Bayani: Jurnal Studi Islam

Journal Homepage: https://ejournal.umbandung.ac.id/index.php/bayani

PERLINDUNGAN HUKUM WAJIB PAJAK ATAS PENGUASAAN TANAH DAN BANGUNAN YANG BERKELANJUTAN DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH

Leli Novianti[1*]
[1] UIN Sunan Gunung Djati Bandung, Indonesia
*email: lelinovianti13@gmail.com

Keywords:
SPPT PBB; Taxpayer; Land Possession; Certificate of Ownership; Legal Protection.

ABSTRACT

This article examines the legal protection of taxpayers who continuously and physically possess land and buildings in land ownership disputes, particularly where such possession is supported by a Tax Due Notice for Land and Building Tax (SPPT PBB), while another party holds a Certificate of Ownership (Sertifikat Hak Milik/SHM) over the same property. This issue is significant because SPPT PBB does not constitute proof of land ownership; nevertheless, its continuous issuance, when supported by tax payment records, open and good-faith physical possession, the existence of buildings, possession history, witness testimony, and other relevant evidence, may demonstrate the continuity of a person's relationship with the land in their possession. This article aims to analyze the legal position of SPPT PBB in proving land possession and the forms of legal protection available to taxpayers who continuously possess land when confronted with a holder of a Certificate of Ownership. The research employs a normative juridical method with a descriptive-analytical approach through the study of legislation, legal doctrines, and relevant court decisions. The analysis shows that a Certificate of Ownership remains strong evidence of land rights, whereas SPPT PBB cannot be regarded as proof of ownership and cannot automatically prevail over a land certificate. Nevertheless, long-standing, open, and good-faith physical possession supported by SPPT PBB and other relevant evidence should not be disregarded in resolving land disputes. Legal protection for taxpayers should therefore not transform SPPT PBB into proof of ownership, but should recognize its proportionate evidentiary value as part of a broader chain of evidence demonstrating land possession, prevent unilateral eviction or dispossession, and ensure that disputes are resolved through fair legal procedures. Accordingly, a balanced approach to legal protection is necessary to reconcile legal certainty for certificate holders with justice for parties who have actually and continuously possessed the land and buildings.

ABSTRAK

Kata Kunci: SPPT PBB; Wajib Pajak; Penguasaan Tanah; Sertifikat Hak Milik; Perlindungan Hukum.

Artikel ini membahas perlindungan hukum terhadap wajib pajak yang secara nyata dan berkelanjutan menguasai tanah dan bangunan dalam sengketa kepemilikan tanah, khususnya ketika penguasaan tersebut didukung oleh Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB), sementara terdapat pihak lain yang memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) atas objek yang sama. Permasalahan tersebut penting dikaji karena SPPT PBB pada dasarnya bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, namun keberadaannya secara berkelanjutan, apabila disertai dengan bukti pembayaran PBB, penguasaan fisik secara terbuka dan beritikad baik, keberadaan bangunan, riwayat penguasaan, keterangan saksi, serta bukti lainnya, dapat memberikan gambaran mengenai kontinuitas hubungan seseorang dengan tanah yang dikuasainya. Artikel ini bertujuan menganalisis kedudukan SPPT PBB dalam pembuktian penguasaan tanah serta bentuk perlindungan hukum bagi wajib pajak yang menguasai tanah secara berkelanjutan ketika berhadapan dengan pemegang SHM. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan deskriptif analitis melalui studi terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan putusan pengadilan yang relevan. Hasil pembahasan menunjukkan bahwa SHM tetap mempunyai kedudukan sebagai alat bukti yang kuat mengenai hak atas tanah, sedangkan SPPT PBB tidak dapat diposisikan sebagai bukti kepemilikan dan tidak secara otomatis dapat mengalahkan sertifikat. Namun, penguasaan fisik yang berlangsung lama, terbuka, dan beritikad baik serta didukung oleh SPPT PBB dan bukti-bukti lainnya tidak semestinya diabaikan dalam penyelesaian sengketa. Perlindungan hukum terhadap wajib pajak karenanya tidak diarahkan untuk menjadikan SPPT PBB sebagai bukti kepemilikan, melainkan memberikan bobot pembuktian yang proporsional terhadap SPPT PBB sebagai bagian dari rangkaian bukti penguasaan, mencegah tindakan pengosongan atau penggusuran secara sepihak, serta menjamin penyelesaian sengketa melalui prosedur hukum yang adil. Dengan demikian, perlindungan hukum yang seimbang diperlukan untuk mempertemukan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat dengan keadilan bagi pihak yang secara nyata dan berkelanjutan menguasai tanah dan bangunan.

Pendahuluan

Tanah mempunyai kedudukan yang sangat strategis dalam kehidupan masyarakat Indonesia karena tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tempat melakukan kegiatan ekonomi, dan sumber penghidupan, tetapi juga merupakan objek hak keperdataan yang mempunyai nilai sosial dan ekonomi yang tinggi. Karena sifatnya yang terbatas sementara kebutuhan terhadap tanah terus meningkat, hubungan hukum antara manusia dan tanah sering kali menjadi sumber konflik, terutama ketika terjadi perbedaan antara penguasaan tanah secara faktual dengan kepemilikan tanah secara yuridis. Persoalan menjadi semakin kompleks ketika seseorang telah menguasai dan menempati sebidang

tanah dalam jangka waktu yang panjang, mendirikan bangunan di atasnya, serta secara rutin melaksanakan kewajiban perpajakan atas tanah dan bangunan tersebut, tetapi kemudian muncul pihak lain yang mengklaim tanah yang sama dengan mendasarkan klaimnya pada Sertifikat Hak Milik (SHM). Dalam keadaan demikian, terdapat dua realitas hukum yang perlu dibedakan sekaligus dipertemukan, yaitu realitas penguasaan fisik dan hubungan faktual seseorang dengan tanah serta realitas hak yang dibuktikan melalui dokumen pertanahan. UUPA menempatkan pendaftaran tanah sebagai instrumen untuk menjamin kepastian hukum, termasuk melalui pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan demikian, sejak awal pembentuk undang-undang memang menghendaki agar hubungan hukum antara subjek hukum dan tanah dapat memperoleh kepastian melalui sistem pendaftaran tanah.[1]

Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, Sertifikat Hak Milik mempunyai kedudukan pembuktian yang kuat. Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menentukan bahwa pendaftaran tanah meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sedangkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sepanjang data tersebut sesuai dengan surat ukur dan buku tanah. Akan tetapi, konstruksi hukum tersebut tidak dapat dimaknai bahwa sertifikat merupakan bukti yang bersifat absolut dan tidak mungkin dipersoalkan. Sistem pendaftaran tanah Indonesia pada dasarnya memberikan kedudukan kuat kepada sertifikat, tetapi tetap membuka ruang bagi pihak lain untuk membuktikan adanya cacat hukum, kesalahan administrasi, cacat alas hak, atau keadaan lain yang dapat memengaruhi keabsahan hak yang tercantum dalam sertifikat. Bahkan, penelitian mengenai perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat menunjukkan bahwa sengketa tetap dapat terjadi sekalipun suatu bidang tanah telah terdaftar dan bersertifikat. Dengan demikian, sertifikat memberikan presumsi hukum yang kuat, tetapi dalam konteks sengketa tertentu masih dapat diuji melalui mekanisme hukum yang tersedia.[2]

Permasalahan menjadi berbeda ketika pihak yang berhadapan dengan pemegang SHM bukan sekadar seseorang yang secara tiba-tiba mengklaim tanah tanpa bukti, melainkan seseorang yang telah menguasai, menempati, menggunakan, memelihara, dan membayar pajak atas tanah dan bangunan tersebut secara terus-menerus dalam waktu yang panjang. Dalam praktik, orang yang menguasai tanah tersebut sering kali memiliki Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) atas namanya serta bukti

[1] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, khususnya Pasal 19 mengenai pendaftaran tanah dan Pasal 20 mengenai Hak Milik.

[2] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 32 mengenai kekuatan pembuktian sertifikat.

pembayaran PBB dari tahun ke tahun. Keadaan demikian dapat menimbulkan persepsi dalam masyarakat bahwa SPPT PBB merupakan bukti kepemilikan tanah. Persepsi tersebut sebenarnya tidak tepat apabila SPPT PBB diposisikan sebagai bukti kepemilikan yang berdiri sendiri. PBB pada hakikatnya merupakan instrumen perpajakan, sehingga pembayaran pajak tidak dengan sendirinya melahirkan hak milik atas tanah. Akan tetapi, kesimpulan bahwa SPPT PBB bukan bukti kepemilikan tidak berarti bahwa dokumen tersebut sama sekali tidak memiliki relevansi dalam sengketa pertanahan. SPPT PBB, bukti pembayaran pajak, riwayat pembayaran, dan dokumen perpajakan lainnya dapat mempunyai nilai pembuktian tertentu apabila dikombinasikan dengan bukti lain untuk menunjukkan adanya penguasaan, pemanfaatan, hubungan faktual, dan kontinuitas penguasaan seseorang atas tanah dan bangunan. Dengan demikian, persoalan hukumnya bukan semata-mata apakah SPPT PBB merupakan bukti hak, melainkan sejauh mana fakta pembayaran pajak secara berkelanjutan dapat dipertimbangkan sebagai bagian dari rangkaian alat bukti dalam memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang secara nyata menguasai tanah.[3]

Permasalahan tersebut semakin penting karena dalam praktik dapat ditemukan keadaan di mana satu bidang tanah memiliki sejarah penguasaan yang panjang, sementara dokumen pertanahan yang dimiliki para pihak menunjukkan keadaan yang berbeda. Seseorang dapat telah tinggal di atas suatu tanah selama puluhan tahun, memperoleh tanah dari orang tua atau leluhurnya, membangun rumah, menggunakan tanah tersebut untuk kehidupan sehari-hari, membayar PBB, dan tidak pernah menerima keberatan dari pihak lain selama bertahun-tahun. Pada sisi lain, setelah berlangsungnya penguasaan tersebut muncul pihak yang menunjukkan SHM dan menyatakan dirinya sebagai pemegang hak yang sah. Apabila keadaan demikian hanya diselesaikan dengan logika bahwa "pemegang SHM pasti benar sedangkan pemegang SPPT PBB pasti tidak mempunyai hak", maka persoalan mengenai asal-usul penerbitan sertifikat, alas hak, proses pendaftaran, pengukuran, batas-batas tanah, serta itikad baik para pihak berpotensi tidak memperoleh pemeriksaan yang memadai. Padahal, Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 sendiri menunjukkan bahwa unsur itikad baik dan penguasaan nyata merupakan bagian yang relevan dalam memberikan perlindungan terhadap pemegang sertifikat. Sebaliknya, keberadaan pihak lain yang secara nyata telah menguasai tanah juga merupakan fakta yang tidak seharusnya diabaikan dalam proses penyelesaian sengketa. Oleh karena itu, diperlukan pendekatan yang tidak semata-mata mempertentangkan "SHM versus SPPT PBB", melainkan menguji seluruh rangkaian fakta dan bukti yang

[3] IMRON, AHMAD. "Kedudukan Hukum Sppt Pbb Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Yang Sah Menurut Ketentuan Perundang-Undangan." Yuriska: Jurnal Ilmiah Hukum 17.2 (2025): 245-257.

menunjukkan bagaimana hubungan hukum para pihak terhadap tanah tersebut terbentuk dan berlangsung.[4]

Persoalan berikutnya berkaitan dengan konsep perlindungan hukum. Perlindungan hukum dalam sengketa pertanahan tidak seharusnya hanya dipahami sebagai perlindungan terhadap pihak yang telah memegang sertifikat, tetapi juga harus dilihat dalam konteks perlindungan terhadap pihak yang secara faktual menguasai tanah dan mempunyai alasan hukum tertentu atas penguasaannya. Penelitian terdahulu mengenai perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat dilakukan melalui mekanisme administratif pada instansi pertanahan maupun melalui pengadilan, baik pengadilan umum maupun peradilan tata usaha negara, tergantung karakter sengketanya.[5] Penelitian lainnya juga menunjukkan bahwa sertifikat memang merupakan alat bukti yang kuat, tetapi masih mungkin dipersoalkan ketika terdapat bukti lain yang menunjukkan adanya persoalan dalam penerbitan atau hubungan hukum atas tanah.[6] Dari perspektif tersebut, perlindungan hukum seharusnya tidak hanya berbentuk represif, yaitu penyelesaian setelah sengketa terjadi, tetapi juga preventif, yakni memberikan mekanisme yang mampu mencegah terjadinya penggusuran, pengosongan, atau hilangnya penguasaan seseorang sebelum status hak dan riwayat tanah diperiksa secara menyeluruh. Persoalan inilah yang menjadi penting ketika wajib pajak yang selama bertahun-tahun membayar PBB tiba-tiba berhadapan dengan pihak lain yang membawa bukti kepemilikan berupa SHM.

