SKRIPSI

Implikasi Hukum Penundaan Pembayaran BPHTB Terhadap Proses Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah

Oleh :

ANDI FARHAN RIFAI

1974201024

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARIINDA

2026

UNIVERSITAS
WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA
FAKULTAS HUKUM
STATUS TERAKREDITASI

KOSENTRASI :
1. HUKUM SUMBER DAYA ALAM
2. HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
3. HUKUM TANAH

BERITA ACARA
UJIAN PENDADARAN SKRIPSI

Pada hari ini Selasa Tanggal, 11 Agustus 2026 bertempat di Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, Tim Penguji Ujian Pendadaran Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, telah melaksanakan Ujian Pendadaran skripsi

Dengan mengingat : Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Tanggal 15 Bulan September Tahun 2025 Nomor: 21.A /UWGM/FH-D/Pus/IX/2025 Tentang Pelaksanaan Ujian Pendadaran Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum UWGM Samarinda

Memperhatikan :
Pertama : Jawaban dan sanggahan yang diberikan pada waktu ujian berlangsung
Kedua : Hasil nilai Ujian yang dicapai dalam ujian pendadaran skripsi dengan susunan tim sebagai berikut

NO	NAMA PENGUJI	JABATAN	TANDA TANGAN
1.	Dr.YATINI, S.H.M.,H.	KETUA	1.
2.	HJ. RUSTIANA, S.H.,M.H	SEKRETARIS	2.
3.	ANDRI PRANATA, S.H,.M.Kn	ANGGOTA	3.

MEMUTUSKAN

NAMA : Andi Farhan Rifai
NPM : 19. 111007.74201.024
JUDUL SKRIPSI : Implikasi Hukum Penundaan Pembayaran BPHTB Terhadap Proses Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah

Hasil yang dicapai : ~~LULUS/ TIDAK LULUS~~
Dengan Predikat :
A. Dengan Pujian
B+ Sangat Memuaskan
(B) Memuaskan
C+ Cukup

Samarinda , 11 Agustus 2026

Mahasiswa Perserta Ujian

Andi Farhan Rifai
NPM: 19. 111007.74201.024

Ketua Tim Penguji

Dr .Yatini, S.H.M.H
NIDN: 1109106902

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ANDI FARHAN RIFAI

NPM : 1974201024

Program Studi : Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa:

1. Tugas Akhir Penulisan Hukum dengan judul:

   Implikasi Hukum Penundaan Pembayaran BPHTB Terhadap Proses Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah Adalah hasil karya saya, dan dalam naskah Tugas Akhir Penulisan Hukum ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan orang lain untuk memperoleh gelar akademik disuatu perguruan tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian ataupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.
2. Apabila ternyata di dalam Tugas Akhir Penulisan Hukum ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia Tugas Akhir Penulisan Hukum ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEHAN DIBATALKAN, serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
3. Tugas Akhir Penulisan Hukum ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTY NON EKSKLUSIF.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Samarinda, ...

Yang Menyatakan,



ANDI FARHAN RIFAI

NPM. 1974201024

HALAMAN PERSETUJUAN

NAMA	:	ANDI FARHAN RIFAI
NPM	:	1974201024
FAKULTAS	:	HUKUM
PROGRAM STUDI	:	HUKUM
JUDUL SKRIPSI	:	Implikasi Hukum Penundaan Pembayaran BPHTB Terhadap Proses Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah

Menyetujui,

PEMBIMBING I	PEMBIMBING II
Dr. Yatini, S.H., M.H	**Hj.Rustiana, S.H.,M.H**
NIDN. 1109106902	**NIDN. 1107107705**

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda

Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H
NIK. 2007.073.103

HALAMAN PENGESAHAN

NAMA	:	ANDI FARHAN RIFAI
NPM	:	1974201024
FAKULTAS	:	HUKUM
PROGRAM STUDI	:	HUKUM
JUDUL SKRIPSI	:	Implikasi Hukum Penundaan Pembayaran BPHTB Terhadap Proses Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah

Menyetujui,

PEMBIMBING I	PEMBIMBING II
Dr. Yatini, S.H., M.H	**Hj.Rustiana, S.H.,M.H**
NIDN. 1109106902	**NIDN. 1107107705**

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda

Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H
NIK. 2007.073.103

UNGKAPAN PRIBADI:

skripsi ini saya persembahkan kepada kedua orang tua tercinta, orang tua pasangan saya, saudara-saudara, serta pasangan saya yang senantiasa memberikan doa, kasih sayang, dukungan, motivasi, dan semangat selama proses penyusunan skripsi ini. Ucapan terima kasih juga saya sampaikan kepada dosen pembimbing, sahabat, dan seluruh pihak yang telah membantu hingga skripsi ini dapat diselesaikan. Semoga karya sederhana ini dapat menjadi wujud rasa syukur dan memberikan manfaat bagi semua pihak

MOTTO:

Aku mungkin tidak lulus tepat waktu,

tetapi aku tidak pernah berhenti berjuang.

Setiap doa, dukungan, dan semangat yang

diberikan menjadi alasan untuk terus

melangkah hingga akhir."

ABSTRAK

Nama : ANDI FARHAN RIFAI

NPM : 1974201024

Judul Skripsi : Implikasi Hukum Penundaan Pembayaran BPHTB Terhadap Proses Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah

Pembimbing : 1. Dr. Yatini, S.H., M.H

2. Hj. Rustiana, S.H.,M.H

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implikasi hukum penundaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap proses balik nama sertifikat hak atas tanah serta akibat hukum yang ditimbulkan dari penundaan tersebut. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan sosiologis. Data diperoleh melalui studi kepustakaan serta wawancara dengan Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Samarinda, Kantor Pertanahan Kota Samarinda, dan Kantor Notaris/PPAT.Hasil penelitian menunjukkan bahwa penundaan pembayaran BPHTB berimplikasi pada tertundanya proses balik nama sertifikat hak atas tanah karena bukti pelunasan BPHTB merupakan salah satu persyaratan administratif yang wajib dipenuhi dalam proses pendaftaran peralihan hak. Meskipun Akta Jual Beli (AJB) telah dibuat secara sah oleh PPAT, permohonan balik nama tidak dapat diproses apabila BPHTB belum dilunasi. Selain itu, akibat hukum yang timbul adalah pembeli belum memperoleh pengakuan sebagai pemegang hak atas tanah yang sah karena sertifikat masih tercatat atas nama pemilik sebelumnya. Kondisi tersebut mengakibatkan belum terwujudnya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pembeli, serta berpotensi menimbulkan sengketa, menghambat peralihan hak berikutnya, dan membatasi penggunaan sertifikat sebagai jaminan kredit.Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa pelunasan BPHTB merupakan persyaratan yang tidak dapat dikesampingkan dalam proses balik nama sertifikat hak atas tanah. Oleh karena itu, diperlukan koordinasi yang lebih baik antara Bapenda, PPAT, dan Kantor Pertanahan serta peningkatan pemahaman masyarakat mengenai pentingnya memenuhi kewajiban pembayaran BPHTB agar proses peralihan hak atas tanah dapat berjalan tertib, efektif, dan memberikan kepastian hukum.

Kata Kunci: *BPHTB, implikasi hukum, akibat hukum, balik nama sertifikat, peralihan hak atas tanah.*

ABSTRACT

Name : ANDI FARHAN RIFAI

NPM : 1974201024

Title : Legal Implications Of The Deferment Of BPHTB Payment On The Process Of Land Certificate Title Transfer

Supervisor : 1. Dr. Yatini, S.H., M.H

2. Hj. Rustiana, S.H.,M.H

This study aims to examine the legal implications of delaying the payment of the Duty on the Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB) on the process of transferring the ownership of land title certificates and to analyze the legal consequences arising from such delay. This research employed an empirical legal research method using both statutory and sociological approaches. The data were collected through library research and interviews conducted with the Regional Revenue Agency (Bapenda) of Samarinda City, the Samarinda Land Office, and a Notary/Land Deed Official (PPAT).The findings indicate that delaying the payment of BPHTB results in the postponement of the transfer of ownership registration because proof of BPHTB payment is one of the mandatory administrative requirements for the registration of land rights transfer. Although the Sale and Purchase Deed (AJB) has been legally executed by the PPAT, the application for the transfer of the land title certificate cannot be processed until the BPHTB has been fully paid. Furthermore, the legal consequence of the delay is that the buyer has not yet been legally recognized as the rightful holder of the land rights, as the land certificate remains registered under the previous owner's name. This condition creates legal uncertainty, weakens legal protection for the buyer, and may lead to legal disputes, hinder subsequent transfers of land rights, and prevent the land certificate from being used as collateral.In conclusion, the payment of BPHTB is an essential requirement that cannot be waived in the process of transferring land title certificates. Therefore, better coordination among the Regional Revenue Agency (Bapenda), PPAT, and the Land Office is necessary, along with greater public awareness regarding the importance of fulfilling BPHTB payment obligations to ensure an orderly, effective, and legally certain land rights transfer process.

Keywords: Duty on the Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB), legal implications, legal consequences, transfer of land title certificate, transfer of land rights.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis haturkan kehadirat Allah SWT, karena hanya dengan limpahan nikmatnya, maka penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan judul : **Implikasi Hukum Penundaan Pembayaran BPHTB Terhadap Proses Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah.** Skripsi ini disusun adalah untuk memenuhi sebagian persyaratan untuk mengikuti ujian Skripsi guna memperoleh Gelar Sarjana Ilmu Hukum pada Program Strata I Ilmu Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda. Untuk menyusun skripsi ini penulis telah berupaya semaksimal mungkin, akan tetapi Penulis menyadari, bahwa apa yang telah dicapai, tidak luput dari segala kekurangan yang ada, itulah tanda bahwa penulis manusia biasa, penulis tidak mungkin lepas dari kekurangan dan kesalahan. Oleh karena itu, penulis senantiasa berusaha untuk meningkatkan kesempurnaan dalam penulisan karya ilmiah dalam bentuk Skripsi.

Dalam penulisan Skripsi ini, penulis tidak lepas dari bantuan dan bimbingan serta petunjuk dari berbagai pihak, untuk itu penulis haturkan dengan segala hormat, terima kasih kepada Dosen Pengajar pada Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda dan Pembimbing yang telah pula bersedia meluangkan waktu dan mencurahkan pikirannya serta keikhlasannya bersedia untuk membimbing penulis dan penulis juga menghanturkan terima kasih kepada :

1. Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat, kesehatan, dan kekuatan yang diberikan kepada penulis selama proses penyusunan Proposal Skripsi ini.
2. Kedua orang tua saya Andi Marfai dan Andi Kurdiawati yang selalu memberikan doa, kasih sayang, dukungan moral maupun materi, serta

semangat yang tiada henti kepada penulis.

3. Saudara Saya Andi Firdawati, Andi Firman Afandi, Dan Andi Fani Firawati yang selalu memberikan dukungan, perhatian, dan motivasi kepada penulis.
4. Pacar saya Andi Zakiyah Nur Azizah yang selalu menemani, memberikan semangat, dukungan, serta mendengarkan keluh kesah penulis selama menyelesaikan Proposal skripsi ini.
5. Bapak Prof Dr. Husaini Usman, M. Pd., M.T Selaku Rektor Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda
6. Bapak Dr. H. Hudali Mukti,S.H.,M.H Selaku Dekan di Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda
7. Ibu Dinny Wirawan Pratiwie, S.H., M.H Selaku Dosen Pembing Akademik
8. Ibu Dr. Yatini,S.H.,M.H Selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktu selama proses bimbingan.
9. Ibu Hj. Rustiana, S.H.,M.H Selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu selama proses bimbingan.
10. Seluruh para Dosen Dan Staf Fakultas Hukum Universitas Widyagama Mahakam Samarinda.

Penulis mengharapkan saran dan masukan yang membangun untuk kesempurnaan skripsi ini. Penulis berharap skripsi ini bermanfaat bagi para pembacanya. Wassalammu'alaikum Wr.Wb.

Samarinda, Juli 2026

ANDI FARHAN RIFAI

DAFTAR ISI

BERITA ACARA ..... **ii**
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN ..... **iii**
HALAMAN PERSETUJUAN ..... **iv**
HALAMAN PENGESAHAN ..... **v**
UNGKAPAN PRIBADI: ..... **vi**
ABSTRAK……**vii**
ABSTRACT……**viii**
KATA PENGANTAR ..... **ix**
DAFTAR ISI……..**xi**
BAB I PENDAHULUAN **1**
A. Alasan Pemilihan Judul **1**
B. Rumusan Masalah **7**
C. Tujuan Penelitian **7**
D. Kegunaan Penelitian **8**
E. Metode Penelitian **8**
F. Sistematika Penulisan **11**
BAB II LANDASAN TEORI DAN FAKTUAL TENTANG IMPLIKASI HUKUM PENUNDAAN PEMBAYARAN BPHTB TERHADAP PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT TANAH HAK ATAS TANAH……**13**
A. LANDASAN TEORI **13**
1. Teori Kepastian Hukum 13
2. Konsep Pendaftaran Tanah 14
3. Tinjuan Umum Proses Balik Nama dan Kedudukan BPHTB 17
4. Kedudukan BPHTB dalam Proses Balik Nama 18
B. LANDASAN FAKTUAL **39**
1. IMPLIKASI HUKUM PENUNDAAN PEMBAYARAN BPHTB TERHADAP PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH MELALUI KANTOR PERTANAHAN NEGARA (BPN) KOTA SAMARINDA……43
2. IMPLIKASI HUKUM PENUNDAAN PEMBAYARAN BPHTB TERHADAP PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH

MELALUI KANTOR NOTARIS/PPAT TOPAN ADIYA PUTRA,S.H.,M.Kn……41
3. IMPLIKASI HUKUM PENUNDAAN PEMBAYARAN BPHTB TERHADAP PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH MELALUI KANTOR BAPENDA SAMARINDA……42

BAB III PEMBAHASAN TENTANG IMPLIKASI HUKUM PENUNDAAN PEMBAYARAN BPHTB TERHADAP PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH 44

A. Implikasi Hukum Penundaan Pembayaran BPHTB Terhadap Proses Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah. 44

B. Akibat Hukum Penundaan BPHTB Terhadap Proses Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah. 48

BAB IV PENUTUP 53

A. KESIMPULAN 53

B. SARAN..... 54

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

1. Surat Pengantar Penelitian di Kantor Pertanahan Kota Samarinda dari Fakultas HukumUniversitas Widyagama Mahakam Samarinda
2. Surat Pengantar Penelitian Di Kantor Notaris/PPAT
3. Surat pengantar penelitian di kantor bapenda samarinda
4. Surat balasan penelitian dari kantor pertanahan kota samarinda
5. Surat balasan penelitian dari kantor bapenda kota samarinda
6. Dokumentasi
7. Riwayat Hidup

BAB I

PENDAHULUAN

A. Alasan Pemilihan Judul

Pendaftaran tanah adalah salah satu tindakan dasar yang harus dilakukan masyarakat di Indonesia untuk mendapatkan kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah. Pemerintah mendaftarkan tanah di Indonesia berdasarkan kebijakan yang tercantum dalam Perpu untuk menjaga kepastian hukum, seperti dijelaskan dalam Pasal 19 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 yang mengatur BAL.

