

---

## Kedudukan Hukum Sppt Pbb Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Yang Sah Menurut Ketentuan Perundang-Undangan

---

**Ahmad Imron<sup>1</sup>, Ahmad<sup>2</sup>**

[dosen10033@unpam.ac.id](mailto:dosen10033@unpam.ac.id), Universitas Pamulang, Indonesia<sup>1</sup>

[dosen10034@unpam.ac.id](mailto:dosen10034@unpam.ac.id), Universitas Pamulang, Indonesia<sup>2</sup>

---

### **Abstract**

#### **Background:**

*Land plays a vital role in Indonesian life, serving as a place of residence, a means of production, and an economic asset. To ensure legal certainty, the government established Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations (UUPA) as the legal basis for land. However, many people still use administrative documents such as Girik (Land Title Certificates) for former private land, Land and Building Tax (PBB) Tax Notices (SPPT), and Village Letter Cs as proof of ownership, even though legally these documents are not proof of land ownership.*

#### **Research Metodes:**

*This research uses a normative juridical method with a statutory and jurisprudential approach. The research is descriptive-analytical, with data obtained from primary legal materials in the form of laws and court decisions, secondary legal materials from legal literature, and tertiary legal materials to support the analysis*

#### **Findings:**

*The study results indicate that land certificates issued by the National Land Agency (BPN) are the only valid and legally binding proof of land ownership. Land and Building Tax (PBB) Tax Notices (SPPT), Girik (Girik), and Letter C (C) serve only an administrative function or serve as initial evidence, not proof of ownership. Supreme Court jurisprudence confirms that these documents cannot be used as a basis for land ownership.*

#### **Conclusion:**

*Land certificates have the highest legal force as proof of land ownership in Indonesia. Meanwhile, Land and Building Tax (PBB) Tax Notices (SPPT), Girik, and Letter C (C) cannot be used as a basis for proving ownership but only serve as supporting evidence. Therefore, the land registration process through the National Land Agency (BPN) is a crucial step in providing legal certainty and protecting the rights of the community.*

**Keywords:** *Land Ownership, SPPT PBB, Girik, Letter C, UUPA, Certificate*

### **Abstrak**

#### **Latar Belakang:**

Tanah memiliki peranan penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia, baik sebagai tempat tinggal, sarana produksi, maupun aset ekonomi. Untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah menetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai dasar hukum pertanahan. Namun, masih banyak masyarakat yang menggunakan dokumen administratif seperti Girik bekas tanah partikelir, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan Leter C Desa sebagai bukti kepemilikan, meskipun secara hukum dokumen tersebut bukanlah alat bukti kepemilikan hak atas tanah.

#### **Metode Penelitian:**

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan yurisprudensi. Jenis penelitian bersifat deskriptif-analitis, dengan data diperoleh dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, bahan hukum sekunder dari literatur hukum, serta bahan hukum tersier sebagai penunjang analisis.

#### **Hasil Penelitian:**

Hasil kajian menunjukkan bahwa sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan satu-satunya bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah dan kuat menurut hukum. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Girik, maupun Leter C hanya memiliki fungsi administratif atau sebagai bukti permulaan, bukan bukti kepemilikan. Yurisprudensi Mahkamah Agung menegaskan bahwa dokumen-dokumen tersebut tidak dapat dijadikan dasar kepemilikan hak atas tanah.

**Kesimpulan:**

Sertifikat tanah mempunyai kekuatan hukum tertinggi sebagai alat bukti kepemilikan tanah di Indonesia. Sementara itu, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Girik, dan Leter C tidak dapat dijadikan dasar pembuktian hak, melainkan hanya berfungsi sebagai bukti pendukung. Oleh karena itu, proses pendaftaran tanah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi langkah penting untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak bagi masyarakat.

**Kata Kunci: Kepemilikan Tanah, SPPT PBB, Girik, Leter C, UUPA, Sertifikat**

<b>DOI</b>	:	-
<b>Received</b>	:	<b>July 2025</b>
<b>Accepted</b>	:	<b>July 2025</b>
<b>Published</b>	:	<b>August 2025</b>
<b>Copyright Notice</b>	:	Authors retain copyright and grant the journal right of first publication with the work simultaneously licensed under a <a href="#">Creative Commons Attribution 4.0 International License</a> that allows others to share the work with an acknowledgement of the work's authorship and initial publication in this journal. 

