

# Dinamika Kebijakan Ideal Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Terhadap Perolehan Sertipikat Redistribusi Tanah

## *Ideal Policy Dynamics of Collection of Fees on Acquisition of Land and Building Rights on Acquisition of Land Redistribution Certificates*

Dimas Priyambodo <sup>1\*</sup>, Garin Dinda Azzalea <sup>2</sup>, Muhammad Adymas Hikhal Fikri <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Indonesia.

<sup>2</sup> Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Indonesia.

<sup>3</sup> Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Indonesia.

\*Corresponding author email: [dpriyambodo22@students.unnes.ac.id](mailto:dpriyambodo22@students.unnes.ac.id)

### Paper

Submitted

13-11-2023

Accepted

29-04-2024

### Abstrak

Pemerintah berusaha untuk mewujudkan keadilan sosial dan pemberdayaan masyarakat melalui inisiatif redistribusi tanah. Namun, terdapat beberapa kendala dalam pelaksanaannya, terutama dalam hal pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Tulisan ini bertujuan untuk mengkaji kompleksitas BPHTB dalam kaitannya dengan inisiatif redistribusi tanah. Metodologi penelitian yuridis normatif digunakan dalam penelitian ini, bersama dengan kerangka kerja konseptual yang berasal dari kajian terhadap peraturan perundang-undangan. Temuan penelitian menunjukkan bahwa hambatan utama bagi penerima tanah dalam skema redistribusi adalah BPHTB. Penerima tanah redistribusi, yang umumnya merupakan masyarakat dengan tingkat penghasilan rendah, seringkali kesulitan dalam finansialnya untuk membayar BPHTB tersebut. Perubahan regulasi yang mendukung penerima tanah mendapatkan sertipikat tanah tanpa beban keuangan BPHTB dapat meningkatkan keberhasilan program redistribusi tanah dan mendukung agenda keadilan sosial pemerintah. Sebagai rekomendasi, perlu adanya kolaborasi antara Kementerian Agraria dan Tata Ruang dengan pihak terkait untuk merevisi regulasi BPHTB. Untuk memastikan bahwa program redistribusi tanah berjalan dengan lancar dan bermanfaat bagi masyarakat, langkah-langkah tertentu yang mempertimbangkan kondisi ekonomi penerima tanah harus diterapkan.

### Kata Kunci

BPHTB; Pemungutan; Redistribusi Tanah; Sertipikat

### Abstract

The government tries to realize social justice and community empowerment through land redistribution initiatives. However, its implementation has several obstacles, especially in collecting the Tax on Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB). This paper will discuss the complexity of BPHTB in relation to land redistribution initiatives. This study uses a normative juridical research methodology and a conceptual framework derived from a review of legislation. The research findings show that the main obstacle for land recipients in the redistribution scheme is BPHTB. Recipients of redistributed land, who are generally people with low-income levels, often find it financially difficult to pay the BPHTB. Regulatory changes that support land recipients in obtaining land certificates without the financial burden of BPHTB can increase the success of the land redistribution program and support the government's social justice agenda. Recommendation, there needs to be a collaboration between the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning and related parties to revise the BPHTB regulation. Certain measures that consider the economic conditions of land recipients should be implemented to ensure that the land redistribution program runs smoothly and benefits the community.

### Keywords

BPHTB; Certificates; Collections; Land Redistribution



Copyright: © 2024 by the authors. This open-access article is distributed under the terms and conditions of the [Creative Commons Attribution CC-BY 4.0 license](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).



## 1. Pendahuluan

Salah satu aspek penting dari perkembangan sosial dan ekonomi Indonesia adalah peningkatan aktivitas pembangunan di berbagai industri. Sejumlah peluang dan kesulitan muncul dari pertumbuhan ini, termasuk permintaan yang lebih besar akan tanah dan bangunan sebagai aset yang mendorong kemajuan sosial dan ekonomi. Dapat diketahui jika secara alamiah, persediaan tanah dan bangunan semakin terbatas pada setiap tahunnya, dan keterbatasan ini telah mendorong pertumbuhan harga yang signifikan. Tanah tidak hanya digunakan sebagai tempat tinggal serta tempat usaha, melainkan dapat dijadikan properti untuk investasi jangka panjang yang amat menguntungkan. Keuntungan investasi pada tanah dapat berupa keuntungan substansial, terutama jika tanah tersebut memiliki bangunan di atasnya. Bangunan, sebagai elemen tambahan dalam transaksi properti, memberikan manfaat ekonomi bagi pemiliknya, baik dalam bentuk penghasilan sewa maupun potensi peningkatan nilai properti. Oleh karena itu, tidak mungkin untuk mengabaikan pentingnya tanah dan bangunan bagi ekonomi dan masyarakat. Karena semua kehidupan di bumi berasal dari tanah, yang artinya bahwa tanah merupakan sarana penghidupan bagi manusia.

Setiap orang, badan usaha, ataupun lembaga yang mendapatkan hak untuk menggunakan tanah serta bangunan untuk tujuan komersial atau penerima keuntungan finansial darinya harus membayar pajak terhadap negara. Satu diantara sumber pendanaan pemerintah yang terpenting untuk sejumlah layanan publik dan inisiatif pembangunan adalah pajak ini. Salah satu jenis pajak yang penting dalam hal ini adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).[1] Pajak ini adalah alat yang digunakan oleh pemerintah untuk mengumpulkan uang untuk membayar biaya pembangunan dan pembebasan lahan.[2] BPHTB mengatur pendapatan hak atas tanah dan bangunan dan berfungsi sebagai badan pengatur untuk memastikan bahwa mereka yang membeli hak atas tanah dan bangunan menyediakan modal yang dibutuhkan.[3] Selain bangunan yang berada di atas tanah, hak-hak tertentu yang berhubungan dengan tanah dilindungi oleh Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disebut UU Pokok-Pokok Agraria) dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya.[4]

Sejalan berlakunya otonomi daerah, terjadi perubahan signifikan dalam pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang pada awalnya dikelola Pemerintah Pusat. Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Selanjutnya disebut UU PDRD), yang memberikan tanggung jawab pengelolaan BPHTB kepada pemerintah daerah, menjadi dasar dari perubahan ini.[5] Hal ini secara eksplisit dinyatakan dalam Pasal 180 UU PDRD, yaitu kewenangan diberikan kepada pemerintah daerah untuk mengelola BPHTB. Dalam UU PDRD tersebut juga mencantumkan aturan-aturan yang berlaku serta terkait dalam Pasal 85 sampai 93 untuk mengontrol BPHTB lebih lanjut dalam konteks otonomi daerah. Sebagai hasilnya, BPHTB menjadi semacam bea daerah yang harus dikelola dan diawasi Pemda setempat. Seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya. Pendapatan hak pengelolaan tanah dan bangunan dikenakan pajak yang dikenal sebagai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).[6]