Dalam konteks tersebut, perlu dibedakan secara tegas antara status sebagai wajib pajak dengan status sebagai pemegang hak atas tanah. Seseorang dapat menjadi pihak yang dikenai kewajiban perpajakan atas suatu objek tanah dan bangunan tanpa secara otomatis menjadi pemegang hak milik atas tanah tersebut. Oleh karena itu, pembayaran PBB tidak dapat dikonstruksikan sebagai mekanisme perolehan hak milik. Namun demikian, apabila pembayaran tersebut dilakukan secara terus-menerus dalam jangka waktu yang panjang dan berjalan beriringan dengan penguasaan fisik, pemanfaatan, pemeliharaan bangunan, serta tidak adanya keberatan dari pihak lain, keadaan tersebut dapat menjadi fakta yang relevan untuk menilai itikad baik dan kontinuitas penguasaan. Penelitian mengenai sengketa tanah tanpa bukti autentik bahkan menunjukkan adanya perkara di mana SPPT/PBB dipertimbangkan sebagai salah satu alat bukti, meskipun sertifikat tetap memiliki kedudukan pembuktian yang lebih kuat.[7]

---

[4] Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 mengenai sertifikat yang diterbitkan secara sah, itikad baik, penguasaan nyata, dan jangka waktu lima tahun.

[5] Tista, Adwin. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang Mengalami Sengketa." Lambung Mangkurat Law Journal 4.2 (2019): 162-175.

[6] Muhammad R. Hamdiansyah Hunowu, "Tinjauan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai Tanda Bukti Hak Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997," Lex Privatum, Vol. 9 No. 3 (2021): 184-194

[7] Yunus, Irwanda. "Sengketa Hak Atas Tanah yang Tidak Mempunyai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah." Alauddin Law Development Journal 5.3 (2023): 436-441.

Penelitian lain yang secara khusus mengkaji SPPT PBB ganda juga menunjukkan bahwa SPPT PBB tidak dapat dipersamakan dengan bukti kepemilikan tanah, tetapi keberadaannya tetap menjadi bagian dari persoalan pembuktian yang muncul dalam sengketa.[8] Dengan demikian, penelitian ini tidak bermaksud mengangkat SPPT PBB menjadi "sertifikat kedua", melainkan hendak menguji nilai hukum dari kontinuitas kewajiban perpajakan ketika dihubungkan dengan penguasaan tanah dan bangunan secara nyata dan berkelanjutan.

Sejumlah penelitian terdahulu telah membahas isu yang berdekatan dengan permasalahan tersebut. Pertama, penelitian Ahmad Imron dan Ahmadi mengenai kedudukan hukum SPPT PBB sebagai alat bukti kepemilikan tanah menyimpulkan bahwa SPPT PBB bukan merupakan alat bukti kepemilikan hak atas tanah, melainkan dokumen administratif atau bukti pendukung, sedangkan sertifikat mempunyai kedudukan pembuktian yang lebih kuat.[9] Kedua, penelitian Siti Chairunisa, Budiman Ginting, dan Zaidar mengenai SPPT PBB ganda menganalisis hubungan antara SPPT PBB dan kepemilikan tanah dengan menggunakan Putusan Nomor 120 PK/PDT/2017, dan pada pokoknya menunjukkan bahwa keberadaan SPPT PBB ganda tidak dengan sendirinya menentukan siapa pemilik tanah karena pembuktian hak harus dikaitkan dengan alas hak yang diakui hukum.[10] Ketiga, penelitian Irwanda Yunus, Istiqamah, dan Erlina mengenai sengketa hak atas tanah tanpa bukti kepemilikan autentik mengkaji posisi SPPT/PBB dalam pembuktian perkara dan menempatkannya sebagai alat bukti yang dapat dipertimbangkan, tetapi tidak mengesampingkan kedudukan sertifikat sebagai bukti hak yang lebih kuat.[11] Ketiga penelitian tersebut memberikan landasan penting bagi penelitian ini, tetapi fokus utama masing-masing penelitian masih berada pada kedudukan SPPT PBB sebagai alat bukti atau hubungan SPPT PBB dengan kepemilikan, bukan pada persoalan yang lebih spesifik mengenai perlindungan hukum terhadap wajib pajak yang telah melakukan penguasaan tanah dan bangunan secara berkelanjutan.

Selain penelitian mengenai SPPT PBB, terdapat pula penelitian yang berfokus pada perlindungan hukum pemegang sertifikat dan kepastian hukum sertifikat. Penelitian Adwin Tista mengenai perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik dalam sengketa kepemilikan menitikberatkan perlindungan terhadap pemegang sertifikat yang memenuhi unsur penerbitan

[8] Chairunisa, Siti, Budiman Ginting, and Zaidar Zaidar. "Analisis Yuridis Kepemilikan Hak atas Tanah karena terdapat SPPT PBB Ganda terhadap Sebidang Tanah yang Bukan Hak Milik (Studi Putusan Nomor 120PK/PDT/2017)." BULETIN KONSTITUSI 4.1 (2023).

[9] IMRON, AHMAD. "Kedudukan Hukum Sppt Pbb Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Yang Sah Menurut Ketentuan Perundang-Undangan." Yuriska: Jurnal Ilmiah Hukum 17.2 (2025): 245-257.

[10] Chairunisa, Siti, Budiman Ginting, and Zaidar Zaidar. "Analisis Yuridis Kepemilikan Hak atas Tanah karena terdapat SPPT PBB Ganda terhadap Sebidang Tanah yang Bukan Hak Milik (Studi Putusan Nomor 120PK/PDT/2017)." BULETIN KONSTITUSI 4.1 (2023).

[11] Yunus, Irwanda. "Sengketa Hak Atas Tanah yang Tidak Mempunyai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah." Alauddin Law Development Journal 5.3 (2023): 436-441.

secara sah, perolehan dengan itikad baik, penguasaan nyata, serta ketentuan mengenai jangka waktu lima tahun sebagaimana Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997.[12] Sementara itu, penelitian mengenai kepastian hukum pemegang sertifikat berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 menunjukkan adanya persoalan karena sistem pendaftaran tanah Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengakibatkan sertifikat berkedudukan sebagai alat bukti yang kuat, bukan bukti yang mutlak.[13] Penelitian mengenai sertifikat ganda yang lebih baru juga menunjukkan bahwa penerbitan sertifikat ganda dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan mengganggu kepercayaan masyarakat terhadap sistem pendaftaran tanah.[14] Dengan demikian, penelitian terdahulu cenderung melihat persoalan dari perspektif perlindungan pemegang sertifikat, sedangkan penelitian yang akan dilakukan dalam artikel ini justru menggeser titik perhatian kepada pihak yang berada pada posisi berbeda, yaitu wajib pajak yang menguasai tanah dan bangunan secara nyata tetapi berhadapan dengan klaim kepemilikan berdasarkan SHM.

Berdasarkan uraian penelitian terdahulu tersebut, terdapat celah yang menjadi dasar penelitian ini. Pertama terletak pada perbedaan fokus objek kajian. Penelitian mengenai SPPT PBB pada umumnya berusaha menjawab apakah SPPT PBB dapat menjadi bukti kepemilikan tanah, sedangkan penelitian ini tidak menjadikan pertanyaan tersebut sebagai satu-satunya persoalan. Penelitian ini menerima premis bahwa SPPT PBB bukan bukti kepemilikan yang setara dengan SHM, tetapi kemudian mengajukan persoalan yang berbeda, yaitu apakah pembayaran PBB secara terus-menerus oleh orang yang juga menguasai dan menempati tanah dapat mempunyai relevansi hukum dalam membentuk perlindungan terhadap penguasaan tersebut ketika terjadi sengketa kepemilikan. Celah yang kedua terletak pada perspektif subjek perlindungan. Penelitian mengenai perlindungan hukum pertanahan banyak menempatkan pemegang sertifikat sebagai subjek yang perlu dilindungi, sedangkan penelitian ini memusatkan perhatian pada pihak yang belum tentu mempunyai sertifikat tetapi mempunyai hubungan faktual yang panjang dengan tanah, membayar kewajiban perpajakan, dan menguasai objek secara nyata. Ketiga terletak pada integrasi antara status wajib pajak, penguasaan fisik, itikad baik, dan kepastian hukum pertanahan. Dengan demikian, penelitian ini tidak menempatkan SPPT PBB

[12] Tista, Adwin. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang Mengalami Sengketa." Lambung Mangkurat Law Journal 4.2 (2019): 162-175.

[13] I Gusti Agung Putri Pradnyautari, I Nyoman Darmadha & I Wayan Novy Purwanto, "Kepastian Hukum bagi Pihak Pemegang Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Pasal 32 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah," Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum. 8. 3 (2020): 413-423

[14] Julius, Lollyta, and Rasji Rasji. "Implementation of Legal Protection for Land Rights Holders Regarding the Issuance of Duplicate Certificates: Case Study of Supreme Court Decision Number 316 K/TUN/2021: Implementasi Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah Atas Penerbitan Sertifikat Ganda: Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 316 K/TUN/2021." Academia Open 10.2 (2025): 10-21070.

secara berdiri sendiri, melainkan menganalisisnya sebagai salah satu bagian dari rangkaian fakta hukum bersama dengan penguasaan fisik, kontinuitas pembayaran pajak, riwayat tanah, bangunan, bukti perolehan, saksi, dan sertifikat pihak lawan.

Atas dasar persoalan tersebut, artikel ini berangkat dari pemikiran bahwa perlindungan hukum dalam sengketa tanah harus mampu menjaga keseimbangan antara kepastian hukum pemegang sertifikat dan keadilan serta perlindungan terhadap pihak yang secara nyata telah menguasai tanah dan melaksanakan kewajiban perpajakannya dalam jangka panjang. Pemegang SHM tidak boleh kehilangan perlindungan hukum karena sertifikat merupakan instrumen penting untuk menjamin kepastian hak; namun pada saat yang sama, pihak yang telah menguasai dan menempati tanah secara berkelanjutan tidak semestinya kehilangan tempat tinggal atau asetnya hanya melalui tindakan sepihak tanpa terlebih dahulu dilakukan pengujian terhadap riwayat dan keabsahan hubungan hukum para pihak. Bahkan penelitian mengenai perlindungan pemegang sertifikat menunjukkan bahwa sengketa tanah dapat muncul karena tumpang tindih hak, kesalahan administrasi, maupun persoalan proses penerbitan sertifikat. Oleh karena itu, persoalan utama yang hendak dikaji dalam artikel ini adalah bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap wajib pajak yang secara nyata dan berkelanjutan menguasai tanah dan bangunan dalam sengketa kepemilikan tanah, serta bagaimana kedudukan pembayaran PBB dan penguasaan fisik tersebut dinilai ketika berhadapan dengan pemegang SHM. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan konstruksi hukum yang lebih proporsional bahwa SPPT PBB memang bukan bukti kepemilikan, tetapi kontinuitas pembayaran pajak yang disertai penguasaan nyata tidak semestinya diabaikan dalam proses pembuktian dan pemberian perlindungan hukum dalam sengketa pertanahan.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan deskriptif analitis untuk mengkaji bentuk perlindungan hukum bagi wajib pajak yang menguasai tanah dan bangunan secara berkelanjutan di tengah sengketa kepemilikan. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), mencakup bahan hukum primer dan sekunder seperti peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, jurnal ilmiah, buku hukum, serta literatur relevan lainnya. Data yang terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif untuk memberikan gambaran komprehensif mengenai kepastian hukum dan hak-hak wajib pajak dalam sengketa tanah dan bangunan.