Bagi kehidupan manusia, tanah memiliki peran strategis sebagai tempat tinggal, lokasi aktivitas ekonomi, dan sebagai jaminan. Mengingat pentingnya hal ini, negara menjamin keamanan pemilik tanah dengan mengatur pengalihan semua hak atas tanah melalui hukum pertanahan. Sesuai Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sistem pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan metode pendaftaran hak.

Setelah pengalihan tanah didaftarkan, akan dicatat dalam buku tanah dan memiliki kekuatan hukum serta dapat dipertanggungjawabkan kepada pihak ketiga. Masyarakat bisa mendapatkan berbagai manfaat dari pendaftaran tanah, termasuk peningkatan ekonomi lokal dalam proyek luas lahan, kemampuan untuk mendapatkan pinjaman dari lembaga keuangan menggunakan sertifikat sebagai jaminan, dan berkurangnya frekuensi sengketa tanah. Potensi untuk melihat dan mengidentifikasi bidang tanah

yang data fisik dan/atau data hukumnya hilang atau masih dalam sengketa semakin menegaskan tujuan pendaftaran tanah menurut PP ini, yaitu untuk mengumpulkan dan menyebarkan informasi komprehensif tentang bidang tanah. Jual beli tanah adalah cara umum untuk memindahkan hak kepemilikan. Untuk memindahkan sertifikat hak, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta dan mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan sepanjang proses jual beli berlangsung. Meskipun begitu, proses pendaftaran pemindahan hak tidak bisa dilakukan secara otomatis. Bukti pembayaran pajak yang berasal dari pemindahan hak adalah salah satu persyaratan administratif dan yuridis yang harus dipenuhi oleh pemohon. Pajak yang dimaksud di sini adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenai BPHTB, yang bisa terjadi melalui beberapa cara seperti jual beli, tukar menukar, hibah, warisan, atau kontribusi modal ke suatu perusahaan. Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Mengubah Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menjadi pajak daerah, yang awalnya menjadi dasar pengenaan BPHTB. Pendaftaran tanah memastikan kejelasan hukum dan pemeliharaan bagi pemilik tanah, bangunan tempat tinggal, dan hak terdaftar lainnya sehingga kepemilikan atas aset ini dapat dengan mudah dibuktikan, sesuai Pasal 3 (a) PP No. 24 Tahun 1997. Akibatnya, dengan adanya pendaftaran tanah, siapa pun yang mencari sebidang tanah tertentu dapat dengan mudah mengetahui

alamat, ukuran, dan status hukumnya. Objek yang termasuk dalam pendaftaran tanah mencakup bidang tanah dengan a) Hak Milik, bangunan, usaha, dan hak guna usaha; b) Hak untuk mengelola tanah; c) Tanah yang merupakan bagian dari waqf; d) Tanah yang merupakan bagian dari HM unit apartemen; dan e) Tanah yang merupakan bagian dari negara. Sistem pendaftaran tanah bertanggung jawab untuk mencatat informasi, mengatur dan menjaga data hukum, serta memberikan bukti kepemilikan. Peraturan perundang-undangan yang saat ini mengatur BPHTB adalah Undang-Undang No. 1 Tahun 2022, yang mengatur hubungan keuangan antara pemerintah federal dan negara bagian serta daerah. Kontributor signifikan terhadap pertumbuhan Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah BPHTB, yang merupakan pajak daerah. Dengan demikian, wewenang untuk memungut, memeriksa, dan menagih berada di tangan pemerintah daerah, melalui Badan Pendapatan Daerah (Bapenda). Biasanya, BPHTB harus dibayar penuh sebelum Kantor Pertanahan mendaftarkan pemindahan hak, tetapi juga bisa dibayar saat hak diperoleh. Peraturan Menteri No. 16 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menekankan keterkaitan antara BPHTB dan pendaftaran tanah Pasal 111 ayat (1) huruf e. Pemohon diwajibkan untuk memberikan bukti pembayaran BPHTB agar dapat mendaftarkan pengalihan hak melalui jual beli, sebagaimana disebutkan dalam ayat ini.

Pengalihan hak atas bangunan dan tanah juga dikenakan Pajak Penghasilan (PPh). Kamu tidak akan bisa melanjutkan permohonan balik

nama sertifikat di Kantor Pertanahan tanpa bukti pelunasan BPHTB. Jika wajib pajak terlambat membayar BPHTB, masalah bisa muncul. Wajib pajak mungkin tidak siap menyelesaikan kewajiban pajak tepat waktu, terjadinya keterlambatan penerbitan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), atau perbedaan antara nilai transaksi dan NJOP bisa menjadi penyebab keterlambatan ini. Di sisi lain, para pihak sudah menandatangani Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT, sehingga menjadi sah secara hukum. Secara perdata, pembeli memiliki hak atas tanah sesuai AJB, tapi secara administratif, buku tanah belum mencerminkan pengalihan ini karena proses balik nama sertifikat Prosesnya melambat. Hal ini menciptakan situasi hukum yang mengambang. Cukup banyak komplikasi hukum yang muncul dari kondisi ini. Pertama, kita harus menentukan posisi hukum pembeli jika mereka sudah membayar penuh untuk tanah tersebut tetapi belum diizinkan untuk mendokumentasikan hak mereka. Kedua, jika nama penjual masih tercantum di sertifikat, masalah hukum apa yang mereka hadapi Pertanyaan ketiga saya terkait dengan kewajiban PPAT ketika mereka telah menyelesaikan akta tetapi tidak dapat mendaftarkannya karena pembatasan BPHTB. Jika BPHTB tertunda secara signifikan, apa kemungkinan dampak hukum terhadap hak-hak pihak dan keabsahan AJB Penundaan pembayaran ke BPHTB ini menimbulkan pertanyaan tentang dampak hukum dari situasi ini dan bisa menyebabkan litigasi di masa depan. Memberikan kepastian hukum adalah tujuan utama dari sistem pendaftaran tanah, seperti yang disebutkan dalam Pasal 19 UU BAL No. 5 Tahun 1960. Dampak pembayaran

BPHTB yang terlambat terhadap pengalihan sertifikat hak atas tanah seharusnya dipertimbangkan dengan cermat dalam studi mendatang. Melalui penggunaan pendekatan hukum empiris khususnya, melalui pelaksanaan wawancara langsung dengan praktisi di lapangan, seperti Notaris/PPAT, pejabat Badenda, dan pejabat Kantor Pertanahan/BPN, penelitian ini menjadi relevan. Teknik ini bertujuan untuk memberikan gambaran menyeluruh tentang masalah yang sedang dipelajari dengan menggambarkan situasi nyata di lapangan dan menganalisisnya sesuai dengan kerangka hukum yang berlaku.

> Luasnya aktivitas seputar pembelian hak atas tanah dan bangunan sangat dipengaruhi oleh Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), setiap pejabat yang berwenang untuk melegalkan perolehan hak atas tanah dan bangunan, seperti Notaris/PPAT, pejabat lelang, atau pejabat pertanahan, harus menyerahkan bukti pembayaran BPHTB yang harus dibayar sebelum mereka dapat menandatangani akta, berita acara lelang, atau surat keputusan pemberianhak atas tanah. Karena itu, BPHTB adalah bagian penting dari setiap transaksi yang melibatkan pembelian properti atau izin bangunan.[1]
>
> Transaksi hukum yang terkait dengan pembelian tanah dan hak bangunan sangat dipengaruhi oleh Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, atau disingkat BPHTB. Setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB, notaris/PPAT, petugas lelang, dan petugas pertanahan bisa melanjutkan untuk menandatangani akta, berita acara lelang, atau surat keputusan yang memberikan hak atas tanah, sesuai dengan aturan yang ditetapkan dalam Undang-Undang BPHTB. Ini menunjukkan betapa pentingnya BPHTB dalam transaksi yang melibatkan hak tanah dan bangunan.[2].

---

[1] Shavira Bonita Prasetyo, "Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)", IJBL : Indonesian of Journal Business Law, Vol.1, No.1, 2021, hlm. 1

[2] Satria braja harianja, julia rahma sitepu, margaretha saragih, "Pemungutan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (bphtb) Ditinjau dari undang-undang nomor 20 tahun 2000 tentang Bea perolehan hak atas tanah" Jurnal Hukum Responsif, vol. 7 no. 7. Maret 2019, hlm.115

Pajak yang dikenal sebagai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dikenakan kepada wajib pajak saat mereka memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 tentang HKPD merevisi Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah, yang menjadi dasar hukumnya. Salah satu penyumbang utama PAD (Pendapatan Asli Daerah) adalah BPHTB.

Bukti pembayaran BPHTB merupakan salah satu syarat administrasi di Kantor Pertanahan/BPN untuk mendaftarkan pengalihan hak atau pengalihan sertifikat dalam proses pemindahan hak atas tanah (misalnya, jual beli, hibah, warisan, dll). Hal ini diatur oleh PMATR/BPN No. 16 Tahun 2021, yang mengatur tentang pendaftaran hak atas tanah, dan PP No. 24 Tahu 1997, yang mengatur pendaftaran tanah. Pengajuan pengalihan sertifikat akan ditolak jika tidak memenuhi syarat formal akibat tidak adanya bukti pembayaran BPHTB.

BPHTB Merupakan tanggung jawab pemerintah daerah untuk menerima transfer BPHTB sesuai dengan peraturan mereka sendiri. Sumber pendapatan paling penting di wilayah ini berasal dari sektor pajak. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa jumlah pendapatannya selalu besar dan dapat diandalkan, serta proses pemungutannya menunjukkan keterlibatan masyarakat dalam pertumbuhan. BPHTB beralih menjadi pajak daerah di tingkat kabupaten atau kota. Wajib pajak yang memperoleh hak atas properti sebelum diterbitkannya akta, lelang, atau surat keputusan oleh pihak berwenang wajib membayar BPHTB, jenis pajak tertentu.[3]

Ada beberapa alasan umum mengapa wajib pajak mengalami keterlambatan dalam membayar BPHTB, termasuk tapi tidak terbatas pada:

[3] Siahaan, M.P, Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 15.

nilai transaksi yang belum final, dana yang kurang, dan sengketa mengenai nilai NJOP. Proses balik nama terdampak secara hukum oleh keterlambatan ini. Meskipun akta telah dibuat di hadapan PPAT/Notaris, pembeli tidak bisa melakukan balik nama sertifikat karena statusnya yang sekarang di BPN. Pembeli, khususnya, menjadi rentan terhadap ketidakpastian hukum akibat posisi ini.

B. Rumusan Masalah

Sehubungan dengan hal di atas, penulis bermaksud meneliti Peraturan Daerah Kota Samarinda Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang terkait dengan Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintahan Pusat dan Pemerintahan Daerah.

1. Bagaimana Implikasi hukum penundaan pembayaran BPHTB terhadap proses balik nama sertifikat hak atas tanah?
2. Apa akibat hukum penundaan BPHTB terhadap proses balik nama sertifikat tanah hak atas tanah?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk Untuk mengetahui apa yang terjadi pada proses pengalihan sertifikat tanah secara hukum jika Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tidak dibayar tepat waktu.
2. Untuk memahami dampak pada prosedur administrasi pendaftaran pengalihan hak properti di kantor pertanahan akibat menunda pembayaran BPHTB khususnya terkait pemenuhan syarat permohonan

balik nama sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 serta akibat hukum yang timbul terhadap para pihak pembeli, penjual, dan PPAT apabila pembayaran BPHTB ditunda, baik dari aspek hukum perdata maupun hukum administrasi.

D. Kegunaan Penelitian

1. Mengembangkan kajian ilmu hukum agraria dan hukum pajak, khususnya mengenai keterkaitan antara pemenuhan kewajiban pajak BPHTB dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan.
2. Menambah literatur ilmiah terkait akibat hukum dari tidak terpenuhinya syarat administratif sehingga menjadi panduan agar pembeli dan penjual memahami konsekuensi hukum dari menunda pembayaran BPHTB, sehingga dapat menghindari sengketa dan ketidakpastian hak atas tanah.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian yuridis empiris adalah intinya dari semua ini. "Penelitian yang dilakukan dengan terlebih dahulu meneliti data sekunder dan kemudian dilanjutkan dengan penelitian data primer di lapangan." Itulah yang dimaksud Abdul Kadir Muhamad ketika ia mengatakan penelitian yuridis empiris. Karena penelitian yuridis adalah metode yang merujuk pada peraturan perundang-undangan yang relevan, hukum dilihat sebagai standar atau "das sollen" di bidang ini.[4]

Selain pandangan tradisional tentang hukum sebagai kumpulan prinsip hukum normatif, penelitian empiris modern mulai mempertimbangkan hukum secara lebih luas sebagai pola perilaku sosial yang muncul dan bertahan dalam kehidupan komunitas sehari-hari, dengan

[4] Ronny Hanitijo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, (Jakarta:Ghalia Indonesia, 2000), halaman 20

interaksi dan hubungan yang konstan dengan domain sosial yang lebih luas seperti politik, ekonomi, masyarakat, dan budaya. Materi utama untuk mengungkap kesulitan yang sedang diteliti akan berupa berbagai temuan lapangan individu yang mematuhi ketentuan normatif. Dengan kata lain, hukum berperan sebagai mediator antara perilaku masyarakat dan variabel independen hukum. Penelitian yuridis empiris mematuhi ketentuan normatif Undang-Undang tentang Penundaan Pembayaran BPHTB dalam Proses Perubahan Nama pada Sertifikat Hak Atas Tanah, dan menggunakan aturan serta hukum yang ada saat ini untuk mengungkap masalah dalam subjek yang diteliti.

2. Sumber Bahan Hukum

Kami mengandalkan bahan-bahan hukum sebagai sumber informasi utama kami untuk memperoleh pemahaman yang mendalam. Berikut ini termasuk tiga jenis dokumen hukum:

a. Bahan Hukum Primer, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan tertinggi dan yang paling relevan, yaitu :

1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar PokokPokok Agraria.
3) Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan atas UndangUndang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

5) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo PMATR/BPN No. 16 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah

6) Peraturan Walikota Samarindanomor 51 Tahun 2019 Tentang sistem Dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

b. Bahan Hukum Sekunder, meliputi literatur pendukung seperti buku teks, jurnal ilmiah, dan hasil-hasil penelitian resmi yang relevan yang berkaitan erat dengan permasalahan yang akan dibahas.

