

**IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PENGURANGAN  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
DALAM AKSELERASI PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH  
SISTEMATIS LENGKAP PARTISIPASI MASYARAKAT  
(Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen)**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat  
Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan  
Pada Program Diploma IV Pertanahan



Oleh:

**HALIM FATWALA**

**NIT. 19283204**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA**

**2023**

## **ABSTRAK**

Pemerintah Daerah Kabupaten Kebumen merupakan memandang bahwa Kebijakan Pengurangan BPHTB menjadi momentum untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat dalam memperoleh hak atas tanah, sebagai esensi dari program strategis nasional. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana implementasi kebijakan pengurangan BPHTB dalam PTSL dan seberapa pengaruhnya dalam akselerasi PTSL. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode campuran. Implementasi Kebijakan Pengurangan BPHTB dengan menggunakan konsep Goerge C. Edward III dan Box-Plot untuk memberikan gambaran persebaran data serta akselerasinya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Kebijakan Pengurangan BPHTB sebesar 100% kepada wajib pajak dalam PTSL belum efektif dan efisien. Kebijakan tersebut memberikan dampak yang tidak signifikan terhadap akselerasi PTSL. Namun, setelah dilaksanakan PTSL PM target bisa direalisasikan sesuai dengan yang telah ditetapkan. Diharapkan Pemerintah Daerah Kabupaten Kebumen berkolaborasi bersama Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen untuk melakukan sosialisasi serta melakukan persiapan dan perencanaan lebih baik untuk program selanjutnya.

Kata kunci : Pendaftaran Tanah, Kebijakan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah, Akselerasi

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xi</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>xii</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>xiii</b>
<b>BAB I</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	4
1. Tujuan Penelitian .....	4
2. Manfaat Penelitian .....	4
<b>BAB II</b> .....	<b>5</b>
A. Kajian Literatur .....	5
B. Kerangka Teoritis .....	7
1. Implementasi.....	7
2. Kebijakan.....	7
3. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	9
4. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Partisipasi Masyarakat .....	17
5. Akselerasi .....	22
C. Kerangka Pemikiran .....	22
<b>BAB III</b> .....	<b>25</b>
A. Format Penelitian .....	25

B. Lokasi Penelitian.....	26
C. Populasi, Sampel dan Teknik Pengambilan Sampel .....	27
D. Definisi Operasional.....	28
E. Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data.....	29
F. Analisis Datas.....	33
<b>BAB IV .....</b>	<b>35</b>
A. Kabupaten Kebumen .....	35
1. Kondisi Geografis.....	35
2. Kependudukan dan Persebarannya .....	36
B. Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen.....	38
C. Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan daerah Kabupaten kebumen	39
<b>BAB V .....</b>	<b>42</b>
A. Implementasi Kebijakan Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan .....	42
1. Komunikasi .....	42
2. Sumber Daya .....	44
3. Disposisi atau Tindak Lanjut.....	45
4. Struktur Birokrasi .....	46
B. Akselerasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Partisipasi Masyarakat..	49
1. Penyebaran Data .....	49
2. Akselerasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap .....	63
<b>BAB VI.....</b>	<b>65</b>
A. KESIMPULAN .....	65
B. REKOMENDASI.....	65
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>66</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>70</b>

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN menargetkan terdapat 126 juta bidang tanah yang telah bersertipikat pada tahun 2025 (Ihza, Rahmatunnisa & Mulyana, 2021). Pelaksanaan percepatan pendaftaran tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tersebut selanjutnya disingkat menjadi PTSL. Program tersebut mulai berjalan pada tahun 2016 hingga saat ini dan mengalami berbagai banyak dinamika dalam pelaksanaannya.