Pada situasi ini, BPHTB juga menjadi pemain kunci dalam dinamika redistribusi tanah, yang sering kali menjadi upaya pemerintah untuk memastikan pemerataan sosial dalam kepemilikan tanah dan pemanfaatan tanah yang optimal. Redistribusi tanah ialah inisiatif pemerintah yang mengalihkan hak kepemilikan lahan dari pemilik sebelumnya kepada individu atau kelompok yang membutuhkan. Redistribusi lahan juga sebagai satu diantara upaya pemerintah dalam rangka memberikan akses kepada para petani terhadap kepemilikan lahan untuk meningkatkan mata pencaharian mereka. Redistribusi tanah juga merupakan alat kebijakan yang dapat digunakan untuk mengatasi kesenjangan kepemilikan lahan sekaligus mendorong pembangunan ekonomi dan sosial. Meskipun redistribusi tanah memiliki banyak manfaat potensial, namun tidak selalu mudah untuk diimplementasikan dan sering kali melibatkan pemungutan BPHTB sebagai bagian dari prosesnya.[7]

Beberapa penelitian terkait BPHTB telah dilakukan, diantaranya: Azminazilah, dkk (2023) mengkaji terkait kepastian hukum pengenaan BPHTB kepada pemilik tanah dan/atau bangunan yang belum bersertifikat dalam rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Hasil penelitiannya menyatakan bahwa Pemungutan pajak inilah yang

nantinya disetorkan oleh Pencatat Hak Atas Tanah kepada kantor pendapatan daerah atau biasa disingkat Kantor Pendapatan Daerah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pihak-pihak yang berkepentingan.[8] Kemudian, Greycy Laurantia Lintang Satriavi (2023) membahas kepastian hukum sertipikat tanah bagi masyarakat kurang mampu yang belum melakukan pelunasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Penelitian ini menemukan bahwa Terjadi perbedaan dalam implementasi Penetapan Tingkat dan Tarif Layanan (PTSL) di beberapa aspek, terutama terkait dengan penangguhan pembayaran pajak peralihan (BPHTB dan/atau PPh) serta jangka waktu pengumuman, yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Perbedaan ini menunjukkan variasi dalam pelaksanaan kebijakan PTSL di tingkat praktis.[9]

Berbeda dengan kedua penelitian tersebut, penelitian ini memiliki fokus pembahasan terkait dinamika kebijakan ideal pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap perolehan sertipikat redistribusi tanah untuk mengidentifikasi kendala dan peluang dalam kebijakan pemungutan BPHTB terhadap redistribusi tanah.

BPHTB pada dasarnya dapat dilihat sebagai persyaratan yang ditetapkan untuk memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Hal ini mencakup perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui hibah, pembelian, atau warisan. BPHTB menjadi relevan dalam konteks redistribusi tanah ketika individu atau kelompok masyarakat memperoleh hak atas tanah sebagai hasil dari skema redistribusi. Meskipun program redistribusi tanah bertujuan mendorong pendayagunaan tanah yang lebih adil dan efisien, BPHTB merupakan persyaratan hukum yang harus dipenuhi. Bagi pemerintah daerah, pemungutan BPHTB merupakan sumber pendapatan yang signifikan yang dapat digunakan untuk pelayanan publik dan pembangunan. Oleh karena itu, fungsi BPHTB dalam redistribusi tanah tidak hanya terkait dengan pemungutan pajak, namun juga terkait dengan pembiayaan program redistribusi tanah itu sendiri. Namun demikian, pengelolaan BPHTB dalam konteks redistribusi tanah dapat menjadi rumit dan menciptakan suatu dinamika yang perlu diperhatikan.[6]

Ketika individu atau kelompok masyarakat menerima hak kepemilikan tanah sebagai hasil dari program redistribusi, BPHTB menjadi kewajiban yang harus dipenuhi. Salah satu tantangan yang paling sulit adalah memastikan bahwa orang-orang yang mendapatkan hak kepemilikan tanah melalui program atau skema redistribusi menerima dan dapat memenuhi kewajiban pajak mereka, terutama dalam pembayaran BPHTB. Ketika seseorang menerima sertipikat melalui program PTSL dengan stempel yang mengindikasikan bahwa BPHTB belum dilunasi, masyarakat mungkin tidak mengerti dengan maksud dari stempel atau cap tersebut. Akibatnya, jika mereka ingin menggunakan sertipikat tersebut sebagai agunan untuk pinjaman bank, bank akan menolak sertipikat tersebut karena adanya tunggakan BPHTB.[10] Skenario serupa terjadi ketika seseorang ingin menjual atau membeli tanah dengan sertipikat BPHTB yang belum dibayar. Transaksi jual beli akan sulit dilakukan karena pembeli mungkin tidak ingin membeli tanah dengan tunggakan BPHTB. Hal ini menyebabkan penetrasi transaksi properti menjadi terhambat, yang dapat menjadi masalah besar di masyarakat.

Namun, jika mempertimbangkan bahwa beberapa penerima hak atas tanah melalui program redistribusi adalah petani atau masyarakat yang kurang mampu, tantangan yang terkait dengan BPHTB menjadi lebih kompleks. Kewajiban untuk membayar BPHTB dapat menjadi sangat memberatkan bagi individu atau kelompok masyarakat yang memiliki tingkat pendapatan yang rendah. Sekalipun telah ada kelonggaran dalam hal pembayaran BPHTB yang memungkinkan tertundanya pengisian surat pernyataan BPHTB terutang, hal ini tetap menjadi beban bagi penerima tanah. Surat pernyataan tersebut menginformasikan kepada penerima tanah bahwa mereka memiliki kewajiban untuk membayar BPHTB dimasa depan. Hal ini dapat menjadi masalah besar, terutama bagi petani atau orang yang tidak mampu. Sehingga artikel ini, akan mengeksplorasi dinamika dan kebijakan yang dianggap ideal dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB terhadap perolehan sertipikat hasil redistribusi tanah untuk memastikan program redistribusi tanah dapat mencapai tujuannya tanpa menimbulkan beban yang tidak perlu bagi penerima tanah dan BPHTB tidak menjadi penghambat minat masyarakat dalam mengikuti program redistribusi tanah.

## 2. Metode

Penelitian ini sangat terkait dengan penggunaan sumber data sekunder berupa tinjauan pustaka karena menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan konseptual yang didasarkan pada penelaahan terhadap peraturan perundang-undangan.[11] Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif analitis, yang mengharuskan peneliti menggambarkan keadaan objek penelitian, hukum hukum yang relevan, dan cara penelitian dilaksanakan pada saat tertentu. Penjelasan ini didasarkan pada data aktual dan fakta-fakta terbaru yang relevan dengan penelitian yang dilakukan. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah menjadi sumber data utama dalam penelitian ini. Sedangkan, sumber hukum sekunder yang dipergunakan berupa buku-buku, jurnal penelitian terdahulu, serta berbagai sumber informasi yang relevan dengan penelitian.