3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

a. Studi Lapangan

Studi lapangan dilakukan untuk mendapatkan data primer langsung dari tempat penelitian berlangsung. Dalam hal ini peneliti malakukan:

1) Wawancara

Wawancara dilakukan secara semi terstruktur kepada narasumber yang kompeten agar mendapatkan informasi mendalam. Narasumber yang relevan. Studi lapangan ini dilakukan pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda untuk melihat prosedur dan hambatan administratif balik nama terkait BPHTB, Kantor Bapenda Kota Samarinda untuk melihat mekanisme penundaan/angsuran pembayaran BPHTB dan Kantor PPAT/Notaris yang ada dikota Samarinda untuk melihat praktik di lapangan terkait penanganan kasus penundaan BPHTB

2) Populasi/Sampling

Karena ini penelitian hukum Yuridis Empiris maka peneliti menggunakan populasi yaitu seluruh pihak yang terkait dengan terkait proses BPHTB di lokasi penelitian dan purposive sampling, yaitu memilih narasumber berdasarkan pertimbangan bahwa mereka dianggap paling mengetahui permasalahan yang diteliti yaitu Notaris/PPAT, petugas Bapenda, dan petugas Kantor Pertanahan di kota Samarinda.

b. Studi Pustaka

Studi pustaka adalah teknik pengumpulan bahan hukum dengan cara menelaah, mengkaji, dan menganalisis berbagai literatur yang berkaitan dengan permasalahan penelitian. Penelitian dilakukan terhadap buku-buku, karya ilmiah, undang-undang dan peraturan terkait lainnya tentang akibat hukum penundaan pembayaran BPHTB.

F. Sistematika Penulisan

Dalam upaya guna membuat mudah ketika membaca dan mendalami skripsi ini, sehingga penulis membuat Sistematika Penulisan supaya pembaca bisa dengan mudah membaca dan memperjelas untuk melaksanakan penguraian yang terdiri dari 4 (empat) BAB, berupa :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab Pendahuluan penulis memaparkan alasan pemilihan judul atau latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan dilaksanakanya penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II ; LANDASAN TEORI DAN FAKTUAL

Pada Bab ini penulis mengakajikan Landasan teori mencakup argumen ilmiah, teori doktrin, atau pendapat para ahli yang berasal dari referensi asli dan hasil penelitian yang teruji keabsahannya, Serta Landasan faktual yang berupa penjabaran perolehan pengkajian yang bersumber melalui studi lapangan & pustaka yang sudah dirancang pengkaji.

BAB III : PEMBAHASAN

Bab hasil pembahasan inimerupakan bab dari hasil menjawab atas rumusan masalah yang penulis buat yaitu BagaimananImplikasi hukum penundaan pembayaran BPHTB terhadap proses balik nama sertifikat hak atas tanah. Serta apa Akibat hukum penundaan BPHTB terhadap proses balik nama sertifikat tanah hak atas tanah.

BAB IV : PENUTUP

Bab penutup terbagi atas kesimpulan serta saran, yang Dimana Kesimpulan Adalah jawaban terhadap rumusan masalah yang diajukan pada bab sebelumnya. Sedangkan saran berisikan rekomendasi ataupun masukan terkait rumusan masalah baik secara praktis ataupun teoritis.

BAB II

LANDASAN TEORI DAN FAKTUAL TENTANG IMPLIKASI HUKUM PENUNDAAN PEMBAYARAN BPHTB TERHADAP PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT TANAH HAK ATAS TANAH

A. LANDASAN TEORI

1. Teori Kepastian Hukum

Gustav Radbruch berpendapat bahwa, di antara keadilan dan kegunaan, kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum. Pendaftaran tanah menciptakan sertifikat yang berfungsi sebagai bukti kuat dalam hukum pertanahan, sehingga menjamin kepastian hukum. Kepastian hukum dalam pemindahan hak dapat dicapai melalui prosedur penggantian nama pada sertifikat. Ketidakjelasan hukum yang tidak sempurna bagi pemegang hak baru dapat timbul akibat keterlambatan dalam proses ini yang disebabkan oleh kewajiban administratif yang belum dipenuhi.

Suatu topik, negara, ketentuan, atau keputusan dianggap pasti jika jelas. Kepastian dan keadilan adalah sifat inheren hukum. Pasti sebagai standar perilaku, dan adil karena standar itu harus mendukung perintah yang sah. Jika hukum ingin menjalankan tujuannya, hukum harus adil dan dapat ditegakkan dengan kepastian mutlak. Tidak ada pendekatan sosiologis yang bisa memberikan jawaban normatif atas pertanyaan mengenai kepastian hukum.[5]

Ketika aturan dibuat dan disahkan dengan keyakinan karena mereka mengatur hal-hal dengan cara yang jelas dan masuk akal, kita mengatakan bahwa ada kepastian hukum dalam arti normatif. Itu logis dan jelas karena tidak meninggalkan ruang untuk perselisihan atau interpretasi lain. Itu jelas karena tidak bertentangan atau menimbulkan konflik norma sendiri tetapi justru membangun sistem norma dengan sistem lainnya. Ketika hukum diterapkan dengan cara yang transparan, konsisten, jelas, dan tidak

[5] Dominikus Rato, Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59

dipengaruhi oleh faktor subjektif, kita mengatakan bahwa ada kepastian hukum. Hukum didefinisikan oleh kepastian dan keadilan, yang bukan hanya tuntutan moral tetapi juga karakteristik kenyataan. Tidak cukup hanya hukum itu buruk; hukum itu juga harus adil.[6]

Menurut Utrecht, ada dua aspek dalam kepastian hukum. Pertama, itu memastikan orang tahu apa yang boleh dan tidak boleh mereka lakukan berdasarkan aturan umum. Kedua, itu melindungi orang dari tindakan sewenang-wenang pemerintah dengan menjabarkan batasan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan negara.[7]

Jaminan keadilan yang terkandung dalam hukum dikenal sebagai kepastian hukum. Mengikuti aturan dengan benar itu penting untuk norma-norma yang mendorong keadilan. Prinsip-prinsip keadilan dan kejelasan mutlak dalam hukum selalu ada, kata Gustav Radbruch. Dia menekankan bahwa pemeliharaan hukum dan ketertiban itu penting untuk keamanan suatu negara, dan bahwa keadilan serta kepastian hukum saling bergantung. Hukum positif itu yang utama dan harus selalu diikuti. Gagasan kepastian hukum didasarkan pada pencarian keadilan dan kebahagiaan, yang menjadi tujuan utamanya.[8]

2. Konsep Pendaftaran Tanah

Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Pendaftaran Tanah didefinisikan sebagai serangkaian kegiatan pemerintahan yang berkesinambungan, sistematis, dan berkelanjutan yang mencakup pengumpulan, pengolahan, pencatatan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik dan yuridis dalam bentuk peta dan daftar yang berkaitan dengan bidang tanah dan unit apartemen individual. Itu juga mencakup penerbitan sertifikat sebagai bukti kepemilikan untuk bidang tanah yang sudah memiliki hak dan kepemilikan atas unit apartemen individual, serta beberapa beban tertentu atas hak-hak tersebut.

---

[6] Cst Kansil, Christine , S.T Kansil, Engelien R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, Kamus Istilah Hukum, Jakarta, 2019, Hlm. 385

[7] Riduan Syahrani, Rangkuman Intisari Ilmu Hukum, Penerbit Citra Aditya Bakti,Bandung, 2009, hlm.23

[8] Achmad Ali, Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis), Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2012, hlm 95

Sebagai sarana untuk menjaga hak atas tanah, negara melalui sejumlah instrumen hukum telah mengatur secara tuntas prosedur pendaftaran tanah. Pemerintah berkewajiban melakukan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia untuk menjaga kepastian hukum, sebagaimana dinyatakan secara tegas dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Menurut Boedi Harsono, "kata-kata 'serangkaian kegiatan' menunjukkan adanya"Berbagai kegiatan dalam menjalankan pendaftaran tanah, yang saling terkait secara berurutan, membentuk rangkaian yang pada akhirnya menghasilkan data yang dibutuhkan untuk memastikan kepastian hukum di bidang tanah bagi masyarakat. Ini memberikan penjelasan lebih lanjut tentang makna yang disebutkan sebelumnya".[9]

Mengenai pentingnya pendaftaran tanah Bachsan Mustafa berpendapat bahwa, "pendaftaran tanah akan melahirkan sertifikat tanah, mempunyai arti untuk memberikan kepastian hukum, karena hukum jelas dapat diketahui baik identitas pemegang haknya (subjeknya) maupun identitas tanahnya".[10]

Menurut K. Wantjik Saleh, peran pemerintah dalam pendaftaran tanah adalah untuk menetapkan batas-batas yang jelas dalam hukum mengenai:

a. Lokasi, batas, dan total luas tanah.

b. Status tanah dan siapa yang berhak memilikinya.

c. Penerbitan sertifikat.[11]

Tujuan dari pendaftaran tanah, menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, ada tiga: pertama, untuk memastikan bahwa mereka yang memiliki sebidang tanah, unit kondominium, atau hak terdaftar lainnya bisa membuktikan kepemilikan mereka dengan mudah; kedua, untuk membantu pemerintah dan pihak-pihak terkait lainnya menemukan informasi yang

---

[9] Boedi Harsono I 2018. "Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya",Djambatan. Jakarta. Hal. 72-73

[10] Bachsan Mustafa, 2014. "Hukum Agraria Dalam Perspektif", Remaja Karya CV. Bandung. Hal. 58

[11] Bachtiar Effendi, 2013."Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanannya", Alumni. Bandung. Hal. 21

mereka butuhkan untuk bertindak secara sah atas tanah yang terdaftar, unit kondominium, atau hak terdaftar lainnya; dan ketiga, untuk membangun sistem administrasi tanah yang tertib.

a. Lingkungan sekitar sangat diuntungkan dari catatan tanah yang akurat. Ada beberapa keuntungan dari pembentukan pendaftaran tanah, termasuk:
b. Memberikan ketenangan bagi pemilik tanah dengan membuat hak atas tanah mereka jelas; ini, pada gilirannya, akan membantu mereka menjalankan bisnis lebih lancar dan memanfaatkan tanah yang dimiliki dengan lebih baik.
c. Menghilangkan atau secara signifikan mengurangi konflik tanah sehingga menghemat waktu dan uang baik bagi masyarakat maupun negara dalam jangka panjang.
d. Transaksi tanah yang sederhana, murah, dan terjamin. Sukses. Ketidakpastian hukum dan biaya tinggi sering terjadi saat memindahkan hak pribadi atas tanah yang belum terdaftar.
e. Meningkatkan investasi dengan memungkinkan tanah digunakan sebagai jaminan untuk pinjaman jangka panjang. Biasanya, agar bank dapat memberikan pinjaman, mereka perlu melihat bukti bahwa peminjam memiliki kepemilikan sah atas jaminan tersebut. Data juridis dan fisik yang dihasilkan dari pendaftaran tanah tidak hanya bisa memberikan kejelasan hukum, tetapi juga bisa digunakan untuk menentukan penilaian pajak..[12]

[12] Irawan Soerojo. 2013. “Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di indonesia”, Arkola, Surabaya. Hal. 27

Langkah terakhir dalam mentransfer hak atas tanah melalui jual beli adalah mengganti nama pada sertifikat. Tujuan kami saat ini adalah memastikan kepatuhan terhadap hukum sesuai dengan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Tetapi ada dampak hukum dari kebijakan menunda pembayaran BPHTB yang membuat prosedur ini lebih sulit.

3. Tinjuan Umum Proses Balik Nama dan Kedudukan BPHTB

Untuk memahami implikasi hukum penundaan BPHTB, terlebih dahulu perlu diuraikan bagaimana proses balik nama sertifikat berlangsung dan bagaimana kedudukan BPHTB di dalamnya.

a. Akibat dari jual beli yang sah, hak atas tanah dapat dialihkan secara legal dari satu pihak ke pihak lain, dan proses ini dikenal sebagai pengalihan sertifikat hak Undang-undang utama yang mengatur prosedur ini adalah:

- Kepastian hukum adalah tujuan dari pendaftaran tanah, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 BAL.
- Akta PPAT diperlukan untuk mencatat pengalihan hak yang berasal dari jual beli (Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997).
- Persyaratan dan proses permohonan pendaftaran tanah diatur dalam PMATR No. 16 Tahun 2021.

Tujuan pengalihan sertifikat adalah untuk memastikan bahwa negara mengakui dan melindungi pemilik sah berdasarkan penguasaan sebenarnya di lapangan. Untuk mencatat pengalihan hak atas tanah akibat jual beli,

diperlukan Akta Jual Beli dari PPAT, bukti asli sertifikat pembayaran PPh dan BPHTB, serta dokumen lain, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 dan Pasal 106 PMATR No. 16 tahun 2021. Pembelian hak atas properti dikenai BPHTB menurut Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 tentang HKPD. Setelah AJB ditandatangani, pembayaran BPHTB menjadi jatuh tempo.

Berdasarkan fakta di lapangan, Bapenda menawarkan surat pernyataan yang memungkinkan penundaan atau cicilan BPHTB. Tapi di sistem sertifikasi BPN dan Badenda, tidak ada jalan tengah. Semua berkas dengan status "belum dibayar" akan langsung ditolak. Jadi, ada perbedaan kebijakan antara Bapenda yang melayani wajib pajak dan BPN yang terikat secara hukum.

4. Kedudukan BPHTB dalam Proses Balik Nama

UU No. 1 Tahun 2022, yang mengatur hubungan keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah, menetapkan BPHTB, atau Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Dalam proses pengalihan nama, BPHTB punya tiga tujuan:

a. Fungsi Pajak Daerah BPHTB merupakan sumber PAD. Kewenangan pemungutan ada di Pemerintah Daerah melalui Bapenda.
b. Fungsi Syarat Administratif Berdasarkan Pasal 106 huruf f PMATR No. 16 Tahun 2021, salah satu syarat pendaftaran peralihan hak adalah dilampirkannya SSPD BPHTB yang telah divalidasi lunas. Tanpa bukti lunas, BPN tidak dapat memproses permohonan.

c. Fungsi Validasi Elektronik Sejak 2021 diterapkan sistem validasi host to host antara BPN dan Bapenda. Setiap pembayaran BPHTB akan divalidasi secara online. Statusnya hanya 2: "Lunas" atau "Belum Lunas".