PEMBAHASAN

Kedudukan Hukum SPPT PBB dalam Pembuktian Penguasaan dan Kepemilikan Tanah

Dalam sengketa pertanahan, salah satu persoalan yang sering menimbulkan kesalahpahaman adalah menempatkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) sebagai bukti kepemilikan tanah. Kesalahpahaman tersebut muncul karena dalam praktik sosial masyarakat, seseorang yang namanya tercantum dalam SPPT PBB dan secara rutin membayar PBB sering dipersepsikan sebagai pemilik tanah yang bersangkutan. Persepsi demikian dapat dipahami karena SPPT PBB memuat identitas subjek pajak dan data mengenai objek pajak, sehingga secara faktual menunjukkan adanya hubungan tertentu antara seseorang dengan tanah atau bangunan yang menjadi objek pajak. Namun, dari perspektif hukum agraria, hubungan perpajakan tersebut harus dibedakan dari hubungan hukum berupa hak atas tanah. PBB pada dasarnya merupakan instrumen pemungutan pajak atas objek berupa bumi dan/atau bangunan, sedangkan kepemilikan tanah merupakan hubungan hukum yang tunduk pada hukum pertanahan. Oleh karena itu, seseorang dapat saja tercatat sebagai wajib pajak dan membayar PBB atas suatu bidang tanah, tetapi keadaan tersebut tidak secara otomatis membuktikan bahwa ia adalah pemegang Hak Milik atas tanah tersebut. Mahkamah Agung bahkan secara eksplisit mengutip yurisprudensi yang menyatakan bahwa bukti pembayaran pajak bumi bukan merupakan bukti mutlak kepemilikan tanah, melainkan pada dasarnya merupakan tanda pembayaran pajak.[15]

Pembedaan antara bukti pajak dan bukti hak menjadi semakin penting apabila dibandingkan dengan konstruksi hukum pendaftaran tanah. Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, kepastian hukum atas tanah dibangun melalui mekanisme pendaftaran tanah. PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menempatkan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya, sepanjang data tersebut sesuai dengan data dalam buku tanah dan surat ukur. Dengan demikian, apabila seseorang menghadapkan SPPT PBB dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) untuk membuktikan siapa pemilik tanah, keduanya tidak berada dalam kedudukan hukum yang sama. SHM merupakan produk administrasi pertanahan yang dimaksudkan untuk memberikan kepastian mengenai hak atas tanah, sedangkan SPPT PBB merupakan dokumen dalam administrasi perpajakan. Perbedaan fungsi tersebut menyebabkan tidak tepat apabila seseorang beranggapan bahwa karena dirinya membayar PBB selama puluhan tahun, maka kedudukannya otomatis lebih kuat daripada seseorang yang memegang sertifikat. Sebaliknya, keberadaan SHM juga tidak boleh dipahami secara terpisah dari proses penerbitannya, data fisik dan yuridis yang

[15] Adji Prakoso, "Yurisprudensi MA RI: Petuk Bukan Tanda Bukti Kepemilikan Atas Tanah," MARINews, 14 Juli 2025, https://marinews.mahkamahagung.go.id/putusan/yurisprudensi-ma-ri-petuk-bukan-tanda-bukti-kepemilikan-0oZ, diakses 9 September 2026.

mendasarinya, serta kemungkinan adanya pihak lain yang mempunyai bukti atau hubungan hukum terhadap objek yang sama.[16]

Meskipun demikian, SPPT PBB bukan bukti kepemilikan tidak boleh diteruskan menjadi kesimpulan bahwa SPPT PBB sama sekali tidak memiliki nilai dalam pembuktian sengketa tanah. Dalam hukum pembuktian perdata, suatu dokumen dapat mempunyai relevansi pembuktian terhadap suatu keadaan tertentu meskipun dokumen tersebut bukan merupakan bukti utama mengenai hak yang disengketakan. Dalam konteks SPPT PBB, dokumen tersebut setidaknya dapat menunjukkan adanya hubungan administratif antara seseorang dengan objek pajak tertentu pada periode tertentu. Apabila SPPT PBB tersebut tersedia secara berurutan selama bertahun-tahun dan disertai bukti pembayaran, nilainya dapat menjadi lebih berarti apabila dikombinasikan dengan fakta lain, seperti penguasaan fisik, keberadaan rumah, penggunaan tanah, pembayaran rekening utilitas, surat keterangan desa/kelurahan, bukti perolehan, keterangan saksi, maupun dokumen lain yang menunjukkan riwayat penguasaan tanah. Dengan demikian, nilai pembuktiannya bukan terletak pada kemampuan SPPT PBB untuk sendirian membuktikan hak milik, tetapi pada kemampuannya menjadi bagian dari rangkaian bukti yang menggambarkan sejarah hubungan seseorang dengan tanah. Dalam perkara tertentu, pengadilan bahkan menerima SPPT PBB sebagai alat bukti secara formil dan materiil untuk menunjukkan fakta bahwa pihak tertentu merupakan pembayar SPPT PBB, meskipun penerimaan sebagai alat bukti tersebut tentu tidak identik dengan pengakuan bahwa pihak tersebut adalah pemilik tanah.[17]

Oleh sebab itu, perlu dibuat pembedaan konseptual antara kepemilikan, penguasaan, dan pembayaran pajak. Kepemilikan berkaitan dengan adanya hak atas tanah yang diakui dan dilindungi oleh hukum pertanahan. Penguasaan berkaitan dengan keadaan faktual ketika seseorang secara nyata memegang, menempati, menggunakan, atau memanfaatkan suatu bidang tanah. Sementara itu, pembayaran PBB berkaitan dengan pemenuhan kewajiban perpajakan terhadap objek pajak. Ketiga keadaan tersebut dapat berada pada satu orang, tetapi dapat pula berada pada orang yang berbeda. Misalnya, seseorang dapat menjadi pemilik tanah tetapi tanah tersebut dikuasai oleh orang lain berdasarkan sewa; seseorang dapat menguasai tanah secara fisik tetapi bukan pemiliknya; atau seseorang dapat tercatat sebagai wajib pajak tetapi belum tentu merupakan pemegang hak atas tanah. Dalam konteks sengketa yang menjadi fokus artikel ini, persoalannya justru menjadi menarik ketika ketiga unsur tersebut berada dalam konfigurasi yang berbeda: seseorang telah menguasai dan menempati tanah selama puluhan tahun, membayar PBB secara rutin dan namanya tercantum dalam SPPT PBB, tetapi kemudian muncul pihak lain yang menunjukkan SHM atas tanah yang sama. Dalam situasi seperti itu, SPPT PBB

[16] Riyadi, Sugeng. "Tinjauan Yuridis Atas Upaya Pemulihan Hak Pemegang SHM Bertumpang Tindih: Kasus Putusan PN Cikarang Nomor: 285/Pdt. G/2023." Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara 15.2 (2025).

[17] IMRON, AHMAD. "Kedudukan Hukum Sppt Pbb Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Yang Sah Menurut Ketentuan Perundang-Undangan." Yuriska: Jurnal Ilmiah Hukum 17.2 (2025): 245-257.

tidak dapat digunakan untuk mengatakan bahwa penguasa tanah pasti pemiliknya, tetapi juga tidak tepat apabila bukti pembayaran PBB selama puluhan tahun diabaikan sama sekali dalam menilai fakta penguasaan tanah.

Bahkan, perkembangan yurisprudensi menunjukkan bahwa dalam perkara pertanahan, bukti yang berkaitan dengan pajak memang mempunyai sejarah tertentu dalam pembuktian hak lama atas tanah. Mahkamah Agung menjelaskan bahwa sebelum sistem pendaftaran tanah modern berkembang, terdapat berbagai bentuk bukti lama seperti petuk pajak bumi, girik, pipil, kekitir, dan verponding Indonesia. Bukti-bukti tersebut dapat menjadi bagian dari dokumen yang digunakan dalam proses pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan mengenai pembuktian hak lama, tetapi tidak secara otomatis berubah menjadi bukti hak milik hanya karena seseorang tercantum di dalamnya atau membayar pajak atas tanah tersebut. Yurisprudensi MA Nomor 34 K/Sip/1960, sebagaimana dijelaskan kembali oleh Mahkamah Agung, menempatkan petuk pajak bumi bukan sebagai bukti mutlak kepemilikan, melainkan sebagai tanda pembayaran pajak.[18] Hal ini memberikan pelajaran penting untuk menilai SPPT PBB dewasa ini: dokumen perpajakan dapat memiliki nilai evidensial mengenai suatu hubungan faktual atau historis dengan tanah, tetapi tidak boleh secara otomatis dikonversi menjadi bukti hak milik. Justru karena itulah, hakim dalam sengketa tanah perlu melihat SPPT PBB bersama-sama dengan alat bukti lainnya, bukan mengisolasinya sebagai satu-satunya dasar untuk menentukan kepemilikan.

Dalam konteks pembuktian penguasaan tanah, nilai SPPT PBB dapat menjadi lebih signifikan ketika terdapat kontinuitas pembayaran dalam jangka waktu yang panjang. Misalnya, seseorang mempunyai SPPT PBB atas namanya selama dua puluh atau tiga puluh tahun dan seluruh pembayaran pajaknya dapat ditunjukkan melalui dokumen resmi. Selama periode yang sama, orang tersebut juga tinggal di atas tanah tersebut, mendirikan rumah, memelihara bangunan, menggunakan tanah, serta tidak pernah secara terbuka diganggu atau dipersoalkan oleh pihak lain. Rangkaian fakta semacam ini tidak serta-merta melahirkan hak milik, tetapi dapat membentuk fakta hukum mengenai penguasaan yang bersifat kontinu. Dalam proses pembuktian, kontinuitas semacam itu penting karena menunjukkan bahwa hubungan seseorang dengan tanah bukan hubungan yang baru diciptakan sesaat sebelum sengketa terjadi. Dengan kata lain, SPPT PBB yang terbit secara berulang dan pembayaran yang dilakukan secara konsisten dapat membantu memperlihatkan dimensi temporal dari penguasaan tanah. Nilai pembuktiannya akan semakin kuat apabila didukung oleh bukti lain yang menunjukkan bahwa orang tersebut memang secara nyata menguasai objek yang sama selama periode tersebut. Dengan konstruksi demikian, pembayaran PBB tidak diposisikan sebagai sumber hak, melainkan sebagai salah satu fakta pendukung yang dapat memperkuat pembuktian mengenai penguasaan.

[18] Adji Prakoso, "Yurisprudensi MA RI: Petuk Bukan Tanda Bukti Kepemilikan Atas Tanah," MARINews, 14 Juli 2025, https://marinews.mahkamahagung.go.id/putusan/yurisprudensi-ma-ri-petuk-bukan-tanda-bukti-kepemilikan-0oZ, diakses 9 September 2026.

Namun, kontinuitas pembayaran pajak tersebut juga tidak boleh dilebih-lebihkan. Lamanya seseorang membayar PBB tidak dengan sendirinya menyebabkan hak milik beralih kepadanya, terlebih apabila terdapat pihak lain yang dapat membuktikan hak atas tanah berdasarkan alas hak yang sah dan terdaftar. Hal ini sesuai dengan prinsip bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat. Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa data fisik dan data yuridis dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya.[19] Bahkan penjelasan PP tersebut menerangkan bahwa sistem pendaftaran tanah Indonesia bukan sistem publikasi positif murni yang menjamin secara absolut kebenaran data yang tercantum dalam sertifikat, melainkan sistem publikasi negatif yang memberikan ruang untuk membuktikan keadaan sebaliknya. Dengan demikian, terdapat dua kesimpulan yang harus dipertahankan secara bersamaan: pertama, SPPT PBB tidak dapat mengalahkan SHM hanya karena pembayaran pajak telah berlangsung lama; kedua, SHM juga tidak boleh diperlakukan sebagai dokumen yang sama sekali tidak dapat diuji apabila terdapat bukti kuat mengenai cacat atau ketidaksesuaian data fisik dan yuridisnya. Titik keseimbangan antara dua prinsip tersebut sangat penting dalam membangun perlindungan hukum yang adil dalam sengketa pertanahan.

Dari perspektif pembuktian, oleh karena itu, SPPT PBB lebih tepat ditempatkan sebagai bukti pendukung mengenai penguasaan atau hubungan faktual dengan objek tanah, bukan sebagai bukti utama mengenai kepemilikan. Kedudukan demikian sejalan dengan pola pembuktian dalam sengketa perdata yang menilai keseluruhan alat bukti secara bersama-sama. Apabila seseorang hanya mempunyai satu lembar SPPT PBB tanpa bukti penguasaan, tanpa riwayat perolehan, tanpa saksi, dan tanpa bukti lain, maka sulit menjadikan dokumen tersebut sebagai dasar yang kuat untuk menandingi SHM. Akan tetapi, apabila SPPT PBB tersedia secara berurutan selama puluhan tahun dan disertai bukti pembayaran, penguasaan fisik, rumah yang ditempati, dokumen desa, saksi-saksi, serta bukti bahwa pihak lain baru mengajukan klaim setelah sekian lama, maka keseluruhan bukti tersebut dapat mempunyai arti yang jauh lebih besar. Dalam kondisi demikian, yang dinilai bukan lagi "SPPT PBB versus SHM" secara sederhana, tetapi rangkaian bukti penguasaan dan riwayat tanah versus bukti hak yang tercantum dalam sertifikat. Pendekatan semacam ini lebih sesuai dengan karakter sengketa pertanahan yang pada umumnya memiliki sejarah penguasaan yang panjang dan tidak selalu dapat dijelaskan hanya melalui satu jenis dokumen.

