

**ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK
ATAS TANAH KARENA TERDAPAT SPPT PBB
GANDA
TERHADAP SEBIDANG TANAH
YANG BUKAN HAK MILIK
(STUDI PUTUSAN NOMOR 120PK/PDT/2017)**

***JURIDICAL ANALYSIS OF LAND OWNERSHIP
BECAUSE THERE ARE DOUBLE SPPT PBB
ON A PLANE OF LAND
WHICH IS NOT PROPRIETARY RIGHTS
(STUDY OF DECISION NUMBER
120PK/PDT/2017)***

Siti Chairunisa, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum
Universitas Sumatera Utara, Jl. Sivas Akademi No.9 Medan
chairunisasiti11@gmail.com

Budiman Ginting, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum
Universitas Sumatera Utara, Jl. Sivas Akademi No.9 Medan

Zaidar, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas
Sumatera Utara, Jl. Sivas Akademi No.9 Medan

Affila, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas
Sumatera Utara, Jl. Sivas Akademi No.9 Medan

ABSTRAK

Pada dasarnya siapapun yang menguasai sebidang tanah maka ia yang wajib untuk membayar PBB berdasarkan SPPT dari sebidang tanah yang dikuasai dan diambil manfaat olehnya. Tetapi timbul masalah jika diatas tanah tersebut belum ada alas hak yang kuat sebagai alat bukti yang menunjukkan kepemilikan atas sebidang tanah tersebut, jika hanya surat tanda bukti pembayaran PBB tentunya setiap orang dapat memilikinya, maka dari itu banyak terjadi kasus dengan PBB ganda dari satu bidang tanah yang sama. Sebagai dasar untuk melengkapi data penelitian ini akan diteliti suatu kasus yang terkait dengan permasalahan yang dibahas yaitu berdasarkan Putusan Perkara Perdata Nomor: 360/Pdt.G/2000/PN.Mdn.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Hubungan Hukum SPPT PBB Dengan Kepemilikan Hak Atas Tanah, Kedudukan Pemilik Hak Atas Tanah Karena Terdapat SPPT PBB Ganda Terhadap Sebidang Tanah Yang Bukan Hak Milik dan Analisis Putusan Nomor 120PK/PDT/2017 Tentang Kepemilikan Hak Atas Tanah karena Terdapat SPPT PBB Ganda Terhadap Sebidang Tanah Yang Bukan Hak Milik.

Metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian Empiris dengan sumber data sekunder yang terbagi menjadi bahan hukum primer, sekunder dan tersier untuk kemudian dianalisis menggunakan analisis data kualitatif agar mudah dipahami oleh pembaca.

Berdasarkan hasil penelitian bahwa hubungan SPPT PBB dengan kepemilikan hak atas tanah hanya sebatas untuk pendaftaran kepemilikan hak atas tanah saja. sebenarnya yang menjadi acuan bukanlah SPPT/NJOP/PBB, melainkan status kepemilikan hak atas tanah tersebut dalam bentuk sertifikat dan surat keterangan kepemilikan hak atas tanah lainnya. Sebagai pemilik tanah sebaiknya lebih kritis dan memperhatikan jenis sertifikat atas tanah tersebut. Memiliki SPPT PBB bukan dasar bahwa wajib pajak tersebut juga merupakan pemilik hak atas tanah. Bahwa Bukti kepemilikan tanah secara hukum diakui salah satunya dalam bentuk sertifikat, SPPT atau Pajak bukanlah bukti kepemilikan. Terkait dengan kedudukan hak atas tanah yang didalamnya terdapat SPPT PBB ganda tentunya harus berpedoman tetap pada surat kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki, yang dapat diubah atau diperbaiki adalah SPPT PBBnya dengan cara membatalkan atau menghapus salah satu SPPT PBB pada sebidang tanah yang sama tersebut. Analisis terkait dengan putusan dalam penelitian ini pada dasarnya sudah tepat, hakim dengan segala pertimbangan dan bukti yang diajukan telah memutuskan perkara dengan baik dan benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. diketahui bahwa pada dasarnya siapapun yang menguasai atau mengambil manfaat pada satu bidang tanah memang dialah yang harus membayar PBB sebidang tanah tersebut, tetapi pada hakikatnya pembayaran PBB bukan berarti dapat memiliki alas hak atas tanah tersebut seperti yang telah dilakukan oleh tergugat.

Kata Kunci : Kepemilikan, SPPT PBB, Ganda.

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pajak Negara yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan berdasarkan Undang-undang nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994.¹ Dengan kata lain Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak negara yang sebagian besar penerimaannya merupakan pendapatan daerah yang antara lain dipergunakan untuk penyediaan fasilitas yang juga dinikmati oleh

pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Pengertian bumi disini adalah termasuk permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Dan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan atau perairan dan digunakan sebagai tempat tinggal atau tempat berusaha.²

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah tepatnya pada Pasal 4 ayat (2) menyatakan bahwa pemungutan pajak bumi bangunan kemudian

¹<https://www.softwarepajak.net/news/110-seri-pbb-ketentuan-umum-pajak-bumi-dan-bangunan-pbb/>

² Pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan.

dilimpahkan kepada pemerintah daerah agar membuat Peraturan Daerah mengenai PBB. Di Kota Medan terbitlah Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan. Penetapan pajak bumi bangunan dilakukan dengan melakukan pendataan di daerah. Dalam Pasal 9 Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan dinyatakan bahwa Pendataan dilakukan dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). SPOP adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek Bumi dan Bangunan perkotaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah³. Lalu kemudian berdasarkan SPOP maka pemerintah daerah akan menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan yang terutang pada wajib pajak.

Lalu berdasarkan Pasal 14 Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan bahwa:

1. Pajak yang terutang berdasarkan SPPT sebagaimana dimaksud pada pasal 10 ayat (1) harus dilunasi selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh Wajib Pajak.

³ Pasal 9 Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 3 tahun 2011 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

2. SPPT, SKPD, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan banding, yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah merupakan dasar penagihan pajak dan harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.
3. Kepala Daerah atas permohonan Wajib Pajak setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan dapat memberikan persetujuan kepada Wajib Pajak untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajak, dengan dikenakan bunga sebesar 2 % (dua persen) setiap bulan.
4. Pajak yang terutang dibayar ke kas umum Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Kepala Daerah.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembayaran, penyetoran, angsuran dan penundaan pembayaran pajak diatur dengan Peraturan Kepala Daerah.

Berdasarkan perkembangannya yaitu pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah pada Pasal 38 menyebutkan bahwa Objek PBB-P2 adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Selanjutnya pada Pasal 39 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan

Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah Subjek Pajak PBB-P2 adalah orang pribadi 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. Wajib Pajak PBB-P2 adalah orang pribadi 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.