## 1. PENDAHULUAN

Bangsa Negara Indonesia sekarang ini sudah semakin berkembang dalam hal peraturan yang mengatur tentang tanah. Tujuan dari peraturan tersebut adalah agar proses permohonan pendaftaran tanah Masyarakat dapat berjalan lebih cepat, sehingga tujuan dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria terlaksana secara utuh.

Tanah memegang peranan krusial dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat Indonesia, baik sebagai tempat tinggal, sarana produksi, maupun sebagai aset yang memiliki nilai ekonomi tinggi. Untuk mewujudkan kepastian hukum terkait kepemilikan atas tanah, Pemerintah Negara Indonesia telah mengeluarkan beragam kebijakan dan peraturan tentang tanah, salah satunya melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Undang-Undang Pokok Agraria menjadi landasan hukum utama dalam penyelenggaraan agraria di Indonesia, menggantikan sistem hukum kolonial yang sebelumnya berlaku. Undang-undang ini secara khusus menekankan bahwa seluruh isi bumi, air, dan ruang angkasa dikuasai oleh negara Indonesia dan digunakan sepenuhnya diberikan kepada kesejahteraan masyarakat Indonesia. Salah satu implementasi penting dari Undang-Undang Pokok Agraria adalah proses pendaftaran tanah, yang bertujuan untuk memberikan kepastian

hukum, perlindungan hukum, serta mencegah terjadinya sengketa dan permasalahan agraria pada suatu saat..

Pendaftaran tanah merupakan proses pendataan, pengukuran, pemetaan, dan pemberian bukti hak tanah yang dilakukan oleh pemerintah untuk menjamin kepastian hukum dan juga untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak tersebut, dengan tujuan Menjamin kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang haknya, Memberikan informasi pertanahan bagi orang-orang yang memerlukannya, Meningkatkan ketertiban dalam pencatatan pada administrasi.

Namun, pada kenyataannya masalah-masalah dalam pendaftaran tanah masih sering muncul di beberapa daerah Negara Indonesia. Permasalahan tersebut mencakup antara lain ketidaktahuan masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah, biaya yang dianggap mahal, prosedur yang rumit, tumpang tindih kepemilikan tanah, hingga praktik pungutan liar dan korupsi dalam birokrasi pertanahan. Tak jarang pula terjadi sengketa tanah akibat lemahnya sistem administrasi dan tidak adanya bukti kepemilikan yang sah dari pihak-pihak yang bersengketa.

Selain itu, pelaksanaan pendaftaran tanah yang belum menjangkau seluruh wilayah Indonesia khususnya di daerah pedesaan atau wilayah adat menambah kompleksitas masalah. Banyak tanah yang masih bersifat *ulayat* atau warisan leluhur tidak tercatat secara resmi di Kantor Pertanahan, sehingga rawan konflik, baik antarwarga maupun antara masyarakat dan pihak swasta atau pemerintah.

Sistem administrasi pertanahan di Indonesia mengenal berbagai bentuk bukti penguasaan tanah yang berkembang secara historis maupun administratif. Di luar sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) masih banyak masyarakat yang menguasai dan mengklaim hak atas tanah berdasarkan dokumen tidak formal seperti girik bekas tanah partikelir, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan Leter C Desa. Meskipun dokumen-dokumen tersebut bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah secara yuridis, dalam praktiknya sering digunakan sebagai dasar penguasaan dan bahkan dalam transaksi jual beli tanah.

Girik bekas tanah partikelir merupakan dokumen yang berasal dari masa kolonial, saat kepemilikan tanah dapat dimiliki oleh perorangan (partikelir) berdasarkan hukum barat. Meskipun sistem tanah partikelir sudah dihapuskan sejak diberlakukannya Undang-Undang

Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)., keberadaan girik sebagai bukti administratif masih melekat di masyarakat dan menjadi sumber legitimasi penguasaan tanah secara turun-temurun.

