

# SKRIPSI

## **SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SEBAGAI ALAS HAK DALAM SENGKETA PERTANAHAN DI KABUPATEN LUWU**

### ***TAX NOTIFICATION LETTER FOR LAND AND BUILDING TAX AS A BASIS OF RIGHTS IN LAND DISPUTES IN LUWU REGENCY***



Oleh:

**FETRONELA GRACE JULIANTI**

B011191270

**PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM**

**UNIVERSITAS HASANUDDIN**

**MAKASSAR**

**2024**



## HALAMAN JUDUL

# **SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SEBAGAI ALAS HAK DALAM SENGKETA PERTANAHAN DI KABUPATEN LUWU**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Sarjana  
Pada Program Studi Sarjana Ilmu Hukum

Disusun dan diajukan oleh:

**FETRONELA GRACE JULIANTI**

B011191270

**PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2024**



**PENGESAHAN SKRIPSI**

**SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG PAJAK BUMI DAN  
BANGUNAN SEBAGAI ALAS HAK DALAM SENGKETA  
PERTANAHAN DI KABUPATEN LUWU**

Disusun dan diajukan oleh:

**FETRONELA GRACE JULIANTI**

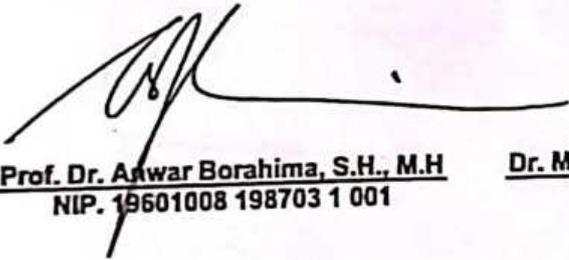
**B011191270**

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian Skripsi yang dibentuk  
dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana  
Departemen Hukum Perdata Program Studi Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin  
Pada hari Kamis, 25 Januari 2024  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan.

**Menyetujui,**

**Pembimbing Utama**

**Pembimbing Pendamping**

  
Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H  
NIP. 19601008 198703 1 001

  
Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn  
NIP. 19840818 201012 1 005

**Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum**

  
Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn.  
NIP. 19840818 201012 1 005



## PERSETUJUAN PEMBIMBING

### TINJAUAN HUKUM SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SEBAGAI ALAS HAK DALAM SENGKETA PERTANAHAN DI KABUPATEN LUWU

Diajukan dan disusun oleh:

**FETRONELA GRACE JULIANTI**

B011191270

Untuk Tahap UJIAN SKRIPSI

Pada Tanggal .....

Menyetujui:

Komisi Pembimbing

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,



**Prof. Dr. Anywar Borahima, S.H., M.H**

NIP. 196010081987031001



**Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M. Kn**

NIP. 198408182010121005





### PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama	: FETRONELA GRACE JULIANTI
N I M	: B011191270
Program Studi	: Ilmu Hukum
Departemen	: Hukum Keperdataan
Judul Skripsi	: Tinjauan Hukum Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Sebagai Alas Hak Dalam Sengketa Pertanahan di Kabupaten Luwu

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Januari 2024



## PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Fetronela Grace Julianti

NIM : B011191270

Program Studi : Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan Skripsi yang berjudul **SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SEBAGAI ALAS HAK DALAM SENGKETA PERTANAHAN DI KABUPATEN LUWU** adalah benar-benar karya saya sendiri. Adapun yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan Skripsi ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar Pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 25 Januari 2024

Yang membuat pernyataan,



**Fetronela Grace Julianti**

NIM. B011191270



## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan kepada Tuhan Yesus Kristus atas segala berkat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Sebagai Alas Hak Dalam Sengketa Pertanahan di Kabupaten Luwu”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada para pihak yang telah memberikan berbagai macam bentuk dukungan, berupa doa, saran, pemikiran, moral, tenaga dan materiel serta dukungan lainnya kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini. Ucapan terima kasih diberikan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc. sebagai Rektor Universitas Hasanuddin, Bapak Prof. drg. Muhammad Ruslin, M.Kes., Ph.D., Sp.BM(K). sebagai Wakil Rektor Bidang Akademik dan Kemahasiswaan, Bapak Prof. Subehan, S.Si., M.Pharm., Sc., Ph.D., Apt. sebagai Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Pengembangan dan Keuangan, Ibu Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum. sebagai Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni, dan Sistem Informasi, Bapak Prof. Dr. Eng. Ir. Adi Maulana., S.T., M.Phil. sebagai Wakil Rektor Bidang Kemitraan, Inovasi, Kewirausahaan, dan Bisnis, Bapak



Prof. Ir. Sumbangan Baja, M.Phil., Ph.D. sebagai Sekretaris Universitas Hasanuddin;

2. Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P. sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Bapak Prof. Dr. Maskun., S.H., LL.M sebagai Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kemahasiswaan, Ibu Prof. Dr. Iin Karita Sakharina., S.H., M.A sebagai Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Sumber Daya dan Keuangan, serta Dr. Ratnawati, S.H., M.H sebagai Wakil Dekan Bidang Kemitraan, Riset dan Inovasi;
3. Alm. Anton Ludo dan Almh. Timna Bila sebagai orang tua penulis yang telah mendidik dan menjadi motivasi penulis untuk terus melangkah. Kepada saudara-saudara penulis, Christianto, Veronika, Sri, Amsal, Efrain, Gabriel, Ignasius, yang senantiasa memotivasi dan memberi semangat kepada penulis. Kepada Lidia Bila, Martina Sampe, Yospina, dan Frans Lewi sebagai om dan tante penulis yang telah memberikan dukungan kepada penulis. Kepada Rulisto, Abednego, Triwira, Tini, Jane, Anikhe yang telah memberi dukungan dan bantuan dalam proses penyelesaian studi penulis;
4. Bapak Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H sebagai Pembimbing Utama dan Bapak Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn. sebagai Pembimbing Pendamping atas ilmu, berupa pengajaran moral maupun akademik yang diberikan kepada penulis selama



menempuh studi, serta telah membimbing penulis dari awal penulisan skripsi ini hingga selesai;

5. Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H sebagai Penilai I dan Ibu Andi Suci Wahyuni, S.H., M.Kn sebagai Penilai II untuk ilmu, arahan, dan saran yang diberikan kepada penulis selama proses penyelesaian studi;
6. Dr. Zulkifli Aspan, SH., MH. sebagai Pembimbing Akademik yang telah memberikan arahan selama penulis melangsungkan studi;
7. Ibu Dr. Aulia Rifai, S.H., M.H sebagai Ketua Departemen Hukum Keperdataan yang telah memberi dukungan untuk penyelesaian studi penulis;
8. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmu dan mengajarkan penulis nilai-nilai yang harus dimiliki seorang Sarjana Hukum;
9. Segenap Bapak dan Ibu Civitas Akademika dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberi dukungan dan bantuan hingga tercapainya kelancaran penyelesaian studi penulis;
10. Bapak H. Muhallis sebagai Kepala BPN Luwu, Bapak Alimuddin Nanrang sebagai Sekretaris BAPENDA Luwu, Bapak Ismail sebagai Kepala Bidang PBB BAPENDA Luwu, dan Bapak Wahyu Hidayat sebagai Hakim Pengadilan Negeri Belopa serta berbagai



pihak yang telah membantu penulis selama proses penelitian di Kabupaten Luwu;

11. Bank Indonesia yang telah memberi kesempatan kepada penulis untuk menjadi bagian Generasi Baru Indonesia (GenBI). Kepada segenap karyawan Kantor Perwakilan Wilayah Bank Indonesia Provinsi Sulawesi Selatan, terkhusus untuk Tim Implementasi Kebijakan Sistem Pembayaran dan Pengawasan Sistem Pembayaran dan Pengelolaan Uang Rupiah (SPPUR).

