

BAB III

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG DIJADIKAN ALAS HAK

A. Pajak Bumi Dan Bangunan Dijadikan Alas Hak

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta sengketa tata usaha negara register Nomor 14/G/2008/PTUN-JKT. tanggal 15 Juli 2008 perkara antara: orang warga penggarap tanah, sebagai Penggugat; melawan CAMAT CEMPAKA PUTIH, selaku Tergugat Yang menjadi objek Gugatan ialah surat Perintah Bongkar Camat Cempaka Putih terhadap Bangunan Rumah Tinggal, Kios Rotan dan Kios Keramik di Cempaka Putih, Jakarta Pusat. Terhadap gugatan para penggarap, Majelis Hakim membuat pertimbangan serta amar putusan.

Dalam amar putusannya, hakim memberikan pertimbangan diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Menimbang, bahwa para penggugat menyatakan bahwa mereka adalah pemilik tanah yang sah dari Tahun 1960 sampai dengan Tahun 2008 dengan berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan para Penggugat telah memenuhi kewajibannya berupa pembayaran SPPT dan PBB
2. Menimbang, bahwa menurut para Penggugat dengan telah membayar kewajiban-kewajiban tersebut diatas selama 20 tahun maka para Penggugat menganggap mereka berhak dan

telah memenuhi syarat sebagai pemilik hak atas tanah yang sah sesuai ketentuan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

3. Menimbang, bahwa lebih lanjut para Penggugat mendalilkan walaupun para Penggugat telah memenuhi kewajiban-kewajiban tersebut diatas namun Tergugat tetap mengeluarkan surat Keputusan a quo yang menimbulkan kerugian bagi para Penggugat
4. Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti-bukti P-1 sampai dengan P- 42 maka diperoleh fakta hukum bahwa para Penggugat menempati tanah di kawasan Cempaka Putih sejak Tahun 1969 sampai dengan Tahun 2007 dan para Penggugat menguasai secara fisik tanah tersebut berdasarkan pembayaran Ipeda atau SPPT dan PBB saja;
 5. Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut Majelis Hakim menemukan fakta hukum berupa pengakuan dari para Penggugat yang menggunakan tanah garapan tanah Negara yang diperoleh dari penggarap sebelumnya, sehingga para Penggugat dapat dikatakan pihak yang menggarap atau menggunakan tanah diatas tanah milik Negara dan bukti hak kepemilikan atas tanah yang dimiliki para Penggugat hanyalah berupa SPPT dan PBB sedangkan SPPT dan PBB bukanlah merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah

melainkan merupakan kewajiban para Penggugat kepada Negara berupa membayar Pajak Bumi dan Bangunan. Dalam putusannya, majelis hakim menolak gugatan dari tergugat.

B. Pajak Bumi dan Bangunan Dijadikan Dasar Penipuan Kepemilikan Hak Atas Tanah

Sekitar 50 pengunjung rasa berorasi menuntut keadilan di depan kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) di kawasan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan pada Senin 26 Maret 2018. Warga Bintaro, Tangerang Selatan menggelar aksi unjuk rasa untuk mengadukan perlakuan terkait dugaan adanya sekelompok mafia tanah yang disinyalir berkomplot dengan oknum aparat penegak hukum dan oknum aparat BPN dengan merampas lahan mereka yang dimiliki secara sah³⁸.

Lahan bersertifikat yang dimiliki warga muncul Hak Guna Bangunan (HGB) milik pengembang. Lahan yang ditempati warga dengan bukti kepemilikan sertifikat yang sah sedangkan pihak pengembang sama sekali tak memiliki sertifikat resmi dari pemerintah.

