

# **BPHTB TERHADAP REDISTRIBUSI TANAH OBJEK LANDREFORM DI DESA GALENGDOWO DAN DESA SAMBIREJO KECAMATAN WONOSALAM KABUPATEN JOMBANG**

*Ahmad Sholikhin Ruslie*  
Universitas 17 Agustus Surabaya  
ruslie@untag-sby.ac.id

## **Abstract**

*Soil is the source of human life and all living things on earth. In relation to the land of the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia Article 33 paragraph (3) has been regulated with imperative arrangements. Land redistribution of land reform objects is basically to carry out the provisions of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations (UUPA). The purpose of land redistribution of land reform objects is one of the means to improve the lives of the peasants and therefore the main objectives to be achieved include economic goals, socio-political goals and psychological mental. There are two villages that received this program, namely Galengdowo Village and Sambirejo Village, Wonosalam District, Jombang Regency. Galengdowo Village consists of 500 fields divided into 307 families. Meanwhile, Sambirejo Village consists of 150 fields divided into 121 families. This type of research is normative juridical. By using two approaches, namely the approach to legislation and the approach to legal concepts. The purpose of this study is to provide an overview of what actions should be taken by the local government of Jombang Regency against the desire to carry out the release of BPHTB to residents who get land redistribution for the Landreform FY 2021 object.*

**Kata kunci:** Land, Landreform, object, redistribution

## **Abstrak**

*Tanah merupakan sumber kehidupan manusia dan seluruh makhluk hidup yang ada di bumi. Terkait dengan tanah UUD NRI 1945 Pasal 33 ayat (3) telah mengatur dengan pengaturan yang imperatif. Redistribusi tanah objek Landreform pada dasarnya adalah menjalankan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Tujuan Redistribusi tanah objek Landreform, merupakan salah satu sarana untuk memperbaiki kehidupan rakyat tani dan oleh karena itu tujuan utama yang hendak dicapai adalah meliputi tujuan ekonomi, tujuan sosial politik dan mental psikologis Terdapat dua desa, yang mendapatkan program ini, yaitu Desa Galengdowo dan Desa Sambirejo, Kecamatan Wonosalam, Kabupaten Jombang. Untuk Desa Galengdowo terdiri dari 500 bidang terbagi menjadi 307 KK. Sedangkan Desa Sambirejo, terdiri dari 150 bidang terbagi menjadi 121 KK. Jenis penelitian ini adalah Yuridis normatif. Dengan menggunakan dua pendekatan, yaitu pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konsep-konsep hukum. Tujuan penelitian ini guna memberikan gambaran tindakan apa yang harus dilakukan oleh Pemerintah daerah Kabupten Jombang terhadap keinginan untuk dilakukannya pembebasan BPHTB kepada warga yang mendapatkan redistribusi tanah objek Landreform TA 2021.*

*Kata kunci: Tanah, Landreform, objek, redistribusi*

## **PENDAHULUAN**

Tanah merupakan sumber kehidupan seluruh makhluk hidup yang ada di bumi dan merupakan sumber penghidupan manusia. Hubungan antara manusia dengan tanah merupakan hubungan yang bersifat fungsional. Tanah memiliki manfaat sebagai tempat tinggal dan juga sebagai alat pemenuhan kebutuhan hidup. Fungsi lain dari tanah adalah merupakan sumber status yang penting untuk menunjukkan “keberadaan” seseorang. Perihal pertanahan dalam Konstitusi Republik Indonesia, ialah UUD NRI 1945 Pasal 33 ayat (3) disebutkan: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Ketentuan ini bersifat imperatif<sup>2</sup>, karena mengandung perintah kepada Negara agar bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang diletakkan dalam penguasaan Negara itu dipergunakan untuk mewujudkan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia. Atas dasar ketentuan UUPA diterbitkan peraturan perundangan *landreform* yaitu Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian yang bertujuan untuk mengadakan penataan penguasaan tanah dan meningkatkan pendapatan serta kesejahteraan rakyat khususnya para petani kecil secara adil dan merata, sehingga terbuka kesempatan untuk mengembangkan diri mencapai kemakmuran sebagai bagian dari pembangunan Nasional untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila.