12. Organisasi-organisasi penulis, yakni Generasi Baru Indonesia (GenBI), Asosiasi Mahasiswa Hukum Perdata (AMPUH), Persekutuan Mahasiswa Kristen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin (PMK FH-UH);

13. Daeng Tobo sebagai bapak posko beserta keluarga yang sangat berperan selama proses penulis melangsungkan Kuliah Kerja Nyata (KKN) di Desa Tamalate, Takalar;

14. Kepada teman-teman yang telah memberi warna semasa studi penulis, yakni grup P2KMB: Tami, Dewa, Nunu, Akbar, Mayang, Ila, Tisa, Alfrida, William, Arman, Ade; grup KKN: Ainun, Rafi, Hani, Rich, Resa, Inna, Musda; grup Calon Sarjana: Riani, Wildan, Farid; Tim SP magang Bank Indonesia: Aulia, Harfian, Eka; teman-teman FH-UH: Nita, Nuram, Dea, Stella.

5. Kepada teman-teman penulis semasa kecil hingga sekarang, Selly, Serly, Aca, Yohana, Rico.



16. Pihak-pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari penulisan skripsi ini tidak luput dari adanya kekeliruan. Oleh karena itu, penulis terbuka terhadap saran dan kritikan yang membangun dari para pembaca. Penulis berharap agar skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi setiap kalangan yang membacanya.

Makassar, 25 Januari 2024

Fetronela Grace Julianti



## ABSTRAK

**FETRONELA GRACE JULIANTI (B011191270)** dengan judul **“Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Sebagai Alas Hak Dalam Sengketa Pertanahan di Kabupaten Luwu”**. Di bawah bimbingan **Anwar Borahima** sebagai Pembimbing Utama dan **Muhammad Ilham Arisaputra** sebagai Pembimbing Pendamping.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kekuatan hukum Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) sebagai alas hak dalam sengketa pertanahan di Kabupaten Luwu serta mengetahui perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pemilik SPPT PBB.

Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian empiris, dengan menggunakan pendekatan secara kualitatif deskriptif. Penelitian ini berlokasi di Kabupaten Luwu, Sulawesi Selatan. Dalam perolehan data, maka dilakukan wawancara kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Luwu (BPN), Kepala Bidang PBB Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Luwu (BAPENDA), dan Hakim Pengadilan Negeri Belopa serta melakukan pengumpulan data menggunakan penyebaran kuesioner ke 54 (lima puluh empat) sampel di 2 (dua) desa, yakni Desa Walenrang dan Desa To'pongo.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) SPPT PBB merupakan bukti pembayaran pajak dari dilakukannya pengelolaan dan pemanfaatan atas tanah. SPPT PBB dapat menjadi pembuktian dilakukannya penguasaan berturut-turut yang merupakan alas hak utama. Pembuktian SPPT PBB tidak dapat berdiri sendiri, melainkan harus didukung dengan bukti-bukti lain serta keterangan saksi yang dapat dibuktikan kebenarannya, (2) Perlindungan hukum bagi pemilik SPPT PBB adalah diberinya hak untuk melakukan pendaftaran tanah, diberikan kesempatan untuk membuktikan hak dalam proses penyelesaian sengketa di Pengadilan serta diberikan rasa aman untuk mengelola dan menguasai tanah.

Kata Kunci: Alas Hak, Sengketa Pertanahan, SPPT PBB



## **ABSTRACT**

**FETRONELA GRACE JULIANTI (B011191270)** with the title **“Tax Notification Letter for Land and Building Tax as a Basis of Rights in Land Disputes in Luwu Regency”**. Guided by **Anwar Borahima** and **Muhammad Ilham Arisaputra**.

*This study aims to analyze the legal strength of Tax Notification Letter for Land and Building Tax (SPPT PBB) as a basis for rights in land disputes in Luwu Regency and to determine the legal protection that can be given to owners of SPPT PBB.*

*The research type is empirical research that uses a descriptive-qualitative approach. This research was located in Luwu Regency, South Sulawesi. In obtaining data, interviews were conducted with the Head of Luwu Regency National Land Agency (BPN), the Head of PBB Division of the Luwu Regency Regional Revenue Agency (BAPENDA), and the Judge of Belopa District Court, and data was collected using questionnaires distributed to 54 (fifty-four) samples in two villages, namely Walenrang Village and To'pongo Village.*

*The research result show that (1) SPPT PBB is proof of tax payment from the management and use of land. SPPT PBB can be proof of successive possession, which is the basis of the main rights. Proof of the SPPT PBB cannot stand alone but must be supported by other evidence and witness statements whose veracity can be proven, (2) Legal protection for SPPT PBB owners is that they are given the right to register land, given the opportunity to prove their rights in the dispute resolution process in court, and given a sense of security in managing and controlling the land.*

*Keywords: Basis of Rights, Land Disputes, SPPT PBB*



## DAFTAR ISI

	Halaman
SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL .....	i
PENGESAHAN SKRIPSI .....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	iii
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI .....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
ABSTRAK .....	xi
<i>ABSTRACT</i> .....	xii
DAFTAR ISI .....	xiii
DAFTAR TABEL .....	xv
DAFTAR LAMPIRAN .....	xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian .....	10
D. Kegunaan Penelitian .....	10
E. Keaslian Penelitian .....	11
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
Hak-Hak Atas Tanah .....	18
Cara Memperoleh Hak Atas Tanah .....	22
Sertifikat Hak Atas Tanah .....	25



D. Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Tanah .....	28
E. Alas Hak Atas Tanah .....	29
F. Fungsi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) .....	32

### **BAB III METODE PENELITIAN**

A. Tipe Penelitian .....	37
B. Lokasi Penelitian .....	37
C. Populasi dan Sampel Penelitian .....	37
D. Jenis dan Sumber Data .....	38
E. Teknik Pengumpulan Data .....	39
F. Analisis Data .....	40

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	41
B. Kekuatan Hukum SPPT PBB sebagai Alas Hak dalam Sengketa Pertanahan di Kabupaten Luwu .....	45
C. Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Yang Hanya Mempunyai SPPT PBB sebagai Bukti Penguasaan dalam sengketa Pertanahan di Kabupaten Luwu .....	81

### **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	97
B. Saran .....	99

<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>101</b>
-----------------------------	------------



## DAFTAR TABEL

halaman

Tabel 3.1 Populasi dan Sampel Penelitian.....	38
Tabel 4.1 Anggapan Masyarakat Desa Walenrang dan Masyarakat Desa To'pongo Mengenai SPPT PBB Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	50
Tabel 4.2 Anggapan Masyarakat Desa Desa Walenrang dan Masyarakat Desa To'pongo Mengenai Sertifikat Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	53
Tabel 4.3 Perbandingan Anggapan Masyarakat Desa Desa Walenrang dan Masyarakat Desa To'pongo Mengenai Sertifikat dan SPPT PBB Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	56
Tabel 4.4 Anggapan Masyarakat Desa Walenrang dan Masyarakat Desa To'pongo Mengenai Pentingnya Pendaftaran Tanah.....	87
Tabel 4.5 Jumlah Kepemilikan SPPT PBB di Masyarakat Desa Walenrang dan Masyarakat Desa To'pongo.....	94



## DAFTAR LAMPIRAN

	<b>halaman</b>
Surat Keterangan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Provinsi Sulawesi Selatan.....	106
Surat Keterangan Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Luwu.....	107
Surat Keterangan Pengadilan Negeri Belopa.....	108
Surat Keterangan Kantor Desa Walenrang.....	109
Surat Keterangan Kantor Desa To'pongo.....	110
Dokumentasi Penelitian.....	111



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari keberlangsungan hidup manusia. Setiap makhluk hidup tentu melakukan berbagai aktivitasnya di atas tanah dan selalu berhubungan dengan tanah. Baik disadari atau tidak, berbagai aktivitas yang terjadi di muka bumi dilakukan di atas tanah, dimulai sejak lahir hingga manusia meninggal pun akan kembali ke tanah. Dalam hal ini, dapat dikatakan bahwa di atas tanah, manusia hidup, yang olehnya sekaligus sebagai sumber penghidupan bagi manusia.