## 3. Hasil dan Pembahasan

### 3.1 Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Berdasarkan Keadilan Hukum

Salah satu instruksi yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) yang kemudian dicabut oleh Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Selanjutnya disebut UU No. 1/2022) adalah mengenai pengalihan kewenangan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai pajak daerah kepada Kabupaten/Kota.[12] Pengalihan dengan syarat bahwa aturan untuk pemungutan pajak daerah tersebut harus diatur dalam Peraturan Daerah dan tidak boleh diterapkan secara retrospektif. Tujuan dari penetapan Peraturan Daerah ini adalah agar Pemerintah Kabupaten/Kota dapat mengenakan BPHTB sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebelum adanya UU No. 1/2022, BPHTB merupakan pajak yang dikumpulkan oleh Pemerintah Pusat dan sebagian besar penerimaannya dibagi kepada Kabupaten/Kota sebagai bagian dari Dana Perimbangan dengan pembagian komposisi: Pusat 20%, Provinsi 16%, dan Kabupaten/Kota 64%.[10] Dengan demikian, pengalihan BPHTB sebagai pajak daerah kepada Kabupaten/Kota tidak memiliki dampak signifikan terhadap beban masyarakat dan cenderung bersifat netral terhadap fiskal nasional.

Dengan adanya pengalihan ini, Pemerintah Kabupaten/Kota kini akan menerima seluruh pendapatan dari pajak BPHTB sebesar 100%. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dijelaskan sebagai salah satu jenis pajak yang dikenakan oleh Kabupaten/Kota. Hal ini berarti bahwa BPHTB yang sebelumnya merupakan tanggung jawab Pemerintah Pusat sebagai pajak pusat yang dikelola sendiri oleh Pemerintah Kabupaten/Kota dan dianggap sebagai pajak daerah. Pengalihan wewenang pemungutan BPHTB dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah bertujuan utama untuk meningkatkan kemampuan Kabupaten dan Kota dalam hal pemungutan pajak lokal. Meskipun objek BPHTB berada di wilayah Kabupaten dan Kota sebelumnya kendali atas pemungutan pajak ini tidak sepenuhnya dimaksimalkan oleh entitas daerah tersebut. Pengalihan ini tidak hanya berlaku pada proses pemungutan dan penagihan pajak melainkan juga mencakup tahap-tahap pendataan, penilaian, penetapan, pelayanan yang komprehensif, serta administrasi yang harus dikelola oleh pemerintah daerah. Jadi, esensi dari pengalihan ini adalah untuk memberikan otoritas lebih besar kepada pemerintah daerah dalam mengelola BPHTB yang sesuai dengan kondisi geografis objek pajaknya, dan mencakup seluruh aspek dari proses perpajakan tersebut.[13, 14]

Keadilan pada dasarnya bersifat relatif, di mana setiap individu memiliki pandangan yang berbeda. Adil menurut satu orang belum tentu dianggap adil oleh orang lain. Ketika seseorang menyatakan bahwa mereka menjalankan keadilan yang harus sesuai dengan kerangka kerja umum yang diakui sebagai standar keadilan.[15] Standar ini bervariasi dari satu tempat ke tempat lain dan setiap komunitas menentukan dan mendefinisikan skala keadilan sesuai dengan nilai-nilai dan norma yang berlaku dalam masyarakat mereka.

Dalam konteks teori hukum, teori keadilan adalah salah satu cabang dalam filsafat hukum yang berkaitan dengan tujuan hukum yang mencakup konsep kepastian hukum,

kemanfaatan, dan keadilan. Oleh karena itu, sebelum menjelaskan jenis-jenis teori keadilan terdapat analisis terhadap konsep kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan.

Keadilan memiliki dua konsep utama, yaitu keadilan prosedural (*procedural justice*) yang diwakili oleh Dewi Keadilan dengan simbol pedang, timbangan, dan penutup mata, untuk memastikan pertimbangan yang tidak memihak dan objektif.[16] Sejalan dengan konsep ini, keadilan juga dapat diartikan sebagai suatu asas yaitu prinsip umum yang dinyatakan dalam istilah yang bersifat umum tanpa merinci cara khusus pelaksanaannya yang menjadi pedoman yang sesuai untuk tindakan-tindakan yang harus diambil. Keadilan memiliki sifat normatif dalam konteks hukum karena merupakan prinsip mendasar yang menjadi dasar bagi setiap hukum yang memiliki martabat. Keadilan merupakan fondasi moral bagi hukum dan sekaligus menjadi ukuran bagi sistem hukum yang berlaku. Dengan kata lain, keadilan selalu menjadi elemen utama dalam hukum. Tanpa keadilan, suatu peraturan tidak dapat dianggap sebagai hukum yang layak. Keadilan dalam hukum diukur melalui aspek prosedural karena hukum harus jelas, diterapkan secara adil, dan dilihat sebagai prinsip kesetaraan di hadapan hukum. Oleh karena itu, dari segi prosedural, penerapan hukum dan pelaksanaan norma hukum secara benar dalam situasi konkret sangat penting untuk melindungi individu dari tindakan sewenang-wenang oleh pihak berwenang.

Salah satu faktor yang perlu dipertimbangkan dalam perancangan sistem perpajakan adalah prinsip keadilan. Keadilan pajak (*tax equity*) mengacu pada konsep bahwa wajib pajak harus memberikan kontribusi yang wajar terhadap biaya pemerintahan (*cost of government*). Keadilan pajak mencakup dua dimensi, yaitu keadilan vertikal (*vertical equity*) dan keadilan horizontal (*horizontal equity*).[17]

Keadilan vertikal berarti bahwa individu dengan penghasilan yang lebih tinggi harus membayar pajak dalam jumlah yang lebih besar. Di sisi lain, keadilan horizontal berarti bahwa individu dengan penghasilan yang sama seharusnya membayar pajak dalam jumlah yang sama. Keadilan vertikal berkaitan dengan perspektif subjek (pembayar pajak), sementara keadilan horizontal berkaitan dengan aspek objek (penghasilan atau kekayaan).[17] Asas keadilan memiliki peran penting dalam proses pemungutan pajak sebagaimana yang dijelaskan oleh Santoso Brotohardjo, di mana hukum pajak harus memberikan jaminan hukum untuk mencapai keadilan.[18] Jaminan ini berlaku baik untuk pihak yang menarik pajak (*fiscus*) maupun wajib pajak. Wiratni Ahmadi juga menyatakan bahwa untuk mencapai prinsip keadilan, hukum pajak harus mengimplementasikan pola pemungutan pajak yang merata dan adil secara umum. Ini berarti bahwa semua individu memiliki hak dan kewajiban yang sama dalam sistem perpajakan.[19]

Pandangan yang dimiliki oleh wajib pajak terhadap sistem perpajakan yang berlaku dapat memengaruhi perilaku mereka baik dalam mematuhi peraturan maupun melanggar aturan pajak. Prinsip keadilan (*asas equity*) dalam pajak menekankan pentingnya adanya kewajaran dan kesetaraan, di mana pajak harus dikenakan kepada individu sesuai dengan kemampuan mereka untuk membayar. Selain itu, asas kepastian (*asas certainty*) menyatakan bahwa pajak harus dikelola dengan kepastian hukum yang jelas yang mencakup subjek pajak, objek pajak, dasar pengenaan pajak, tarif pajak, serta prosedur pembayaran, pelaporan, dan pelaksanaan hak-hak perpajakan.[17, 20] Mendapatkan hak atas tanah dan bangunan adalah suatu kejadian hukum yang berakibat individu atau lembaga memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Objek dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan yang mencakup dua situasi:

- 1) Pemindahan Hak Pemindahan hak dapat terjadi dalam berbagai kegiatan.
- 2) Mendapatkan Hak Baru Memperoleh hak baru dapat terjadi dalam dua konteks:
  - a. Tindak lanjut pelepasan hak.
  - b. Di luar konteks pelepasan hak.