Menurut data dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen tahun 2021, Kabupaten Kebumen memiliki jumlah bidang tanah sebanyak 1.348.496 bidang tanah, sebanyak 401.534 bidang tanah sudah bersertipikat atau 30% dari total keseluruhan bidang tanah. Sedangkan bidang tanah yang belum tersertipikat sebanyak 946.962 bidang atau 70% dari total keseluruhan bidang tanah (Widodo, 2022). Percepatan pendaftaran tanah yang sudah berlangsung beberapa tahun lalu masih belum mampu untuk memenuhi target yang ada. Hal tersebut tentunya perlu menjadi perhatian khusus bagi pemerintah mengingat pemerintah menargetkan seluruh bidang tanah tersertipikat pada tahun 2025.

Dengan keluarnya Instruksi Presiden (Inpres) Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia menunjukkan bahwa pendaftaran tanah adalah suatu hal yang penting untuk segera dilaksanakan sesuai dengan target yang telah ditetapkan. Pemerintah melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional menuangkan dalam regulasi Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Dengan adanya peraturan tersebut sebagai pedoman pelaksanaan kegiatan PTSL yang dilaksanakan desa demi desa di wilayah kabupaten dan kelurahan demi kelurahan di wilayah perkotaan yang meliputi semua bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, di harapkan dapat mewujudkan tujuan dari PTSL yaitu mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil,

merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan (Febrianto, 2021).

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa “pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya” (Juknis PTSL 2023).

Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 6 Tahun 2018 yang tertuang dalam pasal 18 dan 42 menyebutkan bahwa ada kemungkinan untuk mengoptimalkan partisipasi masyarakat (PM) dan perangkat desa dalam kegiatan pengumpulan data yuridis tanah. Hal ini dapat dilakukan dengan bantuan Petugas Pengumpul Data Pertanahan (Puldatan). Perlu adanya inovasi dan payung hukum yang memungkinkan partisipasi masyarakat dan perangkat desa dalam pelaksanaan tugas pengumpulan data yuridis (Marryanti, S. & Purbawa, 2018).

Dalam skripsi Adi Olman (2016) menjelaskan bahwa masyarakat dapat membentuk kelompok masyarakat sadar tertib pertanahan (Pokmasdartibnah) untuk mendukung program Kantor Pertanahan dalam proses pengumpulan data selama PTSL. Dengan terbentuknya Pokmasdartibnah yang efektif, telah terbukti dapat mempercepat proses sertifikasi tanah di Desa Tuter dan Desa Wonosari, Kecamatan Tuter, Kabupaten Pasuruan.

Pada hakikatnya, seluruh proses pendaftaran tanah tidak semata-mata berada dalam kewenangan Badan Pertanahan Nasional, melainkan terkait dengan instansi lain seperti Kementerian Keuangan untuk Pajak Penghasilan

(PPH) dan pemerintah daerah dalam hal Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan PPAT/Notaris dalam suatu dokumen hukum berupa akta otentik sebagai salah satu syarat penerbitan sertipikat. Persyaratan PPH, BPHTB dan akta merupakan salah satu faktor utama yang menghambat pendaftaran tanah. (Mujiburohman, 2018).

Pemerintah Daerah Kabupaten Kebumen merupakan salah satu daerah otonom yang memandang bahwa Kebijakan Pengurangan BPHTB menjadi momentum untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat dalam memperoleh hak atas tanah, sebagai esensi dari program strategis nasional. Pemerintah Daerah Kabupaten Kebumen memberikan pengurangan BPHTB dalam program PTSL. Hal tersebut selaras dengan visi Pemerintah Kabupaten Kebumen yang termuat dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kabupaten Kebumen tahun 2021-2026 yaitu strategi penanggulangan kemiskinan salah satunya melalui pengurangan beban pengeluaran masyarakat miskin.

Secara konstitusi kebijakan pengurangan BPHTB tersebut dituangkan dalam Peraturan Bupati Kebumen Nomor 3 Tahun 2021 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Bupati Kebumen Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kebumen. Dalam pasal 22 peraturan tersebut dijelaskan bahwa wajib pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program PTSL mendapatkan pengurangan. Besaran pengurangan tersebut dijelaskan dalam pasal 23, yaitu sebesar 100% (seratus persen) dari pajak yang terutang untuk wajib pajak.