Persoalan tersebut menjadi semakin relevan apabila dikaitkan dengan konsep itikad baik dalam pendaftaran tanah. PP Nomor 24 Tahun 1997 memberikan perlindungan tertentu terhadap pemegang sertifikat yang memperoleh dan menguasai tanah dengan itikad baik serta memenuhi persyaratan yang ditentukan. Penjelasan Pasal 32 ayat (2) bahkan menunjukkan adanya upaya untuk memberikan keseimbangan antara sistem publikasi negatif dengan kepastian hukum bagi pihak yang dengan itikad baik menguasai tanah

[19] PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 32 ayat (1)

dan terdaftar sebagai pemegang hak.[20] Artinya, hukum pertanahan tidak semata-mata memandang dokumen sertifikat secara mekanis, tetapi juga memperhatikan keadaan penguasaan dan itikad baik. Dalam konteks artikel ini, prinsip tersebut dapat digunakan secara analogis untuk menilai posisi pihak yang menguasai tanah secara lama dan berkelanjutan. Jika seseorang secara terbuka menguasai tanah, membangun rumah, membayar PBB, dan selama bertahun-tahun tidak mengetahui adanya klaim pihak lain, maka keadaan tersebut setidaknya relevan dalam menilai apakah penguasaannya dilakukan secara beritikad baik. Hal ini bukan berarti penguasaan tersebut otomatis berubah menjadi hak milik, tetapi dapat menjadi dasar untuk menuntut agar pihak tersebut memperoleh perlakuan hukum yang fair dan tidak digusur secara sewenang-wenang sebelum sengketa haknya diperiksa melalui prosedur hukum yang semestinya.

Dengan demikian, nilai hukum SPPT PBB dalam sengketa pertanahan harus ditempatkan dalam konstruksi pembuktian yang proporsional. SPPT PBB tidak dapat dijadikan dasar tunggal untuk menyatakan bahwa seseorang adalah pemilik tanah karena fungsi utamanya berkaitan dengan administrasi perpajakan. Akan tetapi, apabila SPPT PBB menunjukkan pembayaran pajak secara berkelanjutan dan konsisten, dokumen tersebut dapat menjadi salah satu indikator yang mendukung adanya hubungan faktual seseorang dengan objek tanah. Terlebih lagi apabila pembayaran tersebut beriringan dengan penguasaan fisik yang nyata, penggunaan tanah, keberadaan bangunan, pemeliharaan objek, serta bukti-bukti lain mengenai asal-usul dan riwayat tanah. Dalam keadaan demikian, hakim seyogianya tidak berhenti pada pertanyaan apakah SPPT PBB merupakan bukti kepemilikan, tetapi juga mempertanyakan apa yang dapat dibuktikan oleh SPPT PBB tersebut ketika ditempatkan dalam keseluruhan rangkaian alat bukti. Pendekatan ini sejalan dengan realitas bahwa sengketa tanah tidak selalu dapat diselesaikan hanya dengan mempertentangkan satu dokumen dengan dokumen lainnya. Mahkamah Agung sendiri dalam penjelasan mengenai pembuktian tanah menunjukkan bahwa terdapat perkara di mana SPPT PBB pernah diterima dalam pembuktian kepemilikan, meskipun dalam banyak perkara lain dokumen perpajakan tidak dianggap cukup untuk membuktikan hak milik.[21] Perbedaan tersebut justru menunjukkan pentingnya melihat konteks keseluruhan pembuktian, bukan memberikan nilai absolut kepada SPPT PBB.

Dapat ditegaskan bahwa kedudukan hukum SPPT PBB dalam sengketa tanah berada pada posisi yang lebih rendah daripada sertifikat sebagai alat bukti hak, tetapi tidak berarti tanpa nilai pembuktian sama sekali. SPPT PBB pada dasarnya tidak melahirkan hak milik dan tidak dapat menggantikan fungsi SHM sebagai tanda bukti hak yang kuat. Namun, SPPT PBB yang diterbitkan secara konsisten atas nama seseorang dan dibayar secara terus-menerus dapat menjadi

[20] Penjelasan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997

[21] Azminazilah, Azminazilah, et al. "Kepastian Hukum Pengenaan BPHTB kepada Pemilik Tanah dan/atau Bangunan yang Belum Bersetifikat dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap." *Officium Notarium* 3.2 (2023): 140-153.

bagian dari bukti yang menunjukkan adanya hubungan administratif, penguasaan, pemanfaatan, dan kontinuitas hubungan seseorang dengan tanah. Nilai tersebut menjadi semakin penting apabila dikombinasikan dengan penguasaan fisik, bangunan yang ditempati, riwayat perolehan tanah, keterangan saksi, dokumen desa/kelurahan, dan bukti-bukti lainnya. Dengan demikian, konstruksi yang lebih tepat bukanlah "SPPT PBB membuktikan kepemilikan", melainkan "SPPT PBB dapat mendukung pembuktian mengenai penguasaan dan riwayat hubungan seseorang dengan tanah". Pembedaan tersebut sekaligus menjadi landasan bagi pembahasan berikutnya mengenai perlindungan hukum terhadap wajib pajak yang telah menguasai tanah dan bangunan secara berkelanjutan. Jika penguasaan tersebut didukung oleh serangkaian bukti dan dilakukan dengan itikad baik, maka keberadaan SHM atas nama pihak lain tidak seharusnya menjadi alasan untuk mengabaikan seluruh fakta penguasaan tersebut, melainkan harus menjadi titik awal untuk menguji secara menyeluruh riwayat hak, alas hak, keabsahan penerbitan sertifikat, penguasaan fisik, dan itikad baik masing-masing pihak.

Penguasaan Tanah dan Bangunan Secara Berkelanjutan sebagai Dasar Perlindungan Hukum

Penguasaan tanah secara fisik merupakan salah satu aspek penting dalam hukum pertanahan karena hubungan seseorang dengan tanah tidak selalu dapat dijelaskan hanya berdasarkan dokumen kepemilikan formal. Dalam kenyataan sosial, seseorang dapat menguasai sebidang tanah dalam jangka waktu yang sangat panjang, mendirikan rumah, menggunakan dan memelihara tanah tersebut, membayar pajak, serta menjalankan berbagai aktivitas kehidupan di atasnya, meskipun belum memiliki sertifikat hak atas tanah. Keadaan demikian menunjukkan adanya hubungan faktual antara seseorang dengan tanah yang tidak dapat begitu saja diabaikan ketika terjadi sengketa. Namun demikian, penguasaan fisik harus dibedakan dari kepemilikan hak atas tanah. Penguasaan yang berlangsung lama tidak secara otomatis melahirkan Hak Milik, karena perolehan hak atas tanah tetap harus didasarkan pada mekanisme hukum yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Meskipun demikian, hukum pertanahan Indonesia memberikan ruang bagi fakta penguasaan fisik untuk memperoleh pengakuan tertentu. Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, misalnya, memungkinkan pembuktian hak melalui kenyataan penguasaan fisik selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut apabila alat-alat bukti tertulis mengenai hak tidak tersedia secara lengkap, dengan persyaratan tertentu. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa pembentuk peraturan tidak menempatkan penguasaan fisik sebagai fakta yang sama sekali tidak mempunyai nilai hukum, melainkan mengakuinya sebagai salah satu keadaan yang dapat dipertimbangkan dalam proses pembuktian dan pendaftaran tanah.[22]

[22] Bola, Mustafa. "Legal standing of customary land in indonesia: a comparative study of land administration systems." *Hasanuddin Law Review* (2017): 175-190.

Pengakuan terhadap penguasaan fisik tersebut tentu tidak dapat dilepaskan dari persyaratan mengenai sifat penguasaan yang dilakukan. Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 mensyaratkan antara lain bahwa penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai pihak yang menganggap dirinya berhak atas tanah, diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya, serta tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat, desa atau kelurahan, maupun pihak lainnya. Dengan demikian, durasi penguasaan bukanlah satu-satunya ukuran. Hukum tidak semata-mata mengatakan bahwa orang yang paling lama menguasai tanah pasti menjadi pemiliknya, melainkan menghendaki adanya kombinasi antara kontinuitas penguasaan, keterbukaan, itikad baik, tidak adanya keberatan, dan bukti pendukung lainnya. Persyaratan tersebut mempunyai arti penting karena mencegah seseorang memperoleh legitimasi hanya karena berhasil menduduki tanah orang lain dalam waktu yang lama. Sebaliknya, terhadap seseorang yang benar-benar menguasai tanah secara terbuka, terus-menerus, menggunakan tanah sebagaimana mestinya, dan selama bertahun-tahun tidak memperoleh keberatan dari pihak lain, hukum memiliki alasan yang lebih kuat untuk memberikan perlindungan terhadap kepentingan faktual yang telah terbentuk tersebut. Dengan demikian, penguasaan fisik yang berkelanjutan bukan sumber hak secara otomatis, tetapi merupakan fakta hukum yang dapat mempunyai konsekuensi yuridis tertentu apabila memenuhi persyaratan yang ditentukan hukum.

Dalam konteks penelitian ini, penguasaan fisik menjadi semakin relevan ketika dikaitkan dengan keberadaan bangunan di atas tanah. Seseorang yang telah menempati tanah dalam jangka waktu puluhan tahun dan membangun rumah di atasnya pada dasarnya telah melakukan hubungan penguasaan yang bersifat nyata, terbuka, dan berkelanjutan. Rumah yang ditempati bukan hanya menunjukkan bahwa seseorang pernah berada di atas tanah tersebut, tetapi dapat menjadi indikator bahwa tanah tersebut telah menjadi bagian dari kehidupan dan kepentingan ekonominya dalam waktu yang panjang. Apabila selama periode tersebut orang yang menguasai tanah juga melakukan pemeliharaan bangunan, membayar listrik dan air, membayar PBB, menjaga batas tanah, dan menggunakan tanah secara terus-menerus, maka terbentuk suatu rangkaian fakta yang menunjukkan kontinuitas penguasaan. Dalam perspektif perlindungan hukum, keadaan tersebut penting karena penguasaan yang telah berlangsung lama mempunyai dimensi sosial dan ekonomi yang tidak kecil. Kehilangan tanah dan rumah secara tiba-tiba bukan hanya persoalan kehilangan suatu benda, tetapi dapat berkaitan dengan tempat tinggal, sumber penghidupan, investasi keluarga, dan keberlangsungan kehidupan seseorang. Oleh sebab itu, sekalipun penguasaan tersebut belum dapat disamakan dengan kepemilikan formal, proses penyelesaian sengketa tetap harus memperhitungkan keberadaan penguasaan fisik tersebut agar perlindungan hukum tidak hanya berorientasi pada aspek administratif, tetapi juga mempertimbangkan kenyataan sosial yang telah terbentuk.

Relevansi penguasaan fisik semakin jelas apabila dikaitkan dengan konsep itikad baik. Itikad baik dalam hubungan hukum pertanahan pada dasarnya tidak

hanya menyangkut keadaan batin seseorang yang merasa dirinya benar, tetapi juga dapat dilihat dari tindakan nyata yang menunjukkan kepatutan dan kehati-hatian. Dalam konteks penguasaan tanah, seseorang dapat dikatakan berada dalam posisi yang lebih kuat untuk memperoleh perlindungan apabila ia menguasai tanah secara terbuka, tidak menyembunyikan penguasaannya, tidak melakukan tindakan yang merugikan pihak lain, serta mempunyai alasan yang wajar untuk menganggap bahwa dirinya berhak atas tanah tersebut. Sebaliknya, penguasaan yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi, dengan kekerasan, atau dengan mengetahui bahwa tanah tersebut secara jelas merupakan hak orang lain tentu tidak dapat disamakan dengan penguasaan yang dilakukan secara terbuka dan beritikad baik. Mahkamah Agung dalam berbagai rumusan mengenai pertanahan juga menunjukkan pentingnya unsur penguasaan fisik dan riwayat penguasaan yang jelas dalam menilai sengketa sertifikat yang tumpang tindih. Bahkan dalam Rumusan Kamar TUN SEMA Nomor 3 Tahun 2018 dinyatakan bahwa dalam pengujian sertifikat yang tumpang tindih, salah satu keadaan yang dapat menjadi dasar untuk membatalkan sertifikat yang terbit kemudian adalah apabila pemegang sertifikat yang terbit lebih dahulu menguasai fisik tanah dengan itikad baik atau riwayat hak dan penguasaannya jelas serta tidak terputus.[23]

Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa penguasaan fisik mempunyai relevansi bukan hanya dalam hubungan antara individu dengan tanah yang belum bersertifikat, tetapi juga dalam menilai konflik antara dokumen-dokumen pertanahan yang sama-sama mengklaim suatu bidang tanah. Artinya, hukum pertanahan tidak semata-mata bekerja berdasarkan prinsip bahwa dokumen yang paling formal selalu menyelesaikan seluruh persoalan. Dalam keadaan tertentu, hakim perlu melihat bagaimana tanah tersebut secara nyata dikuasai, siapa yang menguasai, sejak kapan penguasaan berlangsung, bagaimana asal-usul penguasaannya, apakah penguasaan dilakukan dengan itikad baik, dan apakah terdapat keberatan dari pihak lain. Hal ini sejalan dengan karakter sistem pendaftaran tanah Indonesia yang memberikan kekuatan pembuktian kuat kepada sertifikat, tetapi tidak menjadikannya sebagai bukti yang sama sekali tidak dapat dipersoalkan. Penjelasan PP Nomor 24 Tahun 1997 memperlihatkan adanya keseimbangan antara kepentingan memberikan kepastian hukum kepada pemegang sertifikat dan kepentingan pihak yang mempunyai tanah serta menguasainya secara nyata. Dengan demikian, penguasaan fisik bukan sekadar fakta sosial, tetapi dapat menjadi bagian dari konstruksi pembuktian hukum ketika terjadi sengketa. Dalam konteks artikel ini, prinsip tersebut penting untuk membangun argumentasi bahwa wajib pajak yang selama puluhan tahun menguasai tanah dan bangunan secara nyata tidak dapat dipandang sebagai pihak yang sama sekali tidak mempunyai kepentingan hukum hanya karena namanya tidak tercantum dalam sertifikat.