Pasal 2 ayat (3) dari Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Selanjutnya disebut UU BPHTB) mengindikasikan bahwa objek pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) mencakup Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan Hak Pengelolaan.[21] Di samping itu, hak atas tanah yang memiliki sifat sementara, seperti hak gadai, hak guna usaha bagi

hasil, dan hak menumpang, meskipun bersifat sementara, tetap memiliki dampak hukum yang mengikat individu terhadap tanah dan bangunan. Ketiga jenis hak sementara ini tidak masuk dalam kategori hak atas tanah yang menjadi objek BPHTB. Pada sisi subjek pajak BPHTB, itu adalah individu atau entitas yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Sedangkan yang bertanggung jawab untuk membayar BPHTB juga adalah individu atau entitas yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan tersebut.

Selanjutnya, asas daya pikul menyatakan bahwa besarnya pajak yang harus dibayarkan seharusnya berdasarkan tingkat penghasilan wajib pajak, sehingga semakin tinggi penghasilan, semakin tinggi pajak yang harus dibayar. Namun, Pasal 33 ayat 1 dalam Peraturan Tentang Sertipikat Hak atas Tanah (PTSL) menyebabkan ketidakadilan dalam penerapan PPH Final PHTB.[22] Ini terjadi karena individu yang mendaftarkan tanah melalui PTSL diberikan kemudahan, sementara yang tidak melalui PTSL tidak mendapatkan kemudahan serupa.

### 3.2 Efektivitas dan Idealisme Pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dipungut dengan sistem *self assessment*. Dalam sistem ini, wajib pajak menggunakan Surat Setoran BPHTB (SSB) untuk menghitung dan membayar pajak yang terutang dan melaporkan pembayarannya dengan segera tanpa menunggu Surat Ketetapan Pajak. Hal ini mengindikasikan bahwa jumlah pajak yang harus dibayarkan oleh subjek BPHTB tidak ditentukan oleh pemerintah. Sistem *self assessment* umumnya digunakan dalam jenis pajak di mana para wajib pajak dianggap Pendekatan *self assessment* biasanya digunakan ketika jumlah wajib pajak yang terlibat sangat sedikit dan masyarakat dianggap mampu untuk menghitung dan menetapkan pajak mereka sendiri.[23] UU BPHTB menjelaskan prinsip-prinsip pemungutan utama:

- 1) Wajib pajak diharapkan untuk menghitung dan membayar utang pajak mereka sendiri berdasarkan sistem *self assessment*.
- 2) Tarif pajak ditetapkan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak.
- 3) Pihak yang melanggar ketentuan atau tidak mematuhi kewajiban pajak dapat dikenai sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik itu wajib pajak maupun pejabat umum.
- 4) Pendapatan yang diperoleh dari BPHTB menjadi pendapatan daerah yang digunakan untuk mendukung pembangunan daerah dalam rangka pelaksanaan otonomi daerah.
- 5) Tidak ada pungutan tambahan yang diizinkan di luar ketentuan yang telah ditetapkan.

UU BPHTB mengidentifikasi beberapa Pejabat yang memiliki wewenang dalam hal pemenuhan ketentuan BPHTB terkait perolehan hak atas tanah dan bangunan. Para Pejabat ini memiliki kewenangan untuk melakukan pemeriksaan apakah pajak BPHTB telah disetor ke Kas Negara oleh pihak yang memperoleh hak tersebut sebelum mereka menandatangani dokumen yang berkaitan dengan perolehan tersebut. Penunjukan Pejabat ini didasarkan pada kewenangan mereka dalam pembuatan akta dan pengesahan transaksi perolehan hak. Pejabat-pejabat yang dimaksud adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang, dan Pejabat Pertanahan. Pejabat yang berwenang sesuai dengan tugas dan fungsi. PPAT dalam konteks pelaksanaan dengan memiliki tanggung jawab utama dalam pembuatan dan penandatanganan akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak BPHTB menunjukkan bukti pembayaran pajak.[24]

Dalam pengelolaan perpajakan dan tata kelola pemerintahan, terdapat tuntutan penting untuk menjaga akuntabilitas dan transparansi kepada masyarakat. Konsep "*value for money*" adalah kerangka kerja dalam manajemen organisasi sektor publik yang berfokus pada tiga elemen utama yaitu ekonomi, efisiensi, dan efektivitas. Ekonomi merujuk pada cara organisasi mengelola masukan (*input*) dengan mempertimbangkan kualitas dan kuantitasnya sehubungan dengan biaya yang dikeluarkan. Pengukuran ekonomi melibatkan perbandingan antara masukan yang digunakan dengan nilai yang seharusnya diperoleh. Dalam konteks sektor publik, ekonomi berkaitan dengan upaya organisasi untuk meminimalkan penggunaan sumber daya dengan menghindari pemborosan dan pengeluaran yang tidak produktif. Efisiensi mengacu pada kemampuan

organisasi untuk mencapai hasil (*output*) yang optimal dengan penggunaan masukan yang minimal. Efisiensi dinyatakan sebagai perbandingan antara keluaran yang dihasilkan dengan sumber daya yang digunakan dan sering kali diukur dengan mengacu pada standar kinerja atau target yang telah ditetapkan. Efektivitas, di sisi lain mengukur sejauh mana organisasi mencapai hasil program yang sesuai dengan target yang telah ditetapkan. Efektivitas biasanya dinyatakan sebagai perbandingan antara hasil yang dicapai dengan apa yang seharusnya dicapai, sering kali disebut sebagai perbandingan antara *outcome* dengan *output*.<sup>[25]</sup>

Idealisme pelaksanaan pengelolaan BPHTB dapat dilihat dari bagaimana sarana prasarana dapat disiapkan pemerintah dalam menunjang proses pengelolaan dan pemungutan, diantaranya:

1) Sarana dan Prasarana

Fungsi sarana prasarana dalam pelaksanaan pemerintahan adalah untuk memfasilitasi dan meningkatkan kelancaran aktivitas pemerintah guna mencapai hasil yang lebih efektif. Sarana prasarana bertindak sebagai alat atau kendaraan yang membantu mempermudah pencapaian tujuan dengan efisiensi. Salah satu bentuk sarana prasarana yang digunakan adalah perangkat digital untuk mengelola data. Selain itu, pengembangan dan perluasan kantor BPHTB dengan sistem yang lebih terstruktur mengindikasikan upaya pemerintah dalam meningkatkan efisiensi pembayaran BPHTB sehingga mencerminkan perubahan positif dalam tata kelola pemerintahan daerah untuk mencapai *local taxing power*.