Sertifikat yang dimiliki warga salah satunya adalah Annie digugat oleh pengembang yang menguasai obyek tanah dengan legalitas HGB. Warga dikalahkan hingga tingkat Peninjauan Kembali (PK) di Mahkamah Agung. Menurut Annie tanah seluas 2.080 M2 miliknya telah disertifikasi

³⁸ Ferry Edyanto, *Warga Bintaro Tuntut Kepemilikan Tanah yang Dikuasai Pengembang Besar*, diakses melalui <https://breakingnews.co.id/read/warga-bintaro-tuntut-kepemilikan-tanah-yang-dikuasai-pengembang-besar>, pada tanggal 21 Agustus 2018

sejak 1991 dengan Nomor Obyek Pajak (NOP) No: 36.76.070.011.009.0065 dengan pajak yang telah dibayar pada tahun 2017. Lokasi tanahnya terletak di Kel. Pondok Jaya, Kec. Pondok Aren, Tangerang Selatan. Tanah miliknya dibeli sesuai ketentuan yang berlaku dari pemilik tanah awal bernama Albert Tobing senilai Rp2 miliar pada 2006. Pada 2007 sertipikat SHM tersebut dibalik nama yang kemudian dipakai meminjam uang di Bank Panin³⁹.

Setahun setelah SHM tanahnya berganti nama, masalah muncul pada Juli 2008. BPN Kab. Tangerang menerbitkan SHGB No. 124, SU No. 77/Pondok Jaya tanpa warkah dengan luas 2.413 M2 (sisa) atas nama sebuah pengembang besar, yaitu sisa pemisahan dari sertipikat induk (SHGB) No. 124, SU No. 77/2000 luasnya 6.210 M2 atas nama salah satu pengembang besar di Tangerang Selatan. Langkah untuk melengkapi keabsahan hak kepemilikan pengembang besar tersebut, pada tanggal 11 November 2008 Kepala Kantor Pajak Pratama Serpong menerbitkan NOP dan SPPT PBB (MUTASI) No. 36.76.070.011.009.0815.0 yang luas objek pajaknya 2.413 M2 tersebut tanpa permohonan dari pengembang besar (tanpa warkah). NOP tersebut tidak tergambar dalam peta SIG (Sistem Informasi Geographis), sekalipun demikian pengembang dapat membayar SPPT PBB (MUTASI) atas tanah seluas 2.413 M2, periode tahun 2006 sampai dengan 2011⁴⁰.

³⁹ *Ibid*

⁴⁰ *Ibid*

Sejak tahun 2012 pengembang besar tidak bisa melunasi SPPT PBB-nya karena telah dibatalkan oleh Kakanwil Pajak Prop. Banten. Hingga saat ini NOP tanpa warkah tersebut belum dibatalkan hanya berstatus MK (Menunggu Keputusan). Mulai dari terbitnya SHGB No. 124 SU No. 77/2000, Luas 2.413 M2 (sisa) itulah petaka ASC dimulai, karena atas dasar SHGB tersebut pengembang menggugat ASC; AT (penjual) dan BPN Kab. Tangerang.

ASC mendapatkan sedikit titik terang, karena perkara tersebut bisa berproses hingga ke Pengadilan Pidana. Dalam hasil putusan Pidananya 998/Pid.B/2014/PN.TNG, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa terdakwa terbukti melakukan perbuatan memalsu surat (dalam hal ini Surat Ukur). Terungkap pula dalam Persidangan bahwa BPN telah menjadikan salah satu Surat Ukur yang dipalsukan tersebut sebagai dasar penerbitan SHGB No. 124, SU No. 77, tanah seluas 6.210 M2 atas nama pengembang besar.

ASC kecewa kepada Majelis Hakim PN Tangerang karena walaupun perbuatan memalsu surat yang dilakukan oleh terdakwa pada tahun 2000 tersebut terbukti, namun Majelis Hakim menyatakan Penuntutan Jaksa penuntut Umum terhadap terdakwa gugur karena kadaluwarsa. Mendasarkan pada pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan Nomor 998/Pid.B/2014/PN.TNG ASC mengirim surat kepada Menteri ATR/BPN RI, Kakanwil BPN Prop. Banten dan bahkan mendatangi Kakan BPN Tangsel memohon agar mempertimbangkan

Putusan Pidana, atau melakukan gelar perkara khusus karena menurut ASC, SHGB No. 124, SU No. 77/2000, Luas 2.413 M2 (sisa) tersebut cacat administrasi, sehingga SHGB tersebut seharusnya dibatalkan.