Penguasaan yang berkelanjutan juga mempunyai relevansi dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997. Ketentuan tersebut

[23] Permadi, Iwan. "Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah bersertifikat ganda dengan cara itikad baik demi kepastian hukum." *Yustisia Jurnal Hukum* 5.2 (2016): 448-467.

memberikan perlindungan tertentu terhadap pemegang sertifikat yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, apabila selama lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat tidak ada keberatan atau gugatan dari pihak yang merasa mempunyai hak. Norma tersebut menunjukkan bahwa pembentuk peraturan menghubungkan sertifikat, itikad baik, dan penguasaan fisik dalam satu konstruksi perlindungan hukum. Sertifikat memang memberikan kepastian, tetapi perlindungan yang lebih kuat diberikan ketika pemegang sertifikat juga memperoleh tanah secara sah dan menguasainya secara nyata. Dalam perkembangan doktrin dan praktik peradilan, prinsip tersebut sering disebut sebagai sistem publikasi negatif yang bertendensi positif. Mahkamah Agung menjelaskan bahwa perlindungan tersebut dimaksudkan untuk menciptakan keseimbangan antara kepentingan pemegang hak lama dan pihak yang memperoleh serta menguasai tanah dengan itikad baik dan kemudian mendaftarkan haknya.[24] Dari perspektif penelitian ini, prinsip tersebut mempunyai arti penting karena menunjukkan bahwa penguasaan fisik merupakan unsur yang secara eksplisit diperhitungkan oleh hukum pertanahan dalam memberikan perlindungan, bukan sekadar keadaan faktual yang tidak memiliki konsekuensi hukum.

Jika prinsip tersebut diterapkan dalam konteks wajib pajak yang menguasai tanah secara berkelanjutan, maka pembayaran PBB dapat ditempatkan sebagai salah satu fakta pendukung yang memperkuat bukti penguasaan. Misalnya, seseorang telah tinggal di atas tanah sejak tahun 1990, rumah dibangun dan ditempatinya sendiri, SPPT PBB sejak tahun-tahun tersebut tercatat atas namanya, PBB dibayar secara rutin, dan masyarakat sekitar mengetahui bahwa orang tersebut merupakan penghuni serta penguasa tanah tersebut. Kemudian pada tahun 2026 muncul seseorang yang menunjukkan SHM dan meminta tanah tersebut dikosongkan. Dalam situasi demikian, SPPT PBB memang tidak dapat mengalahkan SHM secara otomatis. Akan tetapi, tidak pula tepat apabila penguasaan selama lebih dari tiga puluh tahun dan seluruh bukti pendukungnya diabaikan hanya karena pihak lain menunjukkan sertifikat. Yang seharusnya dilakukan adalah menguji bagaimana hubungan hukum kedua pihak dengan tanah tersebut, termasuk asal-usul tanah, alas hak, proses pendaftaran, batas-batas tanah, waktu penerbitan sertifikat, serta apakah pemegang sertifikat mengetahui atau seharusnya mengetahui adanya penguasaan pihak lain. Dengan demikian, lama penguasaan dan pembayaran PBB bukan bukti kepemilikan yang berdiri sendiri, melainkan bagian dari rangkaian fakta yang dapat membantu pengadilan menilai kualitas dan itikad penguasaan para pihak.

Perkembangan yurisprudensi Mahkamah Agung semakin memperkuat pentingnya memperhatikan riwayat penguasaan dan keadaan fisik tanah dalam sengketa pertanahan. Dalam Rumusan Kamar TUN yang berkaitan dengan sertifikat tumpang tindih, Mahkamah Agung menempatkan tiga keadaan sebagai faktor yang relevan dalam menguji sertifikat yang terbit kemudian, yaitu

[24] APRINI, ERPINKA. *Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Kaitannya Dengan Ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. Diss. program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2007.

penguasaan fisik dengan itikad baik, riwayat hak dan penguasaan yang jelas serta tidak terputus, atau prosedur penerbitan sertifikat yang sesuai dengan ketentuan hukum.[25] Rumusan tersebut memperlihatkan bahwa kepastian hukum pertanahan tidak hanya bertumpu pada keberadaan sertifikat, tetapi juga pada kualitas proses dan fakta yang melatarbelakangi penerbitannya. Bahkan dalam penelitian hukum terbaru mengenai penguasaan fisik tanah jangka panjang tanpa sertifikat, penguasaan lebih dari dua puluh tahun yang dilakukan secara nyata, terbuka, dan beritikad baik dipandang mempunyai legitimasi yuridis bersyarat dan dapat digunakan dalam proses pembuktian hak, dengan tetap memperhatikan persyaratan hukum yang berlaku.[26] Temuan tersebut relevan dengan argumentasi artikel ini karena memperlihatkan bahwa penguasaan tanah dalam jangka panjang mempunyai dimensi hukum yang lebih kompleks daripada sekadar "menempati tanah orang lain".

Meskipun demikian, perlindungan terhadap penguasa fisik harus tetap ditempatkan dalam batas-batas prinsip kepastian hukum. Tidak setiap orang yang telah menguasai tanah selama bertahun-tahun dapat meminta pengakuan sebagai pemilik. Terlebih apabila terbukti bahwa tanah tersebut merupakan tanah yang telah sah menjadi hak pihak lain, penguasaan dilakukan tanpa alas hak, atau terdapat tindakan melawan hukum dalam memperoleh dan mempertahankan penguasaan. Prinsip perlindungan terhadap penguasaan berkelanjutan harus dibaca bersama prinsip fungsi sosial tanah, kepastian hukum, serta kewajiban menghormati hak pihak lain. Karena itu, konsep yang lebih tepat bukanlah "penguasaan lama sama dengan kepemilikan", melainkan "penguasaan lama yang terbuka, nyata, beritikad baik, tidak disengketakan dalam jangka waktu tertentu, dan didukung oleh bukti lain sama dengan keadaan hukum yang patut dipertimbangkan dalam pemberian perlindungan". Pembedaan ini penting agar perlindungan hukum tidak berubah menjadi legitimasi terhadap penguasaan ilegal. Sebaliknya, prinsip tersebut juga mencegah hukum menjadi terlalu formalistis sehingga seseorang yang selama puluhan tahun menguasai dan menggunakan tanah secara terbuka dapat dengan mudah kehilangan tempat tinggal hanya karena muncul dokumen formal yang belum tentu bebas dari persoalan hukum.

Dengan demikian, penguasaan tanah dan bangunan secara berkelanjutan dapat dipandang sebagai salah satu dasar faktual yang penting dalam membangun perlindungan hukum, tetapi bukan sebagai sumber hak milik secara otomatis. Perlindungan tersebut lahir dari kombinasi beberapa unsur, yaitu lamanya penguasaan, keterbukaan penguasaan, penguasaan secara nyata, itikad baik, tidak adanya keberatan dari masyarakat atau pihak lain, penggunaan tanah sesuai dengan fungsi sosialnya, serta keberadaan bukti-bukti pendukung seperti SPPT PBB, bukti pembayaran pajak, dokumen perolehan, surat keterangan

[25] Laurensia, Cangtika, and Gunawan Djajaputra. "Hak Para Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak Atas Tanah Tumpang Tindih Sebagai Upaya Perlindungan Hukum." *Syntax Literate; Jurnal Ilmiah Indonesia* 8.11 (2023): 6393-6404.

[26] Wardhani, Shinta Novi. "Kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah dikaitkan dengan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah." *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam* 21.1 (2018): 61-84.

desa/kelurahan, kesaksian, dan dokumen lainnya. Dalam konteks artikel ini, pembayaran PBB mempunyai fungsi yang lebih tepat sebagai *evidence of continuity*, yaitu bukti pendukung mengenai kontinuitas hubungan seseorang dengan objek tanah, bukan sebagai sumber lahirnya hak milik. Ketika pembayaran tersebut berjalan selama puluhan tahun bersamaan dengan penguasaan rumah dan tanah secara nyata, maka rangkaian fakta tersebut mempunyai arti lebih besar daripada sekadar selembar dokumen pajak. Rangkaian tersebut dapat digunakan untuk menilai apakah penguasaan dilakukan dengan itikad baik, apakah pihak yang mengklaim sebagai pemilik mengetahui penguasaan tersebut, serta apakah terdapat persoalan dalam riwayat hak atau penerbitan sertifikat.

Pada akhirnya, konsep penguasaan tanah dan bangunan secara berkelanjutan memberikan dasar argumentasi bahwa perlindungan hukum dalam sengketa pertanahan seharusnya tidak semata-mata didasarkan pada pendekatan formalistik yang mempertentangkan "sertifikat" dengan "SPPT PBB". Sertifikat tetap harus ditempatkan sebagai alat bukti hak yang kuat dan instrumen utama kepastian hukum pertanahan. Namun, ketika sertifikat tersebut berhadapan dengan pihak yang telah menguasai tanah secara nyata dalam jangka waktu panjang, mendirikan rumah, membayar PBB secara rutin, serta mempunyai bukti-bukti lain mengenai riwayat penguasaan, maka seluruh keadaan tersebut harus diperiksa secara komprehensif. Dalam hal terdapat sertifikat tumpang tindih atau dugaan cacat dalam penerbitan sertifikat, riwayat hak dan penguasaan fisik bahkan telah diakui dalam rumusan hukum Mahkamah Agung sebagai faktor yang relevan untuk menilai keabsahan sertifikat.[27] Dengan demikian, penguasaan berkelanjutan dapat menjadi salah satu fondasi perlindungan hukum sepanjang memenuhi unsur-unsur objektif dan subjektif yang ditentukan oleh hukum. Posisi tersebut sekaligus memberikan ruang untuk membangun keseimbangan antara kepastian hukum pemegang sertifikat dan keadilan bagi pihak yang secara nyata telah menguasai serta memanfaatkan tanah dalam jangka panjang. Dalam kerangka penelitian ini, keseimbangan tersebut menjadi sangat penting karena wajib pajak yang telah membayar PBB selama bertahun-tahun tidak boleh diposisikan sebagai pemilik hanya berdasarkan SPPT PBB, tetapi juga tidak semestinya diperlakukan sebagai pihak yang tidak mempunyai kepentingan hukum sama sekali ketika penguasaan nyata yang telah berlangsung puluhan tahun tiba-tiba berhadapan dengan klaim kepemilikan berdasarkan SHM.