2) Sumber Daya Manusia

Sumber Daya Manusia (SDM) adalah elemen kunci dalam mencapai tujuan organisasi, dan kualitas SDM memiliki dampak besar pada kualitas pelayanan dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB yang dilakukan oleh pemerintah. Dalam konteks SDM, penting untuk memberikan pelatihan dan pengembangan agar memastikan bahwa kualitas SDM sesuai dengan harapan sehingga mereka memiliki kemampuan yang memadai dalam bidang mereka atau dengan kata lain mereka memiliki kompetensi yang sesuai dalam disiplin ilmu mereka.

Penyediaan sarana dan prasarana yang memadai serta pengembangan sumber daya manusia yang kompeten dan terlatih merupakan elemen krusial dalam implementasi idealisme pelaksanaan pengelolaan dan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dengan demikian, peningkatan dalam hal sarana prasarana dan sumber daya manusia akan berkontribusi pada peningkatan efisiensi dan efektivitas dalam tata kelola pemerintahan daerah terkait pelaksanaan BPHTB serta menciptakan landasan yang kokoh bagi keberhasilan *local taxing power*.

### 3.3 Keringanan atau Penundaan Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Bagi Penerima Redistribusi Tanah

Reformasi Agraria (*Landreform*) adalah salah satu upaya untuk meningkatkan kualitas hidup petani dan oleh karena itu, tujuan utama dari *landreform* mencakup tujuan ekonomi, sosial-politik, dan psikologis. Tujuan ekonomi yang ingin dicapai adalah untuk meningkatkan kesejahteraan ekonomi petani dengan menguatkan hak kepemilikan tanah dan memberikan fungsi sosial pada kepemilikan tanah serta meningkatkan produksi nasional, terutama di sektor pertanian, untuk meningkatkan pendapatan dan taraf hidup petani. Tujuan politik melibatkan pengakhiran sistem tanah kepemilikan yang disebut sebagai "tuan tanah" (tanah partikelir) dengan menghentikan kepemilikan lahan yang berlebihan (kelebihan maksimum) dan mengatur pembagian yang adil atas sumber daya penghidupan petani berupa tanah dengan harapan terdapat pembagian yang adil di antara mereka.<sup>[7]</sup>

Redistribusi tanah merupakan proses pembagian tanah yang dimiliki oleh negara dan telah dijadikan obyek *landreform* yang diberikan kepada para petani penggarap yang telah memenuhi syarat sesuai Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961 yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian.<sup>[7]</sup> Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) mengacu pada UU No. 1/2022.<sup>[26]</sup> Nilai perolehan objek pajak yang tidak kena pajak ditetapkan minimal sebesar Rp 80 juta untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di daerah tempat BPHTB berlaku. Namun, dalam konteks redistribusi tanah yang terkait dengan *landreform* penerapan BPHTB mengikuti

ketentuan yang diatur dalam UU PDRD. Dalam hal redistribusi tanah, BPHTB dikenakan kepada individu atau entitas yang menerima hak atas tanah atau bangunan dengan tarif sebesar 5% dari harga penjualan dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak yang tidak kena pajak (NJOPTKP) sebesar Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah).

Setiap kali seseorang memperoleh hak atas tanah dan bangunan mereka memiliki kewajiban untuk membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Secara umum, dalam percakapan sehari-hari BPHTB sering disebut sebagai bea pembeli terutama ketika perolehan tersebut terjadi melalui proses jual beli. Namun, menurut UU BPHTB, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dikenakan tidak hanya pada perolehan melalui jual beli. Seluruh jenis perolehan hak atas tanah dan bangunan tunduk pada kewajiban BPHTB. Pasal 44 ayat (1) UU No. 1/2022 menentukan bahwa objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Alasan umum yang digunakan sebagai dasar permohonan pembebasan pembayaran BPHTB adalah ketidakmampuan ekonomi.

Namun, ada pengecualian lain yang berkaitan dengan penundaan pembayaran pajak peralihan tanah seperti Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh). Pajak Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh setiap pemohon ketika mereka melakukan pemindahan hak atas tanah. Pasal 33 dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Selanjutnya disebut Permen Agraria tentang PTSL) memberikan kemudahan dalam pelaksanaan Program PTSL.[27] Ini karena masyarakat yang belum mampu membayar PPh dan BPHTB dapat membuat surat pernyataan yang mencatat bahwa mereka memiliki tunggakan PPh dan BPHTB. Namun, ada kelemahan dalam Pasal 33 tersebut yaitu Permen Agraria tentang PTSL belum menjelaskan mekanisme penagihan dan jangka waktu penundaan pembayaran pajak tersebut. Pasal 33 hanya menyebutkan bahwa Kepala Kantor Pertanahan wajib secara berkala dalam waktu 3 bulan menyampaikan daftar tunggakan PPh dan BPHTB kepada Bupati atau Walikota. Selain itu, perubahan hak atau perubahan dalam buku tanah dan sertipikat tanah hanya dapat dilakukan setelah pemohon melunasi tunggakan PPh dan BPHTB yang terhutang.[28]

Pajak peralihan memang dapat memberatkan masyarakat saat terjadi peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan PTSL sebaiknya ada pengecualian terkait pembayaran BPHTB dan PPh terutama untuk masyarakat yang kurang mampu. Pemerintah bisa memberikan pengurangan atau keringanan terkait pengurangan pajak tersebut bahkan mungkin mengatur bahwa perhitungan pajak bisa nol persen. Untuk mencapai hal ini diperlukan revisi dalam Surat Keputusan Bersama (SKB) 3 Menteri dengan mengintegrasikan pasal-pasal khusus yang berkaitan dengan perpajakan.