Indonesia dikenal sebagai negara agraris dengan mayoritas penduduknya bekerja di sektor pertanian. Hal ini menunjukkan bahwa tanah sebagai Sumber Daya Alam (SDA) merupakan kebutuhan fundamental bagi rakyat Indonesia. Hakikat tanah sebagai SDA memiliki nilai-nilai filosofis yang sangat bermanfaat bagi hajat hidup orang banyak apabila dikelola secara baik, adil, dan merata.<sup>1</sup> Hal ini kemudian diamanatkan dalam Konstitusi Negara, yaitu pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) yang menggariskan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk



---

Muhammad Ilham Arisaputra, 2015, *Reforma Agraria di Indonesia*, Jakarta: Sinar m. 87.

kemakmuran rakyat. Makna kata “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya” pada pasal tersebut dapat dimaknai sebagai agraria dalam arti luas.<sup>2</sup>

Negara Indonesia sebagai negara hukum telah mengatur mengenai tanah di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat dengan UUPA). Menurut A. P. Parlindungan,<sup>3</sup> pengertian agraria memiliki ruang lingkup dalam arti sempit dan luas. Dalam arti sempit bisa berwujud hak-hak atas tanah ataupun pertanian saja, sementara dalam arti luas tercantum dalam Pasal 1 dan 2 UUPA yang mencakup bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, tanah didefinisikan sebagai permukaan bumi yang dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat yang kemudian dapat memberikan berbagai macam hak yang dapat dipunyai oleh orang-orang, baik individu maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Berbagai macam hak yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA diuraikan lebih lanjut dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, salah satunya ialah hak milik. Adapun definisi hak milik terdapat pada Pasal 20, yakni hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh, memiliki fungsi sosial serta dapat beralih



---

<sup>2</sup>*ibid.*, hlm. 91.

<sup>3</sup>Jrip Santoso, 2017, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Ed. 1, Cet. 6, Jakarta: (selanjutnya disebut Urip Santoso) hlm. 2.

dan dialihkan kepada pihak lain. Hak milik atas tanah tidak akan berarti apabila tidak didaftarkan.

Pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah (Pasal 19 ayat (1) UUPA). Selanjutnya, pada Pasal 23 ayat (1) UUPA menentukan bahwa hak milik, demikian pula peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan. Berdasarkan beberapa Pasal dalam UUPA tersebut kemudian melahirkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP No. 10/1961) yang dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP No. 24/1997). *Output* dilakukannya pendaftaran tanah, yakni diberikannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (Pasal 1 angka 20 dan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997).

Sebelum berlakunya UUPA, penguasaan hak atas tanah dapat dibuktikan dengan suatu alas hak sebagai bukti terhadap kepemilikan. Kemudian, setelah berlakunya UUPA, pendaftaran tanah ini menjadi sangat penting dilakukan bagi para pihak yang memiliki hak atas tanah untuk memperoleh sertifikat. Adapun suatu alas hak sebelum berlakunya UUPA dapat digunakan untuk keperluan pendaftaran tanah dan bukan lagi sebagai bukti terhadap kepemilikan.



realitas yang terjadi di Indonesia masih banyak dijumpai kondisi alat pedesaan yang telah melakukan penguasaan tanah selama

bertahun-tahun tidak melakukan pendaftaran tanah (sertifikasi), sehingga tidak memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah berupa sertifikat. Terlebih bagi masyarakat pedesaan yang belum begitu mengetahui arti pentingnya melakukan pendaftaran tanah, mereka berpandangan bahwa tanah hak milik mereka tidak perlu didaftarkan, hanya membuang biaya, pengurusannya memakan waktu lama dan belum mempunyai kepentingan tertentu untuk mendaftarkan tanahnya.<sup>4</sup> Kondisi ini sangat berpotensi menimbulkan konflik di kemudian hari mengingat tanah merupakan salah satu bentuk harga diri bagi beberapa masyarakat tertentu.

Hal tersebut sejalan dengan yang dikatakan Muhammad Arfah Pattenreng bahwa “pentingnya arti tanah bagi manusia dan masyarakat, menyebabkan tanah dapat dinilai sebagai suatu harta permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan masa depan dan/atau yang akan datang”.<sup>5</sup> Kondisi ini menggambarkan bahwa tanah merupakan bagian dari investasi kehidupan mendatang yang apabila tidak dijaga, maka sangat rentan untuk terjadinya sengketa. Dengan melihat realitas tersebut, sudah banyak terjadi kasus sengketa tanah akibat tidak adanya bukti kepemilikan yang sah antara para pihak yang bersengketa.

Salah satu bentuk sengketa akibat tidak adanya bukti kepemilikan yang sah atas tanah terjadi di Kabupaten Luwu, Sulawesi Selatan yang



---

A. Suriyaman Mustari Pide, 2009, *Quo Vadis Pendaftaran Tanah*, Makassar: Im. 5.

A. Muhammad Arfah Pattenreng, 2019, *Hukum Kepemilikan dan Penguasaan Tanah (Suatu Kajian Komprehensif)*, Ed. III, Makassar: Bosowa Publishing n. 1.

menjadi objek penelitian dalam skripsi ini. Dalam sengketa tersebut, para pihak masing-masing tidak melakukan pendaftaran tanah sehingga tidak memiliki bukti hak atas tanah berupa sertifikat. Kemudian oleh salah satu pihak, yakni A yang bertempat tinggal di Desa Parembonan Selatan memiliki Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (selanjutnya disebut SPPT PBB). A melakukan pengelolaan dan memperoleh manfaat atas tanah, sehingga A mendaftarkan tanahnya sebagai objek pajak. Dari hasil pendaftaran tanah tersebut, A memperoleh SPPT PBB sebagai dokumen pembayaran pajak.

Oleh A tanah tersebut kemudian dikuasakan kepada B yang bertempat tinggal di Desa To'pongo untuk dikelola. Letak objek pajak berdasarkan SPPT PBB yang dimiliki A berada tidak di wilayah domisili A, melainkan di wilayah domisili B. Oleh B telah dilakukan pengelolaan selama bertahun-tahun atas tanah A dengan bagi hasil yang telah disepakati keduanya.

Sementara B masih melakukan pengelolaan atas tanah tersebut, A kemudian meninggal dunia. Meninggalnya A tanpa adanya bukti kepemilikan yang sah terhadap tanah yang berada di domisili B, mengakibatkan timbulnya sengketa antara keluarga A dan B mengenai kepemilikan tanah tersebut. Dalam hal ini, A hanya meninggalkan SPPT PBB yang merupakan bukti pembayaran pajak atas tanah yang dikelola B.

A kemudian beranggapan, bahwa SPPT PBB dapat menjadi salah



satu bukti yang dapat mereka gunakan untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah.

Beranjak dari contoh sengketa di atas, sebagian masyarakat pedesaan beranggapan bahwa SPPT PBB merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Sementara dalam ketentuan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (selanjutnya disebut UU No. 12/1985), jelas diatur bahwa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak terutang kepada wajib pajak.

Fungsi utama dari SPPT adalah sebagai dokumen yang menunjukkan besarnya utang atas PBB yang wajib dibayarkan oleh wajib pajak sesuai jangka waktu yang telah ditentukan.<sup>6</sup> Kemudian, dalam Pasal 4 ayat (1) UU No. 12/1985 diatur bahwa:

“Yang menjadi subyek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.”

Dari aturan tersebut menjelaskan bahwa bagi siapapun yang memperoleh manfaat atas tanah diwajibkan untuk melakukan pembayaran pajak (ayat (2)). Artinya, SPPT PBB wajib dibayarkan oleh siapapun yang memperoleh manfaat atas objek pajak, terlepas dari dimana subjek pajak berada baik berdomisili di lokasi objek pajak, maupun tidak berdomisili di



---

<sup>6</sup> LAPENDANA Kota Madiun, 2023, *Apasiah SPPT PBB itu*, <https://lapenda.madiunkota.go.id/2023/11/08/apasiah-sppt-pbb-itu/>, diakses pada tanggal 11 November 2024 pukul 23.50 WITA.

lokasi objek pajak. Dengan demikian, A telah memenuhi kewajibannya dalam melakukan pembayaran pajak atas tanah yang olehnya diperoleh manfaat. Dalam penjelasan ketentuan Pasal 4 ayat (1), ditentukan bahwa tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak. Kemudian, dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997 jelas diuraikan bahwa SPPT PBB bukan bukti kepemilikan hak atas tanah melainkan sertifikat.

