

1.6. Metode Penelitian	16
1.6.1 Pendekatan Masalah	17
1.6.2 Bahan Hukum	18
1.6.3 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum.	18
1.6.4 Analisis Bahan Hukum	19
1.7. Pertanggungjawaban Sistematika	20
BAB II KEDUDUKAN SPPT SEBAGAI BUKTI PERMULAAN	
PEMILIKAN HAK ATAS TANAH	21
2.1. Kedudukan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak	
Bumi dan Bangunan	21
2.2. Bukti Pendaftaran Tanah Pasca Diterbitkannya PP	
Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah	32
BAB III PERLINDUNGAN HAK PEMEGANG SPPT UNTUK	
MENDAFTARKAN BIDANG TANAH	47
3.1. Pendaftaran Tanah Berasal Dari Hak Lama	47
3.2. Perlindungan Hukum pemegang SPPT Yang Tidak Dapat	
Mendaftarkan Bidang Tanah	57
BAB IV PENUTUP.....	73
4.1. Kesimpulan.....	73
4.2. Saran.....	74
DAFTAR BACAAN	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang Masalah

Perihal pertanahan, bukti hak sebagai pemegang kuasa berupa surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sebagaimana dimaksud oleh ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Kenyataannya masih banyak bidang tanah yang belum terdaftar, yang akibatnya terjadi permasalahan karena penguasaannya atas bidang tanah tidak ada suatu jaminan hukum.

Penguasaan bidang tanah, sebagaimana Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD 1945), yang menentukan bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 diimplementasikan dalam UUPA, pada Pasal 1 ayat (4) UUPA disebutkan bahwa “Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air”. Bumi yang dimaksud adalah permukaan bumi yang disebut tanah, yang dikuasai oleh negaradan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Negara yang berkedudukan sebagai pemegang kekuasaan tertinggi atas pertanahan, guna menjamin adanya suatu kepastian hukum dilakukan pendaftaran, kepada pendaftar bidang tanah kepadanya diberikan surat berupa tanda bukti atas hak, yang digunakan sebagai alat bukti yang kuat, yang disebut sertipikat. Sertipikat berdasarkan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (selanjutnya disingkat PP No. 24 Tahun 1997), yang mengartikan sertipikat adalah “surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam 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”.

Sertipikat berdasarkan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, yang menentukan bawasannya “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”. Apabila terhadap tanah tersebut telah diterbitkannya sertipikat secara sah atas nama perorangan atau badan hukum yang mendapatkan tanah dengan cara itikad baik dan penguasaan dengan cara nyata, dari pada itu pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut hak tersebut apabila dalam kurun waktu yaitu 5 (lima) tahun terhitung semenjak terbitnya sertipikat tersebut tidak melakukan pengajuan keberatan tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai

penguasaan atas tanah atau penerbitan sertipikat tersebut sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah dilakukan guna terdapat adanya suatu kepastian hukum, kenyataannya masih banyak bidang tanah oleh pemegangnya belum didaftarkan, sehingga kurang adanya suatu jaminan kepastian hukum, meskipun demikian Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) dilarang menolak membuat akta peralihan hak atas tanah terhadap tanah yang belum didaftar. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 39 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997, yang menentukan bahwasannya PPAT menolak untuk membuat akta, apabila bidang tanah yang belum terdaftar, terhadapnya tidak diberikan surat bukti seperti yang dimaksudkan dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan dari Kepala Desa ataupun Kelurahan yang menerangkan bahwasannya yang bersangkutan tersebut menguasai atas bidang tanah tersebut sebagaimana yang diatur dalam Pasal 24 ayat (2) dan surat keterangan yang menerangkan bahwasannya atas bidang tanah tersebut yang bersangkutan belum memiliki sertipikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang lokasinya yang memang jauh dari Kantor Pertanahan, dari pemegang hak dengan diberikannya surat oleh Kepala Desa/Kelurahan dengan tujuan agar lebih kuat.