Dengan latar belakang yang menunjukkan PTSL belum sepenuhnya mencapai target yang direncanakan juga dengan adanya dukungan Pemerintah Daerah Kabupaten Kebumen yang memberikan Pengurangan BPHTB. Oleh karena itu peneliti melakukan penelitian dengan lokasi di Kabupaten Kebumen dengan judul **“Implementasi Kebijakan Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dalam Akselerasi Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Partisipasi Masyarakat (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen )”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi Kebijakan Pengurangan BPHTB dalam PTSL PM di Kabupaten Kebumen?
2. Seberapa pengaruh implementasi Kebijakan Pengurangan BPHTB dalam akselerasi pelaksanaan PTSL PM di Kabupaten Kebumen?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### 1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini dilakukan antara lain untuk:

- a. Mengetahui bagaimana implementasi Kebijakan Pengurangan BPHTB dalam pelaksanaan PTSL PM di Kabupaten Kebumen;
- b. Mengetahui akselerasi PTSL PM setelah diberlakukannya Kebijakan Pengurangan BPHTB.

### 2. Manfaat Penelitian

- a. Bagi KementerianATR/BPN, Kantor Pertanahan Kabupaten kebumen:

Sebagai sumbangsih pemikiran atau ide bagi pemerintah terkait peningkatan kualitas pelayanan dalam mensejahterakan masyarakat melalui berbagai program yang dilakukan pemerintah.

- b. Bagi Pemerintah Daerah Kabupaten kebumen:

Sebagai sumbangsih pemikiran atau ide bagi pemerintah dalam pengambilan kebijakan terkait Pengurangan BPHTB dalam pelaksanaan PTSL PM.

- c. Bagi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional:

Memperkaya keilmuan dan penelitian di bidang pertanahan khususnya Kebijakan Pengurangan BPHTB dalam pelaksanaan PTSL.

## **BAB VI PENUTUP**

### **A. KESIMPULAN**

1. Kebijakan Pengurangan BPHTB sebesar 100% kepada wajib pajak dalam PTSL belum efektif dan efisien. Komunikasi yang dibangun masih bersifat satu arah dan perlu adanya optimalisasi sumber daya oleh BPKPD sebagai implementor dari kebijakan tersebut.
2. Kebijakan Pengurangan BPHTB memberikan dampak yang tidak signifikan terhadap akselerasi PTSL. Target PTSL setelah diberlakukannya kebijakan tersebut hanya bisa direalisasikan sebesar 45% . Namun, setelah dilaksanakan PTSL PM jumlah realisasi bisa 100% dari target yang telah ditetapkan.

### **B. REKOMENDASI**

1. Pemerintah Daerah Kabupaten Kebumen berkolaborasi bersama Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen untuk melakukan sosialisasi kepada seluruh lapisan masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah karena terdapatnya tanah seluruh Indonesia merupakan program prioritas nasional.
2. Setelah diberlakukannya Kebijakan Pengurangan BPHTB dalam PTSL Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen diharapkan lebih baik lagi dalam perencanaan dan persiapan untuk program selanjutnya sehingga tujuan pendaftaran tanah yang ada di Kabupaten Kebumen bisa tercapai.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Abdul Wahab, Solichin. (2004). *Analisis kebijakan dari formulasi ke implementasi kebijaksanaan negara*, Jakarta : Bumi Aksara.
- Aristiono Nugroho. (2020). *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Riset Agraria*. Yogyakarta: Gramasurya.
- Deni Darmawan. (2014). *Metode penelitian kuantitatif*, Bandung, PT Remaja Rosdakarya
- Edward III. Merilee S. (1980). *Implementing public policy*, Washington, Congressional Quarterly Press.
- Hikmawati, F. (2017). *Metode penelitian*, cetakan 1. Depok: Rajawali Pers.
- Isbandi, RA 2007, *Perencanaan partisipatoris berbasis aset komunitas: dari pemikiran menuju penerapan*, Depok, FISIP IU Press.
- Johanes Basuki. (2018). *Administrasi publik:telaah teoritis dan empiris*, Depok, Rajawali Pers.
- Joko Pramono. (2022). *Kajian kebijakan publik:analisis implementasi dan evaluasinya di Indonesia*, Kota Surakarta, UNISRI Press.
- Moleong, L.J. (2012). *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung, PT Remaja Rosdakarya
- Sidiq, U., & Choiri, M. (2019). *Metode Penelitian Kualitatif Di Bidang Pendidikan*. Ponorogo: CV. Nata Karya.
- Sumaryadi, IN 2010, *Sosiologi pemerintahan dari perspektif pelayanan, pemberdayaan, interaksi, dan sistem kepemimpinan PemerintahanIndonesia*, Bogor, Ghalia Indonesia.
- Sugiyono. (2016). *Metode penelitian pendidikan*. Bandung, CV Alfabeta.
- Sugiyono (2019), *Statistika untuk penelitian*. Bandung, CV Alfabeta.
- Winarno, Budi. (2002). *Teori dan proses kebijakan publik*. Yogyakarta: Media Pressindo.