Sebagaimana esensi dari sertifikat, yakni memiliki kekuatan pembuktian yang kuat karena menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.<sup>7</sup> Alat-alat bukti tertulis sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 24 ayat (1) PP No. 24/1997, yakni petuk pajak bumi/*landrente*, girik, pipil, kekitir dan *verponding* Indonesia merupakan pembuktian hak lama yang hanya dapat digunakan untuk keperluan pendaftaran hak dan bukan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan demikian berarti bahwa anggapan masyarakat terkait SPPT PBB adalah tidak benar jika menganggap SPPT PBB sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah.

Dalam berbagai sengketa tanah tanpa sertifikat, SPPT PBB merupakan bukti yang cukup untuk membuktikan penguasaan bertahun-tahun dan kepemilikan hak atas tanah. Sebagai contoh pada Putusan Nomor 6/Pdt.G/2020/Pn.Wsn, yakni para penggugat menggunakan SPPT PBB sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Majelis Hakim



---

Muhammad Arfah Pattenreng, *Op.Cit.*, hlm. 212.

berpendapat, bahwa terhadap bukti surat berupa SPPT PBB tersebut masih harus didukung oleh alat bukti lainnya. Dalam kasus tersebut, SPPT PBB dijadikan sebagai alat bukti dokumen yang masih harus didukung alat bukti lain, sehingga dapat dikatakan bahwa SPPT PBB dapat digunakan sebagai pembuktian permulaan yang cukup bagi hakim. Dalam putusannya, gugatan para penggugat dikabulkan yang menggunakan SPPT PBB sebagai salah satu alat bukti kepemilikan hak atas tanah dengan didukung alat bukti lainnya.

Terdapat pula beberapa sengketa yang melemahkan kedudukan SPPT PBB sebagai salah satu bukti pendukung dalam pembuktian hak milik atas tanah. Sebagai contoh pada Putusan Nomor 29/Pdt.G/2019/Pn Blp, yakni kedua pihak (penggugat dan tergugat) masing-masing menyertakan SPPT PBB sebagai salah satu pembuktian. Majelis Hakim berpendapat, bahwa bukti tertulis berupa SPPT PBB harus didukung oleh alat bukti lainnya karena SPPT PBB bukanlah bukti kepemilikan, melainkan sertifikat (Pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997). Dalam sengketa tersebut, SPPT PBB hanya sebagai bukti pembayaran pajak dan bukan bukti kepemilikan hak atas tanah, sehingga tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti utama. Dalam sengketa tersebut SPPT PBB dianggap tidak memiliki kekuatan hukum sebagai pembuktian hak milik atas tanah.

Hal ini menunjukkan terjadinya inkonsistensi oleh Pemerintah atau

berwenang mengenai SPPT PBB yang dapat dijadikan sebagai  
tuan maupun tidak dapat dijadikan sebagai pembuktian dalam



kepemilikan hak atas tanah. Adapun akibat dari tidak dapat dijadikannya SPPT PBB sebagai pembuktian adalah tidak diakuiinya hak yang dimiliki oleh masyarakat yang telah melakukan penguasaan atas suatu tanah dengan dan rutin melakukan pembayaran pajak dan dengan itikad baik menguasainya selama bertahun-tahun. Sementara akibat dari dapat dijadikannya SPPT PBB sebagai pembuktian ialah berarti bahwa Pemerintah atau Instansi berwenang tidak konsisten dalam melaksanakan regulasi sebagaimana yang tercantum pada Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA jo. Pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997 yang mengatur bahwa hanya sertifikat yang diakui sebagai alat pembuktian hak milik atas tanah dengan sifat pembuktian yang kuat sepanjang data fisik dan data yuridis yang terdapat di dalamnya sesuai dengan data dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Hal tersebut menunjukkan terjadinya ketidakharmonisan antara regulasi dan realitas yang terjadi di masyarakat terkait kedudukan SPPT PBB.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis merumuskan permasalahan yang akan diteliti sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan hukum SPPT PBB sebagai alat hak dalam sengketa pertanahan di Kabupaten Luwu
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang hanya



hanya mempunyai SPPT PBB sebagai bukti penguasaan dalam sengketa pertanahan

### C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kekuatan hukum SPPT PBB sebagai alas hak dalam sengketa pertanahan di Kabupaten Luwu.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang hanya mempunyai SPPT PBB sebagai bukti penguasaan dalam sengketa pertanahan.

### D. Kegunaan Penelitian

#### 1. Kegunaan Teoritis

Kegunaan teoritis penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum perdata secara umum dan di bidang hukum pertanahan secara khusus, serta diharapkan dapat menambah referensi bagi mahasiswa Fakultas Hukum yang mengkaji hukum pertanahan Indonesia.

#### 2. Kegunaan Praktis

Kegunaan praktis penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi para pihak yang mengalami permasalahan serupa dalam penelitian ini, serta diharapkan dapat memberi masukan bagi pihak Pemerintah dan pejabat terkait dalam praktik pengambilan kebijakan, khususnya dalam menangani masalah yang terjadi di



ertanahan.

## E. Keaslian Penelitian

Setelah mencari informasi dan melakukan berbagai penelusuran baik di perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin maupun melalui penelusuran di internet, maka penulis tidak menemukan hasil penelitian dengan judul yang sama. Namun, penulis mendapat setidaknya 2 (dua) judul penelitian yang relevan dengan penelitian ini, yakni:

Nama Penulis	Nur Hotijah	
Judul Tulisan	Alat Bukti Hak Milik Atas Tanah Yang Tanahnya Belum Bersertifikat	
Kategori	Skripsi	
Tahun	2020	
Perguruan Tinggi	Universitas Jember	
<b>Uraian</b>	<b>Penelitian Terdahulu</b>	<b>Rencana Penelitian</b>
Isu dan Permasalahan	Konflik atau sengketa tanah yang terjadi di masyarakat disebabkan oleh masyarakat yang tidak melakukan pendaftaran tanah	Sengketa yang terjadi di masyarakat akibat tidak dilakukannya pendaftaran tanah sehingga tidak dimilikinya bukti kepemilikan berupa sertifikat. Adapun oleh beberapa masyarakat desa menganggap



		bahwa SPPT PBB adalah bukti kepemilikan hak atas tanah
Metode Penelitian	Metode penelitian kualitatif deskriptif dengan tipe penelitian yuridis normatif	Kualitatif deskriptif dengan tipe penelitian empiris
Hasil & Pembahasan	Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa alat bukti hak milik atas tanah yang tanahnya belum bersertifikat, yaitu menggunakan alat bukti sebelum lahirnya UUPA (Pasal 24 ayat (1) PP No. 24/1997), berupa: <i>grosse</i> akta hak eigendom, petuk pajak bumi/ <i>landrente</i> , girik, pipil, ketitir, dan <i>verponding</i> Indonesia	Hasil penelitian menunjukkan bahwa SPPT PBB dapat dikategorikan sebagai alas hak dengan mengetahui sejarah perubahan namanya serta dalam pembuatannya diperlukan syarat alas hak, sehingga berimplikasi pada kekuatan hukumnya. Dalam pembuktian di pengadilan, SPPT