Bidang tanah yang belum terdaftar didasarkan atas pembuktian hak lama sebagaimana Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, namun dalam ketentuan Pasal 24 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa ketentuan ini memberi jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud ayat (1), baik yang

berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Hal ini menunjukkan bahwa bukti hak lama merujuk pada ketentuan Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, di antara bukti hak lama adalah sebagaimana penjelasan Pasal 24 ayat (1) huruf k dan l PP No. 24 Tahun 1997 bahwa “petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, ketitir dan Verponding Indonesia sebelum berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan”, petuk Pajak Bumi/*Landrente* surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dapat dijadikan bukti hak lama atas tanah yang belum terdaftar.

Perihal petuk pajak/tanda pembayaran Pajak Hasil Bumi/verponding Indonesia sebagaimana dari Yurisprudensi Mahkamah Agung-RI, bahwa petuk pajak oleh Pengadilan juga tidak diterima sebagai tanda bukti pemilikan tanah yang dikenakan pajak, (dinyatakan dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Februari 1960 Nomor 34/K/Sip/1960), sebagai berikut: “Surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan”.¹

Hal sebagaimana terurai di atas terkait dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan selanjutnya disebut (SPPT PBB), bahwa Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan menerbitkan riwayat tanah

¹Suparjo Sujadi, Jurnal Hukum dan Pembangunan Tahun ke-38 No.2 April-Juni 2008.

yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dapat dijadikan bukti hak lama atas tanah yang belum terdaftar, namun di sisi yang lain bahwa Surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu alat bukti yang mutlak, sehingga terjadi suatu kekaburan mengenai bukti tertulis hak lama atas tanah yang digunakan sebagai daftaran tanah. Adanya kekaburan tersebut nampak dalam permasalahan yang hingga proses gugatan ke pengadilan sebagai berikut:

Saman membeli bidang tanah seluas $\pm 2.845 \text{ m}^2$, didasari Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan dengan No. 32.10.140.017.010-0190.0 dengan beratasnamakan Suyaman, jual beli dibuktikan dengan Kwitansi tertanggal 20 oktober 2014, kemudian di leges dihadapan Notaris. Sejak tahun 2016 SPPT dengan No. 32.10.140.017.010-0190.0 sudah dibalik nama beratasnamakan Saman dan telah membayar pajak setiap tahun dan diterima oleh Perangkat Desa.

Saman untuk tagihan SPPT tahun 2017, membayar pajak tahunan, diterima Perangkat Desa, beberapa hari kemudian, Saman didatangi Perangkat Desa untuk mengambil SPPT No.32.10.140.017.010-0190.0 tahun 2017, tanpa memberikan penjelasan, ternyata SPPT yang dipegang Saman bukan aslinya, yang asli ada ditangan Kepala Desa. Saman berusaha mencari Kepala Desa, diperoleh penjelasan bahwasanya alasan Kepala Desa menahan SPPT asli dengan No.32.10.140.017.010-0190.0 tahun 2017 yang beratasnamakan Saman karena “objek perkara” masih dalam Sengketa dengan Cecep, Saman keberatan karena terhadap “objek perkara”. Saman yang merasa dirugikan

menggugat ke Pengadilan Negeri Kuningan, dalam Nomor 12/Pdt.G/ 2019/PN Kng, menyatakan bahwasannya gugatan tersebut tidak dapat diterima, karena kurangnya para pihak yang digugat yakni ahli waris Suyaman.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan hal di atas, maka permasalahan yang dapat diambil adalah:

1. Apakah SPPT dapat digunakan sebagai bukti permulaan pemilikan hak atas tanah ?
2. Apakah pemegang SPPT mendapat perlindungan hak untuk mendaftarkan bidang tanah ?

1.3. Tujuan Penelitian

Antara lain yang menjadi tujuan dari penelitian sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis SPPT sebagai bukti permulaan pemilikan hak atas tanah.
2. Untuk menganalisis hak pemegang SPPT atas perlindungan untuk mendaftarkan bidang tanah.