### **3.4 Problematika pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam Program Redistribusi Tanah**

Dalam rangka mencapai keadilan sosial, pemerintah sering melaksanakan program redistribusi tanah, yang mengalihkan hak kepemilikan properti dari pemilik sebelumnya kepada individu atau kelompok masyarakat yang membutuhkan. Namun, redistribusi tanah sering kali dilakukan melalui penerimaan hak milik oleh orang atau organisasi masyarakat yang tidak memiliki kemampuan finansial untuk membayar BPHTB. Hal ini menimbulkan kebingungan, dimana para penerima sertipikat redistribusi tanah harus menanggung beban dari kewajiban pembayaran BPHTB tersebut. Sehingga pembayaran BPHTB tersebut ditunda dan masyarakat dapat mengisi surat BPHTB terutang untuk mengajukan pembebasan pembayaran ataupun pengurangan BPHTB. BPHTB terutang menurut definisinya adalah pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak pada suatu saat dalam masa pajak, tahun pajak, atau bagian tahun pajak, menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan. Dengan kata lain, pembayaran BPHTB adalah kewajiban perpajakan yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku harus dipenuhi oleh wajib pajak sehubungan dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan.[29]

BPHTB adalah singkatan dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Dalam konteks ini, bea adalah jenis pajak yang diterapkan pada objek saat ini, mirip dengan bea materai pada saat pembelian prangko. Setiap transaksi prangko mengindikasikan adanya

pembayaran bea materai, meskipun persyaratan pajak belum terwujud. Pajak tersebut, yang juga dikenal sebagai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), akan lunas pada saat hak atas tanah dan bangunan tersebut dilepaskan. Pelanggaran yang disebutkan di atas terjadi karena penciptaan kerangka hukum yang mencegah individu atau kelompok untuk mendapatkan kepemilikan atau memiliki hak atas tanah dan/atau bangunan. Pajak BPHTB dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan; subjek pajaknya adalah orang pribadi atau badan yang membeli hak tersebut. Undang-undang No. 21 tahun 1997, yang kemudian direvisi dengan Undang-undang No. 20 tahun 2000, yang juga dikenal sebagai UU BPHTB, menetapkan aturan tentang biaya yang terkait dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB). BPHTB merupakan syarat yang telah ditentukan untuk memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

Setiap kali warga negara memperoleh hak atas tanah atau bangunan, mereka harus membayar BPHTB. UU BPHTB menerapkan BPHTB untuk perolehan yang dilakukan melalui penjualan dan pembelian juga, meskipun sering diakui sebagai kewajiban pembeli dalam konteks penjualan dan pembelian. Semua perolehan hak atas tanah dan bangunan dikenai BPHTB, termasuk jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemekaran hak yang mengakibatkan peralihan, pemilihan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah. UU BPHTB mengatur berbagai macam cara perolehan, namun dalam masyarakat, cara yang paling umum dilakukan untuk memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan adalah melalui jual beli, tukar menukar, hibah (ketika pemberi hibah masih hidup), hibah wasiat (ketika pemberi hibah wasiat telah meninggal dunia), dan waris. Dalam hal ini mengenai permohonan pembebasan BPHTB, Pasal 6 UU No. 20 tahun 2000 menyatakan bahwa "Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mencantumkan jumlah pajak yang terutang menurut penghitungan Wajib Pajak dengan disertai alasan-alasan yang jelas."

Salah satu prosedur dan persyaratan untuk mengajukan keberatan adalah dengan mengajukan keberatan secara tertulis dalam bahasa Indonesia kepada Direktur Jenderal Pajak atau Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan di wilayah tempat tanah dan bangunan tersebut berada. Keberatan tersebut harus mencantumkan jumlah pajak yang terutang menurut perhitungan wajib pajak dan alasan-alasan yang jelas. Batas waktu pengajuan keberatan adalah tiga bulan sejak tanggal diterimanya SKBKB, SKBKBT, SKBLB, dan SKBN. Salinan Putusan Hakim, SKBKB, SKBKBT, SKBLB, dan SKBN asli, Sertipikat Hak Milik (SHM), dan salinan akta, risalah lelang, dan Surat Keputusan (SK) Pemberian Hak Baru merupakan beberapa dokumen pendukung yang wajib disertakan dalam pengajuan keberatan.[30] Namun sangat penting untuk diingat bahwa pengajuan keberatan tidak akan menghentikan pelaksanaan penagihan atau kewajiban membayar pajak. Persyaratan untuk mengajukan pengurangan BPHTB diuraikan dalam Pasal 20 ayat (1) UU BPHTB.

Mereka yang secara ekonomi tidak mampu membayar pajak namun menerima hak tambahan dari pemerintah melalui program-program yang berhubungan dengan tanah, atau wajib pajak yang menerima hibah dari individu yang masih memiliki hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus ke atas atau ke bawah satu derajat, memenuhi syarat untuk mendapatkan pengurangan BPHTB. Kemudian, kondisi khusus Wajib Pajak yang terkait dengan sebab-sebab tertentu juga menjadi pertimbangan. Sebagai contoh, wajib pajak dapat memperoleh keringanan BPHTB apabila membeli hak atas tanah dari pemerintah dengan harga yang lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Ketentuan penurunan ini juga berlaku bagi wajib pajak yang membeli hak atas tanah dengan syarat tertentu untuk mengganti tanah yang telah dibeli pemerintah untuk kepentingan umum. Wajib pajak yang terkena dampak krisis keuangan dan ekonomi yang berdampak luas pada perekonomian nasional juga perlu mempertimbangkan kebijakan pemerintah dalam melakukan restrukturisasi utang perusahaan. Selain kondisi yang sudah dijelaskan sebelumnya, pengurangan BPHTB dapat diberikan untuk tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk tujuan sosial atau pendidikan selain parameter yang telah disebutkan sebelumnya. Misalnya, tanah dan bangunan yang digunakan sebagai panti jompo, panti asuhan, pesantren, lembaga pendidikan nirlaba, dan rumah sakit swasta untuk institusi pelayanan sosial dan masyarakat.[29]

Selanjutnya dalam ayat (2) Keputusan Menteri yang mengatur mengenai pemberian pengurangan pajak yang terutang alasan utama untuk mendapatkan pembebasan pembayaran BPHTB adalah "ketidakmampuan ekonomi". Namun, justifikasi ini masih dapat diperdebatkan mengingat mereka yang benar-benar tidak mampu secara ekonomi seringkali adalah mereka yang menerima redistribusi tanah dalam program *Landreform*, biasanya dengan luas tanah kurang dari 2.250 m<sup>2</sup>, dan secara hukum telah dikecualikan dari pembebasan BPHTB. Namun jika dilihat dari kenyataannya mereka yang meminta pembebasan dan masih memiliki tanggung jawab pembayaran BPHTB cenderung memiliki lahan yang lebih besar-beberapa bahkan memiliki lebih dari 12.500 meter persegi. Dapat dikatakan bahwa menghapuskan BPHTB bagi mereka akan bertentangan dengan hukum dan prinsip keadilan. Perlu diingat bahwa membayar BPHTB adalah prasyarat yang harus dipenuhi.