Landreform merupakan salah satu sarana untuk memperbaiki kehidupan rakyat tani dan oleh karena itu tujuan utama yang hendak dicapai adalah meliputi tujuan ekonomi, tujuan sosial politis dan mental psikologis (Harsono, 1986). Tujuan ekonomis yang akan dicapai adalah memperbaiki keadaan sosial ekonomi rakyat dengan memperkuat hak milik serta memberi isi fungsi sosial pada hak milik, serta memperbaiki produksi nasional khususnya sektor pertanian untuk mempertinggi penghasilan dan taraf hidup rakyat. Sedangkan tujuan politis tersebut adalah mengakhiri sistem tuan tanah (tanah partikelir) dan mengakhiri pemilikan tanah yang luas (kelebihan maksimum) serta mengadakan pembagian yang adil atas sumber penghidupan rakyat tani berupa tanah dengan maksud agar ada pembagian yang adil.

Untuk melaksanakan tujuan tersebut pemerintah telah melaksanakan *Landreform* dalam arti yang sempit salah satunya yaitu kegiatan proyek redistribusi tanah. Redistribusi tanah adalah pembagian tanah-tanah yang dikuasai oleh negara dan telah ditegaskan menjadi objek *landreform* yang diberikan kepada para petani penggarap yang telah memenuhi syarat ketentuan Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961. Dengan tujuan untuk memperbaiki keadaan sosial ekonomi rakyat dengan cara mengadakan pembagian tanah yang adil dan merata atas sumber penghidupan rakyat tani berupa tanah, sehingga dengan pembagian tersebut dapat dicapai pembagian hasil yang adil dan merata.

Dari uraian di atas dapat diketahui bahwa redistribusi tanah pada hakekatnya adalah untuk memberikan akses kepemilikan tanah bagi para petani dalam rangka meningkatkan taraf hidupnya. Namun dalam realitasnya

permasalahan pertanahan terus berkembang mengikuti perkembangan yang terjadi dalam masyarakat. Pola penggunaan tanah dalam mendukung roda pembangunan akan mengalami pergeseran sesuai dengan perkembangan pada masing-masing sektor. Keberadaan tanah tidak bertambah, sedangkan kebutuhan manusia akan tanah mengalami peningkatan (Salihendo, 1994). Seirama dengan pertumbuhan dan perkembangan dalam masyarakat, permasalahan tentang pertanahan merupakan permasalahan yang lintas sektoral (Nasoetion, 1995).

Redistribusi tanah adalah pembagian tanah-tanah yang dikuasai oleh negara dan telah ditegaskan menjadi objek landreform yang diberikan kepada para petani penggarap yang telah memenuhi syarat ketentuan Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961, yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian. Di Kabupaten Jombang tanah-tanah yang didistribusikan terletak di dua desa, yaitu Desa Galengdowo dan Desa Sambirejo Kecamatan Wonosalam. Pemberian Hak Milik dalam rangka redistribusi tanah objek Landreform, untuk Desa Galengdowo didasarkan atas:

- a. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang Nomor: 3/HM/BPN-12-12/2021, tertanggal 30 Agustus 2021 tentang Pemberian Hak Milik Dalam Rangka Her-redistribusi Tanah Objek Landreform, seluas 770.822m<sup>2</sup>, yang terdiri dari 500 bidang terbagi menjadi 307 KK.
- b. Berita Acara Panitia Pertimbangan Landreform Kabupaten Jombang, Nomor 590/2145/415.10.1.3/2021, tertanggal 23 Juni 2021
- c. Surat Keputusan Bupati Jombang Nomor 188.4.45/296/415.10.1.3/2021 tertanggal 20 Agustus 2021 tentang Subjek Redistribusi Tanah di Kabupaten Jombang.