1.4. Manfaat Penelitian

Diharapkan dengan Penelitian ini dapat memberikan manfaat yang baik secara teoritis ataupun praktis, sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis :
 - a) Memberikan sumbangan pemikiran untuk perkembangan ilmu hukum secara umum, khususnya terkait dengan sengketa atas terbitnya sertifikat yang disengketakan karena pemohon bukan pemegang surat

pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) sebagai wajib pajak sebagai bukti awal pemilik hak atas tanah.

- b) Sebagai bahan informasi dan kontribusi bagi akademi maupun sebagai bahan perbandingan bagi para peneliti yang hendak melakukan penelitian lanjut berkaitan dengan sengketa atas terbitnya sertifikat yang disengketakan karena pemohon bukan pemegang surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) sebagai wajib pajak sebagai bukti awal pemilik hak atas tanah.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran berkenaan dengan kekuatan mengikatnya SPPT sebagai bukti awal pendaftaran tanah.

1.5. Tinjauan Pustaka

1.5.1 Pendaftaran Tanah

Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya di kuasai oleh Negara dan di pergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat sebagaimana yang diamanatkan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia (selanjutnya disingkat UUD 1945). Pengertian bumi sebagaimana Pasal 1 ayat (4) UUPA “selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air”, yang berarti tanah merupakan permukaan bumi.

Negara sebagai pemegang kekuasaan tertinggi atas tanah dan mewajibkan Negara untuk mengatur pemilikan tanah dan memimpin

penggunaannya, hingga semua tanah di seluruh wilayah kedaulatan bangsa dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Boedi Harsono mengemukakan, bahwa hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.²

Negara dalam kaitannya dengan bumi, air dan ruang angkasa, termasuk dengan kekayaan alam yang terdapat didalamnya, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, Negara bertindak sesuai dengan kedudukannya selaku Kuasa dan Petugas Bangsa Indonesia.³ Menurut Urip Santoso, hak menguasai Negara atas tanah bersumber dari hak bangsa Indonesia atas tanah, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur hukum politik. Tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh bangsa Indonesia, maka dalam penyelenggaraannya, bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengemban amanat tersebut, pada tingkatan tertinggi dikuasakan kepada Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.⁴

² Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2003, h. 8.

³ *Ibid.*, h. 229.

⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2005, h. 79.

Tanah menurut Boedi Harsono dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA, dalam penjelasan Pasal 4 UUPA dinyatakan bahwa “atas dasar hak menguasai dari negara ... ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang”.⁵

Perihal hak atas tanah yang dikuasainya tersebut harus dibuktikan atas kepemilikannya. Mengenai bukti pemilikan tanah, Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) UUPA menentukan sebagai berikut:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi :
 - a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ketentuan Pasal 19 UUPA tersebut mengandung maksud bahwa untuk menjamin kepastian hukum pemilikan tanah, pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Hal ini berarti bahwa tugas pendaftaran tanah menjadi tanggung jawab pemerintah untuk memberikan kepastian hukum kepada warga negaranya. Kepastian hukum atas tanah yang didaftarkannya tersebut terjadi karena hak atas tanah diukur, dipetakan dan dibukukan. Peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan dan pada akhir akan diberikan surat sebagai tanda bukti hak, yang dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat.

⁵ Boedi Harsono, *Op. cit.*, h. 18

Bidang tanah yang belum ada bukti pemilikannya, didasarkan bukti lama sebagaimana dimaksud oleh Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang menentukan:

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hakk atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftarann tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untntuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- (2) Dalam hal tdak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdsarkan kenyataan penguasaan fisik biddang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat:
 - a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
 - b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, terkait dengan bukti yang dapat digunakan untuk kepentingan pendaftaran tanah, yang berarti bahwa bidang tanah tersebut belum terdaftar. Bukti yang dimaksud adalah bukti mengenai adanya hak tersebut yang dibuat secara tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan, dan bukti tidak tertulis. Bukti pendaftaran tersebut dibenarkan dan diakui oleh Panitia Ajudikasi dalam hal pendaftaran tanah secara sistematis oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, di anggap telah cukup agar untuk dapat mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Kebenarannya dinyatakan benar dan diakui Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistemik, Panitia Ajudikasi yang dimaksud berdasarkan Pasal 1 angka 8 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah “kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya”. Panitia adjudikasi tersebut bagi pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut Pasal 1 angka 9 PP No. 24 Tahun 1997 adalah “kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini”. PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah telah dicabut oleh PP No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah secara sistemik menurut Pasal 1 angka 10 PP No. 24 Tahun 1997 adalah “kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan”.