Dalam konteks BPHTB terhutang UU No. 1/2022 huruf h tentang hubungan keuangan pemerintah pusat dan pemerintah daerah menyebutkan bahwa terdapat pengecualian terhadap pembayaran BPHTB yaitu untuk mesyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan-perundang-undangan. Hal ini diperkuat dengan Permen Agraria tentang PTSL bahwasannya jika penerima Sertipikat Hak atas Tanah tidak mampu membayar BPHTB atas tanah tersebut, Sertipikat Hak atas Tanah tetap dapat diterbitkan. Sementara itu, jika peserta Program PTSL tidak mampu membayar BPHTB, peserta tersebut diwajibkan untuk menyampaikan surat pernyataan bahwa BPHTB masih terhutang.[10] Sebagai catatan BPHTB terutang dari pemilik tanah yang bersangkutan, keterangan dalam surat pernyataan BPHTB terutang akan dicantumkan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah dan kemudian didokumentasikan dalam Buku Tanah dan Sertipikat. Dengan mencantumkan keterangan "BPHTB TERHUTANG" pada sertipikat PTSL, maka kewajiban pembayaran BPHTB secara hukum dapat dihindari. Tindakan ini menjadikan catatan pada sertipikat sebagai bukti yang dapat diverifikasi atas tunggakan BPHTB yang belum dibayar atau masih tertangguh.

Menurut Pasal 88 UU PDRD, tarif BPHTB dalam hal ini dibatasi hingga 5%. Pembatasan lokal juga mempengaruhi bagaimana tarif pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan dihitung. Oleh karena itu, selisih antara Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dikalikan dengan tarif 5% (maksimum) untuk menentukan jumlah pokok BPHTB yang terutang. Berikut ini adalah rumusnya:

$$\text{BPHTB TERHUTANG} = 5\% \times (\text{NJOP} - \text{NPOPTKP})$$

Keterangan:

- 1) NJOP adalah Nilai Jual Objek Pajak.
- 2) NPOPTKP adalah Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak.

Wajib Pajak bertanggung jawab untuk menentukan, membayar, dan melaporkan jumlah BPHTB yang terutang berdasarkan perhitungan yang dilakukan dengan menggunakan metode tersebut di atas. Pemungutan BPHTB didasarkan pada sistem penilaian sendiri (*self assessment*).[23] Pelaksanaan inisiatif ini diperkirakan akan terhambat oleh pengaturan mengenai BPHTB terutang bagi pemegang hak atas tanah yang timbul dari program redistribusi tanah. Oleh karena itu, agar proses percepatan pembangunan dapat berjalan dengan lebih lancar, instrumen hukum harus diperbaiki. Kementerian Agraria dan Tata Ruang harus segera mereformasi, mengubah, dan/atau menerbitkan kembali peraturan tersebut dengan menghilangkan klausul mengenai BPHTB terutang. Jika pemerintah merespons dengan cepat untuk melakukan perbaikan dan menghilangkan ketentuan BPHTB terutang, maka program percepatan pembangunan dalam pendaftaran tanah akan mengalami peningkatan. Hal ini karena masyarakat miskin yang membutuhkan biaya tidak perlu lagi membayar BPHTB saat mengalihkan hak atas tanah sehingga dapat lebih mudah melakukan pendaftaran tanah. Aturan hukum yang memudahkan masyarakat juga dapat meningkatkan minat mereka untuk segera mendaftarkan tanah sehingga berbagai program pemerintah termasuk redistribusi tanah dapat dipastikan akan berhasil.

BPHTB menjadi beban finansial yang diberikan setiap kali ada penerimaan hak atas tanah dan bangunan. Program redistribusi tanah melibatkan penerimaan hak milik oleh masyarakat yang umumnya tidak mempunyai kapasitas finansial yang memadai untuk melunasi pajak tersebut. Akibatnya, banyak orang yang kesulitan untuk memenuhi komitmen pembayaran BPHTB mereka. Mayoritas dari mereka tidak mampu membayar BPHTB, yang mana hal ini merupakan salah satu hambatan utama yang menghalangi mereka untuk mengikuti program redistribusi tanah. Pengajuan surat BPHTB terutang membuka pintu bagi wajib pajak untuk mengusulkan keberatan secara tersurat melalui tulisan dengan mencantumkan alasan-alasan yang logis. Namun, ini juga menyoroti kompleksitas dalam menentukan kriteria ketidakmampuan ekonomi dan pembebasan pajak. Justifikasi ini menjadi subjek perdebatan karena, pada kenyataannya, mereka yang meminta pembebasan dan masih memiliki tanggung jawab pembayaran BPHTB cenderung memiliki lahan yang lebih besar, bahkan melebihi 12.500 meter persegi. Ada kemungkinan bahwa penghapusan total BPHTB bagi mereka yang kurang mampu secara ekonomi bertentangan dengan hukum dan gagasan keadilan.

Penting untuk diingat bahwa BPHTB adalah persyaratan yang harus dipenuhi setiap kali seseorang membeli hak atas tanah dan bangunan. Meningkatkan mekanisme hukum terkait BPHTB sangat penting untuk membantu para penerima redistribusi tanah dalam mengatasi tantangan finansial mereka. Langkah pertama yang mungkin dapat dilakukan adalah dengan menghapuskan klausul pembayaran BPHTB. Namun, tindakan ini wajib dilaksanakan dengan cermat, memperhatikan prinsip keadilan serta hukum yang berlaku. Jika pemerintah bergerak cepat untuk melakukan perubahan dan menghapus ketentuan tersebut, maka BPHTB yang terutang dapat dihapuskan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Jika kewajiban membayar BPHTB dihapuskan, para penerima redistribusi tanah akan lebih mudah untuk mendaftarkan tanah mereka. Modifikasi hukum yang memudahkan masyarakat untuk mendaftarkan tanah mereka dengan cepat dapat membantu membuat program redistribusi tanah menjadi berhasil.

#### 4. Kesimpulan

Terdapat beberapa masalah dalam mekanisme pelaksanaan program redistribusi tanah pemerintah, yang merupakan upaya untuk mencapai keadilan sosial. Kerumitan yang utama terletak pada proses pengambilan BPHTB. Program ini bertujuan untuk mencapai keadilan sosial dengan mengalihkan hak kepemilikan tanah kepada masyarakat yang membutuhkan ini sering kali menghadapi kendala finansial bagi para penerima sertifikat redistribusi tanah. Strategi redistribusi tanah, sesungguhnya memiliki tujuan dalam rangka mengalihkan hak kepemilikan tanah dari pemilik sebelumnya kepada individu atau kelompok masyarakat yang membutuhkan, dengan harapan meningkatkan kesejahteraan ekonomi petani dan meratakan distribusi tanah. Namun, dalam praktiknya, program ini seringkali dihadapkan pada sejumlah permasalahan, terutama terkait dengan kendala finansial para penerima redistribusi tanah dalam membayar BPHTB.