## **Jurnal**

- Dian Aris Mujiburohman. (2018). 'Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL)', *Jurnal Bhumi*, Volume. 4 No. 1, Yogyakarta.
- Fachrul Razi, Khairul. (2022). 'Analisis Implementasi Kebijakan Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Untuk Turun Waris Di Kota Bukittinggi', *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, Vol. 2 No. 1, Bukittinggi.
- Indra Lestari, Rosmidah. (2023). 'Mekanisme Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)', *Recital Review*, Vol. 5 No. 1, Jambi.
- Marryanti, S & Purbawa, Y. (2018). 'Optimalisasi faktor-faktor yang memengaruhi keberhasilan pendaftaran tanah sistematis lengkap', *Jurnal Bhumi*, Volume. 4 No. 2, Yogyakarta.
- Yuslih Ihza. Mudiwati Rahmatunnisa, Budi Mulyana. (2021) 'Analisis implementasi pembebasan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan bagi peserta PTSL di kabupaten belitung timur', *Jurnal Academia Praja*, Volume. 4 No. 1, Bandung
- Widodo. (2022). 'Partisipasi masyarakat dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap di kabupaten kebumen', *Jurnal Ekonomi dan Kewirausahaan*, Volume 22 No. 2, Yogyakarta.

## **Skripsi, Tesis**

- Adimas Wahyu Widayat. (2016). 'Analisis Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dalam Proses Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kebumen', Tesis, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.
- Budi Tegar Wiryanto. (2019). 'Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berbasis Partisipasi Masyarakat (PTSL+PM) (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas)', Skripsi STPN, Yogyakarta.
- Olman, A. (2016). 'Strategi Pemberdayaan Masyarakat Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan Melalui Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah (LARASITA) Studi di Kecamatan Tukur Kabupaten Pasuruan Provinsi Jawa Timur', Skripsi STPN, Yogyakarta.

## **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Bupati Kebumen Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kebumen.

Peraturan Bupati Kebumen Nomor 3 Tahun 2021 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Bupati Kebumen Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kebumen.

Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 003/Juknis-HK.02/III/2023. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, Jakarta.

## **Sumber Lain**

Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah, Dialog Interaktif : PTSL-PM Sebagai Nilai Tambah Ekonomi & Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat, video online, 30 November 2022, dilihat pada 1 April 2023, <https://www.youtube.com/watch?v=O1dr39ZK7E0&t=1741s>

Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah, Dialog Interaktif : Program Percepatan Reforma Agraria Pelaksanaan PTSL-PM di Provinsi Jawa Tengah , video

online, 27 Oktober 2022, dilihat pada 1 April 2023,

[https://www.youtube.com/watch?v=bGkdMaW9o\\_4&t=2258s](https://www.youtube.com/watch?v=bGkdMaW9o_4&t=2258s)

Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Kebumen tahun  
2021-2026