Namun hingga saat ini, baik Menteri ATR/BPN RI; Kakanwil BPN Prop. Banten dan Kakan BPN Tangsel beserta jajarannya hanya berlindung di balik putusan perdata, tanpa mau mempertimbangkan putusan pidana yang ada. Padahal sangat jelas SHGB No. 124, Luas 2.413 M2 (sisa) surat ukurnya No. 77/Pondok Jaya adalah hasil pemalsuan oleh terdakwa pada perkara No. 998/Pid.B/2014/PN.TBG⁴¹.

C. Pajak Bumi Dan Bangunan yang dianggap Dasar Kepemilikan Tanah

Warga wajib pajak di Desa Sukahurip Kec. Pangatikan Kab. Garut banyak yang tidak mau membayar pajak bumi dan bangunan (PBB). Hal tersebut dikarenakan objek pajak yang dikenakan pajak tidak jelas dan banyak yang terjadi duplikasi⁴².

Salah seorang warga Kp. Cicaparpasir Desa Sukahurip Sahidin, mengaku selalu dikirim tagihan PBB, padahal dirinya tidak memiliki tanah di lokasi tersebut. Menurut Kepala Dusun (Kadus) I Ds. Sukahurip, Nahrudin, selama 5 tahun menjabat, dirinya selalu dipusingkan pada saat menarik PBB⁴³.

⁴¹ *Ibid*

⁴² "Warga Desa Sukahurip Enggan Bayar PBB" Diakses melalui <http://www.pikiran-rakyat.com/jawa-barat/2011/12/01/167591/warga-desa-sukahurip-enggan-bayar-pbb>, pada tanggal 21 Agustus 2018

⁴³ *Ibid*

Salah satu contoh kasus adalah dalam satu bidang tanah muncul beberapa pemilik. Namun wajib pajaknya dibebankan pada salah seorang sehingga keberatan untuk membayar pajak. Kasus lainnya, ada sebidang tanah sudah berpindah kepemilikan, namun penagihan pajak tetap dibebankan kepada pemilik sebelumnya.

Banyaknya kasus PBB salah sasaran membuat penarikan pajak di Desa Sukahurip jadi terganggu. Adanya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) ganda kemungkinan besar terjadi akibat pemetaan yang asal-asalan tanpa terjun ke lapangan. Seharusnya, saat pemetaan itu petugas langsung terjun ke lapangan supaya lebih jelas batas kepemilikan tanah⁴⁴.

Kesalahan penagihan PBB salah satu penyebabnya petugas tidak mau turun ke lapangan pada saat pemetaan. Hingga kini, kesalahan penagihan PBB baik nama kepemilikan, kelas tanah dan kelas bangunan, serta luas tanah masih terjadi⁴⁵.

D. Pajak Bumi dan Bangunan yang Dijadikan Dasar Terjadinya Jual Beli Tanah

Tim penyidik Polres Kuningan memproses kasus dugaan penyerobotan sebidang tanah sekitar proyek Jalan Lingkar Timur (JLT) di Desa Karangmangu, Kecamatan Kramatmulya yang dilaporkan pemiliknya Samanwarga Desa Sindangbarang, Kecamatan Jalaksana. Sedikitnya sudah enam saksi diperiksa petugas kepolisian terkait kasus perpindahan

⁴⁴ *Ibid*

⁴⁵ *Ibid*

kepemilikan tanah yang sebelumnya atas nama Saman mendadak menjadi milik Asdi Neri seorang pengusaha asal Jakarta. Saksi yang diperiksa yakni Kepala Desa Karangmangu dan sejumlah pihak yang terlibat dalam transaksi sebidang tanah seluas 200 bata tersebut termasuk Saman selaku pemilik tanah⁴⁶.

Saman memaparkan silsilah kepemilikan tanah yang dibelinya pada tahun 2014 dari Suyaman hingga akhirnya pada tahun 2017 mendadak berpindah tangan, padahal tidak pernah merasa menawarkan apalagi menjualnya. SPPT sebidang tanah miliknya yang pada tahun 2016 masih atas namanya dapat dikuasai oleh Cecep yang kemudian bisa diproses oleh aparat Desa Karangmangu untuk dibuatkan surat keterangan jual beli tanah⁴⁷.