Pada dasarnya siapapun yang menguasai sebidang tanah maka ia yang wajib untuk membayar PBB berdasarkan SPPT dari sebidang tanah yang dikuasai dan diambil manfaat olehnya. Maka dari itu terkadang banyak terjadi sengketa bidang tanah karena seseorang menguasai satu bidang tanah lalu ia mengurus PBB dari bidang tanah tersebut sementara ada orang lain yang mengakui tanah itu adalah miliknya. Masalah akan semakin kompleks jika diatas tanah tersebut belum ada alas hak yang kuat sebagai alat bukti yang menunjukkan kepemilikan atas sebidang tanah tersebut, jika hanya surat tanda bukti pembayaran PBB tentunya setiap orang dapat memilikinya, maka dari itu banyak terjadi kasus dengan PBB ganda dari satu bidang tanah yang sama.

Sebagai dasar untuk melengkapi data penelitian ini akan diteliti suatu kasus yang terkait dengan permasalahan yang dibahas yaitu berdasarkan Putusan Perkara Perdata Nomor: 360/Pdt.G/2000/PN.Mdn dengan identitas didalam putusan yaitu HA melawan RM. Adapun awal kasus bermula dari ditemukannya PBB yang terkait

dengan sebidang tanah di Kota Medan kepunyaan HA, namun dalam perkembangannya terjadi perjanjian pinjam pakai antara HA dengan RM. RM merupakan keponakan dari HA. Ibu dari RM merupakan adik kandung dari HA. HA memperoleh tanah tersebut berdasarkan hibah dari orang tua nya yang bernama SN. Hal ini sebagaimana diuraikan dalam surat penyerahan/hibah tanggal 17 juli 1987. Jo surat pernyataan/pengakuan tanggal 15 juli 1987. Ibu dari RM telah meninggal terlebih dahulu dari orang tua nya yang bernama SN. Kemudian sebagian tanah milik HA seluas 679m² telah dipinjam pakai oleh RM dengan perjanjian apabila suatu saat tanah itu diperlukan, HA dapat menarik kembali tanah tersebut. Lalu padatahun 1993 tanpa sepengetahuan dan seizin HA, RM telah mengurus pajak bumi dan bangunan (PBB) terhadap sebidang tanah seluas 676m² yang ditempatinya menjadi atas nama RM, sehingga PBB tanah HA yang tadinya seluas 1648m² berkurang menjadi 972m². Sementara itu surat kepemilikan tanah yang dipegang oleh HA berdasarkan hibah dinilai masih memiliki seluruhnya bagian tanah termasuk sebagian bidang tanah yang telah diurus oleh RM. Bahwa setelah HA menanyakan kepada sekretaris lurah, ternyata RM juga memiliki surat hibah yang dibuat tanggal 19 Desember 1958, sementara RM lahir pada tahun 1955 yang secara hukum tidak memungkinkan saat RM berusia 3 (tiga) tahun menerima tanah dari ibunya. Sementara pada tahun 1958 seluruh tanah tersebut masih dikuasai oleh orangtua HA atau nenek dari RM yang bernama SN yang meninggal pada tahun 1975.

Kemudian berdasarkan putusan hakim di Pengadilan Negeri di atas bahwa surat hibah milik tergugat dinyatakan cacat hukum dan oleh karena itu batal demi hukum. Menyatakan penggugat berhak sebagai ahli waris pengganti dari orang tuanya dengan tanah warisan seluas 1648 m² yang terletak di Kota Medan. Menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menghukum tergugat untuk membayar ganti rugi materil maupun immaterial.

Berdasarkan putusan tersebut diatas maka tergugat mengajukan upaya hukum banding yang diputus pada Putusan Nomor: 45.PDT/2003/PT-MDN. Tetapi berdasarkan hasil Putusan Hakim Pengadilan Tinggi tersebut juga menyatakan tergugat bersalah dan melakukan perbuatan melawan hukum serta menganggap seluruh surat yang diterbitkan oleh tergugat atas dasar kesalahannya tidak berlaku, sekaligus menghukum tergugat untuk melakukan pengosongan terhadap sebidang tanah yang telah dikuasainya tanpa hak.

Kasus tersebut di atas terus berlanjut ke upaya hukum Kasasi Nomor: 1727 K/Pdt/2005 dengan duduk perkara yang masih sama pada putusan PN Medan dan PT Sumatera Utara. Putusan Kasasi ini juga menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan dan Putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Utara yang mana mengadili bahwa tergugat atas nama RM dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum. Kasus berlanjut ke upaya hukum luar biasa yaitu Peninjauan Kembali pada putusan Nomor 120PK/PDT/2017 antara RM selaku Pemohon Peninjauan Kembali dahulu

Pemohon

Kasasi/Tergugat/Terbanding, bertempat tinggal di Medan. Dimana pada putusan peninjauan kembali ini hakim memutuskan menolak permohonan peninjauan kembali dari pemohon peninjauan kembali yaitu RM. Maka dari itu RM diminta untuk mengosongkan rumah dan menyerahkan tanah yang ditempati nya tersebut kepada pemilik tanah.

Pada dasarnya siapapun yang menguasai atau mengambil manfaat pada satu bidang tanah memang dialah yang harus membayar PBB sebidang tanah tersebut, tetapi pada hakikatnya pembayaran PBB bukan berarti dapat memiliki alas hak atas tanah tersebut seperti yang telah dilakukan oleh tergugat.

Untuk melakukan pembayaran PBB adalah melalui Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB). Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan oleh Pemerintah Daerah untuk memberitahukan besarnya pajak terutang kepada wajib pajak. Fungsi utama dari SPPT PBB adalah sebagai dokumen yang menunjukkan besarnya utang atas PBB yang semestinya dilunasi wajib pajak pada waktu yang sudah ditentukan.⁴ Adanya pembayaran PBB ganda tentunya diakibatkan oleh adanya SPPT PBB yang ganda pula. Pemerintah Daerah dalam hal ini Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) masih kesulitan terkait dengan adanya SPPT PBB ganda.

⁴<https://bapenda.inhukab.go.id/web/detailberita/209#:~:text=Surat%20Pemberitahuan%20Pajak%20Terutang%2C%20yang,pajak%20terutang%20kepada%20wajib%20pajak.>

Dikutip dari situs Bapenda menyatakan bahwa Salah satu PR Bapenda sampai dengan saat ini adalah adanya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Bangunan (SPPT PBB) ganda. Untuk itu demi optimalisasi penerimaan pajak daerah, Bapenda melakukan verifikasi dan *cleansing* data-data objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).⁵

Permasalahan PBB ganda cukup meresahkan, PBB ganda juga merupakan salah satu permasalahan tidak terlaksananya sistem perpajakan di Indonesia. Sebagian besar kasus PBB ganda timbul karena kurang sadarnya masyarakat atau pemilik tanah akan kepastian hukum tanah yang dimilikinya, lalu terkait dengan peralihan hak atas tanah yang menyalahi aturan juga dapat menyebabkan PBB ganda, contohnya jika peralihan hak atas tanah tidak disertai dengan data yang sah menurut hukum yang berlaku.

