

## ABSTRAK

Dalam pelaksanaan Balik Nama atau beralihnya hak tanah dari Penjual ke Pembeli diperlukan beberapa kelengkapan dokumen dalam kelangsungan proses tersebut. Salah satunya adalah dokumen Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) sebagaimana terdapat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Maka dari itu, peneliti merasa perlu untuk melakukan penelitian mengenai pentingnya pembayaran BPHTB dalam proses balik nama. Sehingga pembeli dapat mengetahui bagaimana penetapan dalam pengenaan nilai perolehan objek pajak dalam BPHTB, serta dapat mengetahui akibat hukum tidak dilakukannya pembayaran BPHTB, dan juga mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan pembeli untuk keberlangsungan proses balik nama.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah “Faktor apa yang menjadi penyebab pembeli tidak melanjutkan pembayaran Bea Perolehan Hak Milik Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam proses jual beli hak milik atas tanah di Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak?”. Tujuan dari penelitian ini adalah Untuk mendapatkan data dan informasi mengenai pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menurut Undang-undang No. 1 tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Untuk mengetahui dan mengungkapkan data tentang faktor yang menyebabkan batalnya balik nama peralihan hak atas tanah terkait dengan pelaksanaan BPHTB, Untuk mengetahui apa akibat hukum bagi pihak pembeli yang tidak melanjutkan pembayaran BPHTB, dan Untuk mengungkapkan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Badan Keuangan Daerah (BKD) terhadap pembeli yang tidak melanjutkan pembayaran. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan secara deskriptif.

Hasil penelitian yang dicapai adalah Bahwa adanya inkonsistensi diantara ketentuan Undang-undang dengan pelaksanaannya yang dapat ditemui pada pasal 46 ayat (3) Undang-Undang No 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Bahwa faktor yang menyebabkan responden membatalkan proses balik nama hak milik atas tanah di Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak dikarenakan dari proses pembayaran BPHTB khususnya pada nilai perolehan objek pajak yang ditekan tinggi dari harga sebenarnya. Bahwa akibat hukum dari tidak dilaksanakannya pembayaran BPHTB maka proses balik nama tidak dapat dilakukan karena kurangnya kelengkapan dokumen yang salah satunya bukti pembayaran BPHTB. Dengan batalnya proses balik nama tersebut, pembeli tidak mendapatkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan bangunannya. Bahwa upaya hukum yang dilakukan pembeli atas penolakan

Berkas SSPD terkait adalah dengan melakukan musyawarah atau verifikasi dengan pihak BKD setempat.

Kata Kunci : Balik Nama, Peralihan hak atas tanah, BPHTB.

## ABSTRACT

In carrying out the Transfer of Names or the transfer of land rights from the Seller to the Buyer, several complete documents are required in the continuity of the process. One of them is the document of Fee for Acquisition of Land and or Building Rights (BPHTB) as contained in the Regulation of the Head of the National Land Agency Number 1 of 2010 concerning Service Standards and Land Arrangements. Therefore, researchers feel the need to conduct research on the importance of BPHTB payments in the process of transferring names. So that the buyer can find out how the determination of the tax object acquisition value is determined in BPHTB, and can find out the legal consequences of not making BPHTB payments, and also know the legal remedies that can be taken by the buyer for the continuation of the transfer process.

The formulation of the problem in this research is "What factors cause the buyer not to continue paying the Land and Building Property Rights Acquisition Fee (BPHTB) in the process of buying and selling land ownership rights in Bangka Belitung Darat Village, Southeast Pontianak District, Pontianak City?". The purpose of this research is to obtain data and information regarding the implementation of Land and Building Rights Acquisition Fees according to Law no. 1 of 2022 concerning Financial Relations between the Central Government and Regional Governments, To find out and disclose data about the factors that led to the cancellation of the transfer of land rights related to the implementation of BPHTB, To find out what the legal consequences are for buyers who do not continue paying BPHTB, and To disclose legal remedies that can be taken by the Regional Finance Agency (BKD) against buyers who do not continue with payments. The method used in this research is empirical legal research with a descriptive approach.

The research results achieved are that there are inconsistencies between the provisions of the law and their implementation which can be found in article 46 paragraph (3) of Law No. 1 of 2022 concerning Financial Relations between the Central Government and Regional Governments. Whereas the factor that caused the respondent to cancel the process of transferring the name of ownership rights to land in Bangka Belitung Darat Village, Pontianak Tenggara District, Pontianak City was due to the BPHTB payment process, especially the tax object acquisition value which was pressed higher than the actual price. Whereas the legal consequence of not carrying out the BPHTB payment was that the name transfer process could not be carried out due to the lack of complete documents, one of which was proof of BPHTB payment. With the cancellation of the name transfer process, the buyer will not get legal certainty over the ownership of the land and building. Whereas the legal remedy taken by the buyer for the rejection of the related SSPD Files is by conducting deliberations or verification with the local BKD.

Keywords: Transfer of names, Transfer of land rights, BPHTB