	<p>sebelum berlakunya PP No. 10/1961. Kemudian, bentuk perlindungan hukum yang diberikan berupa perlindungan hukum preventif dengan melakukan pendaftaran tanah dan perlindungan hukum represif, yakni, upaya dalam penyelesaian sengketa.</p>	<p>PBB dapat menjadi bukti pendukung dilakukannya penguasaan berturut-turut atas suatu tanah yang dimiliki dengan itikad baik dan didukung dengan keterangan saksi. SPPT PBB tidak dapat berdiri sendiri, melainkan harus didukung dengan bukti tertulis lain dan keterangan saksi. Kemudian, perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pemegang SPPT PBB adalah diberikannya hak untuk mendaftarkan tanah, diberikannya</p>
--	--	---



		hak untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah yang didukung dengan bukti-bukti lain, serta diberikannya rasa aman dengan dibayarkannya PBB secara rutin.
--	--	---

Nama Penulis	Nadika Riski Afiah	
Judul Tulisan	Alas Hak Pemanfaatan Pulau Khayangan di Kota Makassar Oleh PT Putra Putra Nusantara	
Kategori	Skripsi	
Tahun	2022	
Perguruan Tinggi	Universitas Hasanuddin	
<b>Uraian</b>	<b>Penelitian Terdahulu</b>	<b>Rencana Penelitian</b>
Isu dan Permasalahan	Alas hak yang menjadi dasar penguasaan dan pengelolaan Pulau Khayangan oleh PT Putra Putra Nusantara	Sengketa yang terjadi di masyarakat akibat tidak dilakukannya pendaftaran tanah sehingga tidak



	yang bersikeras untuk tidak menyerahkan aset tersebut kepada Pemerintah Kota Makassar.	dimilikinya bukti kepemilikan berupa sertifikat. Adapun oleh beberapa masyarakat desa menganggap bahwa SPPT PBB adalah bukti kepemilikan hak atas tanah
Metode Penelitian	Metode penelitian kualitatif dengan tipe penelitian empiris	Kualitatif deskriptif dengan tipe penelitian empiris
Hasil & Pembahasan	Hasil penelitian menunjukkan bahwa PT Putra Putra Nusantara belum memiliki alas hak dalam melakukan pemanfaatan Pulau Khayangan. Sementara Pemerintah Kota Makassar belum	Hasil penelitian menunjukkan bahwa SPPT PBB dapat dikategorikan sebagai alas hak dengan mengetahui sejarah perubahan namanya serta dalam pembuatannya diperlukan syarat alas hak, sehingga



	<p>memiliki alas hak yang menjadi dasar klaim bahwa Pulau Khayangan merupakan aset Pemerintah Kota Makassar. Kemudian, implikasi pemutusan kontrak secara sepihak oleh Pemerintah Kota Makassar bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena dalam perjanjian telah disepakati bersama oleh kedua pihak bahwa Pemerintah Kota Makassar dapat memutuskan secara sepihak jika PT Putra Putra tidak memenuhi kewajibannya.</p>	<p>berimplikasi pada kekuatan hukumnya. Dalam pembuktian di pengadilan, SPPT PBB dapat menjadi bukti pendukung dilakukannya penguasaan berturut-turut atas suatu tanah yang dimiliki dengan itikad baik dan didukung dengan keterangan saksi. SPPT PBB tidak dapat berdiri sendiri, melainkan harus didukung dengan bukti tertulis lain dan keterangan saksi. Kemudian, perlidungan hukum yang dapat diberikan kepada pemegang</p>
--	---	--



	<p>Sehingga, implikasi pembatalan perjanjian ini ialah kewajiban bagi PT Putra Putra untuk membayar sisa royalti sejak tahun 2005 sampai tahun 2013.</p>	<p>SPPT PBB adalah diberikannya hak untuk mendaftarkan tanah, diberikannya hak untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah yang didukung dengan bukti-bukti lain, serta diberikannya rasa aman dengan dibayarkannya PBB secara rutin.</p>
--	--	--



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Hak-Hak Atas Tanah

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menunjukkan bahwa pengaturan tanah menjadi hal yang harus dilakukan oleh negara. Pasal tersebut telah mengatribusikan kewenangan kepada negara untuk melakukan perbuatan hukum.<sup>8</sup> Pasal 33 ayat (3) UU 1945 sebagai Dasar Hukum Agraria Nasional kemudian melahirkan UUPA. Kewenangan negara dalam melakukan perbuatan hukum disebut dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA yang menentukan wujud hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah berupa pemberian hak atas tanah.<sup>9</sup>

Dasar hukum ketentuan hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, adalah hak atas permukaan bumi berupa tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh subjek hukum. Menurut Urip Santoso, hak atas tanah bersumber dari hak menguasai oleh negara yang dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.<sup>10</sup> Hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 4 ayat (1) terbagi menjadi hak primer dan hak sekunder.<sup>11</sup> Hak primer adalah hak atas tanah yang berasal dari



---

Muhammad Ilham Arisaputra, *Op.Cit.*, hlm. 1.  
A. Muhammad Arfah Pattenreng, *Op.Cit.*, Hlm. 75.  
Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 89.  
H. M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 86.

tanah negara yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. Kemudian, hak sekunder adalah hak atas tanah yang bersifat sementara yang berasal dari tanah pihak lain dan diatur dalam Pasal 53 ayat (1) UUPA.

Macam-macam hak atas tanah berdasarkan penjabaran dari Pasal 16 ayat (1) *jo.* Pasal 53 ayat (1) UUPA, dapat dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu:<sup>12</sup>

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap, yakni hak-hak atas tanah yang akan tetap berlaku selama belum ada undang-undang baru yang menggantikan UUPA. Beberapa hak atas tanah yang bersifat tetap ini dijabarkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a-g UUPA, diantaranya, yakni : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.
2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, yakni hak atas tanah yang akan lahir kemudian yang akan ditetapkan dengan undang-undang (Pasal 16 ayat (1) huruf h UUPA). Macam hak atas tanah ini belum ada.
3. Hak atas tanah yang bersifat sementara, yakni hak atas tanah yang bertentangan dengan jiwa UUPA dan dalam waktu yang singkat akan dihapuskan. Beberapa hak atas tanah yang bersifat sementara ini dijabarkan dalam Pasal 53 ayat (1) UUPA, yakni : Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA *jo.* Pasal 53 UUPA bersifat tidak limitatif, artinya dimungkinkan kelak lahir hak atas tanah baru yang diatur secara khusus dengan undang-undang selain yang disebutkan dalam UUPA.<sup>13</sup> Hal tersebut sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h UUPA. Dapat dilihat bahwa pembentukan UUPA ini sudah mengantisipasi berbagai kemungkinan akan lahirnya hak



---

Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Ed. 1, Cet. 1, encana, (selanjutnya disebut Urip Santoso I), hlm. 51.

Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Ed. 1, Cet. 6, encana, (selanjutnya disebut Urip Santoso II), hlm. 89.

atas tanah lain seiring dengan perkembangan dan pembangunan yang terjadi di masyarakat.

Jenis hak-hak atas tanah yang ditentukan dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA, yakni:

1. Hak Milik, berdasarkan Pasal 20 ayat (1) adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan bahwa tanah tersebut mempunyai fungsi sosial serta dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Ketentuan terkait kepemilikan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 21 sampai Pasal 27 dan diatur lebih lanjut dengan Undang-Undang (Pasal 50 ayat (1)). Sampai saat ini undang-undang yang dimaksud tersebut belum terbentuk, sehingga berlaku ketentuan dalam Pasal 56 UUPA.<sup>14</sup>
2. Hak Guna Usaha (selanjutnya disebut HGU), berdasarkan Pasal 28 adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.<sup>15</sup> Dalam jangka waktu 25 tahun dan 35 tahun serta dapat diperpanjang hingga 25 tahun. Ketentuan terkait HGU diatur dalam Pasal 28 hingga Pasal 34. Ketentuan lebih lanjut mengenai HGU diatur dengan peraturan perundangan (Pasal 50 ayat (2) UUPA), yakni pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 (PP 40/1996) tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah secara khusus diatur dalam Pasal 2 hingga Pasal 18.<sup>16</sup>
3. Hak guna bangunan (selanjutnya disebut HGB), pada pasal hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang hingga 20 tahun. Ketentuan terkait HGB diatur dalam Pasal 35 hingga Pasal. Ketentuan lebih lanjut mengenai HGB diatur dengan peraturan perundangan (Pasal 50 ayat (2)), yaitu dalam PP 40/1996, secara khusus pada Pasal 19 sampai Pasal 38.<sup>17</sup>
4. Hak pakai, berdasarkan Pasal 41 ayat (1), adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang atau dalam



---

Urip Santoso I, *Op.Cit.*, hlm. 92.