Urgensi dilakukannya penelitian ini berdasarkan pada tidak adanya kepastian hukum secara administratif terkait dengan PBB yang dalam satu bidang tanah terdapat 2 SPPT PBB yang berbeda. Hal ini sejalan dengan pernyataan Bapenda bahwa Salah satu PR Bapenda sampai dengan saat ini adalah adanya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Bangunan (SPPT PBB) ganda. Lalu urgensi juga dapat dilihat dari kurang sadarnya masyarakat awam bahwa SPPT PBB bukanlah bukti kepemilikan hak atas tanah. Pada dasarnya siapapun yang menguasai atau mengambil manfaat pada satu

bidang tanah memang dialah yang harus membayar PBB sebidang tanah tersebut, tetapi pada hakikatnya pembayaran PBB bukan berarti dapat memiliki alas hak atas tanah

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanahubungan hukum sptt pbb dengan kepemilikan hak atas tanah?
2. Bagaimanakedudukan pemilik hak atas tanah karena terdapat sptt pbb ganda terhadap sebidang tanah yang bukan hak milik?
3. Bagaimanaanalisis Putusan Nomor 120PK/PDT/2017 tentang kepemilikan hak atas tanah karena terdapat sptt pbb ganda terhadap sebidang tanah yang bukan hak milik?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif, dengan pendekatan penelitian terhadap sistematika hukum. Bentuk-bentuk penelitian hukum normatif sebagaimana yang dikatakan Ronny Hanitijo Soemitro meliputi “inventarisasi hukum positif, peneitian asas-asas hukum, penelitian hukum *in concreto*, penelitian sinkronisasi hukum, penelitian sistem hukum dan perbandingan hukum”.⁶

Metode pendekatan dalam penelitian ini menggunakan dua (dua) pendekatan, pertama, pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu “pendekatan penelitian terhadap produk-produk hukum, dimana penelitian ini

⁵<https://bapenda.malangkota.go.id/2022/03/21/atasi-sptt-pbb-ganda-bapenda-lakukan-verifikasi-dan-cleansing-data-objek-pajak-bumi-dan-bangunan-pbb/>

⁶Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Cetakan Keempat, Ghalamania Indonesia, Jakarta, 1990, halaman 4.

mengkaji dan meneliti mengenai produk-produk hukum.⁷ Kedua, pendekatan kasus (*case approach*), artinya penulis akan melakukan penelitian secara detail terkait dengan kasus yang relevan dengan permasalahan penelitian.

Analisis data dapat digolongkan menjadi 2 (dua) macam, yang meliputi analisis kuantitatif dan analisis kualitatif. Analisis kualitatif merupakan :“analisis data yang tidak menggunakan angka, melainkan memberikan gambaran-gambaran (deskripsi) dengan kata atas temuan-temuan, dan oleh karena itu lebih meng-utamakan mutu (kualitas) dari data, bukan kuantitas, dan dalam penelitian hukum normatif analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif”.⁸

II. PEMBAHASAN

A. Hubungan Hukum Sppt Pbb Dengan Kepemilikan Hak Atas Tanah

Subjek hukum hak atas tanah atau lazim disebut dengan subjek hak yaitu pihak yang ditunjuk sebagai pemegang hak atas tanah. Uraian di bawah ini akan menjelaskan tentang subjek hukum dan subjek hak. Subjek hukum pada dasarnya adalah segala suatu yang menurut hukum berhak/berwenang untuk melakukan perbuatan hukum, di hadapan hukum ia memiliki hak dan kewajiban, dan menurut hukum ia berwenang untuk bertindak menjadi pendukung hak (*rechtsbevoegdheid*). Subjek hukum juga diartikan sebagai *Purusa*, yaitu segala sesuatu yang

memiliki kewenangan hukum dan kewenangan hukum diartikan sebagai kecakapan hukum untuk menjadi pendukung subjek hukum.⁹

Pasal 4 ayat (1) UUPA, antara lain menyebutkan berbagai macam hak atas permukaan bumi (yang disebut tanah), yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang baik sendirimaupun bersama-sama dengan orang lain serta badanba dan hukum. Ada dua kategori subjek hukum selaku subjek hak dalam muatan Pasal 4 ayat (1) UUPA tersebut di atas yang dapat diberikan hak atas tanah, antara lain; orang (baik satu orang atau lebih secara bersama-sama) dan badan hukum. Di lain sisi pemahaman terhadap pihak yang dapat diberikan hak tersebut (orang dan badan hukum) adalah pihak yang dianggap cakap sebagai pihak penerima hak. Pihak penerima hak dapat juga diartikan sebagai subjek hak. Subjek hak juga dapat didefinisikan sebagai pihak pemegang hak dan/atau subjek pemberian hak atas tanah. Lebih jauh dari hal tersebut secara garis besar subjek pemberian hak atas tanah meliputi:¹⁰

- 1) Warga negara Indonesia
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- 3) Departemen, lembaga pemerintah nondepartemen.
- 4) Badan-badan keagamaan.
- 5) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

⁷Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2014. halaman 33

⁸Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, halaman 18.

⁹*Ibid.*, halaman 35.

¹⁰*Ibid.*, halaman 39-40.

- 6) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
- 7) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.
- e) Hak Milik yang terjadi menurut hukum adat.
- f) Hak milik yang terjadi atas tanah yang berasal dari bekas tanah milik adat.

Berdasarkan UUPA, ada 4 sebab lahirnya tanah hak yaitu; (1) tanah hak yang lahir karena hukum adat, (2) tanah hak yang lahir karena penetapan pemerintah, (3) tanah hak yang lahir karena undang-undang dan (4) tanah hak yang lahir karena pemberian, dan ada 2 cara memperoleh hak atas tanah bagi seseorang atau badan hukum, yaitu:¹¹

- 1) Hak atas tanah yang diperoleh secara orisinal, yaitu hak atastanah yang diperoleh seseorang atau badan hukum untuk pertama kalinya. Macam-macam hak atas tanahnya adalah:
 - a) Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai yang berasal dari tanah negara.
 - b) Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan.
 - c) Hak Milik yang diperoleh dari adanya perubahan Hak Guna Bangunan (peningkatan hak).
 - d) Hak Guna Bangunan yang diperoleh dari adanya perubahan Hak Milik (penurunan hak).
- 2) Hak atas tanah yang diperoleh secara derivatif, yaitu hak atastanah yang diperoleh seseorang atau badan hukum secara turunturun dari hak atas tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh pihak lain, seperti:
 - a) Seseorang atau badan hukum membeli tanah hak pihak lain.
 - b) Seseorang atau badan hukum memperoleh hibah tanah hak dari pihak lain.
 - c) Seseorang atau badan hukum melakukan tukar-menukar tanah hak dengan pihak lain.
 - d) Seseorang mendapatkan warisan berupa tanah hak dari orang tuanya.
 - e) Seseorang atau badan hukum memperoleh tanah hak melalui pelelangan.