Sedangkan untuk Desa Sambirejo seluas 250.229 m<sup>2</sup>, yang terdiri dari 150 bidang terbagi menjadi 121 KK didasarkan atas:

- a. Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Jombang Nomor:4/HM/BPN-12-12/2021. Tertanggal 30 Agustus 2021, Tentang Tentang Pemberian Hak Milik dalam Rangka Her-redistribusi Tanah Objek *Landreform*.
- b. Berita Acara Panitia Pertimbangan Landreform Kabupaten Jombang, Nomor 590/2145/415.10.1.3/2021, tanggal 23 Juni 2021
- c. Surat Keputusan Bupati Jombang Nomor; 199.4.45/296/415.10.1.3/2021 tanggal 20 Agustus 2021 tentang Subjek Redistribusi Tanah di Kabupaten Jombang

Sesuai dengan ketentuan Pungutan BPHTB mengacu pada Undang-undang (UU) Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Adapun besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp 80 juta untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah daerah tempat terutangnya BPHTB. Namun oleh karena perbuatan atau peristiwa hukum terhadap Redistribusi tanah objek sengketa Landreform di Kabupaten Jombang ini terjadi ada tahun 2021, maka pengenaan BPHTB didasarkan pada ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, sehingga BPHTB dikenakan kepada seorang individu atau badan karena mereka mendapatkan hak atas tanah atau

bangunan sebesar 5% dari harga jual yang dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak tidak kena pajak (NJOPTKP) sebesar Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah). Dengan mendasarkan pada ketentuan tersebut, kedua desa yang mendapatkan Redistribusi tanah objek landreform terdapat beberapa objek yang dikenakan BPHTB, yang sampai saat ini terutang untuk Desa Galengdowo sebesar Rp 301.494.150 dan Desa Sambirejo sebesar Rp 97.834.550.

Selanjutnya Camat Wonosalam membuat surat kepada Bupati Jombang, Nomor 592.1/384/415.73/2022, tanggal 5 April 2022 Tentang Permohonan Pembebasan BPHTB. Surat tersebut didasarkan atas Surat Kepala Desa Galengdowo Nomor 592.1/130/415.17.01/2022, tanggal 15 Maret 2022 Tentang Permohonan Pembebasan BPHTB, dan Surat Kepala Desa Sambirejo Nomor 592.1/121/415.73.04/2022, tanggal 02 Maret 2022 Tentang Permohonan Pembebasan BPHTB. Padahal sesuai dengan Surat Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Jombang, kepada Bupati Jombang, Nomor 825/35.17-400/IX/2021, tanggal 09 September 2021, bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang dikenakan atas pemberian hak milik menjadi kewajiban dan tanggungjawab penerima hak program redistribusi tanah objek Landreform TA2021.

#### **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis normatif dengan menggunakan dua pendekatan, yaitu pendekatan konsep (*konseptual approach*) dan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*). Penelitian normatif adalah suatu prosedur ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan dari sisi normatifnya., dengan berupaya menemukan kebenaran koherensi, yaitu apakah sebuah aturan hukum sesuai dengan norma hukum dan apakah norma hukum yang berisi kewajiban, sanksi dan tindakan seseorang sesuai dengan prinsip hukum. Penelitian hukum normatif mengacu pada konsep hukum sebagai kaidah dengan metode doktrinal nomologik yang bertitik tolak pada kaidah ajaran bagi perilaku manusia.