Henry Sinaga, 2018, *Hukum Agraria Dalam Teori dan Praktik (Kompilasi Tulisan arut-Marut Regulasi di Indonesia)*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 58.

Urip Santoso I, *Op.Cit.*, hlm. 101.

*Ibid.*, hlm. 109.

perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan. Hak Pakai diatur dalam Pasal 41 hingga Pasal 43. Ketentuan lebih lanjut terkait hak pakai diatur dalam peraturan perundangan (Pasal 50 ayat (2)) yakni, PP 40/1996 secara khusus dalam Pasal 39 hingga Pasal 58.<sup>18</sup>

5. Hak sewa untuk bangunan (selanjutnya disebut HSUB). Pada Pasal 44 ayat (1) dapat disimpulkan bahwa hak sewa untuk bangunan ialah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk keperluan bangunan di atas tanah Hak Milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa. Berdasarkan Pasal 50 ayat (2) ketentuan lebih lanjut mengenai hak sewa untuk bangunan diatur dalam peraturan perundangan. Peraturan yang dimaksudkan tersebut hingga kini belum terbentuk.<sup>19</sup>
6. Hak-Hak Sementara, diatur dalam Pasal 53 ayat (1) sebagai berikut:
  - a. Hak Gadai, diatur lebih lanjut dalam UU No. 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Tanah Pertanian secara khusus dalam Pasal 7. Hak ini timbul dalam masyarakat karena seseorang memerlukan uang dengan jaminan tanah miliknya.<sup>20</sup>
  - b. Hak Usaha Bagi Hasil, tidak dijelaskan definisinya dalam UUPA. Hak ini berawal dari hukum adat masyarakat. Hak ini menentukan bahwa seseorang atau badan hukum memiliki hak untuk menggarap di atas tanah pertanian milik orang lain dengan perjanjian bagi hasil antara kedua belah pihak menurut imbangnya yang telah disetujui sebelumnya.<sup>21</sup>
  - c. Hak Menumpang, adalah hak yang diberikan kepada seseorang untuk menempati dan mendirikan rumah di atas pekarangan hak milik orang lain.<sup>22</sup> Hak ini umumnya terjadi berdasarkan kebiasaan masyarakat hukum adat.
  - d. Hak Sewa Tanah Pertanian, adalah penyerahan tanah pertanian kepada orang lain oleh pemilik hak milik tanah pertanian setelah diterimanya sejumlah uang dengan perjanjian bahwa setelah jangka waktu penyewaan berakhir, maka tanah akan kembali ke pemilik hak milik tanah pertanian tersebut.<sup>23</sup>



---

*Ibid.*, hlm. 118.  
*Ibid.*, hlm. 129.  
H. M. Arba, *Op.Cit*, hlm. 126.  
*Ibid.*, hlm. 128.  
*Ibid.*, hlm. 129.  
*Ibid.*

## B. Cara Memperoleh Hak Atas Tanah

Dasar hukum dilakukannya pendaftaran tanah ialah Pasal 19 ayat (1) UUPA, yakni untuk menjamin kepastian hukum di seluruh wilayah Republik Indonesia oleh Pemerintah. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka diterbitkan PP No. 10/1961 yang kemudian dicabut dan digantikan oleh PP No. 24/1997. Ketentuan Pasal 1 angka 1 PP No. 24/1997 mengatur definisi dari pendaftaran tanah adalah

“rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. “

Unsur-unsur dari pendaftaran tanah jika dilihat berdasarkan definisi di atas, ialah rangkaian kegiatan, terus-menerus, dan teratur. Kegiatan pendaftaran tanah ini menghimpun dua macam data, yaitu:<sup>24</sup> 1) data fisik mengenai tanah seperti, lokasi, batas-batas, luas bangunan dan tanaman yang ada di atasnya; 2) data yuridis mengenai hak yakni, apa nama hak, siapa pemegang hak, apakah ada atau tidak ada hak pihak lain. Berdasarkan Pasal 1 angka 10 dan angka 11 PP 24/1997 dijelaskan terkait dua cara pendaftaran tanah, yakni secara sistematis dan secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara serentak meliputi semua objek pendaftaran tanah yang



---

<sup>24</sup> I Ketut Oka Setiawan, 2019, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Inar Grafika, hlm. 14.

belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah desa/kelurahan. Sementara pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara individual atau massal mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah desa/kelurahan.

Pendaftaran tanah dilandaskan pada asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka.<sup>25</sup> Asas-asas tersebut dijelaskan lebih lanjut dalam penjelasan PP tersebut, yakni:

1. Asas sederhana ialah ketentuan-ketentuan pokok dan prosedur pendaftaran tanah mudah dipahami oleh pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.
2. Asas aman menunjukkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan teliti dan cermat sehingga dapat memberikan jaminan kepastian hukum sebagaimana tujuan dilakukannya pendaftaran tanah.
3. Asas terjangkau dimaksudkan agar penyelenggaraan pendaftaran tanah bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.
4. Asas mutakhir artinya pemeliharaan data pendaftaran tanah harus dilakukan secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari wajib senantiasa didaftarkan agar data di Kantor Pertanahan sesuai dengan keadaan di lapangan.
5. Asas terbuka merupakan akibat dari asas mutakhir, artinya masyarakat dapat memperoleh data yang benar terkait data pendaftaran tanah.

Tujuan dilakukannya pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 3 PP No. 24/1997, yakni: 1) untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah; 2) menyediakan atau menyajikan

data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah/bidang-bidang



---

<sup>25</sup> Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

tanah; 3) serta untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Melalui PP tersebut, tujuan pendaftaran tanah dipertegas dan diperluas sebagai bentuk perwujudan lebih lanjut dari UUPA.

Jenis pendaftaran tanah terdiri dari *fiscal cadastre*, *land information system*, dan *legal cadastre (juridical/rechts-cadastre)*.<sup>26</sup> *Fiscal cadastre* dimaksudkan untuk menetapkan luas bidang tanah seseorang guna menentukan jumlah besaran pajak. *Land information system* ditujukan untuk kepentingan Pemerintah dalam rangka pemanfaatan bidang-bidang tanah tertentu, seperti lokasi untuk mempertahankan keamanan negara, kepentingan pengadaan pangan, obat-obatan, dan palawija. *Legal cadastre (juridical cadastre)* ditujukan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas bidang tanahnya sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA.

Dalam sistem pendaftaran tanah dikenal dua macam sistem pendaftaran, yakni:

1. Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*), adalah pembubuhan catatan pada akta yang bersangkutan bahwa akta itu sudah didaftar, sistem ini digunakan di negeri Belanda;<sup>27</sup>
2. Sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) atau yang dikenal sebagai "Sistem Torrens", yakni penyelenggaraan pendaftaran suatu tanah bukanlah akta melainkan hak yang diciptakan dan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, sementara akta hanya merupakan sumber datanya.<sup>28</sup> Dalam sistem ini pendaftaran hak disediakan suatu daftar isian (*register*) yang oleh Pasal 29 PP 24/1997 disebut Buku Tanah.



---

*Ibid.*, hlm. 19.

*Ibid.*, hlm. 32.