Dalam pemeriksaan kali ini, kata Saman, turut dimintai keterangan seorang warga Jogjakarta bernama Agus yang pernah menjadi perantara jual beli sebidang tanah yang lain dengan Cecep dan sempat membayarkan uang muka senilai Rp50 juta namun kemudian dibatalkan. Namun sayang, pengembalian uang muka tersebut tidak disertai dengan pengembalian kuitansi.

Saman melaporkan kemalangannya kepada polisi karena sebidang tanah seluas 200 bata di Blok Tumenggung, Desa Karangmangu yang terkena proyek jalan baru lingkaran timur secara tiba-tiba beralih

⁴⁶ "Polisi Periksa Saksi Penyerobotan Tanah JLT di Karangmangu", diakses melalui <https://www.radarcirebon.com/polisi-periksa-saksi-penyserobotan-tanah-jlt-di-karangmangu.html>, pada tanggal 21 Agustus 2018

⁴⁷ *Ibid*

kepemilikan. Hal ini baru disadarinya saat hendak melakukan pembayaran pajak atas tanah pada tahun 2017, namun pihak Desa Karangmangu tidak bisa menunjukkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB yang setahun sebelumnya masih dibayarkan atas nama Saman.

Saman pun terkejut saat menelusuri keberadaan SPPT tersebut ke Kantor Dispenda Kuningan dan mendapati pajak tanah tersebut telah dibayarkan dan telah terbit simulai SPPT atas nama Asdi Neri, seorang pengusaha asal Jakarta⁴⁸.

E. Pajak Bumi dan Bangunan Dijadikan Dasar Kepemilikan Tanah Adat

Tiga personil tim penyidik kriminal umum (Krimum) dari Polda Jabar pada hari Rabu tanggal 10 Januari 2018 mendatangi kantor Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kab. Karawang. Kedatangan ketiga orang tim penyidik dari Kepolisian Daerah Jawa Barat tersebut untuk menindaklanjuti laporan para ahli waris Kinem Senja (almarhum) yang dikuasakan kepada Asep Tatang Suryadi dan Andi Ruslan Mokoago yang dilaporkan pada Kamis 28 Desember 2017 dengan Surat Tanda Bukti Laporan Nomor: LP.B/ 1188/ XII/ 2017/ JABAR⁴⁹.

Berdasarkan pada laporan yang dibuat dihadapan penyidik krimum Polda Jawa Barat, Asep Tatang Suryadi menjelaskan jika pada kasus

⁴⁸ *Ibid*

⁴⁹ Hasan Basri, Diduga Ada Oknum Terbitkan SPPT Gunakan Dokumen Palsu, Penyidik Polda Jabar Datangi Bapenda Karawang, diakses melalui <http://tintabiru.com/2018/01/11/diduga-ada-oknum-terbitkan-sppt-gunakan-dokumen-palsu-penyidik-polda-jabar-datangi-bapenda-karawang/>, pada tanggal 21 Agustus 2018

tersebut diduga telah terjadi tindak pidana umum dalam hal penyerobotan tanah oleh oknum PT Pertani (Persero) Cab. Karawang atas tanah adat milik almarhum Kinem Senja seluas 32. 500 M2 dengan menggunakan SPPT PBB atas nama PT Pertani yang diterbitkan Bapenda Kab.Karawang⁵⁰.

Ditemukan adanya kejanggalan atas terbitnya SPPT PBB atas nama PT Pertani yang terletak di Desa Dawuan Barat Kecamatan Cikampek. Salah satunya adalah tanah milik Kinem Senja seluas 32. 500 M2 yang diserobot PT Pertani. Luas tanah yang tertulis di SPPT PBB atas nama PT Pertani seluas 33.145 M2. Hal tersebut berarti ada selisih sekitar 645 meter persegi

Menilik kepada surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang Nomor 1124/8-32.15/XII/2017 tanggal 11 Desember 2017, diketahui bahwa alas hak yang dimiliki PT Pertani berupa 3 Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang masih tercatat atas nama Djamaludin Mamambai dan 1 Sertifikat Hak Milik (SHM) yang masih tercatat atas nama Nelson Jaya Kho. Seluruhnya apabila dijumlahkan, maka luas areal tanah yang tercatat di sertifikat itu adalah 22. 950 meter persegi. Hal tersebut menunjukkan selisih yaitu luas tanah milik Kinem Senja seluas 32. 500 meter persegi, sedangkan luas tanah yang dimiliki PT Pertani yang mengacu pada sertifikat, luasnya hanya 22.950 meter persegi⁵¹.