Oleh karena itu, kendala finansial para penerima sertifikat redistribusi tanah menjadi fokus utama yang perlu diatasi dalam pemungutan BPHTB. Pengajuan keberatan dan permohonan pembebasan menjadi langkah yang diambil oleh wajib pajak untuk mengurangi beban finansial mereka. Perbaikan instrumen hukum, termasuk pertimbangan untuk menghilangkan ketentuan BPHTB terutang, diharapkan juga dapat meningkatkan kelancaran program redistribusi tanah dan mencapai tujuan keadilan sosial yang diinginkan. Hal ini juga akan memberikan insentif kepada masyarakat untuk segera mendaftarkan tanah mereka, mendukung upaya pemerintah dalam menciptakan distribusi tanah yang lebih merata dan memberdayakan masyarakat secara ekonomi.

#### Daftar Pustaka

1. Soewardi, T. J., & Ananda, C. F. (2014). Dinamika Pengelolaan Bphtb Setelah Dialihkan Menjadi Pajak Daerah (Studi Kasus pada Kota Kediri di Provinsi Jawa Timur). *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB Universitas Brawijaya*, 2(2). Retrieved from <https://jimfeb.ub.ac.id/index.php/jimfeb/article/view/1299>
2. Wardika, F. R. (2016). Penerapan Pajak Pertambahan Nilai Atas Barang Hasil Pertanian Terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor, 70P/HUM/2013. *Reformasi Hukum*, 20(2). <https://doi.org/10.46257/jrh.v20iNo.%202.7>

3. Sukmawati, F. D. (2016). Pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan (BPHTB) Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan. *Brawijaya Law Student Journal*, 1(1). Retrieved from <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/1834>
4. Kartadimadja, T. S., & Tenges, J. E. (2020). Analisis Keabsahan Kepemilikan Tanah Oleh Orang Asing Di Indonesia (Studi Kasus Nomor : 9/Pt.G/2018/Pn.Skb). *PALAR (Pakuan Law Review)*, 06(5), 28–52. <https://doi.org/10.33751/palar.v6i1.1851>
5. Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
6. Santoso, A. W., Nangoi, G. B., & Pusung, R. J. (2015). Evaluasi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (Dppkad) Kabupaten Halmahera Utara. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 3(1). Retrieved from <https://ejournal.unsrat.ac.id/v2/index.php/emba/article/view/7119>
7. Ruslie, A. S. (2022). BPHTB Terhadap Redistribusi Tanah Objek Landreform Di Desa Galengdowo Dan Desa Sambirejo Kecamatan Wonosalam Kabupaten Jombang. In *Prosiding Conference on Research and Community Services*. Retrieved from <https://ejournal.stkipjb.ac.id/index.php/CORCYS/article/view/2665>
8. Azminazilah, A., Darmaini, Y., Amiludin, A., Ahmad, D. N., & Razif, I. B. (2023). Kepastian Hukum Pengenaan BPHTB kepada Pemilik Tanah dan / atau Bangunan yang Belum Bersertifikat dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Jurnal Officium Notarium*, 3(2), 140–153. <https://doi.org/10.20885/JON.vol3.iss2.art5>
9. Satriavi, G. L. L. (2023). Kepastian Hukum Sertipikat Tanah Bagi Masyarakat Kurang Mampu Yang Belum Melakukan Pelunasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). *Civilia: Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan*, 2(4). <https://doi.org/10.572349/civilia.v2i4.908>
10. Gunanegara. (2022). Penyelesaian BPHTB Terutang Sertipikat PTSL Pasca UU No. 1 Tahun 2022. *Lex Jurnalica*, 19(2). Retrieved from <https://ejournal.esaunggul.ac.id/index.php/Lex/article/view/5435>
11. Marzuki, P. M. (2011). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
12. Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
13. Zamaya, Y., Tampubolon, D., & Mardiana, M. (2020). Analisis Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Pekanbaru dan Kota Dumai. *WELFARE Jurnal Ilmu Ekonomi*, 1(1). Retrieved from <https://jurnal.unsil.ac.id/index.php/welfare/article/view/1644>
14. Fauza, M., & Ardiyanto, D. (2012). Akuntansi dan Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Kontribusinya terhadap Pendapatan Daerah Di Kota Semarang Periode Tahun 2008-2011. *Diponegoro Journal of Accounting*, 1(1). Retrieved from <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/accounting/article/view/285>
15. Nur, Z. (2023). Keadilan Dan Kepastian Hukum (Refleksi Kajian Filsafat Hukum Dalam Pemikiran Hukum Imam Syâtibî). *Misykat al-Anwar Jurnal Kajian Islam dan Masyarakat*, 6(2), 247. <https://doi.org/10.24853/ma.6.2.247-272>
16. Natalis, A. (2022). Justice is not Blind: Modernisme Versus Postmodernisme. *Jurnal Hukum Progresif*, 10(1), 37–51. <https://doi.org/10.14710/jhp.10.1.37-51>
17. Suasa, M. D. S., Arjaya, I. M., & Seputra, I. P. G. (2021). Asas Keadilan Pemungutan Pajak dalam Peraturan Pemerintah No 23 Tahun 2018 Tentang Pajak Penghasilan. *Jurnal Preferensi Hukum*, 2(1), 6–10. <https://doi.org/10.22225/jph.2.1.3042.6-10>
18. Brotodihardjo, R. S. (1998). *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*. Bandung: Refika Aditama.
19. Ahmadi, W. (2006). *Perlindungan Hukum Bagi Wajib Pajak Dalam Penyelesaian Sengketa Pajak*. Bandung: Refika Aditama.
20. Gustia, M. (2016). Penerapan Hukum Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB). *Jurnal Ius: Kajian Hukum dan Keadilan*, IV(1).
21. Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang- Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
22. Wijaya, H. J. (2022). Analisis Yuridis Pemungutan BPHTB Dan PPh Final PHTB Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). *Indonesia of Journal Business Law*, 1(2). <https://doi.org/10.47709/ijbl.v1i2.1865>
23. Diamastuti, E. (2018). Ke(Tidak)Patuhan Wajib Pajak: Potret Self Assessment System. *Ekuitas: Jurnal Ekonomi dan Keuangan*, 20(3). <https://doi.org/10.24034/j25485024.y2016.v20.i3.52>
24. Rusyad, A. (2020). *Tanggung Jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Mengandung Unsur Tindak Pidana Penipuan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 66PkJ/Pid/2017)*. Universitas Indonesia.
25. Rifqotunnisa. (2016). Efektivitas Penerapan Sanksi Administrasi Dalam Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Kota Bekasi. *Reformasi Hukum*, 20(2). <https://doi.org/10.46257/jrh.v20iNo.%202.11>
26. Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian.
27. Republik Indonesia. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
28. Ayu, I. K. (2019). Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu. *Legality*, 27(1). Retrieved from <https://ejournal.umm.ac.id/index.php/legality/article/view/8956>
29. Susanti, E. (2020). Problematika Dalam Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Padang. *Jurnal Cendikia Hukum*, 5(2). <https://doi.org/10.33760/jch.v5i2.240>
30. Putri, A. A. T., Widiati, I. A., & Arthanaya, I. W. (2021). Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Denpasar. *Jurnal Konstruksi Hukum*. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 2(3). <https://doi.org/10.22225/jkh.2.3.3618.450-455>