Tanah hak sebagaimana dimaksud di atas adalah bidang tanah yang telah dilekati nomor hak yang merupakan urutan dari buku register pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dengan kata lain, tanah hak terdaftar merupakan tanah yang telah dilekati suatu hak dan telah didaftarkan serta telah mendapatkan nomor register pendaftaran tanah dengan klasifikasi dan jenis hak yang

¹¹ Rahmat Ramadhani, 2018. *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*, Medan: Umsu Press, halaman 59-60.

telah ditentukan oleh BPN. Register nomor hak dimaksud merupakan produk akhir dari proses pendaftaran tanah yang dikenal dengan sebutan Sertifikat Hak Atas Tanah. Tanah hak yang dipunyai atau dimiliki oleh subjek hak tentunya memiliki batasan-batasan kewenangan tertentu. Batasan kewenangan tersebut telah digariskan oleh UUPA sesuai dengan jenis hak yang diperoleh dan tertulis dalam Sertifikat Hak Atas tanah. Pasal 16 ayat (1) UUPA menjabarkan macam hak atas tanah sebagaimana yang disebutkan pada Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu; Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Membangun, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA, berupa; Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa Tanah Pertanian.¹² Pinjam pakai atas sebidang tanah tentunya bukan merupakan alasan untuk dapat mendapatkan hak atas tanah tersebut, karena pada dasarnya pinjam pakai tanah hanya akan memindahkan atau mengalihkan penguasaan atas sebidang tanah dari pemilik tanah kepada yang meminjam tanah tersebut.

Sesuai Undang-undang nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan bahwa dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (Pasal 6 Ayat 1), sehingga dengan demikian pengenaan PBB adalah didasarkan atas nilai dari tanah

¹²*Ibid.*, halaman 60-61.

dan/atau bangunan. Dengan Sedangkan 10% bagian pemerintah pusat dari penerimaan PBB dibagikan kepada seluruh daerah kabupaten dan kota yang didasarkan atas realisasi penerimaan PBB tahun anggaran berjalan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. 6,5% dibagikan secara merata kepada seluruh daerah kabupaten dan kota.
2. 3,5% dibagikan secara insentif kepada daerah kabupaten dan kota yang realisasi tahun sebelumnya mencapai atau melampaui rencana penerimaan sektor tertentu.¹³

Dapat ditegaskan, Pajak Bumi dan Bangunan menjadi sumber penerimaan pajak yang cukup besar jumlahnya serta sangat menunjang proses pembangunan nasional yang dicanangkan pemerintah, karena diketahui sebagian besar penduduk Indonesia dan masyarakat suatu daerah khususnya merupakan subyek dan obyek Pajak Bumi dan Bangunan, sehingga memungkinkan sekali penerimaan sektor pajak ini terus ditingkatkan dalam menggalangkan sumber pembiayaan pembangunan. Kenyataan bahwa kehidupan dan perekonomian bangsa Indonesia yang sebagian besar bercorak agraris, bumi termasuk perairan dan kekayaan alam yang terkandung memiliki peranan bagi kelangsungan hidup masyarakat, sehingga logis sekali jika mereka yang memperoleh manfaat kekayaan alam itu menyerahkan sebagian kenikmatan/keuntungan yang

¹³ Liberty Pandiangan, *Modernisasi & Reformasi Pelayanan Perpajakan: Berdasarkan UU Terbaru*, PT Elex Media Komputindo, Jakarta, 2002, halaman 24.

diperoleh kepada negara melalui pembayaran pajak.

Dasar Hukum Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Adapun dasar hukum Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan.
2. Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah.
3. Undang-undang nomor 91 tahun 2010 tentang jenis pajak daerah yang dipungut berdasarkan penetapan kepala daerah.
4. Keputusan Menteri Keuangan No. 552/KMK.04/2002 tentang Pembagian Hasil Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan antara Pemerintah Pusat dan Daerah.
5. Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan.
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah.

Berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan bahwa obyek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah obyek pajak yang:

1. digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan

kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;

2. digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
3. merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
4. digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
5. digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

Sementara itu pada Pasal 4 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan mengatur tentang subjek pajak:

1. 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.
2. Subyek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak menurut Undang-undang ini.
3. Dalam hal atas suatu obyek pajak belum jelas diketahui wajib pajaknya, Direktur Jenderal Pajak

- dapat menetapkan subyek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sebagai wajib pajak.
4. Subyek pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dapat memberikan keterangan secara tertulis kepada Direktur Jenderal Pajak bahwa ia bukan wajib pajak terhadap obyek pajak dimaksud.
 5. Bila keterangan yang diajukan oleh wajib pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) disetujui, maka Direktur Jenderal Pajak membatalkan penetapan sebagai wajib pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dalam jangka waktu satu bulan sejak diterimanya surat keterangan dimaksud.
 6. Bila keterangan yang diajukan itu tidak disetujui, maka Direktur Jenderal Pajak mengeluarkan surat keputusan penolakan dengan disertai alasan-alasannya.
 7. Apabila setelah jangka waktu satu bulan sejak tanggal diterimanya keterangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (4), Direktur Jenderal Pajak tidak memberikan keputusan, maka keterangan yang diajukan itu dianggap disetujui.

Selanjutnya pada Pasal 11 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan menjabarkan mengenai

tata cara pembayaran dan penagihan pajak sebagai berikut:

1. Pajak yang terhutang berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) harus dilunasi selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang oleh wajib pajak.
2. Pajak yang terhutang berdasarkan Surat Ketetapan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) dan ayat (4) harus dilunasi selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya Surat Ketetapan Pajak oleh wajib pajak.
3. Pajak yang terhutang yang pada saat jatuh tempo pembayaran tidak dibayar atau kurang dibayar, dikenakan denda administrasi sebesar 2% (dua persen) sebulan, yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.
4. Denda administrasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) ditambah dengan hutang pajak yang belum atau kurang dibayar ditagih dengan Surat Tagihan Pajak yang harus dilunasi selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya

Surat Tagihan Pajak oleh wajib pajak.

5. Pajak yang terhutang dibayar di Bank, Kantor Pos dan Giro, dan tempat lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan.
6. Tata Cara pembayaran dan penagihan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), dan ayat (5) diatur oleh Menteri Keuangan.