⁵⁰ *Ibid*

⁵¹ *Ibid*

BAB IV

**ANALISIS KEKUATAN HUKUM BUKTI PAJAK (PBB) SEBAGAI ALAS
HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH**

**A. Kekuatan Hukum Pajak Bumi Dan Bangunan Sebagai Alas Hak
Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5
Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang
Pendaftaran Tanah**

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Berbagai pengalaman historis telah membuktikan bahwa tanah sangat lengket dengan perilaku masyarakat bahkan tanah dapat menimbulkan masalah bila sendi-sendi perubahan tidak memiliki norma sama sekali. Betapa pentingnya tanah sebagai sumber daya hidup, maka tidak ada sekelompok masyarakatpun di dunia ini yang tidak memiliki aturan-aturan atau norma-norma tertentu dalam masalah pertanahan ini, penduduk bertambah , pemikiran manusia berkembang, dan berkembang pulalah sistem , pola, struktur dan tata cara manusia menentukan sikapnya terhadap tanah.

Bagi Negara Republik Indonesia yang susunan perekonomiannya dan corak kehidupannya masih bersifat agraris maka tanah mempunyai fungsi dan peranan yang mencakup berbagai aspek penghidupan dan kehidupan masyarakat, bukan hanya aspek ekonomis belaka tetapi juga menyangkut aspek-aspek yang non ekonomis, apalagi tanah merupakan segala-galanya bagi masyarakat yang peranannya bukan hanya sekedar faktor produksi melainkan pula mempunyai nilai untuk mendukung martabatnya sebagai manusia.

Seiring dengan perubahan dan perkembangan pola pikir, pola hidup dan kehidupan manusia maka dalam soal pertanahanpun terjadi perubahan, terutama dalam hal pemilikan dan penguasaannya dalam hal ini tentang kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah yang sedang atau yang akan dimilikinya. Dengan adanya persoalan-persoalan , baik mengenai pertambahan penduduk maupun perkembangan ekonomi, maka kebutuhan terhadap tanah dalam kegiatan pembangunan akan meningkat.

Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa :

“ Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum“.

Selanjutnya Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa:

“ Bumi , air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat“

Berdasarkan kenyataan ini, tanah bagi penduduk Indonesia merupakan harta kekayaan yang paling tinggi nilainya dan juga merupakan sumber kehidupan, maka dari itu jengkal tanah dibela sampai titik darah penghabisan apabila hak tanahnya ada yang mengganggu.

Undang-Undang Pokok Agraria yang disingkat dengan UUPA, merupakan peraturan perundang-undangan yang mengatur masalah pertanahan di Indonesia sejak empat puluh tahun yang silam. Tujuan dari UUPA itu sendiri sebagaimana yang dicantumkan dalam Penjelasan Umumnya adalah:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan *kesatuan* dan *kesederhanaan* dalam hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan *kepastian hukum* mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Berdasarkan tujuan pokok UUPA tersebut di atas diatur macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh setiap orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain

ataupun badan hukum. Menurut Pasal 16 UUPA, hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai dan diberikan kepada setiap orang dan atau badan hukum adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain sebagainya.