Subjek penelitian ini adalah pengenaan BPHTB terhadap Redistribusi tanah objek Landreform. Penelitian ini dilakukan di desa Galengdowo dan Desa Sambirejo Kecamatan Wonosalam Kabupaten Jombang. Tujuan dari adanya penelitian ini untuk meningkatkan perekonomian warga desa Galengdowo dan desa Sambirejo Kecamatan Wonosalam dan memberikan pedoman kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Jombang dalam mengambil kebijakan pengenaan dan/atau pembebasan BPHTB, terhadap Redistribusi tanah objek Landreform di Desa Sambirejo dan Desa Galengdowo. Sebab sesuai dengan surat Surat Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Jombang Nomor 825/35.17-400/IX/2021, tanggal 09 September 2021, Bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang dikenakan atas pemberian hak milik redistribusi tanah objek Landreform tahun Anggaran 2021 menjadi kewajiban dan tanggungjawab penerima program/manfaat.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

*Landreform* adalah suatu asas yang menjadi dasar dari perubahan-perubahan dalam struktur pertanahan. Artinya tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri. Landreform bermaksud mengadakan suatu perubahan sistem pemilikan dan penguasaan atas tanah lama ke arah sistem pemilikan dan penguasaan atas tanah yang baru yang disesuaikan dengan perubahan dan perkembangan masyarakat yang sedang melaksanakan pembangunan ekonomi. Perombakan mengenai pemilikan dan penguasaan atas tanah secara berencana serta berbagai hubungan-hubungan yang berkenaan dengan penguasaan atas tanah.

Prinsip yang dipergunakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 perihal re-distribusi tanah objek landreform adalah bahwa sebelum menjadi tanah obyek landreform yang akan didistribusikan kepada yang berhak, maka tanah obyek landreform tersebut harus dinyatakan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Jombang tentang Pemberian Hak Milik Dalam Rangka Her-Redistribusi Tanah Objek Landreform, baik nomor 3 /HM/BPN-12-12/2021 maupun Nomor 4/HM/BPN-12-12/2021 pada dictum Menetapkan ketiga disebutkan bahwa: Pemberian tanah dengan hak milik di atas disertai dengan kewajiban dan syarat-syarat sebagaimana tercantum diantaranya Memasang dan memelihara tanda batas, Membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan peraturan perundang-undangan, Mengerjakan dan mengusahakan tanah secara aktif untuk meningkatkan produktivitasnya, Tidak mengalihkan hak atas tanah baik sebagian atau seluruhnya, kecuali kepada pihak yang memenuhi persyaratan dengan izin tertulis dari Kepala Kantor Pertanahan dan/atau merupakan jaminan yang digunakan untuk pelunasan pinjaman kepada lembaga keuangan.

Ketentuan tentang kewajiban membayar BPHTB disebutkan dengan sangat jelas, sehingga ketika kemudian Kepala Desa melalui Camat Wonosalam meminta kepada Bupati Jombang untuk pembebasan BPHTB, perlu dikaji lebih mendalam dan hati-hati sebab Sertifikat atas program redistribusi objek landreform ini telah selesai, Namun BPHTB masih juga belum dibayarkan oleh pihak yang menerima pemberian hak. Padahal BPHTB adalah bea bukan pajak, diantara ciri bea adalah dibayarkan terlebih dahulu sebelum perbuatan hukum, artinya sebelum perbuatan hukum peralihan hak dari Negara kepada perorangan masyarakat, bea harus dibayarkan terlebih dahulu.

Filosofi utama yang melandasi pajak ialah peran serta masyarakat dalam pembangunan dan meningkatkan kesejahteraan serta kemakmuran rakyat melalui peningkatan penerimaan negara dengan cara pengenaan pajak. BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) dinamai bea. Perbedaan bea dan pajak, Pajak adalah iuran masyarakat kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan umum (undang-undang) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.

Bea adalah pajak juga dengan obyek tertentu. Misalnya bea materai. Siapapun pihak yang membeli meterai tempel, berarti ia sudah membayar bea materai, walaupun belum terjadi saat terutang pajak. Prinsipnya bea terjadi lebih dahulu daripada saat terutang. BPHTB atau bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan perolehan hak atas tanah dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya atau dimilikinya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang perseorangan pribadi atau badan. Objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Subjek BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan

Ciri berikutnya adalah frekuensi pembayaran bea terutang dapat dilakukan secara insidental atau berkali-kali dan tidak terikat oleh waktu. Misalnya, membeli atau membayar materai tempel dapat dilakukan kapan saja. Demikian pula dengan membayar BPHTB terutang. Hal ini tentunya berbeda dengan pajak, yang harus dibayar sesuai dengan waktu yang sudah ditentukan.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan dikenakan terhadap orang atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan atas suatu hak atas tanah dan atau bangunan ini dapat diartikan bahwa orang atau badan tersebut mempunyai nilai lebih atas tambahan atau perolehan hak tersebut, di mana tidak semua orang mempunyai kemampuan lebih untuk mendapatkan tanah dan atau bangunan. Pengaturan mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau BPHTB diatur dalam UU No. 21 Tahun 1997 dan telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000 (selanjutnya hanya disebut UU BPHTB). Disebutkan bahwa BPHTB adalah bea yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan, warga negara diwajibkan membayar BPHTB. Dalam bahasa sehari-hari BPHTB juga dikenal sebagai bea pembeli, jika perolehan berdasarkan proses jual beli. Tetapi dalam UU BPHTB, BPHTB dikenakan tidak hanya dalam perolehan berupa jual beli. Semua jenis perolehan hak tanah dan bangunan dikenakan BPHTB. Sesuai ketentuan pasal 2 Undang-undang BPHTB, yang menjadi objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Adapun, perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut meliputi Jual beli, Tukar-menukar, Hibah, Hibah wasit, Waris, Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, Penunjukan pembeli dalam lelang, Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, Penggabungan usaha, Peleburan Usaha, Pemekaran Usaha, dan Hadiah. Namun dari Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang sering terjadi dalam masyarakat adalah Jual beli, Tukar-menukar, Hibah (Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dari pemberi hibah, namun pemberi hibah masih hidup), Hibah wasiat (Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan kepada penerima hibah namun belaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia), dan Waris.

Perihal permohonan pembebasan BPHTB, pada ketentuan Pasal 6 UU Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan UU BPHTB disebutkan bahwa: *“Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan. Keberatan diajukan secara tertulis*

*dalam Bahasa Indonesia dengan mengemukakan jumlah pajak yang terutang menurut perhitungan WP (Wajib Pajak) dengan disertai alasan yang jelas.”*

Keberatan dapat diajukan jika terjadi beda persepsi antara wajib pajak dengan fiskus tentang besarnya BPHTB terutang dalam SKBKB, SKBKBT, SKBLB, dan SKBN. Adapun prosedur dan persyaratan mengajukan keberatan adalah:

1. Diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia kepada Dirjen Pajak cq. KP PBB dimana tanah dan bangunan berada, dengan mengemukakan jumlah pajak terutang menurut perhitungan wajib pajak disertai dengan alasan yang jelas.
2. Diajukan dalam waktu 3 bulan sejak tanggal diterimanya SKBKB, SKBKBT, SKBLB, dan SKBN.
3. Disertai dengan data mendukung:
  - a. Copy SSB ;
  - b. Asli SKBKB / SKBKBT / SKBLB / SKBN ;
  - c. Copy akta / Risalah Lelang / SK Pemberian Hak Baru / Putusan Hakim ;
  - d. Copy KTP / SIM / Paspor / Kartu Keluarga / Identity lain
4. Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban pembayaran pajak dan pelaksanaan penagihan.

Adapun kondisi untuk dapat mengajukan pengurangan BPHTB:

1. Ketentuan tentang pengurangan [Pasal 20 ayat (1)]
  - a. Kondisi tertentu WP yang ada hubungannya dengan Objek Pajak, huruf a. contoh:
    - Wajib Pajak tidak mampu secara ekonomis yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan ;
    - Wajib Pajak Pribadi menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam, garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah.
  - b. Kondisi WP yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu.
    - Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya dibawah NJOP;
    - Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh Pemerintah untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus;
    - Wajib Pajak yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada perekonomian nasional sehingga Wajib Pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan atau utang usaha sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah.
    - Tanah dan atau bangunan yang digunakan antara lain untuk – Panti asuhan, Panti jompo, Rumah yatim piatu, Pesantren, Sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, Rumah sakit swasta institusi pelayanan sosial masyarakat.
  - c. Penggunaan untuk kepentingan sosial atau pendidikan.
2. Pada ayat (2) disebutkan Ketentuan mengenai pemberian pengurangan pajak yang terutang sebagaimana yang dimaksud dalam ayat 1 diatur dengan Keputusan Menteri.