Sementara itu, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), seringkali disalahpahami sebagai bukti kepemilikan tanah, padahal secara hukum Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), hanyalah tanda bahwa seseorang terdaftar sebagai wajib pajak atas sebidang tanah, bukan sebagai pemiliknya. Demikian pula Leter C Desa yaitu buku administrasi desa yang mencatat penguasaan atau pengelolaan tanah oleh warga lebih bersifat administratif dan internal, jadi bukan alat bukti atas kepemilikan hak tanah menurut hukum negara.

Permasalahan muncul ketika dokumen-dokumen tersebut menjadi dasar pengakuan hak dalam transaksi, warisan, atau sengketa pertanahan. Ketidaksesuaian antara penguasaan secara fisik dengan status hukum tanah, ditambah dengan lemahnya sistem pendaftaran tanah, menimbulkan ketidakpastian hukum dan sering berujung pada konflik.

Pasal 19 merupakan dasar hukum utama penyelenggaraan sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Tujuan utamanya adalah menjamin kepastian hukum hak atas tanah, baik bagi perorangan, badan hukum, maupun negara. Dengan adanya pendaftaran tanah, hak atas tanah memberikan kejelasan secara yuridis maupun fisik dilapangan, sehingga dapat meminimalisir konflik dan tumpang tindih kepemilikan. Namun, masih banyak masyarakat yang kurang memahami dan sadar tentang bukti kepemilikan tanah. Mereka masih menganggap Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagai bukti kepemilikan tanah yang valid. Disamping itu, ada pula terjadi peralihan-peralihan hak seperti jual beli, hibah, kewarisan, atau akta-akta tanah yang belum didaftarkan. Peralihan hak ini didasarkan pada Girik Bekas Tanah Partikelir, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan Leter C Desa dan serta juga masih terjadi mutasi yang berdasarkan akta-akta, tanpa didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah hukum dasar tentang pertanahan nasional Indonesia yang mulai berlaku pada tanggal 24 September 1960. Undang-Undang Pokok Agraria menggantikan sistem hukum pertanahan warisan kolonial (khususnya *Agrarische Wet* 1870) dan menjadi landasan utama untuk seluruh peraturan dan kebijakan pertanahan di Indonesia.

Disamping itu, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) juga memberikan panduan dasar untuk mewujudkan keadilan sosial di bidang agraria dengan mengatur penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan juga pemanfaatan tanah tersebut secara seadil-adilnya, merata, dan berlandaskan hukum nasional, guna sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria adalah sebagai berikut:

1. Menghapus dualisme hukum agraria
2. Memberikan kepastian hukum atas tanah
3. Melindungi rakyat kecil dan petani
4. Menjamin penggunaan tanah sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat
5. Mengakui dan menghormati hak-hak tanah milik ulayat masyarakat hukum adat yang ada di Negara Indonesia.

Selain tersebut, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) juga memberikan jaminan bagi masyarakat, seperti Perlindungan hukum terhadap hak atas tanah, Jaminan Perlindungan terhadap Rakyat Kecil, Jaminan Fungsi Sosial Tanah (Pasal 6), Jaminan terhadap Hak Ulayat dan Hukum Adat (Pasal 3 dan 5), dan Jaminan Negara atas Pengelolaan Sumber Daya Alam (Pasal 2).

## **2. METODE PENELITIAN**

Dalam melaksanakan penelitian ini, penulis menggunakan metode yuridis normatif, yaitu suatu pendekatan penulisan melalui penelaahan terhadap data-data hukum tertulis, seperti peraturan Perundang-undangan, putusan pengadilan, doktrin para ahli, serta literatur hukum lainnya, untuk mengkaji norma-norma hukum yang berlaku.

Adapun jenis Penulisan ini bersifat deskriptif analitis, yakni Dimana dalam melakukan penulisan dimana berfokus dan menitik beratkan untuk menggambarkan secara terstruktur dan komprehensif mengenai ketentuan hukum yang berlaku, serta menganalisis implementasi dan penerapannya terhadap permasalahan hukum yang menjadi objek kajian. Menelaah fenomena atas kekuatan hukum bukti kepemilikan hak tanah berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang Mewujudkan kepastian hukum sekaligus memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat.