Sementara itu secara khusus di daerah Kota Medan Pajak Bumi dan Bangunan di atur dalam Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan. Dalam aturan ini pada Pasal 2 diatur sebagai berikut:

1. Dengan nama Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dipungut pajak atas Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan;
2. Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
3. Termasuk dalam pengertian bangunan adalah:
 - a. jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik

dan emplasemennya, yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;

- b. jalan tol;
 - c. kolam renang;
 - d. pagar mewah;
 - e. tempat olah raga;
 - f. galangan kapal, dermaga;
 - g. taman mewah;
 - h. tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan
 - i. menara
4. Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah objek pajak yang:
 - a. digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;
 - b. digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksud untuk memperoleh keuntungan;
 - c. digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
 - d. merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;

- e. digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan
 - f. digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan
5. Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak disesuaikan sebesar Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
- Pasal 3 Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan mengatur tentang:
1. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi 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.
 2. Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi 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.
 3. Dalam hal Objek Pajak belum jelas diketahui Wajib Pajaknya, Kepala Daerah dapat menetapkan Subjek Pajak sebagai Wajib Pajak.
 4. Subjek Pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat memberikan keterangan secara tertulis kepada Kepala Daerah bahwa ia bukan Wajib Pajak terhadap Objek Pajak dimaksud.
 5. Bila keterangan yang diajukan oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disetujui, maka Kepala Daerah membatalkan penetapan sebagai Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak diterima surat keterangan dimaksud.
 6. Bila keterangan yang diajukan itu tidak disetujui, maka Kepala Daerah mengeluarkan keputusan penolakan dengan disertai alasan-alasannya.
 7. Apabila setelah jangka waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Kepala Daerah tidak memberikan keputusan, maka keterangan yang diajukan itu dianggap disetujui dan Kepala Daerah segera membatalkan penetapan sebagai Wajib Pajak.

ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH KARENA TERDAPAT SPPT PBB GANDA TERHADAP SEBIDANG TANAH YANG BUKAN HAK MILIK (STUDI PUTUSAN NOMOR 120PK/PDT/2017)123

Dasar pengenaan pajak berdasarkan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan:

1. Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah NJOP.
2. Besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk Objek Pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.
3. Penetapan besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kepala Daerah.

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan sebagai berikut:

1. untuk NJOP sampai dengan Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,2 % (nol koma dua persen) pertahun;
2. untuk NJOP diatas Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,3 % (nol koma tiga persen) pertahun.

Sementara itu pada Pasal 10 Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan menjabarkan bahwa:

1. Berdasarkan SPOP sebagaimana dimaksud pada pasal 9 ayat (1), Kepala Daerah menerbitkan SPPT.
2. Kepala Daerah dapat mengeluarkan SKPD

dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. apabila SPOP sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (2) tidak disampaikan dan setelah Wajib Pajak ditegur secara tertulis oleh Kepala Daerah sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran; dan/atau
 - b. apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah Pajak yang terutang lebih besar dari jumlah Pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh Wajib Pajak.
3. Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk, isi, kualitas dan ukuran SKPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) di atur dengan peraturan Kepala Daerah.

Pasal 11 Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan mengatur tata cara pemungutan Pajak di Kota Medan:

1. Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dilarang diborongkan.
2. Setiap Wajib Pajak wajib membayar pajak terutang berdasarkan SPPT.
3. Wajib Pajak yang memenuhi kewajiban perpajakan berdasarkan penetapan Kepala Daerah dibayar dengan menggunakan SKPD.

Pada dasarnya siapapun yang menguasai sebidang tanah maka ia yang wajib untuk membayar PBB berdasarkan SPPT dari sebidang tanah yang dikuasai dan diambil manfaat olehnya. Terlepas dari ia merupakan pemilik bukti alas hak tanah tersebut ataupun tidak. Maka dari itu terkadang banyak terjadi sengketa bidang tanah karena seseorang menguasai satu bidang tanah lalu ia mengurus PBB dari bidang tanah tersebut sementara ada orang lain yang mengakui tanah itu adalah miliknya. Masalah akan semakin kompleks jika di atas tanah tersebut belum ada alas hak yang kuat sebagai alat bukti yang menunjukkan kepemilikan atas sebidang tanah tersebut, jika hanya surat tanda bukti pembayaran PBB tentunya setiap orang dapat memilikinya, maka dari itu banyak terjadi kasus dengan PBB ganda dari satu bidang tanah yang sama.

Sebagai dasar untuk melengkapi data penelitian ini akan diteliti suatu kasus yang terkait dengan permasalahan yang dibahas yaitu berdasarkan Putusan Perkara Perdata Nomor: 360/Pdt.G/2000/PN.Mdn dengan identitas didalam putusan yaitu HA melawan RM. Adapun awal kasus bermula dari ditemukannya PBB yang terkait dengan sebidang tanah di Kota Medan kepunyaan HA, namun dalam perkembangannya terjadi perjanjian pinjam pakai antara HA dengan RM. RM merupakan keponakan dari HA. Ibu dari RM merupakan adik kandung dari HA. HA memperoleh tanah tersebut berdasarkan hibah dari orang tua nya yang bernama SN. Hal ini sebagaimana diuraikan dalam surat penyerahan/hibah tanggal 17 juli

1987 Jo surat pernyataan/pengakuan tanggal 15 juli 1987. Ibu dari RM telah meninggal terlebih dahulu dari orang tua nya yang bernama SN. Kemudian sebagian tanah milik HA seluas 679m² telah dipinjam pakai oleh RM dengan perjanjian apabila suatu saat tanah itu diperlukan, HA dapat menarik kembali tanah tersebut. Lalu pada tahun 1993 tanpa sepengetahuan dan seizin HA, RM telah mengurus pajak bumi dan bangunan (PBB) terhadap sebidang tanah seluas 676m² yang ditempatinya menjadi atas nama RM, sehingga PBB tanah HA yang tadinya seluas 1648m² berkurang menjadi 972m². Sementara itu surat kepemilikan tanah yang dipegang oleh HA berdasarkan hibah dinilai masih memiliki seluruhnya bagian tanah termasuk sebagian bidang tanah yang telah diurus oleh RM. Bahwa setelah HA menanyakan kepada sekretaris lurah, ternyata RM juga memiliki surat hibah yang dibuat tanggal 19 Desember 1958, sementara RM lahir pada tahun 1955 yang secara hukum tidak memungkinkan saat RM berusia 3 (tiga) tahun menerima tanah dari ibunya. Sementara pada tahun 1958 seluruh tanah tersebut masih dikuasai oleh orang tua HA atau nenek dari RM yang bernama SN yang meninggal pada tahun 1975.

B. Kedudukan Pemilik Hak Atas Tanah Karena Terdapat Sppt Pbb Ganda Terhadap Sebidang Tanah Yang Bukan Hak Milik

Selanjutnya macam-macam hak atas tanah setelah berlakunya UUPA. Hak atas tanah berdasarkan UUPA adalah hak atas tanah yang lahir setelah pemberlakuan UUPA pada tanggal 24 September 1960. Menurut UUPA, ada 4 sebab

lahirnya tanah hak yaitu; (1) tanah hak yang lahir karena hukum adat, (2) tanah hak yang lahir karena penetapan pemerintah, (3) tanah hak yang lahir karena undang-undang dan (4) tanah hak yang lahir karena pemberian. Hak atas tanah berdasarkan UUPA melahirkan tanah hak yaitu bidang tanah yang telah dilekati suatu hak atau disebut pula dengan tanah terdaftar yang berisikan register nomor hak sebagaimana tercantum dalam produk akhir dari suatu proses pendaftaran tanah yang dikenal dengan sebutan sertifikat hak atas tanah. Sesuai dengan title-nya maka di dalam hak atas tanah selain memiliki kewenangan sebagai salah satu bentuk hak juga memiliki kewajiban-kewajiban dalam mempertahankan haknya tersebut terhadap suatu bidang tanah.