Dengan demikian, BPHTB bukan hanya kewajiban pajak, tetapi juga menjadi "kunci" untuk dibukanya proses pendaftaran di BPN. Potensi Konsekuensi Hukum dari Penundaan BPHTB terhadap Keamanan Hak Pembeli, tujuan utama dari sistem pendaftaran tanah nasional adalah untuk memastikan kepastian hak atas tanah. Tujuan dari pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, seperti yang disebutkan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA. Penyelesaian proses pemindahan kepemilikan dan pencatatan nama pembeli di buku dan sertifikat tanah adalah langkah-langkah penting untuk memastikan hak pembeli dalam suatu jual beli. Kebijakan penundaan pembayaran BPHTB yang diberikan oleh Bapenda menimbulkan implikasi hukum yang secara langsung mempengaruhi kepastian hak pembeli.

Penundaan pembayaran BPHTB menyebabkan proses balik nama terhenti. Dampak hukumnya dapat dianalisis melalui 3 teori:

a. Belum Terjadinya Peralihan Hak Secara Kebendaan

Boedi Harsono menyatakan dalam Teori Pendaftaran Tanah bahwa sistem pendaftaran di Indonesia memiliki tren positif setelah publikasi negatif. Setelah hak baru dialihkan dan didaftarkan di

BPN, hak tersebut menjadi sempurna dan mengikat pihak ketiga[13]. Selama sertifikat belum balik nama maka tatus hukum Pembeli hanya memiliki hak perorangan berdasarkan AJB. Secara materiil, jual beli telah selesai. Pembayaran lunas dan penguasaan fisik sudah diserahkan. PPAT juga telah membuat AJB.

Meskipun begitu, sesuai dengan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, pengalihan hak baru resmi diakui setelah melakukan pendaftaran. Hal ini karena bukti pembayaran penuh BPHTB diperlukan menurut Pasal 111 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, maka permohonan ditolak.Belum memiliki hak kebendaan. Hal ini beresiko ganda dimana Penjual masih tercatat sebagai pemilik sah. Dan Secara hukum ia masih dapat menjual, mengagunkan, atau mewariskan tanah tersebut.

b. Tidak Terpenuhinya Asas Kepastian Hukum

Menurut Gustav Radbruch, ada tiga syarat yang harus dipenuhi oleh sebuah hukum: kepastian, kegunaan, dan keadilan[14]. Penundaan BPHTB menyebabkan unsur Kepastian Hukum tidak terpenuhi bagi pembeli karena

a) Risiko sengketa: Jika muncul pihak ketiga yang beritikad baik dan lebih dulu balik nama.

[13] Harsono, B. (2008). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: hlm. 55

[14] Radbruch, Gustav. 2006. Filsafat Hukum. Terjemahan B. Arief Sidharta. Bandung: Citra Aditya Bakti. hlm.25

b) Risiko kematian penjual: Ahli waris dapat menggugat karena secara yuridis tanah masih milik pewaris.

c) Tidak dapat diagunkan: Bank menolak sertifikat yang belum balik nama. Ini merugikan pembeli yang butuh modal.

d) Tidak dapat dialihkan lagi: Pembeli tidak bisa menjual kembali karena namanya belum terdaftar.

Jadi pembeli sudah membayar lunas tetapi tidak mendapat perlindungan hukum penuh.

c. Kerentanan Kedudukan PPAT

Berdasarkan Kode Etik INI Pasal 5, PPAT wajib menolak membuat AJB jika pajak belum dibayar. Jika tetap membuat AJB, PPAT dapat dikenai sanksi organisasi bahkan pidana Pasal 38 UU No. 28 Tahun 2009 karena membantu tidak menyetor pajak. Implikasinya: PPAT terjepit antara kepentingan klien dan kepatuhan hukum.

Analisis Terhadap Upaya Hukum yang Ada dan Rekonstruksi Sistem

a. Upaya Hukum Saat Ini Tidak Efektif

a) Surat Pernyataan Penundaan dari Bapenda: Hanya mengikat hubungan wajib pajak dengan Bapenda tidak mengikat BPN.

b) Gugatan Wanprestasi ke Pengadilan: Pembeli bisa gugat penjual jika tidak mau melunasi BPHTB. Tapi prosesnya lama, mahal, dan tidak menyelesaikan masalah sertifikat.

- Blokir Sertifikat: Saat ini belum ada aturan yang memungkinkan BPN memblokir sertifikat selama masa penundaan.

b. Rekonstruksi Hukum Berdasarkan Asas Kemanfaatan

Sistem saat ini terlalu kaku dan tidak melihat realitas ekonomi masyarakat. Untuk menyeimbangkan Kepastian Hukum dan Kemanfaatan perlu:

a) Integrasi Sistem Elektronik BPN, Bapenda, DJP Dimana Sistem harus bisa membaca status "BPHTB dalam angsuran". Sehingga BPN tidak menolak, tapi memproses dengan catatan.

b) Penerapan "Balik Nama Dengan Status Tangguhan" Perlu revisi PMATR. Skemanya yaitu BPN memproses balik nama, tetapi di dalam sertifikat diberi catatan "BPHTB belum lunas". Sertifikat tidak bisa diagunkan/dialihkan sampai lunas. Ini melindungi pembeli sekaligus mengamankan penerimaan negara.

- Sosialisasi dan Pengetatan Syarat Penundaan Bapenda harus selektif memberi penundaan dan wajib menjelaskan risiko hukum kepada wajib pajak.

Akuisisi hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak yang dikenal sebagai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang diatur oleh Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 dan Undang-Undang No. 1 Tahun 2022. Objeknya adalah perolehan hak melalui jual beli, hibah, waris, dll.BPHTB bersifat self assessment dan harus dilunasi sebelum akta ditandatangani. Namun dalam praktik, sering ada penundaan dengan alasan

angsuran, sengketa NJOP, atau ketidaksiapan dana. Penundaan ini harus diajukan secara formal ke Bapenda dan tidak otomatis membolehkan pendaftaran di BPN.

Subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang Dengan kata lain, ketika seseorang atau organisasi menerima pengalihan hak atas tanah atau bangunan, dikatakan telah memperoleh hak tersebut. Seseorang yang diwajibkan membayar pajak dikenal sebagai wajib pajak.

Peristiwa atau tindakan hukum yang terkait dengan transaksi atau pengalihan hak, termasuk pemberian hak baru dan pengalihan hak yang sudah ada, merupakan perolehan hak atas tanah atau bangunan, yang menjadi objek pajak BPHTB. Dasar Pengenaan Pajak untuk BPHTB diperoleh dengan hak-hak ini. NPOP, atau Nilai Perolehan Objek Pajak, menjadi dasar penghitungan BPHTB.

Tujuan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), menurut Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton, adalah untuk memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Tanah dan/atau bangunan ini bisa berupa tanah saja, tanah dengan tanaman di atasnya, atau bangunan itu sendiri.[15]

Ada risiko masalah hukum pada sertifikat tanah dengan pembayaran BPHTB yang telat karena ini bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum tanah nasional, yang meliputi prinsip kepastian hukum, keadilan, dan manfaat. Pembeli jadi nggak tahu status hukum objeknya, yang bisa memicu sengketa saat membeli properti atau pembatalan sertifikat oleh pengadilan. Sebaliknya, kebingungan pembeli muncul karena nggak semua orang paham atau mengerti persyaratan pajak tanah. Hak perolehan atas tanah dan bangunan menjadi objek pajak, seperti yang tercantum di Pasal 85 ayat 2

[15] Wirawan B. Ilyas, Richard Burton, Hukum Pajak, Edisi Revisi, Jakarta : Salemba Empat, 2014, hal. 90

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah:[16]

a. Perubahan kepemilikan yang terjadi akibat penjualan, pembelian, pertukaran, hibah, hibah warisan, warisan, kontribusi modal ke perusahaan atau entitas hukum lainnya, pemisahan hak yang mengarah pada pengalihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, penggabungan bisnis, konsolidasi, spin off, hadiah;

b. Pemberian hak baru yang terjadi akibat penerusan pelepasan hak atau pelepasan hak dari pihak luar.

Untuk secara sah mengalihkan kepemilikan tanah, akta yang sah harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang, khususnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Proses hukum pengalihan kepemilikan tanah melalui berbagai cara, seperti jual beli, kemudian didokumentasikan oleh PPAT sebagai Akta Jual Beli (disingkat AJB). Di sisi lain, ada kasus di mana pihak yang tidak berwenang, seperti staf PPAT atau PPAT yang wilayah kerjanya tidak terkait dengan jual beli tanah, menggunakan kop surat pihak lain. PPAT membuat AJB untuk pengalihan hak atas tanah. Hal ini membuat AJB menjadi sah secara hukum, meskipun nilai buktinya bisa berkurang menjadi seperti akta pribadi atau bisa menjadi batal demi hukum. Semua syarat agar akta dianggap sah harus dipenuhi sebelum PPAT dapat dipertimbangkan. PPAT bertanggung jawab atas sanksi sesuai aturan yang berlaku jika gagal menyiapkan, membaca, dan menandatangani AJB di hadapan pihak-pihak yang hadir pada saat yang sama, yang merupakan elemen penting dari keaslian. Ketika semua syarat ini terpenuhi, bukti tindakan hukum yang dilakukan tidak memerlukan verifikasi lebih lanjut; itu menjadi konfirmasi final bahwa tindakan tersebut benar-benar ada.[17]

Penjualan dan pembelian tanah, diikuti dengan pemindahan ke pemegang hak baru, adalah contoh dari jenis akta asli yang dapat dibuat oleh

---

[16] Muhammad Rusjdi, Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan Bea Meterai, Jakarta : PT. Indeks, 2015, hal.135

[17] Candella Angela Anatea Taliwongso, Dientje Rumimpunu dan Muhammad Hero Soepeno, "Kedudukan Akta Otentik Sebagai Alat Bukti Dalam Persidangan Perdata Di Tinjau Dari Pasal 1870 KUH Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor 347/Pdt.G/2012/PN. Mdn)," Jurnal Lex Administratum, Vol. 10, No. 2 (2022), hlm. 1

PPAT. PPAT harus mematuhi proses yang diatur dalam peraturan untuk membuat AJB.

Menurut Pasal 39 PP 24/1997, seorang PPAT dapat membuat AJB, atau Akta Jual Beli. Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT secara sah dan sah secara hukum perdata seperti yang tercantum dalam Pasal 1868 KUHPerdata. Penting untuk dicatat bahwa hak tidak segera dialihkan hanya dengan Akta Jual Beli (AJB).

Hukum pertanahan mengharuskan pendaftaran di Kantor Pertanahan dan pencatatan dalam buku tanah sebelum pemindahan hak dapat dianggap sah secara hukum. Ini disebut sistem konstitutif. Karena itu, Akta Jual Beli (AJB) tidak bisa diproses lebih lanjut karena keterlambatan BPHTB, meskipun sah menurut hukum perdata.

Secara hukum, penolakan permohonan pendaftaran pemindahan hak Kantor Pertanahan adalah hasil pertama dan paling langsung. Baik Pasal 106 PMATR No. 16 Tahun 2021 maupun Pasal 111 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 memberikan dasarannya. "Permohonan pendaftaran peralihan hak karena jual beli wajib dilampiri bukti SSB BPHTB yang telah divalidasi" Akibatnya

a. Berkas dikembalikan/tidak diproses dan Petugas BPN tidak bisa melanjutkan input data di aplikasi. Sistem validasi elektronik akan menolak otomatis jika status BPHTB "belum lunas". Dasar hukum penolakan di BPN yaitu PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 111 ayat 1 yang berbunyi "Permohonan pendaftaran

peralihan hak karena jual beli wajib dilampiri: a. Akta Jual Beli, b. Sertifikat, c. Izin pemindahan hak, d. Bukti pelunasan kewajiban pembayaran PPh dan BPHTB" jadi tanpa bukti lunas BPHTB atau Syarat objektif tidak terpenuhi maka BPN wajib menolak.

b. AJB menggantung: Akta Jual Beli yang dibuat PPAT tidak bisa dieksekusi. Padahal AJB hanya berlaku 7 hari kerja untuk didaftarkan ke BPN.
c. Terjadi kemacetan administrasi: Masyarakat harus bolak-balik antara Bapenda, PPAT, dan BPN. Ini bertentangan dengan asas pelayanan cepat dalam UU No. 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik.

Ada beberapa Akibat Hukum yang dapat dijelaskan yaitu :

1. Akibat Hukum Terhadap Kedudukan PPAT

Dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, peran pejabat pembuat akta tanah sangat penting. Kegiatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah hanya bisa diresmikan oleh PPAT, yang merupakan satu-satunya pejabat publik dengan wewenang ini. Namun, kebijakan penundaan pembayaran BPHTB menimbulkan beberapa akibat hukum yang berdampak pada kedudukan, tanggung jawab, dan kewenangan PPAT. Kebijakan penundaan BPHTB menempatkan PPAT dalam posisi "dilematis". Di satu sisi, PPAT wajib melayani masyarakat agar transaksi berjalan. Di sisi lain, PPAT terikat pada sistem validasi BPN yang menolak berkas jika BPHTB belum lunas.

Dengan demikian, kewenangan PPAT untuk membuat akta menjadi tidak memiliki kepastian tindak lanjut. Akta yang dibuat belum tentu dapat digunakan untuk proses balik nama. Ini bertentangan dengan tujuan dibentuknya PPAT yaitu untuk memberikan kepastian hukum[18]. PPAT berada di posisi paling dilematis dikarenakan :

a. Kedudukan PPAT Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan

   Kedudukan PPAT diatur dalam Pasal 1 angka 1 PP No. 37 Tahun 1998 yaitu: "Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah".

   Kewenangan PPAT dalam pembuatan AJB tidak dapat dilepaskan dari kewajiban administratif lainnya, yaitu memastikan terpenuhinya syarat-syarat pendaftaran di BPN. Salah satu syarat tersebut adalah pelunasan BPHTB.

b. Pelanggaran Kode Etik

   Pasal 5 Kode Etik INI: "PPAT wajib menolak pembuatan akta jika pajak belum dibayar". Akibatnya Jika PPAT tetap membuat AJB, bisa kena sanksi teguran, skors, sampai pemecatan dari INI.

c. Potensi Tanggung Jawab Perdata

[18] Adrianus Meliala, Kedudukan dan Tanggung Jawab PPAT dalam Pendaftaran Tanah, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 87.

Jika dikemudian hari terjadi sengketa karena AJB diproses tapi tidak bisa balik nama, pembeli dapat menggugat PPAT atas dasar wanprestasi dan perbuatan melawan hukum Pasal 1365 KUHPer.

d. Potensi Pidana Pajak

Pasal 38 UU No. 28 Tahun 2009: Setiap orang yang membantu tidak menyetor pajak dapat dipidana.

2. Akibat Hukum Terhadap Kepastian Hukum Pembeli

Pendaftaran tanah pada dasarnya bertujuan untuk memberikan kepastian hukum. Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA menekankan bahwa pendaftaran tanah dilakukan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah. Pembeli bisa tenang karena nama mereka akan terdaftar sebagai pemegang hak baru di buku tanah dan sertifikat di Kantor Pertanahan setelah transaksi tanah selesai.Namun dalam praktiknya, kebijakan penundaan pembayaran BPHTB yang diberikan oleh Bapenda menimbulkan akibat hukum yang secara langsung merugikan kepastian hukum pembeli.