Dalam penggajiannya Sumber-sumber pendataan yang dikumpulkan pada penulisan ini meliputi data-data primer yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan yang terkait, antara lain Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) serta Peraturan Pemerintah Nomor.10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, data sekunder yang diperoleh dari literatur, jurnal hukum, dan dokumen peraturan perundang-undangan. Bahan hukum primer terdiri atas. Bahan, serta bahan hukum tersier adalah bahan pendukung atau pelengkap yang membantu peneliti dalam memahami dan menafsirkan bahan hukum primer dan sekunder. penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum.<sup>1</sup>

Seluruh data yang didapat tersebut, dianalisis secara kualitatif. Analisis kualitatif dilaksanakan dengan cara menginventarisasi, mengklasifikasi, serta menginterpretasikan isi dari peraturan perundang-undangan, doktrin, dan literatur hukum yang relevan dengan masalah yang diangkat dalam penulisan.

Analisis ini tidak menggunakan angka atau statistik, melainkan dilakukan dengan pendekatan deskriptif-analitis, yaitu dengan:

1. Mendeskripsikan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku,
2. Menganalisis hubungan antara norma hukum dan praktik pelaksanaannya,
3. Menyajikan gambaran utuh mengenai permasalahan hukum yang diteliti,
4. Serta menarik kesimpulan yuridis secara logis dan sistematis.

Dengan metode ini, diharapkan dapat diperoleh pemahaman yang mendalam terhadap isu penguasaan dan pembuktian kepemilikan tanah berdasarkan dokumen seperti Girik, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan Leter C Desa, dalam kerangka hukum agraria nasional.

### **3. PEMBAHASAN**

#### ***3.1. Kekuatan Hukum Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria***

---

<sup>1</sup> Mertokusumo, Sudikno. *Perundang-undangan Agraria Indonesia*, Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 2011

Mayoritas masyarakat Indonesia salah paham tentang Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Banyak orang mengira bahwa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah bukti otentik bahwa seseorang memiliki tanah, sehingga dalam melaksanakan peralihan dengan transaksi jual beli tanah, banyak yang hanya mengandalkan SPPT PBB sebagai dasar.

Harus kita pahami bahwa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan dokumen resmi yang diterbitkan oleh DJP kepada wajib pajak pada tiap tahun. Dokumen ini berisi informasi administratif mengenai objek pajak berupa tanah dan/atau bangunan, luas tanah, nilai jual, serta besaran pajak yang terutang. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) bersifat administratif dan berkaitan langsung dengan kewajiban perpajakan seseorang atas tanah yang dikuasainya.

Fungsi utama Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah sebagai dasar penetapan dan pemungutan pajak, bukan sebagai bukti hukum untuk menunjukkan suatu kepemilikan akan tanah tersebut.

Pada aturan yang ada, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Adalah bukan alat bukti sesuatu yang menunjukkan kepemilikan tanah, akan tetapi hanyalah dokumen perpajakan. Meskipun demikian, dalam praktik di lapangan, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sering digunakan sebagai bukti pendukung dalam proses pembuktian kepemilikan atau penguasaan tanah, terutama untuk tanah yang belum bersertifikat.

Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dapat menunjukkan bahwa:

1. Subjek pajak (nama yang tercantum) menguasai atau memanfaatkan tanah tersebut;
2. Terdapat kontinuitas dalam pembayaran pajak, yang bisa menunjukkan penguasaan secara terus-menerus;
3. Lokasi dan luas tanah diketahui secara administratif.

Namun, karena sifatnya hanya sebagai bukti administrasi pajak, maka kekuatan hukumnya lemah jika dibandingkan dengan sertifikat.

Berbeda dengan sertifikat tanah, untuk mendapatkan sertifikat terlebih dahulu harus melakukan pendaftaran, seperti yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) pada prinsipnya membahas bahwa Sertifikat tanah yaitu suatu surat tanda yang membuktikan kepemilikan hak atas tanah yang dikeluarkan berdasarkan pencatatan Badan Pertanahan Nasional, sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c menyatakan bahwa salah satu bagian dari kegiatan pendaftaran tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria adalah **pemberian surat tanda bukti hak atas tanah** (sertifikat), yang memiliki **kekuatan sebagai alat pembuktian yang kuat** dalam hal kepemilikan atau penguasaan atas tanah tersebut.

