secara nyata dapat dipertanggungjawabkan kekuatan serta kepastian hukumnya dimata pengadilan dimana dokumen-dokumen penguat tersebut berisikan surat permohonan pendaftaran hak atas tanah, dilanjutkan dengan surat peralihan atas tanah, adanya surat kuasa tertulis, dibuktikan dengan akta otentik dari PPAT, lalu identitas asli daripenerima hak tersebut yang kemudian dapat menimbulkan kepastian serta perlindungan Hukum yang kuat.

Hak-hak tanah yang akan didapatkan jika pemilik yang telah terdaftar dan mengikuti kegiatan PSTL tentunya akan dikenakan pajak pada program BPHTB dan akan memperoleh kepastian hukum. Jadi untuk bangunan dan tanah yang belum memiliki sertifikat belum bisa mendapat kepastian hukum secara final yang beberapa hak tersebut diantaranya hak guna usaha, hak milik, hak guna bangunan, hak untuk pakai, hak untuk disewakan oleh oleh pemilik, hak untuk pembuka tanah, hak bagi pemilik untuk

²¹ Indra ismawan, *Memahami Reformasi Perpajakan*, (Jakarta, .: Kelompok Gramedia, 2000).

²² Nola Polwanti, 'Analisis Yuridis Terhadap Hak Eigendom Sebagai Dasar Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Untuk Membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Diatasnya (Putusan Nomor 3042/K/Pdt/2021)', *Journal Law of Deli Sumatera* 2, no. 1 (2022), <https://jurnal.unds.ac.id/index.php/jlds/article/view/164>.

memungut hasil-hasil sumber.²³ Hutan dan hak-hak yang belum disebutkan didalam UUPA no.6 Tahun 1960 seperti hak yang bersifat sementara.

PPAT dengan BPHTB memiliki keterkaitan dimana PPAT memiliki tanggung jawab atas pemungutan pajak yang sudah disetorkan. PPAT dapat menarik pemungutan pajak apabila telah ada bukti sah melalui akta otentik demi pemeliharaan dan pendaftaran tanah. Pemungutan pajak ini yang nantinya oleh PPAT akan disetorkan kepada dinas pendapatan daerah atau biasa disingkat DISPENDA.²⁴ Ketika, telah sampai kepada pembayaran pajak maka kepastian serta perlindungan hukum pun tercapai untuk beberapa pihak yang memiliki kepentingan. Diikuti dengan bukti yang sah serta dokumen-dokumen yang mendukung untuk mewujudkan tujuan dari BPHTB. Akan tetapi dalam membuat akta otentik yang akan dibuat oleh PPAT memerlukan dokumen-dokumen yang sah sebagai bukti dari kepemilikan tanah atau bangunan tersebut. Apabila belum memiliki sertifikasi tanah atau bangunan maka, belum mendapatkan anjuran wajib pajak serta jaminan yang kuat terhadap kepemilikan maka akan rentan terjadinya konflik dan sengketa maka PTSL hadir untuk membantu dan memberikan solusi yang mudah untuk mendaftarkan tanah dan bangunannya.²⁵

Penutup

Tanah adalah aset negara yang harus dipelihara dan dijaga karena merupakan ladang investasi dan juga dapat menjadi sumber konflik yang ada entah melalui faktor ekonomi, sosial, politik hingga budaya. Maka dari itu konstitusi di Indonesia telah mengatur sedemikian rupa agar menghindari konflik. Adanya kegiatan pendaftaran tanah sebagai bentuk dari kepedulian pemerintah dan juga bea pendaftaran hak atas tanah dan bangunan sebagai bentuk pajak dari pendaftaran tanah tersebut. Pajak disini berguna untuk menjamin keberlangsungan dan kekuatan hak atas tanah yang dimiliki oleh pemilik atau pihak perorangan maupun badan atas tanah tersebut.

Akan tetapi jika sebuah atau sebidang tanah belum memiliki sertifikat ia belum bisa mendapatkan kepastian hukum yang kuat karena dapat saja terjadi kerancuan dan kepastian hukum oleh BPHTB ini ada sesuai dengan bukti sah yang terkait akan tetapi dapat saja digantikan dengan dokumen-dokumen yang sah selain sertifikat untuk menguatkan bukti bahwa tanah itu miliknya. Tapi, ia belum dibebankan pajak atas tanah yang dimilikinya dan suatu saat bisa saja rawan terkena sengketa.²⁶

²³ Abdul Muthallib, 'Pengaruh Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Mencapai Kepastian Hukum', *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundangan-Undangan Dan Ekonomi Islam* 12, no. 1 (2020): 21–43.

²⁴ Nugroho, 'Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Kabupaten Demak'.

²⁵ Muhammad Rusjdi, *Pajak Bumi Dan Bangunan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Dan Bea Hlm, 108 ~108 Meterai*; vol. Vol IV, IUS Kajian Hukum dan Keadilan vols, Nomor 1 (, Jakarta: PT. Indeks, 2016).

²⁶ Siska Widia Astuti, 'Tanggung Jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Mengandung Unsur Tindak Pidana Penipuan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 66PK/PID/2017)', *Indonesian Notary* 2, no. 3 (2020): 30.