Seperti yang telah diuraikan pada bagian sebelumnya, bahwa hak atas tanah pada dasarnya dilahirkan oleh adanya hak menguasai negara sebagai perintah konstitusi Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, menyebutkan; “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.” Hak menguasai negara itu sendiri merupakan penjawantahan hak bangsa Indonesia atas bumi, air dan ruang angkasa beserta segala isi kekayaannya yang kemudian dilekatkan pada satu istilah sebagaimana yang dikenal dengan sebutan agraria.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Sri Yuningsih selaku Kepala Tim Kerja Pembukuan dan Pelaporan Di Bapenda Kota Medan mengatakan bahwa Bapenda berperan sebagai pihak yang diberi kewenangan untuk melakukan

penarikan pajak bumi dan bangunan, Bu Sri mengatakan bahwa sebagai petugas Pajak, maka dapat berperan juga dalam melakukan pendaftaran terhadap sebidang tanah yang belum terdaftar sebagai wajib pajak agar kemudian akan dapat dilakukan pembayaran pajak terhadapnya karena ada subjek pajak yang menikmati hasil dari sebidang tanah tersebut maka ia harus melakukan pembayaran pajaknya. Selain berperan sebagai petugas penarikan pajak, tim Bapenda juga berperan sebagai analis dan penilai yang nantinya akan melakukan analisa terhadap sebidang tanah yang mau dibayarkan pajaknya untuk kemudian ditetapkan besaran jumlah pajak yang harus dibayarkan oleh wajib pajak.¹⁴

Khusus di Kota Medan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan tepatnya pada Pasal 2 ayat 4 menjabarkan objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah objek pajak yang:

- a. digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;
- b. digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksud untuk memperoleh keuntungan;
- c. digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;

¹⁴ Hasil wawancara dengan Ibu Sri Yuningsih selaku Kepala Tim Kerja Pembukuan dan Pelaporan Di Bapenda Kota Medan, Jumat, 24 Feb 2023.

- d. merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
 - e. digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan
 - f. digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan
- c. Dalam hal Objek Pajak belum jelas diketahui Wajib Pajaknya, Kepala Daerah dapat menetapkan Subjek Pajak sebagai Wajib Pajak.
 - d. Subjek Pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat memberikan keterangan secara tertulis kepada Kepala Daerah bahwa ia bukan Wajib Pajak terhadap Objek Pajak dimaksud.

Selanjutnya pada Pasal 2 ayat (5) menyatakan bahwa Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak disesuaikan sebesar Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. Sementara itu secara lengkap Pasal 3 Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan menjabarkan bahwa:

- a. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi 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.
 - b. Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi 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.
- e. Bila keterangan yang diajukan oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disetujui, maka Kepala Daerah membatalkan penetapan sebagai Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak diterima surat keterangan dimaksud.
 - f. Bila keterangan yang diajukan itu tidak disetujui, maka Kepala Daerah mengeluarkan keputusan penolakan dengan disertai alasan-alasannya.
 - g. Apabila setelah jangka waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Kepala Daerah tidak memberikan keputusan, maka keterangan yang diajukan itu dianggap disetujui dan Kepala Daerah segera membatalkan penetapan sebagai Wajib Pajak.

Selanjutnya dasar pengenaan, tarif dan cara menghitung pajak tertera pada Pasal 4, 5 dan 6. Pasal 4 menjabarkan bahwa:

- a. Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah NJOP.

- b. Besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk Objek Pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.
- c. Penetapan besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kepala Daerah.

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan pada Pasal 5 sebagai berikut:

- a. untuk NJOP sampai dengan Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,2 % (nol koma dua persen) pertahun;
- b. untuk NJOP diatas Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,3 % (nol koma tiga persen) pertahun.

Jika berbicara mengenai adanya SPPT PBB ganda pada satu bidang tanah yang sama artinya tidak tercapainya kepastian hukum pada sebidang tanah tersebut. Kepastian hukum yang diberikan oleh prinsip legalitas selalu berhubungan dengan legisme, tidak bisa dipandang terputus. Baik legalitas maupun legisme sama-sama menjadi suatu peletak ataupun fondasi dasar bagi kepastian hukum yang telah tertuang dalam hukum, sehingga dapat menjadi pegangan para hakim untuk memutuskan suatu perkara hukum. Kepastian sendiri memiliki arti suatu keadaan yang pasti, mengenai ketentuan atau ketetapan. Sedangkan hukum adalah keseluruhan kumpulan peraturan-peraturan ataupun berbagai kaidah dalam kehidupan bersama, keseluruhan peraturan mengenai tingkah laku yang berlaku

di dalam kehidupan bersama, yang kemudian dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Kepastian Hukum dimaknai sebagai suatu keadaan telah pastinya hukum karena adanya bentuk kekuatan yang konkret bagi hukum yang bersangkutan. Suatu kepastian hukum merupakan bentuk perlindungan bagi para pencari keadilan terhadap tindakan yang sewenang-wenang, yang dalam hal ini memiliki arti bahwa seseorang tersebut dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.¹⁵

Jika melihat pada uraian di atas maka sebidang tanah yang memiliki SPPT PBB ganda tentunya diragukan kedudukan hukum dan kepastian hukumnya. Tetapi kembali lagi timbul pertanyaan, apakah SPPT PBB merupakan bukti bahwa kepemilikan hak atas tanah? Jika SPPT PBB dapat dijadikan bukti kepemilikan hak atas tanah maka tentunya terjadi simpang siur terhadap bidang tanah yang memiliki SPPT PBB ganda, tetapi jika SPPT PBB bukan suatu bukti kepemilikan hak atas tanah maka SPPT PBB ganda bukanlah suatu permasalahan mengenai kedudukan kepemilikan terhadap sebidang tanah.

¹⁵ Desy Nurkristia, "Asas Kepastian Hukum Dalam Kedudukan Girik Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah", *Jurnal Suara Hukum* Vol. 3 No. 2 Tahun 2021.