Selanjutnya, Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Menjelaskan bahwa sertifikat tanah adalah surat tanda bukti hak yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat atas data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Sertifikat tersebut dapat dijadikan Sebagai alat bukti yang sah dalam membuktikan hak atas tanah, selama informasi yang tercantum di dalamnya sesuai dengan data pada surat ukur dan buku tanah yang dikelola oleh Badan Pertanahan Nasional. Oleh karena itu, keberadaan sertifikat memberikan tentunya dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak tanahnya, dan juga melindungi dari klaim pihak-pihak lainnya yang tidak memiliki bukti yang sah. Ketentuan ini juga memperkuat fungsi sertifikat sebagai dokumen otentik dalam sistem administrasi pertanahan nasional.

Dengan demikian, sertifikat tanah mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan dapat digunakan sebagai alat bukti otentik di hadapan hukum. Sertifikat menjadi bukti tertinggi dalam hirarki pembuktian kepemilikan hak atas tanah di Indonesia, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya melalui jalur hukum.

Dengan demikian penjelasan Undang-Undang Pokok Agraria,bahwa kepemilikan tanah harus dikuasai oleh seseorang akan tercatat dan kuat apabila berbentuk sertifikat, Oleh karena itu, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) maupun Letter C tidak dapat disamakan dengan buku sertifikat, sebab kedudukan alas hak berupa buku sertifikat memiliki tingkat yang lebih tinggi dibandingkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Letter C, mengingat sertifikat merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat.<sup>2</sup>

Sebagaimana tercantum dalam ketentuan tersebut, Dapat disimpulkan bahwa untuk memperoleh status kepemilikan tanah yang sah secara hukum atas tanah yang telah dikuasai,

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Jilid I, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm, 337.

---

diperlukan proses pendaftaran tanah. Ketentuan lebih lanjut mengenai pendaftaran tanah diatur pada Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga pemerintah yang berwenang di bidang pertanahan. Proses ini dilakukan secara sistematis dan berkesinambungan, mencakup pengumpulan, pengolahan, pencatatan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik serta data yuridis tanah, yang pada akhirnya dituangkan dalam bentuk peta dan daftar resmi pendaftaran tanah.

Dengan demikian, pendaftaran tanah merupakan langkah penting yang harus ditempuh untuk memperoleh bukti kepemilikan yang sah atas tanah yang telah dikuasai, yakni dalam bentuk sertifikat. Penerbitan sertifikat ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum serta memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas suatu bidang tanah, sehingga yang bersangkutan memiliki bukti yang sah, jelas, dan kuat mengenai status kepemilikannya.

Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan menjamin kepastian hukum dan ketertiban administrasi pertanahan melalui pemberian tanda bukti hak kepada subjek hukum atas objek tanah tertentu. Tujuannya adalah untuk memberikan jaminan hukum bagi pemegang hak atas suatu bidang tanah, termasuk hak-hak lain yang telah tercatat di Badan Pertanahan Nasional, sehingga pemegang hak dapat dengan mudah menunjukkan dan membuktikan dirinya sebagai pemilik yang sah.<sup>3</sup>

Pendaftaran tanah juga berperan sebagai sumber informasi bagi berbagai pihak yang memiliki kepentingan, termasuk instansi pemerintah, dengan tujuan agar data pertanahan dapat diakses secara mudah dan akurat. Hal ini menjadi penting khususnya ketika para pihak bermaksud melakukan perbuatan hukum terhadap bidang tanah atau satuan rumah susun yang telah terdaftar secara resmi di Badan Pertanahan Nasional, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di Negara Indonesia.

Mengingat untuk memberikan suatu jaminan untuk kepastian serta perlindungan hukum, pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa tujuan utama pendaftaran tanah yakni memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada

---

<sup>3</sup> Soejono dan H. Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Jakarta: Rineka Cipta, 2003.

pemegang hak terkait bidang tanah yang dimilikanya, satuan rusun, maupun hak-hak lainnya yang tercatat di administrasi Badan Pertanahan Nasional setempat.