Konflik antara Pemegang Sertifikat Hak Milik dan Wajib Pajak yang Menguasai Tanah Secara Nyata

Konflik antara pemegang Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan wajib pajak yang telah menguasai tanah dan bangunan secara nyata dalam waktu yang

[27] Yunus, Irwanda. "Sengketa Hak Atas Tanah yang Tidak Mempunyai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah." *Alauddin Law Development Journal* 5.3 (2023): 436-441.

panjang pada dasarnya memperlihatkan adanya benturan antara dua bentuk legitimasi hukum yang berbeda. Di satu sisi, pemegang SHM memiliki alat bukti hak yang secara normatif mempunyai kedudukan kuat karena sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sepanjang sesuai dengan surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Di sisi lain, terdapat pihak yang secara faktual menguasai, menempati, menggunakan, merawat, bahkan membangun bangunan di atas tanah tersebut dalam waktu yang lama dan secara konsisten melaksanakan kewajiban perpajakan atas objek tanah dan bangunan. Dalam keadaan demikian, persoalan hukumnya tidak dapat disederhanakan hanya dengan mengatakan bahwa pemegang sertifikat pasti benar atau sebaliknya bahwa pihak yang telah lama menguasai tanah pasti menjadi pemilik. Hukum pertanahan justru menuntut dilakukannya pemeriksaan terhadap hubungan antara bukti hak, sejarah penguasaan, keadaan fisik tanah, itikad baik para pihak, proses penerbitan sertifikat, serta fakta-fakta lain yang menunjukkan bagaimana hubungan hukum masing-masing pihak dengan objek sengketa. Dengan demikian, konflik tersebut merupakan persoalan pembuktian yang harus melihat keseluruhan rangkaian fakta, bukan semata-mata satu jenis dokumen.[28]

Kedudukan SHM sebagai alat bukti yang kuat memang memberikan keuntungan pembuktian kepada pemegang sertifikat. Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa sertifikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data tersebut sesuai dengan surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Konsekuensinya, dalam suatu sengketa, pemegang SHM pada awalnya memiliki posisi pembuktian yang lebih kuat dibandingkan seseorang yang hanya dapat menunjukkan SPPT PBB atau bukti pembayaran pajak. Akan tetapi, istilah "alat pembuktian yang kuat" tidak identik dengan "alat bukti yang mutlak dan tidak dapat digugat". Penjelasan PP tersebut secara eksplisit menerangkan bahwa sistem publikasi pendaftaran tanah Indonesia tidak menggunakan sistem publikasi positif yang memberikan jaminan mutlak atas kebenaran data, melainkan sistem publikasi negatif yang masih memberikan ruang untuk membuktikan sebaliknya.[29] Karena itu, apabila pihak yang menguasai tanah secara nyata dapat menunjukkan adanya sejarah penguasaan yang jelas, dilakukan secara terbuka dan beritikad baik, serta terdapat bukti lain yang menunjukkan hubungan faktual dan hukum dengan tanah, fakta tersebut tetap relevan untuk dipertimbangkan. Dalam konteks ini, SPPT PBB dan bukti pembayaran PBB tidak mengalahkan SHM secara otomatis, tetapi dapat menjadi bagian dari rangkaian alat bukti yang memperkuat pembuktian mengenai keberadaan dan kontinuitas penguasaan tanah oleh wajib pajak.

[28] Bunga, Marten, Robby Waluyo Amu, and Leni Dwi Nurmala. "Certificate of Land Property Rights as an Evidence in Land Dispute Settlement." *IJRAEL: International Journal of Religion Education and Law* 2.1 (2023): 5-12.

[29] Antikowati, Antikowati, Ulfa Rohmati, and Andika Putra Eskanugraha. "Kekuatan Sertipikat Hak atas Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Objek Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum." *Jurnal Kajian Konstitusi* 2.2 (2022): 219-233.

Konflik menjadi semakin kompleks ketika pemegang SHM ternyata tidak pernah menguasai atau menggunakan tanah secara nyata, sementara wajib pajak telah menempati dan menggunakan objek tersebut selama bertahun-tahun tanpa pernah mendapatkan keberatan dari pemegang sertifikat. Keadaan demikian tidak serta-merta menyebabkan SHM kehilangan kekuatan hukumnya, tetapi menimbulkan pertanyaan penting mengenai sejarah perolehan hak dan proses penerbitan sertifikat tersebut. Apabila seseorang dapat menunjukkan bahwa dirinya atau pendahulunya telah menguasai tanah secara terbuka, terus-menerus, membangun rumah atau bangunan di atasnya, memelihara tanah, menggunakan fasilitas yang berkaitan dengan objek tersebut, serta secara konsisten tercatat sebagai wajib pajak dan membayar PBB, maka keseluruhan fakta tersebut dapat menjadi indikator adanya hubungan faktual yang serius dengan tanah. Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 memberikan ruang bagi pembuktian hak melalui kenyataan penguasaan fisik selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut apabila alat pembuktian tertulis tidak tersedia secara lengkap, dengan syarat penguasaan dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka sebagai pihak yang merasa berhak serta tidak dipermasalahkan oleh masyarakat atau pihak lain. Ketentuan tersebut memperlihatkan bahwa hukum pertanahan tidak sepenuhnya mengabaikan realitas penguasaan fisik dalam menentukan hubungan seseorang dengan tanah.[30]

Namun demikian, ketentuan mengenai penguasaan fisik selama 20 tahun tersebut harus dipahami secara hati-hati agar tidak menimbulkan kesimpulan keliru bahwa setiap orang yang telah menempati tanah selama 20 tahun otomatis menjadi pemilik. Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 pada hakikatnya merupakan ketentuan mengenai pembuktian hak dalam konteks pendaftaran tanah, bukan norma yang secara otomatis mengubah penguasaan menjadi hak milik. Oleh karena itu, dalam konflik antara pemegang SHM dan wajib pajak yang telah lama menguasai tanah, lamanya penguasaan harus ditempatkan sebagai salah satu fakta yang dinilai bersama dengan itikad baik, keterbukaan penguasaan, sejarah perolehan, keterangan saksi, batas-batas tanah, dokumen desa atau kelurahan, bukti pembayaran pajak, dokumen bangunan, serta bukti-bukti lain yang relevan. Bahkan ketika penguasaan telah berlangsung puluhan tahun, tetap perlu diperiksa apakah penguasaan tersebut berasal dari suatu hubungan hukum tertentu, misalnya jual beli, hibah, waris, pemberian, atau hubungan keperdataan lainnya. Dengan pendekatan demikian, hukum tidak terjebak pada dua ekstrem, yaitu menganggap sertifikat sebagai bukti yang tidak mungkin salah atau menganggap penguasaan fisik yang lama sebagai bukti kepemilikan yang otomatis sempurna.

Persoalan itikad baik juga mempunyai posisi penting dalam konflik tersebut. Penguasaan tanah yang berlangsung lama tidak hanya harus dilihat dari durasinya, tetapi juga dari bagaimana penguasaan itu diperoleh dan dilaksanakan. Apabila wajib pajak dapat menunjukkan bahwa ia memperoleh atau menempati tanah berdasarkan alasan yang secara wajar diyakini sah,

[30] Putri, Ayu Bimo Setyo. "Itikad baik pada pendaftaran hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan." *Jurnal Cakrawala Hukum* 8.1 (2017): 12-21.

menguasainya secara terbuka, tidak menyembunyikan keberadaannya, membayar kewajiban PBB, mendirikan atau memelihara bangunan, dan selama bertahun-tahun tidak pernah menerima keberatan dari pihak lain, maka keadaan tersebut dapat menjadi indikator adanya itikad baik. Sebaliknya, apabila sejak awal pihak yang menguasai tanah mengetahui bahwa objek tersebut merupakan milik orang lain, memperoleh tanah dengan cara melawan hukum, atau secara sengaja menguasai tanah meskipun telah mengetahui adanya klaim yang sah dari pihak lain, maka lamanya penguasaan tidak dengan sendirinya memberikan perlindungan hukum. Dengan demikian, dalam sengketa pertanahan, "lama menguasai" tidak dapat berdiri sendiri; unsur yang harus dicari adalah hubungan antara durasi penguasaan, cara memperoleh penguasaan, keterbukaan, kontinuitas, dan ada atau tidaknya keberatan dari pihak lain.

Mahkamah Agung melalui Rumusan Kamar TUN dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2018 juga memberikan perspektif penting ketika terjadi sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih. Dalam keadaan demikian, pengujian terhadap sertifikat yang terbit kemudian dapat berujung pada pembatalan apabila, antara lain, pemegang sertifikat yang terbit terlebih dahulu menguasai fisik tanah dengan itikad baik, atau riwayat hak dan penguasaannya jelas serta tidak terputus, atau prosedur penerbitan sertifikat yang terbit terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.[31] Rumusan tersebut menunjukkan bahwa persoalan pertanahan tidak semata-mata ditentukan oleh keberadaan sertifikat, melainkan juga memperhatikan penguasaan fisik, riwayat hak, dan prosedur penerbitannya. Dalam hal syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi, Mahkamah Agung merumuskan bahwa masalah kepemilikan terlebih dahulu harus diselesaikan melalui proses perkara perdata. Dengan demikian, dalam konteks wajib pajak yang telah lama menguasai tanah secara nyata, fakta penguasaan tersebut mempunyai arti hukum yang lebih besar daripada sekadar keadaan faktual biasa, terutama apabila dapat dibuktikan sebagai bagian dari sejarah penguasaan yang jelas dan tidak terputus.

Dalam konflik semacam ini, SPPT PBB mempunyai fungsi yang bersifat komplementer terhadap bukti-bukti lainnya. Nama wajib pajak yang tercantum dalam SPPT PBB memang tidak dengan sendirinya membuktikan bahwa yang bersangkutan adalah pemilik hak atas tanah, sebab administrasi perpajakan dan administrasi pertanahan mempunyai fungsi serta tujuan yang berbeda. Mahkamah Agung sendiri telah menegaskan melalui penjelasan mengenai yurisprudensi bahwa petuk pajak bumi bukan merupakan bukti mutlak kepemilikan tanah dan pada dasarnya merupakan tanda pembayaran pajak.[32] Akan tetapi, apabila SPPT tersebut terbit secara konsisten selama bertahun-tahun, disertai bukti pembayaran PBB yang berkelanjutan, dan bersesuaian dengan kenyataan bahwa wajib pajak memang tinggal, menggunakan,

[31] Wulandari, Suhani. "Indicators Of Land Rights Certificate Cancellation Caused By Overlapping Rights As Administration Failure." *Administrative and Environmental Law Review* 1.2 (2020): 113-124.

[32] Limbong, Tania Mayshara, Ayu Trisna Dewi, and Rina Melati Sitompul. "Tanggung jawab PPAT atas bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) pada akta jual beli tanah dan bangunan di Kota Medan." *Law Jurnal* 3.1 (2022): 57-69.

menguasai, dan memelihara objek tanah dan bangunan tersebut, maka rangkaian dokumen tersebut dapat memberikan gambaran yang lebih kuat mengenai kontinuitas penguasaan. Bahkan ketika terdapat SHM atas nama orang lain, pengadilan tetap dapat menilai apakah pemegang SHM tersebut pernah menguasai tanah, apakah terdapat sejarah pengalihan hak yang dapat dipertanggungjawabkan, serta apakah terdapat alasan yang menjelaskan mengapa pihak lain justru telah menguasai objek tersebut dalam waktu yang sangat panjang. Oleh karena itu, nilai pembuktian SPPT PBB seharusnya tidak ditempatkan secara biner sebagai "bukti kepemilikan" atau "tidak bernilai sama sekali", melainkan sebagai salah satu bukti yang harus dinilai bersama keseluruhan keadaan perkara.

Di sisi lain, keberadaan SHM tetap harus memperoleh penghormatan sebagai bagian dari kepastian hukum dalam sistem pertanahan. Perlindungan terhadap wajib pajak yang menguasai tanah secara nyata tidak boleh berubah menjadi legitimasi terhadap penguasaan tanpa hak. Begitu pula, pemegang SHM tidak semestinya kehilangan haknya hanya karena pihak lain dapat menunjukkan bukti pembayaran PBB dalam jangka waktu panjang. Justru di sinilah diperlukan mekanisme pembuktian yang proporsional. Pengadilan perlu menguji apakah sertifikat tersebut diterbitkan berdasarkan prosedur yang benar, apakah alas haknya sah, apakah data fisik dan yuridis sesuai, apakah pemegang sertifikat memperoleh hak dengan itikad baik, dan apakah terdapat pihak lain yang telah menguasai objek secara nyata. Rumusan Mahkamah Agung mengenai sertifikat tumpang tindih memperlihatkan bahwa riwayat hak, penguasaan fisik, itikad baik, dan prosedur penerbitan merupakan faktor yang dapat menentukan dalam menguji kedudukan para pihak.[33] Dengan demikian, perlindungan hukum tidak semestinya hanya diarahkan kepada pemegang dokumen formal, tetapi juga harus mempertimbangkan pihak yang secara nyata membangun hubungan sosial dan ekonomi yang berkelanjutan dengan tanah tersebut.

Dengan demikian, konflik antara pemegang SHM dan wajib pajak yang telah lama menguasai tanah secara nyata pada akhirnya harus diselesaikan melalui pendekatan pembuktian yang komprehensif. SHM tetap merupakan alat bukti yang kuat dan memberikan dasar kepastian hukum bagi pemegangnya, sedangkan penguasaan fisik yang lama, itikad baik, sejarah penguasaan yang jelas, bangunan yang telah lama berdiri, kesaksian masyarakat, dokumen desa atau kelurahan, SPPT PBB, serta bukti pembayaran PBB dapat menjadi rangkaian fakta yang menerangkan hubungan seseorang dengan objek tanah. Dalam posisi tersebut, wajib pajak tidak dapat menuntut pengakuan kepemilikan hanya karena namanya tercantum dalam SPPT PBB, tetapi juga tidak tepat apabila keberadaan SPPT PBB dan penguasaan fisik yang berlangsung puluhan tahun sama sekali diabaikan hanya karena terdapat SHM atas nama pihak lain. Prinsip yang lebih tepat adalah menempatkan seluruh bukti tersebut secara proporsional untuk menemukan kebenaran mengenai sejarah hak dan penguasaan tanah.