Bukti tertulis tersebut diakui Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap telah cukup untuk bisa mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya. Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana Pasal 1 angka 1 dan 2 Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disingkat menjadi Perpres No. 48 Tahun 2020, yang menentukan bahwa Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN merupakan Lembaga

Pemerintah diluar Kementerian yang dalam struktur terdapat di bawah dan memiliki tanggung jawab langsung terhadap Presiden. BPN sendiri sebagai Lembaga dipimpin oleh seorang Kepala. Pendaftaran tanah secara sporadik menurut Pasal 1 angka 11 PP No. 24 Tahun 1997 bahwa “pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal”.

Bukti lama pemilikan sebagaimana Penjelasan Pasal 24 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 pada hakikatnya sendiri terbagi menjadi bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila dalam hal hak tersebut kemudian dialihkan atau terjadi peralihan maka, bukti peralihan dari hak tersebut secara berturut-turut hingga ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Berikut merupakan Alat-alat bukti dalam bentuk tertulis yang dapat dijadikan bukti, berupa:

- a. *grosse* akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (*Staatsblad*. 1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak *eigendom* yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b. *grosse* akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (*Staatsblad*. 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- d. sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
- e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
- f. akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau

- g. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- h. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau
- i. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- j. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- k. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, ketitir dan Verponding Indonesia sebelum berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
- l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan PBB ; atau
- m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian pemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis.

Yang dimaksud dengan saksi adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut.

Bukti tertulis sebagaimana dijelaskan pada Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tidak begitu kuat, maka dibuktikan dengan pembuktian penguasaan fisik sebagaimana Pasal 24 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, sebagai berikut:

Ketentuan ini memberi jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud ayat (1), baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Dalam hal demikian pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya.

Pembukuan hak menurut ayat ini harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut;
- b. bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
- c. bahwa hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;

- d. bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 26;
- e. bahwa telah diadakan penelitian juga mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas;
- f. bahwa akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis.

Bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya salah satu di antaranya adalah tentang penguasaan secara nyata yang telah dikuasainya dengan cara iktikad baik selama 20 tahun atau lebih secara berurut oleh pendahulu-pendahulunya dan dalam penguasaan bidang tersebut tersebut selama waktu tersebut tidak diganggu gugat dan diperkuat dengan saksi-saksi, sebagaimana dimaksud oleh ketentuan Pasal 24 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997.

1.5.2 Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak adalah “iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa imbalan (kontra prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum”.⁶ Di antara macam-macam pajak salah satunya yakni Pajak bumi dan Bangunan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan (UU No. 12 Tahun 1994), mengartikan bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya; bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan

⁶ Mardiasmono, *Perpajakan*, Edisi Revisi, Andi, Yogyakarta, 2002, h. 12.

secara tetap pada tanah dan/atau perairan, sebagaimana Pasal 1 angka 1 dan angka 2 UU No. 12 Tahun 1994. Namun tidak semua bumi dan bangunan dijadikan obyek PBB, sebagaimana Pasal 2 UU No. 12 Tahun 1994 bahwa obyek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah obyek pajak yang diperuntukkan untuk pelayanan dalam bidang kemasayarakatan layaknya di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, diplomatik dan kebudayaan nasional, yang dibidang tersebut tidak memiliki tujuan untuk mendapatkan sebuah keuntungan. Contoh dari hal tersebut dapat berupa pemakaman umum, masjid, taman nasional, hutan lindung, dan lain sebagainya. dimanfaatkan sebagai pemakaman, peninggalan sejarah, atau yang serupa akan hal tersebut, atau pula hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, kantor konsulat suatu negara yang ditetapkan oleh menteri keuangan