Alasan pokok dari permohonan pembebasan pembayaran BPHTB oleh Camat Wonosalam yang mendasarkan atas usulan Kepala Desa Galengdowo dan Kepala Desa Sambirejo adalah **“tidak mampu secara ekonomi”**. Alasan ini tentu dapat diperdebatkan, mengingat yang tidak mampu secara ekonomi itu warga yang mendapatkan redistribusi tanah Landreform dengan jumlah lahan tidak terlalu luas (rata-rata luasnya kurang dari 2.250m<sup>2</sup>) dan terhadap mereka sudah tidak dikenakan pembebasan BPHTB karena hukum. Sedangkan yang masih terutang pembayaran BPHTB yang dimintakan pembebasan) adalah yang mendapatkan lahan lebih luas, bahkan ada seorang yang mendapatkan lahan lebih dari 12.500 m<sup>2</sup>. Tentu jika hal ini dibebaskan BPHTBnya akan mengusik rasa keadilan dan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Sedangkan membayar BPHTB adalah merupakan kewajiban yang dipersyaratkan sebelumnya.

Apalagi ada beberapa lahan yang sudah berpindah kepemilikan dan pengelolaan, yang artinya lahan-lahan yang sudah berpindah tangan ini sangat tidak layak dimintakan penghapusan BPHTB, bahkan justru sertifikat Hak Milik (SHM) sudah seharusnya dibatalkan, karena tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak sesuai dengan Diktum ketiga huruf d, Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang Nomor 3/HM/BPN-12-12/2021 dan Nomor 4/HM/BPN-12-12/2021 keduanya tertanggal 30 Agustus 2021, yaitu *“tidak mengalihkan hak atas tanah baik sebagian atau seluruhnya, kecuali kepada pihak yang memenuhi persyaratan dengan ijin tertulis dari Kepala Kantor Pertanahan dan/atau merupakan jaminan yang digunakan untuk pelunasan pinjaman kepada lembaga keuangan.”*

Pada diktum keempat Surat keputusan di atas disebutkan; *“kelalaian atau pelanggaran terhadap kewajiban dan syarat-syarat sebagaimana diktum KETIGA dapat menjadi alasan untuk mencabut hak milik tanah yang diberikan”* Pada dasarnya pemerintah daerah diberi kewenangan untuk melakukan pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan dalam hal-hal tertentu atas pokok pajak BPHTB dan/atau sanksi. Namun harus diatur terlebih dahulu oleh Peraturan Daerah. Yang oleh **Pasal 95 ayat (4) huruf a UU 28/2009 juga telah disebutkan:**

*“Peraturan Daerah tentang Pajak dapat juga mengatur ketentuan mengenai: (a.) pemberian pengurangan, keringanan, dan pembebasan dalam hal-hal tertentu atas pokok pajak dan/atau sanksinya;”*.

Adapun pemberian pembebasan kewajiban pembayaran BPHTB oleh Pemerintah Daerah terdiri atas :

1. Pembebasan kewajiban pembayaran BPHTB yang “demi hukum” harus diberikan karena objek pajak BPHTB yang diperoleh wajib pajak berdasarkan Pasal 85 ayat (4) UU 28/2009;  
*(4) Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh:*
  - a. *perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;*
  - b. *negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;*