Analisis Putusan Nomor 120pk/Pdt/2017 Tentang Kepemilikan Hak Atas Tanah Karena Terdapat Sppt Pbb Ganda Terhadap Sebidang Tanah Yang Bukan Hak Milik

Adapun awal kasus bermula dari ditemukannya PBB yang terkait dengan sebidang tanah di Kota Medan kepunyaan HA, namun dalam perkembangannya terjadi perjanjian pinjam pakai antara HA dengan RM. RM merupakan keponakan dari HA. Ibu dari RM merupakan adik kandung dari HA. HA memperoleh tanah tersebut berdasarkan hibah dari orangtuanya yang bernama SN. Hal ini sebagaimana diuraikan dalam surat penyerahan/hibah tanggal 17 Juli 1987. Juga surat pernyataan/pengakuan tanggal 15 Juli 1987. Ibu dari RM telah meninggal terlebih dahulu dari orangtuanya yang bernama SN. Kemudian sebagian tanah milik HA seluas 679m² telah dipinjam pakai oleh RM dengan perjanjian apabila suatu saat tanah itu diperlukan, HA dapat menarik kembali tanah tersebut. Lalu pada tahun 1993 tanpa sepengetahuan dan seizin HA, RM telah mengurus pajak bumi dan bangunan (PBB) terhadap sebidang tanah seluas 676m² yang ditempatinya menjadi atas nama RM, sehingga PBB tanah HA yang tadinya seluas 1648m² berkurang menjadi 972m². Sementara itu surat kepemilikan tanah yang dipegang oleh HA berdasarkan hibah dinilai masih memiliki seluruhnya bagian tanah termasuk sebagian bidang tanah yang telah diurus oleh RM. Bahwa setelah HA menanyakan kepada sekretaris lurah, ternyata RM juga memiliki surat hibah yang dibuat tanggal 19 Desember 1958, sementara RM lahir

pada tahun 1955 yang secara hukum tidak memungkinkan saat RM berusia 3 (tiga) tahun menerima tanah dari ibunya. Sementara pada tahun 1958 seluruh tanah tersebut masih dikuasai oleh orangtua HA atau nenek dari RM yang bernama SN yang meninggal pada tahun 1975.

Bukti kepemilikan tanah secara hukum diakui salah satunya dalam bentuk sertifikat. SPPT atau Pajak bukanlah bukti kepemilikan. Berdasarkan ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa sertifikat hak atas tanah adalah alat bukti kepemilikan suatu hak atas tanah bagi pemegang hak atas tanah. Kesimpulannya adalah sertifikat atas tanah diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak atas tanah tersebut berdasarkan Pasal 31 ayat [1] PP Pendaftaran Tanah. Kemudian dalam pasal 32 ditegaskan bahwa sertifikat hak atas tanah 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. Sementara itu berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria bahwa kepemilikan hak atas tanah harus dikuasai oleh suatu hak atas tanah bersertifikat. Artinya bahwa surat keterangan tanah ataupun SPPT PBB bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah.

Jika dikaitkan dengan beberapa makna kepastian hukum sebagai pisau analisis pada penelitian ini untuk menjawab permasalahan pertama terkait dengan akibat hukum dan permasalahan kedua terkait kedudukan hukum maka dijabarkan sebagai berikut:

- a. Berdasarkan pendapat Gustav di atas mengatakan bahwa hukum bersifat positif, artinya segala sesuatu harus berdasarkan peraturan perundang-undangan dan ketentuan lainnya yang memiliki korelasi dengan suatu perbuatan hukum dalam hal ini Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Putusan Nomor: 120PK/PDT/2017. Untuk melihat akibat dan kedudukan hukum pada permasalahan maka akan dikorelasikan dengan beberapa peraturan di atas. Jika melihat pada uraian yang telah dijabarkan tentunya sudah dapat tergambar jelas bagaimana pengaturan hukum yang berlaku terhadap pendaftaran SPPT PBB yang memerlukan syarat berupa fotokopi KTP, fotokopi surat tanah, surat keterangan dari Kelurahan yang menyatakan bahwasanya pada objek bidang tanah yang akan didaftarkan PBBnya belum pernah didaftarkan sebelumnya, lalu akan digambarkan peta bidang tanah tersebut lalu pihak Bapenda akan melakukan pengecekan kelengkapan yaitu ke bidang tanah yang dimaksudkan untuk didaftarkan PBBnya, lalu terkait dengan perbuatan hukum Pinjam-Pakai atas sebidang tanah juga sudah dijelaskan berdasarkan KUHPerdata.
- b. Menurut teori kepastian hukum bahwa hukum harus berdasarkan fakta yang ada, kaitannya dengan permasalahan penelitian ini adalah terjadinya sengketa terhadap adanya SPPT PBB ganda terhadap sebidang tanah, maka untuk melihat akibat hukum atas adanya SPPT PBB ganda dan kedudukan hak atas tanahnya akan digunakan teori kepastian hukum. setelah melakukan analisis terhadap uraian di atas maka dapat diketahui bahwa kedudukan sertifikat hak atas tanah tidak dapat ditentukan berdasarkan kepemilikan SPPT PBB, artinya kedudukan kepemilikan terhadap sebuah bidang tanah tetap bergantung pada sertifikat hak atas tanahnya, tidak pada SPPT PBB. Terkait dengan bahwa faktanya terdapat SPPT PBB ganda biasanya terjadi karena adanya pemecahan dari satu bidang tanah, hal ini tentunya menimbulkan akibat hukum bahwa salah satu dari dari SPPT PBB harus dihapuskan tentunya

berdasarkan sertifikat hak atas tanah.

c. Teori hukum juga mengatakan bahwa tidak boleh ada ambiguitas dalam system hukum yang bekerja, jika dikaitkan dengan permasalahan akibat dan kedudukan hukum atas adanya SPPT PBB ganda maka harus dilihat apakah ada ambiguitas dalam penerapan peraturannya. Jika melihat dari uraian di atas maka dapat diketahui bahwa pada dasarnya penerapan hukum yang berlaku tidak dilanggar, hanya saja memang ada faktor-faktor yang kemudian menyebabkan adanya SPPT PBB ganda yang menimbulkan ambiguitas, hal ini tentunya tidak memberikan kepastian hukum pada kepemilikan atas sebidang tanah.

d. Hukum yang berlaku memerlukan pertimbangan yang matang, jika dikaitkan dengan permasalahan sengketa terkait adanya SPPT PBB ganda terhadap sebidang tanah maka harus dilihat dengan menggunakan teori kepastian hukum apakah pendaftaran PBB dan pengurusan PBBnya sudah dilakukan dan dipertimbangkan dengan matang. Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan ada kesalahan pada pendaftaran SPPT PBB pada sebidang tanah yang ada pada kasus yang diteliti, Bapenda dalam melakukan

perannya untuk mendaftarkan SPPT PBB pada sebidang tanah harus dengan persyaratan salah satunya adalah surat keterangan dari kelurahan bahwasanya dalam satu bidang tanah yang akan didaftarkan sebelumnya tidak pernah didaftarkan, artinya belum memiliki SPPT PBB, tetapi kemudian berdasarkan hasil wawancara diketahui bahwa Bapenda hanya melakukan tugasnya sesuai dengan berkas serta dokumen yang dilampirkan oleh wajib pajak, Bapenda tidak memiliki kewenangan untuk melakukan pengecekan terhadap asli atau palsunya surat atau dokumen yang dilampirkan wajib pajak. Tetapi kemudian jika ternyata ada SPPT PBB ganda maka Bapenda dapat melakukan penghapusan terhadap salah satu SPPT PBB tentunya berdasarkan validasi data dari sertifikat hak atas tanah yang dimiliki oleh wajib pajak.