[33] Debora, Frina, et al. "PROBLEM OF LAND OWNERSHIP CERTIFICATES AS LEGAL PROOF OF OWNERSHIP." *Problematika Hukum* 8.2 (2022): 74-81.

Pendekatan demikian sekaligus memberikan dasar bagi perlindungan hukum yang lebih adil: kepastian hukum tetap diberikan kepada pemegang sertifikat yang memperoleh hak secara sah dan beritikad baik, sementara pihak yang telah menguasai tanah secara nyata dan berkelanjutan juga memperoleh kesempatan untuk mempertahankan kepentingan hukumnya apabila dapat membuktikan adanya dasar penguasaan dan itikad baik yang dapat dipertanggungjawabkan.

Perlindungan Hukum terhadap Wajib Pajak dari Pengosongan atau Penggusuran Tanah Secara Sepihak

Pengosongan atau penggusuran tanah secara sepihak merupakan persoalan yang sangat penting dalam memberikan perlindungan hukum kepada wajib pajak yang telah menguasai dan menempati tanah serta bangunan secara nyata dalam jangka waktu yang panjang. Dalam konteks sengketa antara pemegang Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan wajib pajak yang secara faktual menguasai objek tanah, keberadaan sertifikat memang memberikan dasar hukum yang kuat bagi pemegangnya untuk mempertahankan hak atas tanah. Namun, kekuatan sertifikat tersebut tidak dengan sendirinya memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk melakukan pengosongan secara langsung dengan cara mendatangi objek, mengganti kunci, merusak bangunan, mengeluarkan barang, memasuki rumah secara paksa, atau menggunakan tekanan fisik terhadap pihak yang sedang menguasai tanah. Persoalan mengenai siapa yang paling berhak atas tanah merupakan persoalan hukum yang apabila dipersengketakan harus diselesaikan melalui mekanisme hukum yang tersedia. Prinsip negara hukum menghendaki agar pelaksanaan suatu hak tidak dilakukan dengan cara main hakim sendiri (*eigenrichting*), sebab tindakan sepihak dapat menimbulkan sengketa baru dan bahkan dapat bertransformasi menjadi perbuatan melawan hukum apabila menimbulkan kerugian terhadap pihak yang menguasai tanah. Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi wajib pajak dalam konteks ini tidak selalu berarti memberikan kepadanya hak milik atas tanah, melainkan memberikan jaminan agar penguasaan dan kepentingannya tidak dirampas secara sewenang-wenang sebelum status hukum objek tersebut memperoleh penyelesaian yang semestinya.[34]

Perlindungan tersebut semakin penting karena penguasaan fisik yang telah berlangsung lama menciptakan suatu keadaan faktual yang tidak dapat begitu saja dihapus hanya berdasarkan klaim sepihak. Wajib pajak yang selama bertahun-tahun menempati rumah, menggunakan tanah, memelihara bangunan, membayar rekening utilitas, membayar PBB, serta hidup dan melakukan aktivitas sosial ekonomi di atas objek tersebut mempunyai kepentingan hukum yang patut diperhitungkan ketika muncul klaim dari pihak lain. Keadaan tersebut memang tidak otomatis menjadikan wajib pajak sebagai pemilik tanah, tetapi menunjukkan bahwa terdapat hubungan faktual yang nyata antara dirinya dengan objek sengketa. Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 juga

[34] Azminazilah, Azminazilah, et al. "Kepastian Hukum Pengenaan BPHTB kepada Pemilik Tanah dan/atau Bangunan yang Belum Bersetifikat dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap." *Officium Notarium* 3.2 (2023): 140-153.

memberikan pengakuan tertentu terhadap kenyataan penguasaan fisik tanah selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, sepanjang memenuhi persyaratan tertentu, antara lain dilakukan dengan itikad baik, secara terbuka, sebagai pihak yang merasa berhak atas tanah, dan tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan maupun pihak lain.[35] Oleh karena itu, apabila seseorang yang telah lama menguasai tanah tersebut tiba-tiba diminta mengosongkan objek hanya berdasarkan klaim pihak lain, apalagi tanpa adanya proses hukum yang memberikan kesempatan kepadanya untuk mempertahankan bukti penguasaannya, maka keadaan tersebut patut dipandang sebagai persoalan perlindungan hukum yang serius. Dalam kerangka penelitian ini, SPPT PBB dan bukti pembayaran PBB dapat menjadi salah satu bukti pendukung untuk menunjukkan bahwa penguasaan tersebut bukan merupakan penguasaan yang baru terjadi, melainkan bagian dari hubungan faktual yang berlangsung secara berkelanjutan.

Larangan melakukan pengosongan secara sepihak juga dapat dilihat dari kerangka hukum mengenai pemakaian tanah tanpa izin. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 memang mengatur larangan memakai tanah tanpa izin dari pihak yang berhak atau kuasanya yang sah. Namun, pengaturan tersebut sekaligus menunjukkan bahwa penyelesaian terhadap pemakaian tanah tidak semata-mata dilakukan melalui tindakan individual pemilik tanah. Pasal 3 memberikan kewenangan kepada Penguasa Daerah untuk mengambil tindakan dalam menyelesaikan pemakaian tanah tanpa izin dalam kondisi tertentu, sedangkan Pasal 4 mengatur mekanisme perintah pengosongan dan pelaksanaannya apabila perintah tersebut tidak dipenuhi.[36] Hal ini menunjukkan adanya gagasan penting bahwa pengosongan tanah merupakan suatu tindakan yang harus ditempatkan dalam kerangka kewenangan dan prosedur hukum, bukan semata-mata berdasarkan kehendak pribadi pihak yang mengklaim sebagai pemilik. Dengan demikian, sekalipun seseorang memegang SHM dan merasa mempunyai hak untuk mendapatkan kembali penguasaan tanahnya, penyelesaian terhadap pihak yang sedang menguasai objek tetap harus memperhatikan mekanisme hukum yang berlaku. Terlebih lagi apabila pihak yang menguasai tanah mempunyai bukti-bukti bahwa dirinya telah lama menempati dan menguasai tanah tersebut secara terbuka serta memiliki dokumen perpajakan yang menunjukkan kontinuitas hubungan dengan objek.

Dalam perspektif hukum agraria, perlindungan tersebut juga berhubungan dengan asas fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, sehingga penggunaan hak atas tanah tidak dapat dilepaskan dari kepentingan masyarakat dan kepentingan pihak lain yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah

[35] Artono, H. B., and O. Hamdan Anggari. "Legal Protection of Taxpayers and Tax Insurers in Tax Disputes." *Conference Proceedings Jakarta Indonesia, ICABE 2018*. 2018.

[36] Panjaitan, Simauli Margaretta, and Besty Habeahan. "Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Sertifikat Hak atas Tanah yang Dikuasai oleh Pihak Ketiga Tanpa Hak." *Journal of Administrative and Social Science* 7.1 (2026).

tersebut.[37] Asas fungsi sosial bukan berarti menghilangkan hak individual pemegang SHM, tetapi menghendaki agar penggunaan dan pelaksanaan hak atas tanah dilakukan secara bertanggung jawab serta tidak bertentangan dengan kepentingan masyarakat dan ketertiban hukum. Dalam konteks sengketa yang menjadi fokus penelitian ini, asas tersebut dapat digunakan untuk melihat bahwa pemegang SHM yang hendak mendapatkan kembali penguasaan fisik atas tanah tetap harus menggunakan instrumen hukum yang tersedia, bukan mengambil tindakan sepihak yang dapat menimbulkan kerugian bagi penghuni atau penguasa tanah. Sebaliknya, wajib pajak yang telah lama menguasai tanah juga tidak dapat berlindung semata-mata di balik alasan telah membayar PBB apabila ternyata dasar penguasaannya memang tidak sah. Dengan demikian, fungsi sosial tanah menciptakan keseimbangan antara perlindungan hak pemilik dan perlindungan terhadap ketertiban sosial serta kepentingan pihak yang secara nyata telah menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut.

Perlindungan hukum terhadap wajib pajak menjadi semakin konkret ketika tindakan pengosongan dilakukan melalui pembongkaran bangunan, pengambilan barang, pemutusan akses terhadap rumah, penggantian kunci, pemasangan pagar, atau tindakan lain yang secara langsung menghilangkan penguasaan fisik seseorang tanpa melalui prosedur hukum. Dalam keadaan demikian, persoalan tidak lagi hanya menyangkut siapa pemilik tanah, tetapi juga menyangkut apakah tindakan pihak yang melakukan pengosongan tersebut memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdata. Kajian terhadap perkara penguasaan dan pembongkaran bangunan secara sepihak menunjukkan bahwa tindakan sepihak dalam sengketa tanah dapat dinilai sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur adanya perbuatan, sifat melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang timbul.[38] Dengan demikian, pemegang SHM yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak serta-merta bebas dari tanggung jawab hukum ketika menggunakan cara-cara sepihak untuk mengambil alih penguasaan fisik. Bahkan apabila pada akhirnya ia terbukti sebagai pemegang hak yang sah, cara yang digunakan untuk memperoleh kembali penguasaan tetap dapat dinilai secara terpisah. Hal ini penting bagi konstruksi perlindungan hukum wajib pajak karena yang dilindungi bukanlah klaim kepemilikannya semata, melainkan haknya untuk tidak diperlakukan secara sewenang-wenang dalam proses penyelesaian sengketa.

Pada titik inilah perlu dibedakan antara hak untuk meminta pengosongan dan kewenangan untuk melakukan pengosongan. Pemegang hak atas tanah pada prinsipnya dapat menuntut agar tanah yang dikuasai tanpa hak dikembalikan kepadanya. Akan tetapi, apabila pihak yang menguasai tanah menolak mengosongkan karena memiliki klaim hukum dan bukti-bukti tertentu, maka pemegang hak tidak dapat mengambil alih penguasaan dengan kekerasan atau tindakan sepihak. Pengosongan yang bersifat memaksa pada prinsipnya

[37] Rejekiningsih, Triana. "Asas fungsi sosial hak atas tanah pada negara hukum (suatu tinjauan dari teori, yuridis dan penerapannya di indonesia)." *Yustisia* 5.2 (2016): 298-325.

[38] Analisis Hukum Penyerobotan Tanah yang Berimplikasi terhadap Perbuatan Melawan Hukum Ditinjau dalam Perspekif Hukum Perdata.

merupakan bagian dari pelaksanaan putusan atau tindakan hukum yang mempunyai dasar eksekutorial. Mahkamah Agung menjelaskan bahwa dalam eksekusi riil, termasuk pengosongan tanah atau penyerahan barang, pelaksanaannya dilakukan melalui mekanisme pengadilan dan dapat memperoleh bantuan aparat keamanan apabila diperlukan. Ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR atau Pasal 218 ayat (2) RBg memberikan dasar mengenai pendampingan Panitera dan Jurusita oleh aparat kepolisian dalam pelaksanaan eksekusi.[39] Dengan demikian, apabila sengketa kepemilikan atau penguasaan belum memperoleh penyelesaian yang dapat dieksekusi, tindakan pengosongan secara paksa oleh salah satu pihak berpotensi menimbulkan persoalan hukum tersendiri. Prinsip tersebut memberikan perlindungan prosedural kepada wajib pajak agar tidak kehilangan tempat tinggal, bangunan, atau penguasaan fisiknya hanya karena pihak lain secara sepihak menyatakan dirinya sebagai pemilik.

Dalam keadaan sengketa yang belum memperoleh putusan, bentuk perlindungan hukum yang paling rasional bagi wajib pajak adalah mempertahankan bukti-bukti penguasaan dan menempuh mekanisme penyelesaian sengketa melalui jalur hukum, baik melalui mediasi maupun melalui gugatan perdata apabila tidak tercapai kesepakatan. Bukti berupa SPPT PBB, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang dari tahun-tahun sebelumnya, bukti pembayaran PBB, dokumen perolehan tanah, surat keterangan desa atau kelurahan, bukti pembangunan rumah, rekening listrik dan air, dokumen administrasi kependudukan yang menunjukkan tempat tinggal, foto objek, kesaksian tetangga, serta bukti-bukti lain mengenai penguasaan tanah dapat digunakan untuk membangun konstruksi pembuktian mengenai kontinuitas penguasaan. Bukti-bukti tersebut memang tidak boleh diposisikan sebagai pengganti SHM, tetapi dapat digunakan untuk menunjukkan bahwa pihak yang hendak digusur mempunyai kepentingan hukum dan hubungan faktual yang nyata dengan objek sengketa. Kajian mengenai penguasaan fisik jangka panjang juga menunjukkan bahwa masyarakat yang menguasai dan mendiami tanah secara nyata selama puluhan tahun tanpa sertifikat berada dalam posisi rentan terhadap penyerobotan dan penggusuran, sehingga penguasaan fisik tersebut perlu ditempatkan dalam kerangka perlindungan hukum dan mekanisme pembuktian yang tepat.[40] Dalam konteks wajib pajak, kontinuitas pembayaran PBB dapat memperkuat rangkaian bukti tersebut karena menunjukkan adanya hubungan administratif yang berlangsung dari waktu ke waktu, meskipun sekali lagi tidak mengubah karakter SPPT PBB menjadi bukti kepemilikan.