Pembayaran PBB yakni subyek pajak (wajib pajak) menurut Pasal 4 ayat (1) UU No. 12 Tahun 1994 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”. Bagi wajib pajak yang mendapatkan SPPT hal tersebut adalah sebuah dokumen mengenai besarnya utang atau tunggakan atas PBB yang harus dibayar oleh wajib pajak pada saat waktu yang telah ditentukan. SPPT merupakan dokumen, bukan merupakan bukti kepemilikan objek pajak.⁷

⁷Rani Maulida. Kenali Istilah SPPT PBB dari Fungsi Hingga Cara Mendapatkannya <https://www.online-pajak.com/tentang-pajak-pribadi/sppt-pbb>

SPPT memiliki fungsi yang mana dapat dipergunakan sebagai dokumen mengenai besarnya utang atas PBB yang harus dibayar wajib pajak pada waktu saat yang telah ditentukan. SPPT bisa didapatkan pada saat menerima IMB dan mendapatkan sertifikat tanah dan bangunan. tetapi yang perlu dipahami adalah, SPPT bukanlah merupakan bukti kepemilikan objek pajak, melainkan penentu atas objek pajak tersebut dan besaran pajak yang wajib dibayar oleh wajib pajak terhadap objek pajak. Dari pada itu berikut merupakan fungsi dari SPPT: ⁸

1. SPPT berfungsi sebagai dokumen yang diperuntukkan dalam proses pengumpulan dokumen secara lengkap untuk menjaga dan melindungi aset.
2. Menjadi elemen yang berfungsi agar terhindarkan dari sengketa hak atas tanah dan bangunan.
3. Dokumen yang menunjukkan tentang berapa pajak yang wajib dibayarkan oleh wajib pajak atas objek pajak tersebut.

1.6. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan cara atau jalan atau proses pemeriksaan atau penyelidikan yang menggunakan cara penalaran atau berpikir yang logis-analitis (logika), berdasarkan dalil-dalil, rumus-rumus dan teori-teori suatu ilmu (atau beberapa cabang ilmu) tertentu, untuk menguji kebenaran (atau mengadakan verifikasi) suatu hipotesis atau teori tentang gejala-gejala atau peristiwa ilmiah, peristiwa sosial atau peristiwa hukum tertentu”.⁹

⁸ *Ibid.*

⁹C.F.G. Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum Di Indonesia Pada Akhir Abad Ke 20*. Alumni Bandung, 1994, h. 105.

1.6.1 Pendekatan Masalah

Penelitian ini merupakan penelitian hukum, penelitian hukum merupakan sebuah proses untuk menemukan sebuah aturan hukum, prinsip dari hukum, doktrin-doktrin dari hukum yang bertujuan untuk dapat menjawab sebuah isu hukum yang dihadapi,¹⁰ yaitu keabsahan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) sebagai bukti awal pemilik hak atas tanah.

Pendekatan yang diterapkan dalam penelitian ini yaitu dengan menggunakan pendekatan dengan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan mengidentifikasi atau meneliti undang-undang dan peraturan yang terkait dengan isu hukum yang sedang ditangani.¹¹

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) adalah merupakan sudut pandang sarjana maupun doktrin-doktrin hukum,¹² yang berhubungan mengenai keabsahan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) sebagai bukti awal pemilik hak atas tanah, mengingat terjadi kekaburan antara ketentuan dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 terkait bukti tertulis pendaftaran tanah.

Pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan dengan cara melakukan kajian terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan.

¹⁰Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi 1, Cetakan Ke-6, Kencana, Jakarta, 2010, h. 35

¹¹*Ibid.*, h. 93

¹²*Ibid.*, h. 138.