A. Muhammad Arfah Pattenreng, *Op.Cit.*, hlm. 203.

Selanjutnya, sistem publikasi data terdiri dari dua jenis, yaitu: 1) sistem publikasi positif, yakni orang yang dengan itikad baik memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register memperoleh hak yang tidak dapat diganggu gugat (*indefeasible title*);<sup>29</sup> 2) sistem publikasi negatif, yakni menekankan bukan pada pendaftaran tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan untuk menentukan berpindahny hak.<sup>30</sup> Data yang disajikan dalam sistem publikasi negatif harus diterima sebagai data yang benar selama tidak dibuktikan sebaliknya. Sistem publikasi yang dianut UUPA dan PP No. 24/1997 adalah sistem publikasi negatif bertendensi positif, artinya bukan sistem negatif murni karena dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA.

### C. Sertifikat Hak Atas Tanah

Penjelasan Umum (angka IV) UUPA menentukan bahwa pendaftaran hak atas tanah dalam Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 ditujukan kepada “para pemegang hak atas tanah”.<sup>31</sup> Sementara dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, pendaftaran tanah ditujukan kepada “Pemerintah” sebagai instruksi agar diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.<sup>32</sup>

Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menentukan bahwa *output* dilakukannya pendaftaran tanah ialah surat-surat tanda bukti hak yang



---

*Ibid.*, hlm. 205.  
I Ketut Oka Setiawan, *Op.Cit.*, hlm. 25.  
A. Muhammad Arfah Pattenreng, *Op.Cit.*, hlm. 210.  
*Ibid.*, hlm. 211.

berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Surat tanda bukti hak yang dimaksud dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 1 angka 20 PP No. 24/1997 yang mengatur bahwa:

“sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2016 tentang Bentuk dan Isi Sertifikat Hak Atas Tanah (selanjutnya disebut PERMEN Agraria No. 7/2016) memberi definisi yang sama sesuai dengan Pasal 1 angka 20 PP No. 24/1997 mengenai sertifikat. Selanjutnya, pada Pasal 4 ayat (2) ditentukan mengenai bentuk dari sertifikat, yakni dicetak pada 1 (satu) lembar berdasarkan informasi yang diperoleh dari data fisik dan data yuridis. Informasi yang dimaksud lebih lanjut diatur pada ayat (3), yakni: nama pemegang hak atas tanah; jenis hak atas tanah; nomor identifikasi bidang tanah; nomor induk kependudukan/nomor identitas; tanggal berakhir hak (untuk hak atas tanah dengan jangka waktu); kutipan peta pendaftaran; tanggal penerbitan; dan pengesahan.

Dari dua regulasi di atas dapat diperoleh gambaran yang lebih rinci mengenai sertifikat pada PERMEN Agraria No. 7/2016. Berdasarkan PERMEN tersebut, ditentukan bentuk dan isi sertifikat. Pasal 4 ayat (2)



ikan bentuk sertifikat, yakni 1 (satu) lembar, sementara isi sertifikat informasi dari data fisik dan data yuridis yang diatur Pasal 4 ayat (3).

Kemudian, pada Pasal 8 ayat (3) menentukan bahwa mengenai bentuk dan isi sertifikat yang sebelumnya diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Dengan demikian jelas bahwa definisi rinci mengenai bentuk dan isi dari sertifikat sesuai dengan yang diatur dalam PERMEN Agraria No. 7/2016. Sementara, definisi sertifikat pada UUPA cenderung menggambarkan sifat dari sertifikat.

Sifat pembuktian sertifikat tercantum pada Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA *jo.* Pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997 yang mengatur bahwa sertifikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Hal tersebut menunjukkan bahwa sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia adalah sistem publikasi negatif, yaitu sertifikat hanya sebagai surat tanda bukti yang kuat dan tidak bersifat mutlak, tetapi Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 menutupi kekurangan dari ayat (1) sebelumnya.

Ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 mengatur bahwa terhadap suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikat secara sah yang diperoleh dengan itikad baik dan secara nyata dikuasai oleh orang

dan hukum, maka dalam jangka waktu lima tahun apabila pihak lain erasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak mengajukan



keberatan, maka pihak tersebut tidak dapat lagi menuntut haknya. Artinya, sertifikat sebagai alat bukti hak atas suatu tanah telah “bersifat mutlak”.<sup>33</sup> Jika demikian, maka dapat dikatakan bahwa sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia adalah sistem publikasi negatif bertendensi positif.

#### **D. Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Tanah**

Pasal 2 UUPA mengatur mengenai wewenang Negara dalam menguasai “tanah”. Selanjutnya, Pasal 4 ayat (1) menentukan bahwa atas dasar menguasai tersebut, maka ditentukanlah macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh subjek hukum.<sup>34</sup> Hak-hak atas tanah ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1) *jo.* Pasal 53 ayat (1) UUPA. Pemberian hak-hak atas tanah tersebut merupakan salah satu upaya untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak-hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA. Pada Pasal 19 UUPA ditentukan bahwa Pemerintah sebagai instruksi agar diseluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechts-kadaster*, artinya untuk menjamin kepastian hukum.

Pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam PP No. 10/1961 yang disempurnakan oleh PP No. 24/1997. Dari kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, maka



---

A. Muhammad Arfah Pattenreng, *Op.Cit.*, hlm. 218.  
Indri Hadisiswati, 2014, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas* IKAM, Volume 2 Nomor 1, IAIN, Tulungagung, hlm. 2.

dikeluarkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yang kemudian disebut sertifikat.<sup>35</sup> Menurut Sudirman Saad,<sup>36</sup> kepastian hukum dilakukannya pendaftaran tanah berakibat pada perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam pendaftaran tanah apabila dipenuhi tiga syarat secara kumulatif, yakni: 1) sertifikat tanah yang telah diterbitkan berusia lima tahun atau lebih; 2) dasar proses penerbitan sertifikat adalah itikad baik; dan 3) secara fisik tanah telah dikuasai oleh pemegang hak atau kuasanya.

Korelasi antara Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA; Pasal 13 ayat (3) jo. Pasal 11 ayat (3) PP No. 10/1961; Pasal 1 angka 20 dan Pasal 32 PP No. 24/1997 mengatur terkait perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah sebagai *output* dari dilakukannya pendaftaran tanah. Ketentuan pada Pasal 32 PP No. 24/1997 menunjukkan bahwa Indonesia menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif. Hal ini menunjukkan bahwa dalam hukum pertanahan di Indonesia menjamin perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang dapat dibuktikan dengan sertifikat. Akan tetapi, sistem ini pada dasarnya kurang memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.<sup>37</sup>

### E. Alas Hak Atas Tanah

Menurut Hery Shietra, dalam terminologi hukum, alas hak dapat diterjemahkan sebagai “dasar kebendaan”, yakni sebagai dasar



---

Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang an Tanah.  
Urip Santoso I, *Op.Cit.*, hlm. 280.  
Indri Hadisiswati, *Op.Cit.*, hlm. 27.

diterbitkannya sesuatu, artinya bila tanpa suatu dasar penerbitan maka tiada pula yang dapat diterbitkan.<sup>38</sup> Oleh karena itu, alas hak harus mampu menggambarkan kaitan hukum antara subjek hak atas tanah dengan objek hak atas tanah yang dikuasai.<sup>39</sup> Sementara hak atas tanah adalah hak yang diberikan oleh negara kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan dan mengambil manfaat atas tanah yang dihakinya. Dasar hukum ketentuan hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang kemudian ditentukan lebih lanjut pada Pasal 16 ayat (1) *jo.* Pasal 53 ayat (1) UUPA.

Alas hak merupakan salah satu syarat untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah. Dalam ketentuan Pasal 24 PP No. 24/1997, yakni untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alas hak berupa bukti-bukti tertulis yang kadar kebenarannya dianggap cukup oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, atau berdasar pada penguasaan fisik selama dua puluh tahun atau lebih secara berturut-turut. Sementara pada Pasal 9 ayat (2) angka 2 huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara



---

Hery Shietra, 2017, *Alas Hak Artinya Dasar Keberadaan*, <https://www.hukum-n/2017/03/alas-hak-dasar-keberadaan.html>, diakses pada tanggal 9 Februari di 14.00 WITA.