Pendaftaran tanah mempermudah pemegang hak dalam membuktikan haknya secara sah dan diakui oleh negara. Selain itu, pendaftaran pencatatan administrasi pertanahan juga bertujuan memberikan informasi-informasi pertanahan yang tepat guna bagi pihak-pihak berkepentingan, termasuk pemerintah, untuk mendukung pengambilan keputusan dalam perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah-tanah.

Tujuan lainnya adalah untuk menciptakan ketertiban dalam pencatatan administrasi pertanahan, yakni sistem pengelolaan dan pencatatan data pertanahan yang terorganisir, transparan, dan dapat dipertanggungjawabkan. Dengan demikian, pendaftaran tanah mempunyai kedudukan yang cukup penting dalam rangka menjamin kepastian hukum, mencegah terjadinya sengketa, serta menunjang pembangunan nasional berbasis tata kelola pertanahan yang baik.

Sebagaimana diatur pada Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, untuk menjamin perlindungan hukum terhadap lahan yang telah dimiliki, diberikan sertifikat tanah untuk kepada pemegang hak. Sertifikat tersebut diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai bukti autentik atas kepemilikan dan penguasaan hak milik tanah, sebagai lembaga yang berwenang dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan di Indonesia, dan diatur pada Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>4</sup>

Adapun pelaksanaan pendaftaran kepemilikan tanah sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tugas-tugas yang menjalankannya berada di bawah kewenangan Badan Pertanahan Nasional. Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaannya dijelaskan pada Pasal 6 ayat (1) peraturan yang sama, yang menyatakan bahwa pelaksanaan Kegiatan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Kakantah di tingkat kabupaten/kota serta oleh Kakanwil Pertanahan di tingkat provinsi, kecuali untuk jenis-jenis kegiatan tertentu yang secara khusus ditetapkan pada peraturan tersebut dan juga peraturan perundang-undangan yang lain sebagai merupakan wewenang pejabat lain sesuai ketentuan yang berlaku.

Selanjutnya, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana yang diuraikan khususnya Pasal 6 ayat (2) menegaskan bahwa **tujuan utama dari pendaftaran tanah** adalah

---

<sup>4</sup> Samun Ismail, Hukum Administrasi Pertanahan, Graha Ilmu, Yogjakarta 2013

---

untuk mewujudkan **kepastian hukum** bagi pemegang hak tanahnya. Artinya, dengan melakukan pendaftarannya dan memperoleh sertifikat tanah, maka subjek hukum (pemilik tanah) memiliki bukti tertulis yang sah atas hak miliknya, yang diakui dan dilindungi oleh negara., berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta ketentuan peraturan perundang-undangan terkait lainnya.<sup>5</sup>

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa sertifikat tanah adalah bukti kepemilikan yang sah dan juga memiliki kekuatan hukum yang kuat, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Sementara itu, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan dokumen administrasi perpajakan yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak (KPP) dan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk membuktikan suatu kepemilikan tanah.

### **3.2. Status Tanah Yang Belum Terdaftar Menurut Undang-Undang Pokok Agraria**

Sertifikat sebagai bukti kepemilikan tanah merupakan bukti dokumen-dokumen legal yang menyatakan adanya hak atas suatu bidang tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Disamping itu, Sertifikat ini juga digunakan untuk alat bukti yang sah dan memiliki kekuatan hukum, karena memuat data fisik serta data yuridis yang dapat dijadikan dasar pembuktian sepanjang keterangan yang tercantum di dalamnya sesuai dengan data dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, berharap bisa memberi suatu jaminan kepastian hukum secara yuridis untuk pemegang hak atas tanah tersebut.<sup>6</sup>

Penyerahan sertifikat hak atas tanah hanya bisa dilaksanakan kepada pihak yang namanya tercatat pada buku tanah, atau juga kepada pihak yang secara sah memperoleh kewenangan melalui kuasa atau perwakilan dari pemegang hak tersebut. Sementara itu, Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak bisa digunakan sebagai alat untuk menunjukkan suatu kepemilikan hak. Sebelum diberlakukannya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), bukti bayar pajak atas tanah biasanya menggunakan dokumen seperti Ipeda, Ketitir Tanah, atau Petuk D, yang sifatnya administratif dan tidak menunjukkan status kepemilikan secara yuridis.