Kemudian jika dikaitkan dengan teori perlindungan hukum yaitu berupa memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan Perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain Perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan

berbagai ancaman dari pihak manapun, maka perlindungan hukum sudah diberikan melalui penegak hukum yang melakukan persidangan pada putusan Nomor 120PK/PDT/2017, dimana dalam putusan akhir yang kongkret hakim telah memberikan hak kepada pemilik awal dari sebidang tanah yang memiliki SPPT PBB ganda.

Subjek perlindungan hukum yang dibahas disini merupakan orang yang berhak atas kepemilikan hak atas tanah, berdasarkan uraian-uraian hasil penelitian yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya jelas bahwa SPPT PBB atau pembayaran PBB bukanlah bukti atau tanda kepemilikan hak atas tanah, untuk itu dalam hal ini subjek perlindungan hukum yang dimaksud ada pada pemegang kepemilikan hak atas tanah yang utama yaitu HA, jika dikaitkan kembali kepada teori perlindungan hukum maka dapat dilihat bahwa hak-hak HA telah dilindungi melalui putusan pengadilan “Pinjauan Kembali” yang dimohonkan oleh RM selaku lawan HA telah ditolak di pengadilan.

Selain hal di atas, Bapenda Kota Medan dalam hal memberikan perlindungan hukum juga dapat melakukan pengecekan ulang terhadap objek pajak yang memiliki SPPT PBB ganda lalu dapat memastikan mana SPPT PBB yang berhak dari kedua SPPT PBB yang ada pada satu bidang tanah yang sama. Hal ini dapat dilakukan dengan cara melakukan penyesuaian data lapangan dengan sertifikat hak atas tanah, dengan begitu kepemilikan dan pembayaran sebidang tanah akan menjadi milik yang berhak berdasarkan hukum yang berlaku.

III. Kesimpulan

1. Pada dasarnya jika merujuk pada kasus yang diteliti masalah timbul karena adanya SPPT PBB ganda pada satu bidang tanah yang sama. Karena itu dapat dikatakan bahwa akibat dari terbitnya SPPT PBB ganda maka akan timbul permasalahan berupa tidak adanya kepastian hukum atas kepemilikan atas sebidang tanah. Hubungan antara SPPT PBB dengan kepemilikan hak atas tanah bisa dilihat dari uraian berikut. SPPT PBB bukan menjadi alat bukti dalam kepemilikan hak atas tanah, akan tetapi dalam memperoleh kepemilikan hak atas tanah, pendaftar wajib membayarkannya dibuktikan dengan adanya SPPT PBB. Sebaiknya tanah tersebut didaftarkan sebagaimana disebutkan dalam pasal 19 ayat 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria. Jadi, hubungan SPPT PBB dengan kepemilikan hak atas tanah hanya sebatas untuk pendaftaran kepemilikan hak atas tanah saja. sebenarnya yang menjadi acuan bukanlah SPPT/NJOP/PBB, melainkan status kepemilikan hak atas tanah tersebut dalam bentuk sertifikat. Sebagai pemilik tanah sebaiknya lebih kritis dan memperhatikan jenis sertifikat atas tanah tersebut.
2. Bukti kepemilikan tanah secara hukum diakui salah satunya dalam bentuk

sertifikat, SPPT atau Pajak bukanlah bukti kepemilikan. Sebaiknya tanah tersebut didaftarkan sebagaimana disebutkan dalam pasal 19 ayat 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria. Jadi, sebenarnya yang menjadi acuan bukanlah SPPT/NJOP/PBB, melainkan status kepemilikan hak atas tanah tersebut dalam bentuk sertifikat. Sebagai pemilik tanah sebaiknya lebih kritis dan memperhatikan jenis sertifikat atas tanah tersebut. Sementara itu berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria bahwa kepemilikan hak atas tanah harus dikuasai oleh salah satunya adalah hak atas tanah bersertifikat. Artinya bahwa SPPT PBB bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah. Terkait dengan kedudukan hak atas tanah yang didalamnya terdapat SPPT PBB ganda tentunya harus berpedoman tetap pada surat kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki, yang dapat diubah atau diperbaiki adalah SPPT PBBnya dengan cara membatalkan atau menghapus salah satu SPPT PBB pada sebidang tanah yang sama tersebut, hal ini merupakan cerminan dari adanya perlindungan terhadap kepemilikan hak atas tanah. Terkait dengan uraian di atas maka dapat dilihat bahwa kedudukan pemilik sebidang tanah yang memiliki SPPT PBB ganda pada

dasarnya tidak berubah, tanah tersebut tetap menjadi milik dari pemegang hak atas tanah yang beralaskan sertifikat ataupun Surat Keterangan yang di sahkan. Oleh karena itu kepemilikan hak atas tanah tetap menjadi milik pemegang hak atas tanah tersebut.

3. Analisis terkait dengan putusan dalam penelitian ini pada dasarnya sudah tepat, hakim dengan segala pertimbangan dan bukti yang diajukan telah memutuskan perkara dengan baik dan benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. diketahui bahwa pada dasarnya siapapun yang menguasai atau mengambil manfaat pada satu bidang tanah memang dialah yang harus membayar PBB sebidang tanah tersebut, tetapi pada hakikatnya pembayaran PBB bukan berarti dapat memiliki alas hak atas tanah tersebut seperti yang telah dilakukan oleh tergugat. Bukti kepemilikan tanah secara hukum diakui dalam bentuk sertifikat. SPPT atau Pajak bukanlah bukti kepemilikan. Berdasarkan ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa sertifikat hak atas tanah adalah alat bukti kepemilikan suatu hak atas tanah bagi pemegang hak atas tanah. Kesimpulannya adalah sertifikat atas tanah diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak atas tanah tersebut berdasarkan Pasal 31 ayat [1] PP Pendaftaran

Tanah. Kemudian dalam pasal 32 ditegaskan bahwa sertifikat hak atas tanah 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.

IV. Daftar Pustaka

Buku:

Liberty Pandiangan, *Modernisasi & Reformasi Pelayanan Perpajakan: Berdasarkan UU Terbaru*, PT Elex Media Komputindo, Jakarta, 2002

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2014.

Rahmat Ramadhani, 2018. *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*, Medan: Umsu Press.

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Cetakan

Keempat, Ghalamania Indonesia, Jakarta, 1990.

Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013.

Jurnal:

Desy Nurkristia, "Asas Kepastian Hukum Dalam Kedudukan Girik Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah", *Jurnal Suara Hukum* Vol. 3 No. 2 Tahun 2021.

Internet:

<https://www.softwarepajak.net/news/110-seri-pbb-ketentuan-umum-pajak-bumi-dan-bangunan-pbb/>

<https://bapenda.inhukab.go.id/web/detailberita/209#:~:text=Surat%20Pemberitahuan%20Pajak%20Terutang%2C%20yang,pajak%20terutang%20kepada%20wajib%20pajak.>

<https://bapenda.malangkota.go.id/2022/03/21/atasi-sppt-pbb-ganda-bapenda-lakukan-verifikasi-dan-cleansing-data-objek-pajak-bumi-dan-bangunan-pbb/>