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah (Pasal 20 UUPA), sedangkan hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu (paling lama enampuluh tahun), guna perusahaan pertanian (perkebunan), perikanan atau peternakan (Pasal 28), dan hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun (Pasal 35)

Mengkaji hal diatas, dapat diketahui bahwa hak milik atas tanah memberikan kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan dengan jangka waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu, sedangkan hak guna usaha hanya untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk keperluan pertanian (perkebunan), perikanan atau peternakan. Demikian pula dengan hak guna bangunan hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah milik orang lain atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Namun demikian, walaupun semua hak atas tanah memberikan kewenangan untuk menggunakan tanah yang dihaki, tetapi sifat-sifat

khusus haknya, tujuan penggunaan tanahnya dan batas waktu penggunaannya merupakan pembeda antara hak yang satu dengan hak yang lain. Hak milik misalnya, sebagai hak yang terkuat dan terpenuh diantara hak-hak atas tanah yang lain, boleh digunakan untuk segala keperluan yang terbuka bila dibandingkan dengan hak-hak atas tanah yang lain, tanpa batas waktu tertentu. Lain halnya dengan hak guna bangunan, hanya terbuka penggunaan tanahnya untuk keperluan membangun dan memiliki bangunan, dengan jangka waktu yang terbatas

Dari semua jenis hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah, maka hak milik merupakan hak yang penggunaannya tidak ditentukan, tetapi tidak boleh bertentangan dengan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Terhadap hak-hak atas tanah tersebut di atas, undang-undang mewajibkan kepada pemegang hak untuk mendaftarkannya. Menurut Pasal 19 UUPA, untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Pendaftaran tersebut meliputi pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah; pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan haknya, serta pemberian surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal tersebut berbeda dengan SPPT PBB baik yang dijadikan dasar pembelian, dijadikan dasar kepemilikan tanah adat

ataupun kepemilikan tanah. Tindakan-tindakan tersebut bertentangan dengan keberadaan aturan mengenai kepemilikan atas tanah.

Undang-undang tidak memberikan pengertian yang tegas mengenai sertifikat hak atas tanah. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat 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. Kalau dilihat Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Menurut Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat 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 yang bersangkutan.

Sertifikat yang merupakan surat tanda bukti hak yang dijilid dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, dimana data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, dan hal ini tidak berlaku untuk SPPT PBB, yang tidak ada pengaturannya sebagai suatu alas hak atas kepemilikan suatu tanah.

Berdasarkan uraian di atas, maka sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam buku sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Dengan demikian sertifikat sebagai akte otentik, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dalam arti bahwa hakim harus terikat dengan data yang disebutkan dalam sertifikat itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

Dapat dikatakan bahwa sertifikat merupakan suatu bukti yang kuat. Hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia baik Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Jadi tidak sistem publikasi positif, karena menurut sistem publikasi positif adalah apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak Pihak ketiga (yang beriktikad baik) yang bertindak atas dasar bukti-bukti tersebut tidak mendapat perlindungan, biarpun kemudian ternyata bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar.

Kekuatan Pembuktian, Secara umum kekuatan pembuktian alat bukti tertulis, terutama akta otentik mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu:

1. Kekuatan pembuktian formil. Membuktikan antara para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.
2. Kekuatan pembuktian materil. Membuktikan antara para pihak, bahwa benar-benar peristiwa yang tersebut dalam akta itu telah terjadi.
3. Kekuatan mengikat. Membuktikan antara para pihak dan pihak ketiga, bahwa pada tanggal tersebut dalam akta yang bersangkutan telah menghadap kepada pegawai umum tadi dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.

Sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ,yaitu:

1. Sertifikat 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 yang bersangkutan.
2. Dalam atas hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang

memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan kepengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

Ketentuan di atas merupakan penjabaran dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, yang berisikan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti yang berlakusebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif,yaitu sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti yang mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, pengadilanlah yang berwenang memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertifikat tersebut tidak benar, maka diadakan perubahan dan penbetulan sebagaimana mestinya.