Selama sertifikat belum balik nama karena BPHTB ditunda, maka:

a. Peralihan Hak Belum Sempurna

Pendaftaran tanah pada dasarnya bertujuan untuk memberikan kepastian hukum. Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA menekankan bahwa pendaftaran tanah dilakukan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah. Pembeli bisa tenang karena nama mereka akan terdaftar sebagai pemegang hak baru di buku tanah dan sertifikat di

Kantor Pertanahan setelah transaksi tanah selesai. Akibatnya secara hukum pembeli belum menjadi "pemegang hak". Penjual masih tercatat sebagai pemilik di buku tanah BPN.

b. Akibat Hukum Terhadap Perlindungan Hukum

Munculnya risiko hukum bagi pembeli karena belum terjadi balik nama, maka pembeli menghadapi beberapa kerentanan hukum, yaitu:

a) Risiko Sengketa/Pihak Ketiga: Jika penjual menjual lagi ke orang lain yang lebih dulu balik nama, maka pembeli kedua yang dilindungi. Pembeli pertama kalah.
b) Risiko Waris: Jika penjual meninggal, ahli waris dapat menuntut karena di BPN tanah masih nama pewaris. AJB tidak cukup.
c) Risiko Tidak Dapat diagunkan: Bank tidak akan menerima sertifikat atas nama orang lain sebagai jaminan kredit.
d) Risiko Tidak Dapat Dialihkan Lagi: Pembeli tidak bisa menjual kembali karena namanya belum terdaftar.

3. Akibat Hukum Terhadap Penerimaan Negara

Bapenda, singkatan dari Badan Pendapatan Daerah, adalah lembaga daerah yang bertugas mengumpulkan berbagai pajak lokal, terutama BPHTB. Salah satu tanggung jawab Bapenda adalah memberikan pelayanan kepada masyarakat dengan fokus pada orang-orang. Organisasi ini juga berkomitmen untuk mencapai target Pendapatan Asli Daerah[19].

Jadi, untuk mengakomodasi wajib pajak yang tidak bisa membayar penuh, Bapenda di beberapa daerah menawarkan kebijakan penundaan

[19] Adrian Sutedi, Hukum Pajak dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 112.

pembayaran BPHTB. Kepala daerah memiliki wewenang untuk mempermudah warga membayar pajak daerahnya, sebagaimana tercantum dalam Pasal 93 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Namun, prosedur pengelolaan tanah menjadi lebih rumit karena kebijakan penundaan ini. "Permohonan pendaftaran balik nama karena jual beli harus dilengkapi dengan sertifikat BPHTB SSB yang sudah divalidasi." Hal ini karena Kantor Pertanahan, sebagai pihak yang berwenang dalam balik nama, terikat oleh ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021, Pasal 106, semakin memperkuat klausul ini. Setiap permohonan balik nama yang status BPHTB-nya masih 'belum dibayar' akan otomatis ditolak oleh sistem yang menggunakan mekanisme validasi elektronik antara BPN dan Bapenda[20].

Oleh karena itu, surat keterlambatan Bapenda secara hukum tidak bisa menggantikan kondisi itu. Analisis konflik kebijakan ini melalui perspektif Teori Tiga Nilai Hukum Fundamental Gustav Radbruch menunjukkan adanya ketidakadilan. Menurut Radbruch, undang-undang yang baik memenuhi tiga kriteria: keadilan, kepraktisan, dan kepastian hukum[21].

Saat memutuskan apakah akan memberikan penundaan atau tidak, Bapenda hanya fokus pada unsur manfaat hukum untuk menjaga transaksi ekonomi dan meningkatkan pendapatan negara. Tujuan utama pendaftaran tanah, seperti yang tercantum dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria, adalah untuk memberikan kepastian hukum; namun, kebijakan ini mengabaikan hal tersebut. Akibatnya, meskipun sudah membayar penjual secara penuh, pembeli tetap tidak mendapatkan kepastian hukum karena nama penjual masih tercantum di sertifikat tanah. Karena itu, pembeli berisiko

[20] Direktorat Jenderal Pajak dan Kementerian ATR/BPN, Petunjuk Teknis Integrasi Validasi BPHTB, (Jakarta: 2020), hlm. 5.

[21] Gustav Radbruch, Filsafat Hukum, terj. B. Arief Sidharta (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 25.

menghadapi tindakan hukum, tidak bisa menyerahkan haknya, dan tidak bisa menggunakan sertifikat tersebut sebagai jaminan di lembaga keuangan. Penundaan proses balik nama dan hilangnya kepastian hukum adalah dampak hukum dari kebijakan Bapenda menunda pembayaran BPHTB, meskipun dimaksudkan dengan niat baik.

Ironisnya, penundaan yang tujuannya meringankan masyarakat justru merugikan negara. Potensi Piutang Pajak Macet dan jika pembeli wanprestasi tidak melunasi BPHTB setelah AJB jadi maka validasi ganda Bapenda harus kerja 2x, memantau siapa yang sudah lunas dan belum. Tidak ada sanksi tegas dimana saat ini belum ada aturan yang menghukum pembeli yang menunda tanpa alasan jelas

4. Akibat Hukum Terhadap Asas-Asas Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Prinsip-Prinsip Dasar Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjadi dasar untuk pendaftaran tanah di Indonesia. Tujuan utama pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Namun, dampak hukum yang muncul dari strategi menunda pembayaran BPHTB bertentangan dengan prinsip-prinsip ini. Ada tiga prinsip dasar pendaftaran tanah yang dilanggar saat BPHTB ditunda :

a. Akiba Terhadap Asas Kepastian Hukum

Pendaftaran tanah didasarkan pada konsep kepastian hukum. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk membangun kerangka yang jelas untuk hak

atas tanah, seperti yang tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 ayat 2 huruf c. Penerbitan sertifikat sebagai bukti kepemilikan tanah yang sah memberikan kepastian hukum. Penundaan BPHTB akan mencegah Kantor Pertanahan menyelesaikan proses balik nama, karena hal itu bertentangan dengan Pasal 111 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Oleh karena itu, pengalihan hukum belum sepenuhnya selesai, meskipun haknya sudah dialihkan secara materi melalui Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Nama penjual tetap tercatat sebagai pemegang hak baik di buku tanah maupun sertifikat. Pembeli malah menghadapi ketidakpastian hukum karena negara belum mengakui mereka sebagai pemilik sah. Jika ahli waris penjual atau pihak ketiga mengajukan klaim, pembeli akan dirugikan. Gagasan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah langsung dirusak oleh hal ini. Menjamin kejelasan mengenai kepemilikan hak adalah tujuan utama dari pendaftaran. Jika terjadi keterlambatan, status hukum tanah akan tidak pasti selama berbulan-bulan. Identitas pemiliknya tidak diketahui.

b. Akibat Terhadap Asas Publikasi

Asas publikasi dalam pendaftaran tanah menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif[22]. Kecuali dibuktikan sebaliknya di pengadilan, data yang tercantum di buku tanah dan sertifikat dianggap akurat, baik dari

[22] Adrianus Mooy, Pendaftaran Tanah di Indonesia, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm.78

segi fisik maupun hukum. Tujuan prinsip ini adalah agar publik mengetahui status hukum suatu properti. Data di buku tanah tidak sesuai dengan kondisi lapangan yang sebenarnya karena keterlambatan BPHTB.

Secara *de facto* pembeli telah menguasai dan menggunakan tanah, serta telah membayar lunas harga kepada penjual. Namun secara de jure, di dalam buku tanah tersebut masih tercatat atas nama penjual. Ketidaksesuaian antara fakta hukum dan fakta yuridis ini melemahkan fungsi asas publikasi. Masyarakat tidak dapat memperoleh informasi yang benar melalui sertifikat, sehingga membuka peluang terjadinya sengketa dan transaksi ganda atas objek tanah yang sama. Buku tanah harus menggambarkan keadaan yang benar. Kenyataan di lapangan pembeli sudah kuasai tanah. Tapi di buku tanah masih nama penjual. Ini menimbulkan data yang tidak sesuai fakta.

c. Asas Sederhana, Aman, dan Terjangkau

Menurut Pasal 2 huruf b Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, prinsip pelayanan dalam pendaftaran tanah adalah kesederhanaan, keamanan, dan keterjangkauan. Prosedur pendaftaran tanah harus ramah pengguna, aman, murah, dan tanpa ribet agar sesuai dengan prinsip-prinsip ini. Mereka menekankan bahwa semua orang harus bisa menjalani proses pendaftaran tanah dengan mudah dan terjangkau.

Proses yang berulang-ulang ini menimbulkan pemborosan waktu, tenaga, dan biaya. Selain itu, rasa aman bagi pembeli juga tidak terwujud karena haknya belum terdaftar. Layanan pendaftaran tanah seharusnya

mudah digunakan, aman, dan harganya wajar; jadi, kebijakan menunda BPHTB justru kontraproduktif.

Penundaan justru membuat tidak sederhana. Masyarakat harus urus 3 tempat: Bapenda untuk minta tunda, PPAT untuk buat AJB, BPN untuk daftar tapi ditolak. Biaya dan waktu jadi dobel.

5. Analisis dan Solusi Hukum

Terhadap akibat penundaan pembayaran BPHTB terhadap proses balik nama sertifikat hak atas tanah terkait permasalahan yang terjadi yaitu akibat penundaan pembayaran BPHTB merupakan bentuk diskharmonisasi kebijakan antar instansi yang menimbulkan ketidakpastian hukum. Jika dianalisis, terdapat 3 aspek utama yang berbenturan diantaranya :

a. Analisis Berdasarkan Teori Kewenangan

Berdasarkan Teori Atribusi, Delegasi, dan Mandat dari H.D. van Wijk, kewenangan Bapenda dan BPN bersumber dari peraturan yang berbeda[23]. Bapenda mendapat kewenangan atribusi dari UU No. 1 Tahun 2022 tentang HKPD untuk memberi kemudahan pembayaran pajak. Sedangkan BPN mendapat kewenangan atribusi dari Pasal 19 UUPA jo Pasal 111 PP No. 24 Tahun 1997 untuk menolak pendaftaran jika syarat tidak lengkap. Karena tidak ada norma yang menjembatani

[23] H.D. van Wijk dan Willem Konijnenbelt, Hoofdstukken van Administratief Recht, terj. A. Hamid S. Attamimi (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), hlm. 35.

kedua kewenangan tersebut, maka surat penundaan Bapenda tidak dapat mengalahkan ketentuan PP yang menjadi dasar penolakan BPN. Untuk menilai apakah kebijakan penundaan pembayaran BPHTB yang diterapkan Bapenda bertentangan dengan proses balik nama di BPN, perlu dianalisis menggunakan Teori Kewenangan diantaranya:

a) Konsep Kewenangan dalam Hukum Administrasi Negara.

Kemampuan untuk menetapkan konsekuensi hukum sebagaimana diizinkan oleh undang-undang adalah yang dimaksud H.D. van Wijk dan Willem Konijnenbelt ketika mereka mengatakan bahwa seseorang memiliki wewenang. Atribusi, delegasi, dan mandat adalah tiga komponen dari wewenang. Ketika hukum memberikan kekuasaan kepada suatu lembaga pemerintah, ini disebut atribusi. Proses pemindahan kekuasaan dari satu bagian badan ke bagian lain disebut delegasi. Seseorang bisa mendelegasikan wewenang kepada pihak lain atas namanya dengan mengeluarkan mandat. Nilai-nilai legalitas, ketelitian, dan kepastian hukum harus menjadi dasar semua penggunaan wewenang.

b) Kewenangan Bapenda Terkait BPHTB

UU No. 1 Tahun 2022 tentang HKPD secara tegas memberikan Bapenda kemampuan untuk memungut BPHTB. Pemerintah Daerah bertanggung jawab untuk memungut BPHTB, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 58 UU HKPD. Saat memutuskan apakah akan menunda atau tidak, Bapenda mengikuti

pendekatan kebijakan yang diatur dalam Pasal 22 UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Pejabat pemerintah menggunakan kebijakan mereka ketika menghadapi masalah tertentu yang tidak memiliki aturan yang jelas. Karena Bapenda adalah entitas yang sah, maka wajar jika bisa memfasilitasi pembayaran. Namun, kebijakan ini tidak boleh bertentangan dengan aturan dan peraturan yang lebih tinggi.

c) Kewenangan BPN Terkait Pendaftaran Tanah

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 juga memberikan hak kepada BPN untuk mendaftarkan tanah, yang bersifat atribusi. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, khususnya Pasal 111 ayat 1, menyebutkan bahwa permohonan pendaftaran akan ditolak kecuali ada dokumen pembayaran BPHTB. Selain itu PMATR No. 16 Tahun 2021 Pasal 106 juga mewajibkan SSPD BPHTB yang divalidasi lunas sebagai syarat mutlak. BPN tidak memiliki kewenangan untuk menerima "surat penundaan" sebagai pengganti bukti lunas. Jika BPN meloloskan, maka Kepala BPN dapat terkena sanksi administratif karena melanggar peraturan.

d) Terjadi konflik norma dan konflik kewenangan antara Bapenda dan BPN yaitu pertama Benturan Vertikal dimana Kebijakan Bapenda yang membolehkan penundaan bertentangan dengan PP No. 24 Tahun 1997 yang merupakan peraturan di atas Perda. Kedua

Benturan Horizontal dalam dua instansi setingkat di daerah menjalankan aturan yang tidak sinkron. Ini melanggar asas koordinasi dalam Pasal 10 UU No. 30 Tahun 2014. Ketiga Penyalahgunaan Diskresi dimana Diskresi Bapenda menimbulkan akibat hukum yang merugikan pihak ketiga yaitu pembeli dan PPAT. Padahal Pasal 24 UU AP melarang diskresi yang bertentangan dengan tujuan penggunaan wewenang

e) Akibat Hukum dari Benturan Kewenangan

Terjadi benturan kewenangan diantaranya tidak ada kepastian Hukum Masyarakat tidak tahu harus taat kepada aturan Bapenda atau BPN. Ini bertentangan dengan asas kepastian hukum.Terjadinya Perbuatan Melawan Hukum oleh Pejabat Jika BPN memaksakan menerima berkas, maka pejabat BPN melanggar PP. Jika Bapenda tetap menunda tanpa solusi, maka Bapenda abai terhadap dampaknya.Lemahnya Koordinasi Pemerintahan Seharusnya sebelum membuat kebijakan penundaan, Bapenda berkoordinasi dengan BPN karena keduanya terintegrasi dalam sistem validasi.

b. Analisis Berdasarkan Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 19 UUPA adalah memberikan kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan. Penundaan BPHTB justru menghambat tujuan tersebut karena data di

buku tanah tidak sesuai dengan fakta penguasaan. Hal ini bertentangan dengan Asas Publikasi dan Asas Kepastian Hukum.

c. BPN Terikat aturan yang ada dan wajib menolak jika BPHTB belum lunas dan Pembeli butuh kepastian hukum cepat.