- c. badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
  - d. orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
  - e. orang pribadi atau Badan karena wakaf; dan
  - f. orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.
2. Pembebasan kewajiban pembayaran BPHTB yang diberikan dan menjadi kewenangan Pemerintah Daerah berdasarkan ketentuan Pasal 95 ayat (4) UU 28/2009;
- (4) Peraturan Daerah tentang Pajak dapat juga mengatur ketentuan mengenai:
- a. pemberian, pengurangan, keringanan dan pembebasan dalam hal hal tertentu atas pokok pajak dan/atau sanksinya.
  - b. tata cara penghapusan piutang pajak yang kedaluwarsa dan/atau
  - c. asas timbal balik, berupa pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan pajak kepada kedutaan, konsulat dan perwakilan Negara asing sesuai dengan kelaziman internasional

Sekalipun pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB merupakan kewenangan daerah, namun kewenangan tersebut harus dimuat pada peraturan daerah terlebih dahulu. Kabupaten Jombang juga telah memiliki peraturan daerah Nomor 1 Tahun 2020 tentang Pajak Daerah. Perihal BPHTB termuat pada Bagian keduabelas Pasal 69 s/d Pasal 77.

Pada pasal 74 ayat (1) huruf j disebutkan “ Saat terutangnya pajak BPHTB ditetapkan untuk: pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak.”

Sehingga membayar BPHTB yang menjadi kewajiban dan tanggungjawab Penerima Hak redistribusi tanah objek landreform adalah sejak dikeluarkannya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang Tentang Pemberian Hak Milik Dalam Rangka her-redistribusi Tanah Objek Landreform, yaitu tanggal 30 Agustus 2021. Hal itu juga dipertegas oleh Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang kepada Bupati Jombang nomor 825 /35.17-400/IX/2021 tanggal 9 September 2021. Namun jika kemudian pada tanggal 5 April 2022 Camat Wonosalam melalui surat Nomor 592.1/384/415.73/2022 mengirimkan Surat kepada Bupati Jombang yang pada pokoknya meminta Pembebasan BPHTB adalah tindakan yang terlambat. Sehingga ketika permohonan /permintaan tersebut dikabulkan juga menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan, karena sertifikat pemberian hak sudah jadi/telah diterbitkan. Artinya peraturan dibuat untuk mengakomodir perbuatan hukum yang telah terjadi itu namanya peraturan telah berlaku surut), sedangkan peraturan yang berlaku surut itu jelas bertentangan konsep dan teori hukum dan asas hukum yang disebut asas non-retroaktif. Larangan keberlakuan surut ini bertujuan untuk menegakkan kepastian hukum.

Seharusnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan Sertifikat pemberian hak hanya dapat diterbitkan jika penerima hak telah membayar

BPHTB. Pasal 75 ayat (3) Perda Nomor 1 Tahun 2020 Tentang Pajak daerah *“Kepala Kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak Atas Tanah atau pendaftaran peralihan Hak Atas Tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.”* Selanjutnya pada Pasal 77 ayat (3) disebutkan *“Kepala Kantor bidang pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (3) dikenakan sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.”*

Dua hal di atas membuktikan terjadinya dua kesalahan atau minimal kurang hati-hatian. Oleh karenanya kesalahan kuadrat ini tidak boleh ditambah lagi dengan kesalahan berikutnya, yaitu Kepala daerah membuat aturan (Peraturan Bupati) yang bertentangan dengan asas non retroaktif, yaitu peraturan tidak boleh berlaku surut sehingga aturan dibuat untuk mengakomodir perbuatan hukum yang telah terjadi. Jika asas ini dilanggar, dan Bupati dipaksakan untuk menerbitkan aturan sesuai keinginan Camat Wonosalam maka dapat digolongkan Bupati telah menyalahgunakan kewenangan dan melawan hukum.