---

<sup>5</sup> Soemitro, Ronny Hanitijo. *Metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Jakarta: Ghalia, 1990.

<sup>6</sup> Parlindungan, AP., Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997) (Bandung: Mandar Maju, 2009), hlm. 2.

Menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor 663 K/Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972 juga menguatkan pendirian tersebut dengan menyatakan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Ketitir Tanah, dan Petuk D hanyalah dokumen administrasi perpajakan, bukan alat bukti kepemilikan. Dengan demikian, keberadaan nama seseorang dalam dokumen-dokumen tersebut tidak secara otomatis membuktikan bahwa yang bersangkutan adalah pemilik sah atas tanah dimaksud.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 624 K/Sip/1970 pada tanggal 24 Maret 1971 kembali mempertegas prinsip hukum yang telah berkembang sebelumnya, yakni Bahwa dokumen-dokumen administratif seperti Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Ketitir Tanah, dan Petuk D tidak mempunyai kekuatan hukum untuk alat bukti yang sah untuk menunjukkan suatu bentuk hak milik atas tanah. Disamping itu, pada putusan peraturan tersebut juga menekankan bahwa pencantuman nama seseorang pada buku Leter C Desa tidak dapat dijadikan sebagai bukti mutlak untuk membuktikan bahwa yang bersangkutan adalah mempunyai hak yang pasti atas tanah yang dimaksud. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) maupun Leter C pada dasarnya hanya berfungsi sebagai alat bukti awal (permulaan) yang belum cukup membuktikan kepemilikan hak atas tanah secara penuh, sehingga masih memerlukan dukungan dari alat bukti lain guna memperkuat dan membuktikan klaim kepemilikan tersebut secara hukum.<sup>7</sup>

#### **4. KESIMPULAN**

Berdasarkan peraturan dan yurisprudensi tersebut, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak bisa digunakan untuk dasar pembuktian yang sah pada suatu kepemilikan hak atas tanah dalam sengketa pertanahan. Sertifikat adalah satu-satunya alat bukti hukum yang kuat dan diakui oleh negara untuk membuktikan hak kepemilikan tanah. Dengan demikian, dalam hal ini perlu diperhatikan bahwa seseorang hanya memiliki Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) , girik, atau leter C, maka ia belum memiliki jaminan kepastian hukum atas tanah yang dikuasainya sampai dilakukan proses pendaftaran dan sertifikasi. Sementara itu, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah bukti surat keputusan yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak (KPP) setempat yang menunjukkan jumlah tagihan pajak yang harus dibayar setiap waktu satu tahun. Dokumen ini

---

<sup>7</sup> Amad Sudiro dan Deni Bram, 2013, Hukum dan Keadilan: Aspek Nasional & Internasional, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

berisi besarnya pajak yang wajib dibayar oleh orang yang memenuhi kewajiban pajak, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Meskipun Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebenarnya sudah tidak digunakan sebagai alat bukti, apabila di masa depan diajukan sebagai alat bukti dan didukung dengan bukti lainnya, maka kekuatan pembuktian dari Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tersebut tetap bebas. Artinya, penilaian akan diserahkan kepada pertimbangan hakim.

## **5. REFERENSI**

- Amad Sudiro dan Deni Bram, 2013, *Hukum dan Keadilan: Aspek Nasional & Internasional*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanannya*, Jakarta: Djambatan,2005.
- Harsono, Boedi *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanannya*, Jakarta: Universitas Trisakti, 013.
- Harsono, Boedi *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan, 2008.
- Mertokusumo, Sudikno. *Perundang-undangan Agraria Indonesia*, Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 2011.
- Parlindungan, A.P. *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Bandung: Alumni, 1982.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. *Metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Jakarta: Ghalia, 1990.
- Soejono dan H. Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Jakarta: Rineka Cipta, 2003.
- Sukanti, Arie. *Renvoi, Jembatan Informasi Rekan*, 3 Maret 2016.