Kebijakan penundaan BPHTB menempatkan 2 pihak pada posisi yang saling bertentangan. Di satu sisi BPN terikat peraturan, di sisi lain pembeli menuntut perlindungan hukum segera. Dimana Posisi BPN yang terikat aturan dan wajib menolak, BPN sebagai instansi vertikal di bawah Kementerian ATR/BPN hanya dapat menjalankan peraturan yang lebih tinggi. Kewenangan BPN bersifat terikat/atributif, bukan bebas. Adapun peraturannya terdapat pada Pasal 111 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi "Permohonan pendaftaran peralihan hak ditolak apabila tidak dilampiri bukti pemenuhan kewajiban pembayaran BPHTB".

Pasal 106 huruf f PMATR No. 16 Tahun 2021 berbunyi Syarat permohonan balik nama wajib dilampiri "SSPD BPHTB yang telah divalidasi lunas" Jika petugas BPN menerima berkas dengan status "Tunda", maka pejabat tersebut melakukan Pelanggaran Disiplin PNS dan Perbuatan Melawan Hukum. Karena itu secara hukum BPN tidak punya pilihan lain selain menolak.

Disisi lain Pembeli sudah melaksanakan prestasi: membayar lunas, menerima penguasaan fisik, dan membuat AJB. Secara ekonomi dan sosial, pembeli menganggap dirinya sudah sah sebagai

pemilik. Namun karena BPHTB ditunda, maka kebutuhan ini terhambat. Pembeli berada dalam keadaan "sudah bayar tapi belum diakui negara".

Solusinya Adalah Rekonstruksi dimana Integrasi Sistem pada BPN bisa membaca status "angsuran BPHTB" dan Berkas tetap diproses tapi sertifikat diblokir sementara. Revisi PMATR mengatur skema "Pendaftaran Peralihan Hak Dengan Catatan" Sertifikat baru bisa diagunkan setelah lunas. Serta Sosialisasi yang mana Bapenda wajib menjelaskan risiko hukum saat memberikan penundaan.

B. LANDASAN FAKTUAL

1. IMPLIKASI HUKUM PENUNDAAN PEMBAYARAN BPHTB TERHADAP PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH TERHADAP KANTOR PERTANAHAN NEGARA (BPN) KOTA SAMARINDA

Berdasarkan hasil wawancara Terkait Implikasi Hukum Penundaan Pembayaran BPHTB Terhadap Proses Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah yang telah dilakukan oleh penulis terhadap Ibu Raeki Nikita Soerbakti,S.H.,M.Kn selaku Kooridnator Kepala Substansi Penetapan Pengelolaan Tanah Pemerintah Pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran pada Hari Rabu, 24 Juni 2026 Pukul 09.00 WITA menerangkan bahwa[24] :

[24] Hasil wawancara dengan ibu Raeki Nikita Soerbakti,S.H.,M.Kn selaku Kooridnator Kepala Substansi Penetapan Pengelolaan Tanah Pemerintah Pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran pada tanggal 24 juni 2026

"Menurut Narasumber, dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli, bukti pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu persyaratan administratif yang wajib dipenuhi oleh pemohon sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Apabila permohonan balik nama diajukan tanpa melampirkan bukti pelunasan BPHTB, maka berkas permohonan belum dapat diproses lebih lanjut. Dalam kondisi tersebut, petugas akan menunda atau mengembalikan berkas kepada pemohon untuk melengkapi persyaratan yang belum dipenuhi. Setelah bukti pelunasan BPHTB disampaikan dan seluruh persyaratan dinyatakan lengkap, proses pendaftaran peralihan hak dapat dilanjutkan sesuai dengan prosedur yang berlaku.[25]

Mekanisme pengajuan balik nama apabila terjadi penundaan pembayaran BPHTB, narasumber menjelaskan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli, bukti pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu persyaratan administratif yang wajib dipenuhi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Apabila permohonan balik nama diajukan tanpa melampirkan bukti pelunasan BPHTB, maka berkas permohonan belum dapat diproses lebih lanjut. Dalam kondisi tersebut, petugas akan menunda atau mengembalikan berkas kepada pemohon untuk melengkapi persyaratan yang belum dipenuhi. Setelah bukti pelunasan BPHTB disampaikan dan seluruh persyaratan dinyatakan lengkap, proses pendaftaran peralihan hak dapat dilanjutkan sesuai dengan prosedur yang berlaku. Kantor Pertanahan Kota Samarinda tidak memiliki mekanisme khusus untuk memproses permohonan balik nama hanya berdasarkan surat pernyataan penundaan pembayaran BPHTB dari Bapenda. Surat tersebut tidak dapat dijadikan sebagai pengganti bukti pelunasan BPHTB karena Kantor Pertanahan tetap berpedoman pada ketentuan yang mewajibkan setiap pemohon melampirkan bukti pelunasan BPHTB sebagai salah satu persyaratan administrasi dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. Selanjutnya, Narasumber menerangkan penundaan pembayaran BPHTB berdampak terhadap kepastian hukum dalam pendaftaran tanah. Selama kewajiban pembayaran BPHTB belum dipenuhi, proses balik nama sertifikat tidak dapat diselesaikan sehingga data kepemilikan yang tercatat dalam buku tanah dan sertifikat masih atas nama pemilik sebelumnya. Apabila Akta Jual Beli (AJB) telah dibuat secara sah oleh PPAT tetapi proses balik nama tertunda dalam jangka waktu yang lama karena persyaratan administrasi belum dipenuhi, termasuk belum dilunasinya BPHTB, maka Kantor Pertanahan tetap tidak dapat memproses permohonan tersebut sampai seluruh persyaratan dinyatakan lengkap. Akta Jual Beli (AJB) yang telah dibuat oleh PPAT merupakan bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum jual beli. Namun demikian, apabila permohonan balik nama tidak segera diajukan atau masih terdapat persyaratan yang belum dipenuhi,

[25] *Ibid*., hlm. 39

seperti BPHTB yang belum dilunasi, maka Kantor Pertanahan tidak dapat melanjutkan proses pendaftaran peralihan hak. Permohonan baru dapat diproses setelah seluruh persyaratan telah dipenuhi oleh pemohon"[26]

2. IMPLIKASI HUKUM TERHADAP PENUNDAAN PEMBAYARAN BPHTB TERHADAP PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH MELALUI KANTOR NOTARIS/PPAT TOPAN ADIYA PUTRA,S.H.,M.Kn

Adapun Berdasarkan hasil wawancara Terkait Implikasi Hukum Penundaan Pembayaran BPHTB Terhadap Proses Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah yang telah dilakukan oleh penulis terhadap Bapak Tedy Syamanta selaku Staff Kantor Notari/PPAT Topan Adiya Putra,S.H.,M.Kn pada Hari Jumat, 26 Juni 2026 Pukul 09.00 WITA menerangkan bahwa[27] :

"Menurut Narasumber, pada kasus penundaan pembayaran BPHTB yang sering mengakibatkan pembayaran tersebut tertunda terdapat beberapa faktor yang menyebabkan pembayaran BPHTB tidak dapat dilakukan tepat waktu. Faktor yang paling sering ditemui adalah keterbatasan kemampuan finansial pihak pembeli, sehingga pembayaran BPHTB ditunda hingga dana yang diperlukan tersedia. Selain itu, penundaan juga dapat disebabkan oleh belum lengkapnya dokumen persyaratan, adanya ketidaksesuaian data objek pajak yang memerlukan perbaikan, proses validasi di Bapenda yang masih berlangsung, maupun kendala teknis pada sistem pelayanan. Sebelum Akta Jual Beli (AJB) ditandatangani, Notaris/PPAT selalu memberikan penjelasan kepada para pihak mengenai kewajiban pembayaran BPHTB agar proses peralihan hak dapat berjalan dengan lancar. Namun demikian, keputusan untuk segera melakukan pembayaran tetap berada pada para pihak yang melakukan transaksi. Pembayaran BPHTB merupakan Salah satu persyaratan yang harus dipenuhi sebelum permohonan balik nama sertifikat diajukan ke Kantor Pertanahan. Apabila BPHTB belum dibayarkan, maka Notaris/PPAT belum dapat melengkapi berkas permohonan sehingga proses balik nama sertifikat ikut tertunda.[28]
Penundaan pembayaran BPHTB memberikan dampak langsung terhadap

---

[26] *Ibid*., hlm. 39
[27] Hasil wawancara dengan bapak Tedy Syamanta Staff Kantor Notari/PPAT Topan Adiya Putra,S.H.,M.Kn pada Hari Jumat, 26 Juni 2026
[28] *Ibid*., hlm. 41

Proses peralihan hak atas tanah. Dampak yang paling nyata adalah tertundanya proses balik nama sertifikat sehingga status kepemilikan tanah secara administratif masih tercatat atas nama pemilik sebelumnya. Kondisi tersebut dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pihak pembeli karena hak atas tanah belum tercatat secara resmi pada Kantor Pertanahan. Selain itu, apabila sertifikat tersebut akan digunakan untuk kepentingan lain, seperti pengajuan kredit atau transaksi hukum berikutnya, proses tersebut juga dapat mengalami hambatan sampai proses balik nama selesai dilakukan.[29]

Selanjutnya, narasumber menerangkan faktor yang paling sering menyebabkan penundaan pembayaran BPHTB di Kantor Notaris/PPAT adalah faktor ekonomi para pihak, khususnya pihak pembeli. Selain itu, masih ditemukan masyarakat yang belum memahami bahwa BPHTB merupakan kewajiban yang harus dipenuhi sebelum proses balik nama sertifikat dapat dilakukan. Dari kasus penundaan pembayaran BPHTB Solusi yang biasanya diberikan oleh Notaris/PPAT terhadap kasus penundaan pembayaran BPHTB adalah memberikan penjelasan dan pendampingan kepada para pihak mengenai pentingnya memenuhi kewajiban pembayaran BPHTB sebelum berkas diajukan ke Kantor Pertanahan. Notaris/PPAT juga membantu memastikan bahwa seluruh dokumen persyaratan telah lengkap serta memberikan arahan mengenai prosedur pembayaran dan validasi BPHTB di Bapenda. Apabila terdapat kendala administrasi atau perbedaan data, Notaris/PPAT akan melakukan koordinasi dengan instansi terkait agar permasalahan tersebut dapat segera diselesaikan sehingga tidak menghambat proses balik nama sertifikat.[30]

3. IMPLIKASI HUKUM PENUNDAAN PEMBAYARAN BPHTB TERHADAP PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH MELALUI KANTOR BAPENDA SAMARINDA

Adapun Berdasarkan hasil wawancara Terkait Implikasi Hukum Penundaan Pembayaran BPHTB Terhadap Proses Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah yang telah dilakukan oleh penulis terhadap Bapak Iwan Indra Kurniawan,S.Sos,M.Kn selaku Kasubid BPHTB dan Pajak Reklamen pada Hari Senin, 29 Juni 2026 Pukul 09.00 WITA menerangkan bahwa[31] :

---

[29] *Ibid*., hlm. 41

[30] *Ibid*., hlm. 41.

[31] Hasil wawancara dengan bapak Iwan Indra Kurniawan,S.Sos,M.Kn selaku Kasubid BPHTB Pajak Reklemen Pada hari Senin, 29 juni 2026

"Menurut Narasumber, Bapenda Kota Samarinda pernah menangani kasus penundaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang berkaitan dengan proses balik nama sertifikat hak atas tanah. Kasus tersebut terjadi dalam berbagai bentuk dan umumnya berkaitan dengan keterlambatan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban pembayaran BPHTB sebelum proses administrasi dapat dilanjutkan. Dalam menangani kasus tersebut, Bapenda melakukan pemeriksaan terhadap dokumen yang diajukan serta memastikan bahwa seluruh persyaratan administrasi dan kewajiban perpajakan telah dipenuhi sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebelum proses validasi dilakukan.[32]

Pada proses validasi BPHTB di Bapenda jika belum melakukan pembayaran BPHTB maka belum bisa diselesaikan atau di lanjutkan tahap validasi selanjunta. Akibatnya, dokumen yang diperlukan untuk proses balik nama di Kantor Pertanahan juga belum dapat dipenuhi. Oleh karena itu, permohonan balik nama sertifikat pada umumnya belum dapat dilanjutkan sampai kewajiban pembayaran BPHTB telah diselesaikan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Penundaan pembayaran BPHTB secara langsung memengaruhi proses validasi di Bapenda. Validasi hanya dapat dilakukan apabila kewajiban pembayaran telah dipenuhi serta seluruh dokumen pendukung dinyatakan lengkap. Apabila pembayaran belum dilakukan, maka proses validasi tidak dapat diselesaikan sehingga berkas belum dapat diteruskan untuk proses selanjutnya. Pada kasus penundaan pembayaran ini, Kendala yang dihadapi adalah keterlambatan pembayaran oleh wajib pajak, kurang lengkapnya dokumen yang diajukan, serta adanya perbedaan data objek pajak yang memerlukan proses verifikasi lebih lanjut. Masih terdapat masyarakat yang belum memahami prosedur pembayaran dan validasi BPHTB sehingga proses administrasi menjadi lebih lama. koordinasi antara Bapenda, PPAT/Notaris, dan Kantor Pertanahan dilakukan melalui penyampaian informasi mengenai status pembayaran dan validasi BPHTB. Apabila ditemukan kendala dalam pembayaran atau kelengkapan dokumen, Bapenda akan memberikan informasi kepada PPAT/Notaris agar segera berkoordinasi dengan wajib pajak untuk melengkapi persyaratan yang diperlukan sebelum berkas diajukan ke Kantor Pertanahan. solusi yang dilakukan Bapenda adalah memberikan pelayanan informasi, pendampingan kepada wajib pajak, serta mempercepat proses validasi apabila seluruh persyaratan telah dipenuhi. Selain itu, Bapenda terus melakukan koordinasi dengan PPAT/Notaris dan Kantor Pertanahan agar proses administrasi dapat berjalan sesuai ketentuan. Dari sisi hukum, selama BPHTB belum dilunasi, proses balik nama sertifikat belum dapat dilanjutkan karena bukti pelunasan BPHTB merupakan salah satu persyaratan administrasi yang wajib dipenuhi"[33]

---

[32] *Ibid*., hlm 42
[33] *Ibid*., hlm 42.