Nadika Riski Afiah, 2022, *Alas Hak Pemanfaatan Pulau Khayangan di Kota* Oleh PT Putra Putra Nusantara, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas lin, hlm. 17.

Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (PERMEN Agraria No. 9/1999) mengatur bahwa

“Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya.”

Kedua regulasi di atas menunjukkan pembuktian hak lama dan pembuktian hak baru yang digunakan sebagai alas hak untuk keperluan pendaftaran hak atas suatu tanah. Hal tersebut kemudian diperkuat melalui Pasal 97 PP No. 18/2021 yang menentukan bahwa

“Surat keterangan tanah, surat keterangan ganti rugi, surat keterangan desa, dan lainnya yang sejenis yang dimaksudkan sebagai keterangan atas penguasaan dan pemilikan Tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa/lurah/camat hanya dapat digunakan sebagai petunjuk dalam rangka Pendaftaran Tanah.”

Kemudian, pada Pasal 96 PP tersebut menentukan jangka waktu alat bukti tertulis bekas milik tanah adat wajib didaftarkan dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak berlakunya PP tersebut. Apabila dalam jangka waktu tersebut tanah tidak didaftarkan, maka alat bukti tertulis dinyatakan tidak berlaku dan tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian hak atas tanah dan hanya dapat digunakan sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah.

Umumnya masyarakat pedesaan cenderung tidak melakukan pendaftaran tanah karena memakan waktu cukup lama dan biaya yang sedikit. Adapun masyarakat melakukan penguasaan atas tanah dengan menggunakan alat bukti tertulis sebagai alas hak yang mereka anggap sebagai bukti kepemilikan hak



atas tanah. Hal demikian yang kemudian sering memicu timbulnya konflik atau sengketa pertanahan tanpa sertifikat.

Hal tersebut menunjukkan bahwa masyarakat selama ini salah kaprah mengenai alas hak dan hak atas tanah dengan menganggap keduanya sama. Alas hak dan hak atas tanah adalah dua hal berbeda yang harus dipahami masyarakat, sehingga masyarakat dapat lebih berhati-hati dalam melakukan pengelolaan terhadap suatu tanah.

#### **F. Fungsi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB)**

Salah satu sumber pendapatan daerah ialah hasil pajak daerah sebagaimana ketentuan pada Pasal 55 huruf a angka 1 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah (UU No. 5/1974). Definisi pajak sendiri dapat ditinjau dari berbagai bidang ilmu, seperti ekonomi, hukum, sosiologi, pembangunan. Masing-masing pendekatan ilmu tentu memiliki tafsiran berbeda mengenai pajak. Pajak dalam perspektif hukum menitikberatkan pajak pada hal-hal sebagai berikut:<sup>40</sup>

1. Pajak merupakan suatu perikatan yang timbul karena undang-undang antara negara, diwakili Pemerintah sebagai organ negara, dengan wajib pajak;
2. Hak dan kewajiban wajib pajak;
3. Wewenang penguasa untuk memungut pajak;
4. Timbul dan hapusnya utang pajak;
5. Sanksi perpajakan berupa sanksi administrasi dan sanksi pidana;
6. Penagihan pajak dengan surat paksa;



---

Dewi Kania Sugiharti, *et al.*, 2021, *Hukum Pajak*, Cet. 1, Bandung: PT Remaja  
Ya Offset, hlm. 3.

7. Penyelesaian sengketa dan peradilan pajak sebagai bentuk perlindungan hukum bagi petugas dan wajib pajak.

Ketentuan Pasal 23 ayat (2) *jo.* Pasal 23A dalam amandemen ketiga UUD NRI 1945 merupakan landasan hukum dalam pengenaan pajak di Indonesia. Pada Pasal 23A tersebut diatur bahwa “pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang”. Dari ketentuan tersebut dapat dikatakan bahwa pajak merupakan suatu prestasi yang wajib dilakukan, bersifat memaksa untuk keperluan negara. Lebih lanjut mengenai pengenaan pajak di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Republik Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan (selanjutnya disebut UU No. 12/1985) yang kemudian diubah dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan (selanjutnya disebut UU No. 12/1994).

Dalam ketentuan Pasal 1 angka 5 UU No. 12/1985 diatur bahwa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak terhutang kepada wajib pajak. Sementara Pajak Bumi dan Bangunan ialah pungutan atas suatu tanah dan bangunan sebab adanya laba dan/atau kedudukan sosial ekonomi subjek hukum yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat atasnya.<sup>41</sup> Objek pajak dari SPPT



---

Universitas Medan Area, 2021, *Pajak Bumi dan Bangunan*, [um.uma.ac.id/2021/12/15/pajak-bumi-dan-bangunan/](http://um.uma.ac.id/2021/12/15/pajak-bumi-dan-bangunan/), diakses pada tanggal 9 023 pukul 23.20 WITA.

PBB adalah bumi dan/atau bangunan.<sup>42</sup> Definisi bumi dan bangunan ditentukan dalam Pasal 1 angka 1 dan angka 2 UU tersebut. “Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya” dan “Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanaman atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.” Kemudian definisi dari wajib pajak merujuk pada Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (selanjutnya disebut UU No. 28/2007). Pasal tersebut menentukan bahwa Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan perpajakan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak.

Pada Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) ditentukan bahwa yang menjadi objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh subjek hukum, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.<sup>43</sup> Pasal tersebut memungkinkan orang yang memiliki rumah di atas tanah orang lain dikenakan pajak tersendiri terlepas dari pajak yang dikenakan kepada pemilik hak atas tanah tersebut (asas pemisahan



---

Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.  
Muhammad Djafar Saidi, 2022, *Pembaruan Hukum Pajak*, Ed. Baru, Cet. 6, Rajawali Pers, hlm. 70.

horizontal). Hak atas tanah dan bangunan yang menjadi objek pajak adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan beserta bangunan di atasnya sebagaimana diatur dalam UUPA.<sup>44</sup>

Sebelum berlakunya UUPA, masyarakat melakukan pembayaran pajak dengan menggunakan petuk pajak bumi/*landrente*, girik, pipil, kekitir, dan *verponding* Indonesia. Setelah berlakunya UUPA, maka sejak tahun 1961 tidak ada lagi tanah yang dapat dikenakan *verponding* Eropa, *verponding* Indonesia, dan pajak bumi/*landrente* dan diganti dengan pungutan baru dengan nama Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) yang kemudian diganti dengan nama Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan UU No. 12/1985.<sup>45</sup> Dengan lahirnya UUPA, bukti hak lama sebagaimana yang diatur dalam Pasal 24 ayat (1) PP No. 24/1997 tidak lagi mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Pasal 24 PP No. 24/1997 mengatur bahwa:

“Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.”

Selanjutnya, dalam Penjelasan Pasal tersebut ditentukan berbagai alat bukti tertulis yang dimaksud. Pada penjelasan ketentuan huruf k salah

salah satu alat bukti tersebut berupa:



---

*Ibid.*, hlm. 74.  
Ketut Oka Setiawan, *Op.Cit.*, hlm. 21.

“petuk Pajak Bumi/landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961

Dengan memperhatikan ketentuan penjelasan tersebut, maka bukti hak lama berupa surat pajak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 24 ayat (1) PP No. 24/1997 tidak lagi mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, kecuali sebagai alat keterangan objek tanah dan bangunan serta sebagai bukti pembayaran pajak tanah dan bangunan.

Menurut A. P. Parlindungan<sup>46</sup> terlalu banyak masalah yang ditimbulkan dengan adanya penilaian terhadap bukti hak lama. Tanah-tanah adat seharusnya sudah dikonversi dan tunduk pada ketentuan UUPA karena tidak mungkin lagi oleh Pemerintah dikeluarkan bukti-bukti hak lama. Dengan demikian, bukti-bukti hak lama tidak dapat lagi dijadikan sebagai bukti kepemilikan.



---

Sri Wijayanti, 2010, *Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Bukti emilikan Tanah*, Tesis, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, j, hlm. 31.