Daftar Pustaka

Buku

- G. kartasapoetra,. *Pajak Bumi Dan Bangunan Prosedur Dan Pelaksanaanya*. Jakarta,: Bina aksara, 1989.
- Indra ismawan. *Memahami Reformasi Perpajakan*.,. Jakarta,: Kelompok Gramedia, 2000.
- Muhammad Rusjdi,. *Pajak Bumi Dan Bangunan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Dan Bea Hlm, 108 108~108 Meterai : Vol. Vol IV. IUS Kajian Hukum dan Keadilan vols. Nomor 1. , Jakarta: PT. Indeks, 2016.*

Jurnal

- Ardani, Mira Novana, Yusriyadi Yusriyadi, and Ana Silviana. 'Persoalan Tertib Administrasi Pertanahan Melalui Kegiatan Pendaftaran Tanah Yang Berkeadilan'. *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia* 4, no. 3 (2022): 494-512.
- Astuti, Siska Widia. 'Tanggung Jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Mengandung Unsur Tindak Pidana Penipuan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 66PK/PID/2017)'. *Indonesian Notary* 2, no. 3 (2020): 30.
- Avivah, Lisnadia Nur, Sutaryono Sutaryono, and Dwi Wulan Titik Andari. 'Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah'. *Tunas Agraria* 5, no. 3 (2022): 197-210.
- Gunawan, Indra, Husen Alting, and Rusdin Alauddin. 'Kajian Ketidakhadiran Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah'. *Khairun Law Review* 1, no. 1 (2020). <http://ejournal.unkhair.ac.id/index.php/lawreview/article/view/3218>.
- Habibah, Habibah. 'Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan'. *Journal Of Administrative And Social Science* 3, no. 1 (2022): 85-100.
- Luhukay, Roni Sulistyanto, and Abdul Kadir Jaelani. 'Penataan Sistem Peraturan Perundang-Undangan Dalam Mendukung Penguatan Konstitusi Ekonomi Indonesia'. *Jatiswara* 34, no. 2 (2019): 155-70.
- Muthallib, Abdul. 'Pengaruh Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Mencapai Kepastian Hukum'. *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundangan-Undangan Dan Ekonomi Islam* 12, no. 1 (2020): 21-43.
- Polwanti, Nola. 'Analisis Yuridis Terhadap Hak Eigendom Sebagai Dasar Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Untuk Membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Diatasnya (Putusan Nomor 3042/K/Pdt/2021)'. *Journal Law of Deli Sumatera* 2, no. 1 (2022). <https://jurnal.unds.ac.id/index.php/jlds/article/view/164>.
- Rosyadi, VALEN THALIA'ALA. 'Problematika Jual Beli Tanah Sertifikat Hak Milik Tanpa Akta Jual Beli'. Accessed 5 November 2023. <https://eprints.walisongo.ac.id/id/eprint/15796/>.
- Silaban, Bona Tua, and Suardi Suardi. 'Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptlsl) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Di Bpn Kabupaten Dairi'. *Jurnal Ilmiah Publika* 11, no. 1 (2023): 1-13.
- Sukananda, Satria. 'Politik Hukum Pengaturan Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Di Indonesia'. *POLITIK HUKUM INDONESIA*, 2020, 105.
- Sulaiman, Eman. 'Problematika Penegakan Hukum Di Indonesia'. *Ash-Shahabah: Jurnal*

Pendidikan Dan Studi Islam 2, no. 1 (2016): 63-77.

Usman, Atang Hermawan. 'Kesadaran Hukum Masyarakat Dan Pemerintah Sebagai Faktor Tegaknya Negara Hukum Di Indonesia'. *Jurnal Wawasan Yuridika* 30, no. 1 (2015): 26-53.

Widianugraha, Prama. 'Tinjauan Normatif Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dikaitkan Pembentukan Aturan Peraturan Perundang-Undangan'. *Jurnal Bina Mulia Hukum* 3, no. 2 (2019): 208-23.

Disertasi

HANDAYANI HASIBUAN, HANDAYANI, Elita Rahmi, and Fauzi Syam. 'Penetapan Pajak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dalam Perspektif Peraturan Perundang Undangan'. PhD Thesis, UNIVERSITAS JAMBI, 2022. <https://repository.unja.ac.id/35731/>.

Nitiyudo, Sari. 'Regulasi Ideal Pendaftaran Tanah Terhadap Bukti Sertipikat Yang Berbasis Kepastian Hukum'. PhD Thesis, UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG, 2023. <http://repository.unissula.ac.id/31017/>.

Nugroho, Reswanto Adi. 'Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Kabupaten Demak'. PhD Thesis, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023. <http://repository.unissula.ac.id/30330/>.

Rahmanto, Endy Satya. 'Efektivitas Pelaksanaan Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Pemegang Hak Di Wilayah Kabupaten Lamongan'. PhD Thesis, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2022. <http://repository.unissula.ac.id/id/eprint/30749>.

Sahuri Iasmadi. *Pertanggungjawaban Korporasi Dalam Perspektif Hukum Pidana Indonesia, Disertasi*, . Surabaya: Program Pascasarjana Universitas Airlangga, 2003.