BAB III

PEMBAHASAN TENTANG IMPLIKASI HUKUM PENUNDAAN PEMBAYARAN BPHTB TERHADAP PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH

A. Implikasi Hukum Penundaan Pembayaran BPHTB Terhadap Proses Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah.

Sertifikat hak atas tanah tidak bisa dialihkan secara sah jika Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tidak dibayar tepat waktu. Hal ini karena kantor pertanahan tidak bisa memproses permohonan untuk mendaftarkan peralihan hak sebelum beberapa syarat administrasi terpenuhi, salah satunya adalah bukti pembayaran BPHTB.

Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu bagian penting dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli. Setelah para pihak melakukan transaksi dan PPAT membuat Akta Jual Beli (AJB), pembeli pada dasarnya telah memperoleh dasar hubungan hukum atas tanah yang dibelinya. Namun dari sisi administrasi pertanahan apabila peralihan hak belum didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dalam hal ini, pelunasan BPHTB menjadi salah satu persyaratan yang harus dipenuhi agar proses pendaftaran peralihan hak dapat dilanjutkan. Berdasarkan Pasal 37 dan Pasal 111 PP Nomor 24 Tahun 1997 serta Pasal 106 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 menjadi dasar penting dalam proses tersebut. Apabila pembayaran BPHTB ditunda, konsekuensi yang paling nyata adalah terhambatnya proses balik nama sertifikat. Artinya, meskipun transaksi

jual beli telah dilakukan dan AJB telah dibuat oleh PPAT, Kantor Pertanahan belum dapat menyelesaikan pendaftaran peralihan hak karena salah satu persyaratan administrasinya belum terpenuhi. Penundaan BPHTB tidak hanya merupakan persoalan perpajakan, tetapi juga mempunyai akibat terhadap administrasi pertanahan.

Berdasarkan teori kepastian hukum Gustav Radbruch menunjukkan adanya persoalan dalam memberikan perlindungan hukum kepada pembeli. Tujuan hukum salah satunya adalah memberikan kepastian mengenai hak dan kewajiban seseorang. Kepastian tersebut diwujudkan melalui pendaftaran tanah sehingga masyarakat dapat mengetahui siapa pemegang hak yang tercatat atas suatu bidang tanah. Ketika proses balik nama terhenti karena BPHTB belum dilunasi, kepastian tersebut menjadi tertunda karena sertifikat masih mencantumkan nama pemilik sebelumnya. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum belum dapat tercapai secara optimal selama proses balik nama belum diselesaikan. Pembeli memang telah mempunyai dasar hubungan hukum dari transaksi jual beli, tetapi belum mendapatkan kepastian administratif mengenai kedudukannya sebagai pemegang hak baru.

Penundaan pembayaran BPHTB secara administrasi menunjukkan bahwa persoalan yang paling jelas akibat BPHTB belum dibayar adalah terhambatnya proses validasi dan balik nama. Semakin lama pembayaran BPHTB belum diselesaikan atau belum dilunasi, semakin lama pula proses administrasi balik nama berpotensi tertunda dan semakin lama pembeli berada dalam kondisi hukum yang belum sepenuhnya aman. Dalam hal ini perlu

dibedakan antara sanksi perpajakan dengan akibat administratif pertanahan. Apabila terdapat ketentuan mengenai denda atau bunga akibat keterlambatan pembayaran BPHTB, maka sanksi tersebut berkaitan dengan kewajiban wajib pajak kepada pemerintah daerah. Sementara itu, dalam hal penundaan pembayaran BPHTB ini tidak terdapat denda ataupun sanksi akan tetapi dampaknya terhadap kepastian hukum pembeli, Semakin lama pembayaran BPHTB ditunda, semakin lama pula proses pendaftaran peralihan hak tidak dapat diselesaikan. Memperpanjang masa ketika pembeli telah menguasai tanah secara faktual tetapi belum tercatat sebagai pemegang hak baru dalam administrasi pertanahan sehingga berpotensi menimbulkan ketidakpastian dan membuka ruang terjadinya sengketa dengan penjual, ahli waris maupun pihak ketiga.

Salah satu potensi sengketa adalah sengketa dengan pihak ketiga apabila penjual kembali melakukan transaksi atas tanah yang sama. Selama sertifikat masih atas nama penjual, terdapat risiko bahwa pihak ketiga memperoleh informasi dari data pertanahan bahwa penjual masih tercatat sebagai pemegang hak. Penelitian menunjukkan bahwa keadaan faktual pembeli yang telah menguasai tanah tetapi data yuridis masih mencatat penjual dapat membuka peluang terjadinya transaksi ganda. Potensi sengketa lainnya dapat terjadi apabila penjual meninggal dunia sebelum proses balik nama selesai. Dalam keadaan ahli waris dapat mempertanyakan atau mengklaim tanah karena secara administratif sertifikat masih atas nama pewaris. Hal ini menunjukkan bahwa penundaan balik nama tidak hanya menimbulkan persoalan antara pembeli dan

penjual, tetapi juga dapat berkembang menjadi sengketa dengan pihak yang tidak terlibat langsung dalam transaksi sebelumnya, khususnya ahli waris penjual. Penelitian Anda secara khusus mengidentifikasi kematian penjual sebagai salah satu risiko yang dapat menimbulkan klaim ahli waris.

Selain itu, potensi sengketa juga dapat muncul antara pembeli dengan penjual apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban yang telah disepakati. Pembeli yang telah membayar harga tanah pada dasarnya mengharapkan agar proses peralihan hak dapat diselesaikan. Apabila proses tersebut terhambat dan kemudian penjual tidak bersedia membantu penyelesaian administrasi, pembeli dapat mengalami kerugian dan dapat menempuh upaya hukum berdasarkan hubungan hukum yang ada.

Implikasi hukum utama dari penundaan pembayaran BPHTB bukan semata-mata terletak pada tertundanya pembayaran pajak, melainkan pada tertundanya proses pendaftaran peralihan hak yang berfungsi memberikan kepastian hukum kepada pembeli. Selama sertifikat masih atas nama penjual, terdapat perbedaan antara keadaan faktual dan keadaan yuridis tanah. Penyelesaian kewajiban BPHTB menjadi penting agar proses pendaftaran peralihan hak dapat segera dilanjutkan dan kedudukan pembeli sebagai pemegang hak baru dapat tercermin dalam buku tanah dan sertifikat.Tertundanya proses peralihan hak atas tanah secara administratif, jika nama pemilik lama masih tercatat dalam buku tanah dan sertifikat, maka nama pembeli belum tercatat sebagai pemegang hak baru dalam administrasi pertanahan.Transaksi jual beli dapat dilakukan dan dibuktikan dengan AJB,

tetapi perubahan data yuridis dalam buku tanah dan sertifikat belum terjadi sebelum proses pendaftaran peralihan hak diselesaikan, akibat hukum transaksi dan akibat administratif pendaftaran merupakan dua hal yang saling berkaitan, tetapi tidak dapat disamakan

B. Akibat Hukum Penundaan BPHTB Terhadap Proses Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah.

Penundaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menimbulkan akibat hukum terhadap proses pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pelunasan BPHTB merupakan salah satu persyaratan yang berkaitan dengan proses pendaftaran peralihan hak. Apabila kewajiban BPHTB belum diselesaikan dan bukti pelunasannya belum tersedia, maka proses administrasi tersebut menjadi terhambat. Dengan demikian, akibat hukum pertama dari penundaan pembayaran BPHTB adalah tertundanya proses balik nama sertifikat, sehingga proses perubahan data pemegang hak dari penjual kepada pembeli belum dapat diselesaikan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa persoalan BPHTB tidak hanya berkaitan dengan kewajiban perpajakan, tetapi juga mempunyai hubungan langsung dengan pelaksanaan administrasi pertanahan.

Akibat tersebut menimbulkan perbedaan antara keadaan faktual dengan keadaan yang tercatat dalam administrasi pertanahan. Secara faktual, pembeli dapat saja telah membayar lunas harga tanah, menerima penguasaan fisik atas objek tanah, dan memiliki AJB sebagai dasar transaksi jual beli. Akan tetapi, selama proses pendaftaran peralihan hak belum selesai, nama penjual masih

tercantum dalam buku tanah dan sertifikat. Oleh karena itu, perlu dibedakan antara hubungan hukum yang timbul dari transaksi jual beli dengan pencatatan peralihan hak dalam administrasi pertanahan. Pembeli telah mempunyai dasar hubungan hukum berdasarkan transaksi dan AJB, tetapi kedudukannya sebagai pemegang hak baru belum tercermin dalam data pertanahan. Keadaan tersebut menyebabkan pembeli berada dalam posisi yang kurang menguntungkan karena ketika pihak lain melakukan pemeriksaan terhadap sertifikat, nama yang masih terlihat sebagai pemegang hak adalah penjual. Penelitian yang dilakukan juga menunjukkan bahwa keadaan tersebut dapat membuka peluang terjadinya transaksi terhadap objek tanah yang sama dan menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Akibat hukum selanjutnya adalah munculnya berbagai risiko terhadap pembeli selama proses balik nama belum diselesaikan. Pembeli dapat menghadapi kemungkinan sengketa apabila penjual kembali melakukan transaksi atas objek tanah yang sama kepada pihak ketiga. Risiko juga dapat timbul apabila penjual meninggal dunia sebelum proses balik nama selesai, karena secara administratif tanah masih tercatat atas nama penjual sehingga ahli waris dapat menganggap tanah tersebut sebagai bagian dari harta peninggalan. Selain itu, pembeli dapat mengalami keterbatasan dalam memanfaatkan tanah tersebut, khususnya apabila hendak menggunakan sertifikat sebagai jaminan kredit atau melakukan pengalihan hak berikutnya. Penelitian yang dilakukan menunjukkan bahwa kondisi belum balik nama dapat menimbulkan risiko bagi pembeli, antara lain sengketa dengan pihak

ketiga, klaim ahli waris, serta kesulitan dalam menggunakan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut.

Dari sisi penjual, penundaan balik nama juga menimbulkan akibat hukum tersendiri. Selama pendaftaran peralihan hak belum selesai, nama penjual masih tercatat sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat. Kedudukan tersebut dapat menimbulkan persoalan apabila setelah transaksi jual beli dilakukan penjual tidak lagi bersedia membantu proses balik nama atau bahkan melakukan tindakan hukum terhadap tanah yang telah dijualnya. Oleh karena itu, keadaan sertifikat yang masih atas nama penjual tidak dapat dipandang sebagai kebebasan bagi penjual untuk mengabaikan transaksi yang telah dilakukan. Sebaliknya, penjual tetap mempunyai kewajiban untuk menghormati hubungan hukum yang telah timbul dari jual beli dan membantu penyelesaian proses administrasi peralihan hak. Apabila terjadi perselisihan, dokumen transaksi dan AJB menjadi bagian penting untuk membuktikan hubungan hukum antara penjual dan pembeli.

Selain berdampak terhadap proses balik nama, penundaan BPHTB juga dapat dikaitkan dengan asas kepastian hukum dan asas publikasi dalam pendaftaran tanah. Tujuan pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak serta menyediakan informasi mengenai keadaan hukum suatu bidang tanah. Ketika transaksi telah dilakukan tetapi perubahan nama belum tercatat, terdapat ketidaksesuaian antara keadaan faktual dan keadaan yang tercantum dalam data pertanahan. Pihak ketiga yang melihat sertifikat masih memperoleh informasi bahwa penjual merupakan

pemegang hak yang tercatat. Oleh karena itu, penundaan tersebut dapat meningkatkan risiko terjadinya sengketa karena keadaan yang sebenarnya belum tercermin dalam data administrasi pertanahan. Penelitian kamu juga mengidentifikasi kondisi tersebut sebagai salah satu faktor yang dapat membuka peluang terjadinya transaksi ganda dan sengketa.

Penundaan pembayaran BPHTB menimbulkan efek berantai terhadap kepastian hukum atas tanah. Pada tahap awal, BPHTB yang belum dibayar menyebabkan validasi belum dapat diselesaikan. Selanjutnya, dokumen belum dapat diteruskan secara sempurna untuk proses balik nama. Akibatnya, nama pembeli belum tercatat sebagai pemegang hak baru dalam buku tanah dan sertifikat. Keadaan tersebut kemudian menimbulkan risiko bagi pembeli, seperti kemungkinan sengketa dengan pihak ketiga, klaim ahli waris, keterbatasan dalam menggunakan tanah sebagai jaminan, dan kesulitan melakukan pengalihan hak berikutnya. Dengan demikian, akibat hukum penundaan BPHTB tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga mempunyai dampak terhadap kedudukan dan perlindungan hukum pembeli.

Akibat hukum penundaan pembayaran BPHTB terhadap proses balik nama sertifikat hak atas tanah terutama terletak pada tertundanya pendaftaran peralihan hak dan belum tercerminnya kedudukan pembeli sebagai pemegang hak baru dalam administrasi pertanahan. Transaksi jual beli dan AJB telah memberikan dasar hubungan hukum antara penjual dan pembeli, tetapi selama proses pendaftaran belum selesai, data pertanahan masih mencatat nama penjual. Keadaan tersebut menimbulkan ketidakpastian bagi pembeli dan

meningkatkan potensi terjadinya sengketa dengan pihak ketiga maupun ahli waris. Oleh karena itu, penyelesaian BPHTB menjadi bagian penting dalam rangka mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum bagi pembeli melalui pencatatan peralihan hak pada Kantor Pertanahan

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Implikasi hukum terhadap proses balik nama sertifikat hak atas tanah karena bukti pelunasan BPHTB merupakan persyaratan administratif yang wajib dipenuhi sebelum pendaftaran peralihan hak dapat diproses oleh Kantor Pertanahan. Meskipun Akta Jual Beli (AJB) telah dibuat secara sah, proses balik nama tetap tidak dapat dilanjutkan apabila BPHTB belum dilunasi sehingga hak pembeli belum tercatat secara resmi dan kepastian hukum atas kepemilikan tanah belum terpenuhi. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan berbagai risiko hukum, seperti sengketa dengan pihak ketiga, hambatan dalam penggunaan sertifikat sebagai jaminan, serta kendala dalam melakukan peralihan hak di kemudian hari. kebijakan penundaan pembayaran BPHTB memang dapat memberikan keringanan bagi wajib pajak, namun pelaksanaannya belum sepenuhnya selaras dengan ketentuan administrasi pertanahan sehingga menyebabkan tertundanya proses balik nama sertifikat hak atas tanah dan belum tercapainya kepastian hukum bagi pemegang hak.
2. Akibat hukum yang timbul akibat penundaan pembayaran terhadap proses balik nama sertifikat hak atas tanah adalah tertundanya pendaftaran

peralihan hak karena bukti pelunasan BPHTB merupakan persyaratan administratif yang wajib dipenuhi sebelum permohonan dapat diproses oleh Kantor Pertanahan. Akibatnya, meskipun Akta Jual Beli (AJB) telah dibuat secara sah dan pembeli telah menguasai objek tanah, hak atas tanah tersebut belum memperoleh pengakuan secara administratif maupun yuridis karena sertifikat masih tercatat atas nama penjual, penundaan pembayaran BPHTB juga menghambat pelaksanaan tugas PPAT dalam menindaklanjuti AJB ke tahap pendaftaran serta memperpanjang proses administrasi karena seluruh persyaratan, termasuk pelunasan dan validasi BPHTB, harus dipenuhi terlebih dahulu. Oleh karena itu, pelunasan BPHTB tetap menjadi syarat yang tidak dapat dikesampingkan dalam proses balik nama sertifikat hak atas tanah guna mewujudkan kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan.