## **SIMPULAN DAN SARAN**

### **SIMPULAN**

Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang BPHTB hanya mengatur perihal pengajuan keberatan dan pengurangan BPHTB saja. Sedangkan untuk pembebasan BPHTB tidak diatur, sehingga untuk pembebasan BPHTB tergantung dengan kebijakan pemerintah daerah masing-masing. Namun begitu bukan berarti BPHTB dalam kondisi-kondisi tertentu tidak dapat dibebaskan. Alasan yang diajukan Camat Wonosalam bahwa masyarakat yang terkena BPHTB atas redistribusi tanah objek landreform kurang mampu tidak ditemukan dasar sosiologisnya. Terbukti yang terkena kewajiban membayar BPHTB, adalah yang mendapatkan lahan rata-rata di atas/lebih dari 2.250 m<sup>2</sup>. Bahkan permohonan pembebasan BPHTB tersebut tidak sesuai dengan landasan filosofis pemberian redistribusi tanah objek landreform, karena ada beberapa orang yang kurang wajar, yaitu mendapatkan beberapa bidang lahan yang bahkan jika ditotal mendapatkan lahan seluas 12.500 m<sup>2</sup>. Sesuai SK Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Jombang, pembayaran BPHTB merupakan syarat, yang artinya harus dilakukan pembayaran sebelum proses legalisasi penerbitan SHM. Untuk mengambil kebijakan membebaskan BPHTB maka diperlukan instrument pengaturan yang harus dibuat oleh Bupati. Persoalannya jika dibuat instrumen pembebasan maka akan bertentangan dengan asas peraturan perundang-undangan, yaitu asas retroaktif, yang pada intinya peraturan tidak boleh berlaku surut. Karena Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang Tentang Pemberian Hak Milik dalam Rangka her-redistribusi Tanah Objek Landreform, pada tanggal 30 Agustus 2021, yang juga dipertegas oleh Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang kepada Bupati Jombang nomor 825 /35.17-400/IX/2021 tanggal 9 September 2021, serta Sertifikat Pemberian hak juga telah terbit pada tahun 2021. Begitu juga permintaan pembebasan BPHTB yang diajukan oleh Camat Wonosalam melalui surat Nomor 592.1/384/415.73/2022 tanggal 5 April 2022. Sehingga ketika permohonan pembebasan tersebut

dikabulkan dengan instrumen hukum Peraturan Bupati Jombang, maka bertentangan dengan asas peraturan perundang-undangan (asas retroaktif).

### **SARAN**

Saran yang bisa diberikan dari hasil penelitian yang telah dipaparkan diatas bahwa Bupati sebaiknya tidak mengabulkan permohonan pembebasan BPHTB, sebab BPHTB seharusnya dibayarkan ketika redistribusi tanah objek landreform masih berproses. Namun kali ini permohonan pembebasan objek Landreform diajukan setelah sertipikat terbit. Dengan demikian Jika dipaksakan terbutnya Peraturan Bupati akan berpotensi melanggar azas hukum (peraturan tidak boleh belaku surut).

### **DAFTAR PUSTAKA**

- [1]. Harsono, B. 1986, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta.
- [2]. [2] Salihendo, Jhon. 1994, Manusia, Tanah Hak, dan Hukum, Sinar Grafika, Jakarta.
- [3]. Nasoetion. L.,I, 1995, Rethinking Land Reform In Indonesia, Bhumi Bakti, Jakarta
- [4]. Parlindungan, AP 2008. Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Mandar Maju, Bandung.
- [5]. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- [6]. [6] Undang-Undang Nomor 56/Prp/1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.
- [7]. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- [8]. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah
- [9]. Undang-Undang Nomor. 2 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil.
- [10]. Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA.
- [11]. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1970 tentang Penghapusan Pengadilan Landreform.
- [12]. Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian.
- [13]. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian.
- [14]. Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1977 tentang Pemilikan Tanah Pertanian Secara Guntai (absentee) Bagi Para Pensiunan Pegawai Negeri.
- [15]. Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1977 tentang Pemilikan Tanah Pertanian Secara Guntai (absentee) Bagi Para Pensiunan Pegawai Negeri.
- [16]. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- [17]. Peraturan Daerah Kabupaten Jombang, Nomor 1 Tahun 2020 tentang Pajak Daerah.
- [18]. Perpres 86/2018 tentang Reformasi Agraria

- [19]. Keputusan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 11 Tahun 1997 tentang Penertiban Tanah Tanah Obyek Redistribusi Landreform;