B. Upaya Hukum Yang Dilakukan Oleh Pemerintah Ketika Masyarakat Meyakini Pajak Bumi Dan Bangunan Sebagai Alas Hak Kepemilikan Atas Tanah

Pada umumnya masyarakat salah persepsi tentang SPPT (Surat Penberitahuan Pajak Terhutang) PBB yang beranggapan bahwa SPPT adalah tanda bukti kepemilikan tanah yang sah. Perlu kita ketahui bahwa SPPT adalah surat keputusan kepala KPP mengenai pajak terutang yang harus dibayar dalam 1 (satu) tahun pajak dalam bentuk dokumen yang berisi besarnya utang atas pajak bumi dan bangunan yang harus dilunasi wajib pajak pada waktu yang telah ditentukan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

SPPT-PBB bukanlah bukti kepemilikan hak layaknya sertipikat. Keberadaan PBB hanya sebagai bukti kewajiban pembayaran pajak atas bumi dan bangunan kepada negara, yang sedikit banyak menunjukkan bahwa memang benar seseorang menguasai tanah tersebut. Sering kali masyarakat salah paham, karena terdapat nama yang tercantum dalam SPPT-PBB tersebut menjadikan mereka lah sebagai pemilik sah atas tanah tersebut, padahal tidak seperti itu.

SPPT-PBB sendiri digunakan sebagai salah satu kelengkapan dalam pendaftaran tanah pertama kali (tanah yang belum bersertipikat) sesuai Perkaban No. 1 Tahun 2010. Pada dasarnya, penguasaan fisik atas bidang tanah yang tidak terdapat permasalahan dengan penyanding adalah hal yang utama. SPPT-PBB hanya akan menjadi kitir pajak biasa,

apabila kita tidak mengetahui dimana tanah yang kita bayar tersebut. Layaknya sebuah harta, seharusnya kita sendirilah yang harus tau dimana saja kita menyimpan dan mempunyai harta tersebut

Jadi pada intinya, tanpa SPPT pun masyarakat dapat mensertipikatkan tanahnya. Sebaliknya mempunyai SPPT tanpa mengetahui lokasi tanahnya dan tidak mampu menunjukkan batas-batas tanah merupakan suatu presedent bagi pemiliknya itu sendiri.

Sedikit membingungkan untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang hal tersebut. Solusi yang bisa disampaikan adalah meminta pemohon itu sendiri memeriksa lokasi peta blok dari nomor objek pajak pada SPPT tersebut (biasa terdapat di Dinas Pendapatan atau pada perangkat desa yang memegang buku besar pajak tanah) atau bertanya pada penduduk sekitar/orang-orang yang dituakan pada lingkungan tanah tersebut. Menurut penulis, hal tersebutlah yang dapat dilakukan oleh pemerintah sebagai suatu upaya hukum terhadap masyarakat, dengan dasar penyadaran hukum, sehingga tidak ada lagi masyarakat yang meyakini SPPT PBB sebagai alas hak atas tanah, upaya tersebut dapat berupa konseling atau pemberitahuan kepada masyarakat samapai pada tataran Rukun Warga atau rukun Tetangga yang dikelola dalam suatu peraturan tertentu, sehingga penekanan pelaksanaan hal tersebut dapat ditekankan dan dapat dipertanggungjawabkan.

Hal tersebut didasarkan pada pengaturan kepemilikan tanah, hal mana untuk memperoleh hak atas tanah yang dikuasai harus didaftarkan

terlebih dahulu, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyebutkan :

"(1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang di maksud dalam pasal 19."

Dalam pasal tersebut di atas, sangatlah jelas bahwa untuk memperoleh hak kepemilikan atas tanah yang dikuasai harus melakukan "pendaftaran tanah" hal mana ketentuan pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah harus dilakukan untuk memperoleh hak atas tanah yang dikuasai berupa "SERTIFIKAT", hal mana pemberian sertifikat tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah yang dikuasai sehingga pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang SAH, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 huruf (a) dan Pasal 4 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan :

"Pendaftaran tanah bertujuan :

a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;"
"(1) untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah."

Di dalam penjelasan Pasal 4 tersebut diatas menjelaskan bahwa untuk memberikan kepastian atas kepemilikan tanah yang dikuasai diberikan sertifikat hak atas tanah yang didaftarkan. Hal mana sertifikat tersebut dikeluarkan oleh "Badan Pertanahan Nasional" (vide: Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) dan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah dan peraturan perundang-undangan (vide: Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Dengan demikian, menurut Penulis sudah sangatlah jelas tanda bukti kepemilikan tanah yang sah berdasarkan Undang-Undang yaitu "Sertifikat Hak" yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional bukan SPPT-PBB.