B. SARAN

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut :

1. Bagi Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Samarinda, diharapkan dapat meningkatkan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya pelunasan BPHTB sebelum proses balik nama sertifikat hak atas tanah dilakukan. Selain itu, perlu memperkuat koordinasi dengan Kantor Pertanahan dan PPAT agar proses administrasi peralihan hak dapat berjalan lebih efektif dan tidak menimbulkan hambatan bagi masyarakat.

2. Bagi masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanah, disarankan untuk memenuhi kewajiban pembayaran BPHTB tepat waktu serta melengkapi seluruh persyaratan administrasi sebelum mengajukan permohonan balik nama sertifikat. Dengan demikian, proses pendaftaran peralihan hak dapat berlangsung lebih cepat dan memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak yang baru

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Achmad Ali. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis).* Jakarta: Toko Gunung Agung, 2012.

Adrian Sutedi. *Hukum Pajak dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah.* Jakarta: Sinar Grafika, 2018.

Adrianus Meliala. *Kedudukan dan Tanggung Jawab PPAT dalam Pendaftaran Tanah.* Jakarta: Sinar Grafika, 2019.

Bachsan Mustafa. *Hukum Agraria dalam Perspektif.* Bandung: Remaja Karya CV, 2014.

Bachtiar Effendi. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya.* Bandung: Alumni, 2013.

Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya.* Jakarta: Djambatan, 2018.

C.S.T. Kansil, Christine S.T. Kansil, Engelien R. Palandeng, dan Godlieb N. Mamahit. *Kamus Istilah Hukum.* Jakarta: Jala Permata Aksara, 2019.

Dominikus Rato. *Filsafat Hukum: Mencari, Memahami, dan Memahami Hukum.* Yogyakarta: LaksBang Pressindo, 2010.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya.* Jakarta: Djambatan, 2008.

H.D. van Wijk dan Willem Konijnenbelt. *Hoofdstukken van Administratief Recht.* Diterjemahkan oleh A. Hamid S. Attamimi. Jakarta: Rajawali Pers, 2013.

Irawan Soerojo. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia.* Surabaya: Arkola, 2013.

Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum dan Penelitian Hukum.* Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.

Prasetyo, Shavira Bonita. "Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)." *Indonesian Journal of Business Law (IJBL)*, Vol. 1, No. 1, 2021.

Radbruch, Gustav. *Filsafat Hukum.* Diterjemahkan oleh B. Arief Sidharta. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.

Riduan Syahrani. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum.* Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009.

Ronny Hanitijo Soemitro. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri.* Jakarta: Ghalia Indonesia, 2000.

Siahaan, Marihot Pahala. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan: Teori dan Praktik.* Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2010.

B. Peraturan Perundang undangan

Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo PMATR/BPN No. 16 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021

Peraturan Walikota Samarinda nomor 51 Tahun 2019 Tentang sistem Dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Direktorat Jenderal Pajak dan Kementerian ATR/BPN, Petunjuk Teknis Integrasi Validasi BPHTB, (Jakarta: 2020),

C. Jurnal dan Referensi lain

Candella Angela Anatea Taliwongso, Dientje Rumimpunu dan Muhammad Hero Soepeno, "Kedudukan Akta Otentik Sebagai Alat Bukti Dalam Persidangan Perdata Di Tinjau Dari Pasal 1870 KUH Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor 347/Pdt.G/2012/PN. Mdn)," Jurnal Lex Administratum, Vol. 10, No. 2 (2022),

Satria braja harianja, julia rahma sitepu, margaretha saragih, "Pemungutan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (bphtb) Ditinjau dari undang-undang nomor 20 tahun 2000 tentang Bea perolehan hak atas tanah" Jurnal Hukum Responsif, vol. 7 no. 7. Maret 2019

LAMPIRAN

UNIVERSITAS WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA
FAKULTAS HUKUM
STATUS TERAKREDITASI
Email: fahum@uwgm.ac.id Website: https://fahum.uwgm.ac.id

Nomor : 181.1/UWGM/FH-B/VI/2026 Samarinda, 3 Juni 2026
Lamp. : ---
Perihal : **MOHON REKOMENDASI**

Kepada Yth.
Kepala Badan Kesbangpol
Kota Samarinda
Di –
Tempat

Sehubungan Mahasiswa kami akan menyusun skripsi atas nama:

Nama	: Andi Farhan Rifai
Npm	: 19.11.107.74201.024
Judul	: "Implikasi Hukum Penundaan Pembayaran BPHTB Terhadap Proses Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah."
Lama Penelitian	: 4 Juni 2026 – 3 Juli 2026

Adapun lokasi penelitian di kantor:

1. **Kantor Badan Pertanahan Negara (BPN) Kota Samarinda**

maka untuk keperluan ini kami mohon rekomendasi/surat pengantar untuk penelitian di kantor tersebut.

Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Dekan,

Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H.
NIK. 2007.073.103

UNIVERSITAS WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA
FAKULTAS HUKUM
STATUS TERAKREDITASI
Email: fahum@uwgm.ac.id Website: https://fahum.uwgm.ac.id

Nomor : 181.4/UWGM/FH-B/VI/2026 Samarinda, 3 Juni 2026
Lampiran : 1 (satu) Surat
Perihal : **Penelitian Skripsi**

Kepada Yth.
Kantor Notaris dan PPAT Topan Adiya Putra, S.H., M.Kn.
di –
Tempat

Sehubungan Mahasiswa kami akan menyusun skripsi atas nama:

N a m a : Andi Farhan Rifai
Npm : 19.11.107.74201.024
Judul : "Implikasi Hukum Penundaan Pembayaran BPHTB Terhadap Proses Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah."

Maka untuk keperluan ini perkenankanlah yang bersangkutan untuk mengadakan penelitian/ meminta data/ keterangan pada kantor/ instansi yang Bapak/ Ibu pimpin yang berkenaan dengan masalah skripsi tersebut. Besar harapan kami, Bapak/ Ibu dapat membantu mahasiswa tersebut. **Terlampir daftar pertanyaan** jika tidak bisa menerima secara langsung mohon jawaban dapat dikirimkan melalui email yang bersangkutan.

Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Dekan

Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H.
NIK. 2007.073.103

CP:
1. Andi Farhan Rifai : 085249509405
2. Dinny Wirawan P. : 085250489932

UNIVERSITAS WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA
FAKULTAS HUKUM
STATUS TERAKREDITASI
Email: fahum@uwgm.ac.id Website: https://fahum.uwgm.ac.id

Nomor : 181.3/UWGM/FH-B/VI/2026 Samarinda, 3 Juni 2026
Lampiran : 1 (satu) Surat
Perihal : **Penelitian Skripsi**

Kepada Yth.
Kepala Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA)
Kota Samarinda, Kalimantan Timur
di –
Tempat

Sehubungan Mahasiswa kami akan menyusun skripsi atas nama:

N a m a : Andi Farhan Rifai
Npm : 19.11.107.74201.024
Judul : "Implikasi Hukum Penundaan Pembayaran BPHTB Terhadap Proses Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah."

Maka untuk keperluan ini perkenankanlah yang bersangkutan untuk mengadakan penelitian/ meminta data/ keterangan pada kantor/ instansi yang Bapak/ Ibu pimpin yang berkenaan dengan masalah skripsi tersebut. Besar harapan kami, Bapak/ Ibu dapat membantu mahasiswa tersebut. **Terlampir daftar pertanyaan** jika tidak bisa menerima secara langsung mohon jawaban dapat dikirimkan melalui email yang bersangkutan.

Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Dekan

Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H.
NIK. 2007.073.103

CP:
1. Andi Farhan Rifai : 085249509405
2. Dinny Wirawan P. : 085250489932

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KOTA SAMARINDA
PROVINSI KALIMANTAN TIMUR

Jalan H.M. Ardans (Ring Road III), Kelurahan Sempaja Utara Telepon: (0541) 2525404 *email: kot-samarinda@atrbpn.go.id*

Nomor : B/UP.04.07/429-64.72.100/VI/2026 Samarinda, 23 Juni 2026
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Hal : Penelitian Skripsi an Andi Farhan Rifai

Yth. Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda
di Tempat

Sehubungan dengan surat Saudara Nomor : 181.2/UWGM/FH-B/VI/2026 tanggal 3 Juni 2026 perihal Penelitian Skripsi, bersama ini disampaikan bahwa pada prinsipnya kami dapat menerima mahasiswa atas nama:

Nama	:	Andi Farhan Rifai
NIM	:	19.11.107.74201.024
Judul Penelitian	:	Implikasi Hukum Penundaan Pembayaran BPHTB Terhadap Proses Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah.

Untuk melaksanakan Penelitian Skripsi untuk penyusunan Tesis pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda dengan menemui Sdr. Raeki Nikata Soerbakti, S.H., M.Kn. selaku Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Pengelolaan Tanah Pemerintah pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran pada hari Rabu, 24 Juni 2026 pukul 09.00 WITA. Bahwa dalam rangka pelaksanaan kegiatan tersebut diharapkan Saudara untuk mematuhi segala tata tertib yang berlaku di lingkungan Kantor Pertanahan Kota Samarinda dan segala transportasi dan akomodasi ke kantor Pertanahan Kota Samarinda ditanggung oleh yang bersangkutan.

Demikian untuk menjadi maklum.

a.n. Kepala Kantor Pertanahan
Kota Samarinda
Kepala Subbagian Tata Usaha,

Ditandatangani Secara Elektronik

Sari Dewi, S.ST.
NIP 198304172002122001

Dokumen ini sah dan telah ditandatangani secara elektronik melalui e-Office ATR/BPN menggunakan sertifikat elektronik BSrE, BSSN. Untuk memastikan keasliannya, silakan pindai Kode QR menggunakan fitur 'Validasi Surat' pada aplikasi Sentuh Tanahku

Melayani, Profesional, Terpercaya

v 1.05

PEMERINTAH KOTA SAMARINDA
BADAN PENDAPATAN DAERAH
Jalan Balai Kota, Kelurahan Bugis, Kecamatan Samarinda Kota, Samarinda 75121
Telepon : (0541) 731490 Fax : (0541) 743530
Laman : https://bapenda.samarindakota.go.id Pos-el : info@bapenda.samarindakota.go.id / bapenda.smd@gmail.com

Samarinda, 23 Juni 2026

Nomor : 500.10.3/1684/300.03
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Hal : Permohonan Penelitian.

Yth. Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda
Fakultas Hukum
di –
tempat

Menindaklanjuti surat Rekomendasi dari Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kota Samarinda, tanggal 3 Juni 2026, Nomor : 200.1.4.12/0607/2026, hal : Rekomendasi Penelitian, yang kami terima tanggal 11 Juni 2026, dengan nama :

N a m a : Andi Farhan Rifai
N I M : 1974201024
Program Studi : Hukum
Judul Skripsi : Implikasi Hukum Penundaan Pembayaran BPHTB Terhadap Proses Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah.

Bahwa pada prinsipnya kami dapat menerima mahasiswa tersebut untuk melaksanakan penelitian pada Badan Pendapatan Daerah Kota Samarinda, dengan syarat setelah selesai melaksanakan penelitian, mahasiswa yang bersangkutan menyerahkan 1 (satu) exsemplar hasil dari penelitian tersebut dan melakukan presentasi hasil penelitian di Bapenda Kota Samarinda

Demikian disampaikan untuk dapat diketahui, terima kasih.

Ditandatangani secara elektronik oleh :
Kepala Badan Pendapatan Daerah
Kota Samarinda,

Cahya Ernawan
Pembina Tk. I (IV/b)
NIP 197512151996011001

Unduh **DOKUMEN ASLI** di https://ttev2.samarindakota.go.id dengan
#ID OOK : 28FF8-2026-16-60-300-03

Tembusan :
1. Yth, Kepala Bidang Perencanaan & Sistem Informasi
2. Yth, Kepala Bidang Pendapatan Pajak I

UU ITE No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 ayat 1
Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah
Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan Sertifikat Elektronik yang diterbitkan oleh BSrE, BSSN
Balai Sertifikasi Elektronik



Gambar 1. Wawancara di Kantor Bapenda Kota Samarinda



Gambar 1. Wawancara Bersama bapak Tedy Syamanta Selaku Staff Kantor Notaris Topan Adiya,S.H,.M.Kn

RIWAYAT HIDUP



Andi Farhan Rifai, ialah penulis skripsi ini, penulis lahir dari Bapak bernama Andi Marfai dan Ibu bernama Andi Kurdiawati, sebagai anak ke-3 dari Empat bersaudara. Penulis lahir di Berau 24 September 2000. Menempuh pendidikan pertama di SDN 001 Merancang Ulu, lulus pada tahun 2013. Melanjutkan pendidikan di SMP Negeri 2 Gunung Tabur, lulus pada tahun 2016 kemudian melanjutkan pendidikan di SMA Negeri 5 Berau, serta lulus pada tahun 2019. pada tahun 2019 Penulis kemudian melanjutkan pendidikan di tingkat perguruan tinggi di Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda.

Penulis berharap, hasil karya penulis dalam skripsi ini tidak hanya menjadi syarat akademik untuk menyelesaikan studi, tetapi juga menjadi karya yang bermanfaat bagi banyak pihak. Penulis menyadari jika generasi muda ialah tonggak kemajuan bangsa, sehingga skripsi ini diharapkan dapat menjadi referensi atau inspirasi untuk memotivasi generasi penerus dalam mengembangkan pengetahuan di bidang yang relevan. Dengan pendekatan yang inovatif dan analisis yang mendalam, penulis berharap hasil penelitian ini mampu memberikan wawasan baru dan memperkaya literatur ilmiah, khususnya di lingkungan akademik Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda.

Selain itu, penulis berharap kontribusi dari skripsi ini dapat dirasakan oleh masyarakat secara lebih luas dan dapat memberikan manfaat praktis bagi masyarakat, menjadi solusi atas permasalahan, dan menginspirasi semangat belajar serta kontribusi untuk kemajuan bersama.