1.6.2. Bahan Hukum

Bahan Hukum dalam penelitian hukum kali ini dipisahkan menjadi dua, sebagai berikut :

- 1) Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif yang mana dapat diartikan bahwa memiliki otoritas. Bahan hukum primer yang dimaksud adalah berasal dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan.
- 2) Bahan hukum sekunder merupakan segala bentuk publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi yang meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.¹³

1.6.3. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Bahan hukum dimuat melalui pembukuan, pengumpulan peraturan perundang-undangan, dan juga pengkategorian dan sistematisasi bahan hukum yang berhubungan dengan isu dari penelitian. dengan ini, teknik pengumpulan bahan hukum yang dipakai dalam melakukan penelitian adalah dengan studi kepustakaan. Studi kepustakaan sendiri bias didapat dengan cara membaca, meneliti, mencatat dan membuat analisis yang berkaitan dengan keabsahan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) sebagai bukti awal pemilik hak atas tanah.

¹³*Ibid.*, h. 141.

1.6.4. Analisis Bahan Hukum

Penelitian hukum normative merupakan mengelola bahan hukum yang dengan cara mensistematika terhadap bahan hukum yang tertulis. Dalam hal ini dapat dilakukan dengan membuat bagian-bagian terhadap bahan-bahan hukum agar mempermudah pekerjaan telaah dan konstruksi”.¹⁴ Bahan hukum yang diperoleh selanjutnya dilakukan pembahasan, pemeriksaan dan pengelompokan ke dalam bagian-bagian tertentu untuk diolah menjadi informasi. Hasil analisa bahan hukum akan diinterpretasikan menggunakan metode interpretasi (a) sistematis; dan(b) gramatikal. Pemilihan interpretasi sistematis ditujukan untuk menentukan struktur hukum dalam penelitian ini. Interpretasi sistematis (*systematische interpretatie, dogmatische interpretatie*) adalah menafsirkan dengan memperhatikan naskah-naskah hukum lain. Jika ditafsirkan adalah pasal-pasal suatu undang-undang, ketentuan yang sama apalagi satu asas dalam peraturan lainnya juga harus dijadikan acuan. Dalam penafsiran ini mencari ketentuan-ketentuan yang ada didalamnya saling berhubungan sekaligus apakah hubungan tersebut menentukan makna selanjutnya. Akan tetapi, dalam hubungan tatanan hukum yang tidak terkodifikasi, merujuk pada sistem dimungkinkan sepanjang karakter sistematis dapat diasumsikan (diandaikan).

¹⁴*Ibid.*

1.7. Pertanggungjawaban Sistematika

Sistematika penulisan ini dibagi dalam 4 (empat) bab, dan masing-masing bab terdiri atas sub-sub bab sebagai berikut:

Bab I merupakan sebuah pendahuluan, yang menjelaskan mengenai gambaran secara umum atas permasalahan, yang kemudian akan dijelaskan lebih lanjut dalam bab berikutnya. Sub bab pada bab pendahuluan terbagi atas beberapa sub bab yaitu tentang latar belakang dari masalah, dan rumusan permasalahan dari masalah, tujuan dari dilakukannya penelitian, manfaat dilakukannya penelitian, landasan teori dari penelitian, metode yang digunakan dalam penelitian dan sistematika dari penulisan penelitian itu sendiri.

Bab II membahas pembahasan yang lebih konkrit yaitu terkait SPPT digunakan sebagai bukti permulaan pemilikan hak atas tanah. Bab ini dibahas untuk menjawab permasalahan pertama yaitu apakah SPPT dapat digunakan sebagai bukti permulaan pemilikan hak atas tanah.

Bab III, membahas mengenai terkait perlindungan hukum pemegang SPPT untuk mendaftarkan bidang tanah. Bab ini dibahas untuk menjawab permasalahan apakah pemegang SPPT mendapat perlindungan hak untuk mendaftarkan bidang tanah.

Bab IV Penutup. Bab ini membahas mengenai yang berisi kesimpulan sebagai jawaban dari permasalahan dan saran sebagai alternatif pemecahan masalah.