Perlindungan hukum juga harus diberikan melalui prinsip bahwa setiap pihak yang bersengketa harus memperoleh kesempatan yang seimbang untuk membuktikan dasar haknya. Pemegang SHM berhak membuktikan keabsahan sertifikat, alas hak, riwayat perolehan, dan kebenaran data fisik serta yuridis yang tercantum dalam sertifikat. Sebaliknya, wajib pajak yang menguasai tanah secara

[39] Simon, Joe Frank, and Franky Samosir. "Execution of court decisions against land cases." *International Asia Of Law and Money Laundering (IAML)* 1.1 (2022): 39-46.

[40] Azminazilah, Azminazilah, et al. "Kepastian Hukum Pengenaan BPHTB kepada Pemilik Tanah dan/atau Bangunan yang Belum Bersetifikat dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap." *Officium Notarium* 3.2 (2023): 140-153.

nyata berhak menunjukkan sejarah penguasaannya, dasar perolehannya, bukti pembayaran PBB, bangunan yang telah lama berdiri, saksi-saksi yang mengetahui penguasaan tersebut, dan bukti lain yang dapat menerangkan mengapa ia berada dan bertahan di atas tanah tersebut. Dengan demikian, perlindungan hukum tidak seharusnya dibangun berdasarkan asumsi bahwa pihak yang mempunyai sertifikat pasti menang atau pihak yang menguasai secara fisik pasti lebih berhak. Dalam sistem pertanahan Indonesia, sertifikat memang merupakan alat bukti yang kuat, tetapi kekuatan tersebut tetap harus dibaca bersama mekanisme pembuktian dan fakta hukum lainnya. Bahkan dalam sengketa sertifikat tumpang tindih, Mahkamah Agung telah memberikan perhatian terhadap aspek penguasaan fisik dengan itikad baik serta riwayat hak dan penguasaan yang jelas dan tidak terputus. Karena itu, sebelum pengosongan dilakukan terhadap wajib pajak yang telah lama menguasai objek, perlu terlebih dahulu dipastikan bahwa tidak terdapat sengketa hukum yang sedang berjalan atau fakta-fakta yang secara wajar menimbulkan keraguan terhadap dasar hak pihak yang meminta pengosongan.

Berdasarkan uraian tersebut, perlindungan hukum terhadap wajib pajak dari pengosongan atau penggusuran tanah secara sepihak harus dipahami sebagai perlindungan terhadap proses, bukan sebagai pemberian hak kepemilikan secara otomatis. Wajib pajak yang hanya mempunyai SPPT PBB tidak dapat menjadikan dokumen tersebut sebagai alasan mutlak untuk menolak hak pemegang SHM. Namun, apabila wajib pajak telah menguasai tanah secara nyata dan berkelanjutan, menempati serta memelihara bangunan, membayar PBB secara konsisten, menguasai objek secara terbuka dan beritikad baik, serta memiliki bukti-bukti lain yang mendukung sejarah penguasaannya, maka ia mempunyai kepentingan hukum yang patut dilindungi dari tindakan pengosongan secara sewenang-wenang. Perlindungan tersebut dapat diwujudkan melalui larangan tindakan eigenrichting, kesempatan untuk mengajukan keberatan dan pembelaan, penggunaan mekanisme mediasi atau penyelesaian sengketa, serta apabila diperlukan melalui proses peradilan dan eksekusi berdasarkan putusan yang mempunyai kekuatan hukum. Dengan konstruksi demikian, kepastian hukum bagi pemegang SHM tetap dipertahankan, tetapi kepastian tersebut tidak berubah menjadi legitimasi untuk melakukan penggusuran sepihak. Pada saat yang sama, perlindungan terhadap wajib pajak juga tidak berubah menjadi pengakuan kepemilikan otomatis hanya berdasarkan SPPT PBB. Keseimbangan inilah yang pada akhirnya diperlukan untuk mewujudkan perlindungan hukum yang berkeadilan, yaitu melindungi hak formal sekaligus menghormati kenyataan penguasaan tanah yang telah berlangsung secara nyata dan berkelanjutan.

Rekonstruksi Perlindungan Hukum bagi Wajib Pajak dalam Mewujudkan Kepastian dan Keadilan Pertanahan

Rekonstruksi perlindungan hukum bagi wajib pajak yang menguasai tanah dan bangunan secara berkelanjutan perlu dimulai dari pengakuan bahwa sistem hukum pertanahan tidak hanya dituntut untuk memberikan kepastian mengenai siapa pemegang hak atas tanah, tetapi juga harus mampu memberikan keadilan

terhadap pihak yang secara nyata telah menguasai, menempati, menggunakan, dan memelihara tanah dalam jangka waktu yang panjang. Dalam konteks sengketa antara wajib pajak yang telah lama menguasai tanah dengan pihak lain yang kemudian menunjukkan Sertifikat Hak Milik (SHM), persoalan utamanya bukanlah bagaimana menjadikan SPPT PBB sebagai pengganti sertifikat, melainkan bagaimana menempatkan seluruh fakta penguasaan dan dokumen yang dimiliki wajib pajak secara proporsional dalam sistem pembuktian. Rekonstruksi tersebut diperlukan karena terdapat kemungkinan terjadinya kesenjangan antara keadaan hukum secara formal dengan keadaan faktual di lapangan. Pihak yang secara formal tercatat sebagai pemegang hak belum tentu merupakan pihak yang selama bertahun-tahun menguasai dan memanfaatkan tanah secara nyata, sementara pihak yang menguasai secara fisik belum tentu mempunyai bukti hak formal yang sempurna. Oleh karena itu, perlindungan hukum yang berorientasi pada kepastian semata berpotensi mengabaikan keadilan substantif, sedangkan perlindungan yang hanya berorientasi pada penguasaan fisik berpotensi mengorbankan kepastian hukum pemegang hak. Rekonstruksi yang diperlukan adalah membangun titik keseimbangan antara keduanya dengan tetap mempertahankan kedudukan sertifikat sebagai bukti hak yang kuat, tetapi memberikan ruang pembuktian yang layak terhadap penguasaan fisik dan sejarah hubungan hukum wajib pajak dengan tanah.[41]

Rekonstruksi pertama yang perlu dilakukan adalah memperjelas kedudukan SPPT PBB dalam sistem pembuktian. SPPT PBB tidak boleh dikonstruksikan sebagai bukti kepemilikan tanah karena fungsi utamanya berada dalam administrasi perpajakan, sedangkan pembuktian hak atas tanah berada dalam rezim hukum pertanahan. Namun, dari sudut pandang pembuktian, SPPT PBB tidak pula seharusnya diperlakukan sebagai dokumen yang sama sekali tidak mempunyai arti hukum. Apabila nama wajib pajak tercantum secara konsisten dalam SPPT PBB selama bertahun-tahun dan keadaan tersebut didukung dengan bukti pembayaran PBB, penguasaan fisik, bangunan yang telah lama berdiri, keterangan saksi, dokumen desa atau kelurahan, serta bukti lain yang relevan, maka SPPT PBB dapat ditempatkan sebagai bagian dari rangkaian bukti mengenai kontinuitas penguasaan. Dengan demikian, nilai pembuktiannya bersifat kontekstual dan kumulatif, bukan berdiri sendiri. Konstruksi demikian sejalan dengan prinsip bahwa sertifikat memang merupakan alat bukti yang kuat, tetapi bukan berarti setiap bukti lain yang berada di luar sertifikat kehilangan relevansi. Dalam perspektif keadilan pembuktian, semakin panjang dan konsisten suatu penguasaan berlangsung, semakin penting pula bagi pemeriksa sengketa untuk menjelaskan mengapa keadaan faktual tersebut dapat terjadi dan bagaimana hubungannya dengan hak formal yang tercatat. Dengan kata lain, SPPT PBB tidak dinaikkan derajatnya menjadi bukti kepemilikan, tetapi

[41] Yunus, Irwanda. "Sengketa Hak Atas Tanah yang Tidak Mempunyai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah." *Alauddin Law Development Journal* 5.3 (2023): 436-441.

ditingkatkan pengakuannya sebagai bukti pendukung terhadap sejarah penguasaan dan pemanfaatan tanah.[42]

Rekonstruksi kedua berkaitan dengan pengakuan terhadap penguasaan fisik yang dilakukan secara terus-menerus, terbuka, dan beritikad baik. PP Nomor 24 Tahun 1997 sendiri memberikan ruang terhadap kenyataan penguasaan fisik selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut sebagai bagian dari pembuktian hak dalam kondisi tertentu. Ketentuan tersebut memperlihatkan bahwa hukum pertanahan sebenarnya telah mengakui bahwa realitas penguasaan tanah mempunyai arti dalam proses pembuktian. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap wajib pajak seharusnya tidak berhenti pada pertanyaan apakah ia mempunyai sertifikat atau tidak, tetapi juga menilai bagaimana tanah tersebut dikuasai selama bertahun-tahun. Apabila penguasaan dilakukan secara terbuka, tidak disembunyikan, tidak diperoleh melalui kekerasan, dilakukan dengan itikad baik, tidak pernah dipermasalahkan secara nyata dalam waktu yang panjang, dan disertai tindakan nyata berupa pembangunan, pemeliharaan, pembayaran PBB, serta pemanfaatan tanah secara terus-menerus, maka keadaan tersebut semestinya mempunyai bobot dalam proses penilaian sengketa. Hal ini tidak berarti bahwa penguasaan 20 tahun otomatis menghasilkan hak milik, karena ketentuan tersebut tetap merupakan mekanisme pembuktian dan mensyaratkan terpenuhinya kondisi tertentu. Namun, ketentuan tersebut dapat dijadikan dasar argumentasi bahwa hukum tidak semestinya mengabaikan fakta penguasaan hanya karena pihak yang menguasai belum memiliki sertifikat.[43]

Rekonstruksi ketiga adalah membangun mekanisme perlindungan preventif bagi wajib pajak sebelum terjadi pengosongan atau penggusuran. Selama ini, persoalan pertanahan sering baru mendapatkan perhatian ketika konflik telah berkembang menjadi tindakan fisik, seperti pemasangan pagar, pembongkaran bangunan, pengusiran penghuni, atau pengambilalihan objek tanah. Padahal, perlindungan hukum yang efektif seharusnya dimulai sebelum kerugian terjadi. Dalam konteks tersebut, ketika terdapat klaim dari pihak yang memegang sertifikat terhadap tanah yang telah lama dikuasai oleh wajib pajak, perlu tersedia ruang bagi klarifikasi mengenai riwayat hak, pemeriksaan data pertanahan, verifikasi batas dan objek, serta penyelesaian sengketa secara administratif atau melalui mediasi sebelum tindakan pengosongan dilakukan. Permen ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menunjukkan bahwa penyelesaian kasus pertanahan memang ditempatkan dalam kerangka penanganan dan penyelesaian kasus oleh institusi pertanahan.[44] Oleh karena itu, rekonstruksi

[42] Yunus, Irwanda. "Sengketa Hak Atas Tanah yang Tidak Mempunyai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah." *Alauddin Law Development Journal* 5.3 (2023): 436-441.

[43] Panjaitan, Simauli Margaretta, and Besty Habeahan. "Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Sertifikat Hak atas Tanah yang Dikuasai oleh Pihak Ketiga Tanpa Hak." *Journal of Administrative and Social Science* 7.1 (2026).

[44] Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah terhadap Hak Milik Perorangan menurut Peraturan Menteri ATR/BPN No 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

perlindungan hukum dapat diarahkan pada prinsip bahwa sengketa mengenai tanah yang masih diperdebatkan status haknya tidak semestinya langsung berujung pada penghilangan penguasaan fisik salah satu pihak tanpa terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan dan penyelesaian melalui prosedur yang tersedia. Perlindungan preventif tersebut penting terutama bagi wajib pajak yang menempati rumah sebagai tempat tinggal karena pengosongan bukan hanya berdampak pada kepentingan ekonomi, tetapi juga dapat menghilangkan tempat tinggal dan stabilitas kehidupan sosialnya.

Rekonstruksi keempat adalah memperkuat prinsip due process of law dalam setiap tindakan pengosongan tanah yang disengketakan. Pemegang SHM memang mempunyai kepentingan yang sah untuk mempertahankan dan memperoleh kembali penguasaan atas tanahnya apabila tanah tersebut dikuasai oleh pihak yang tidak berhak. Namun, pelaksanaan hak tersebut harus dibedakan dari tindakan mengambil alih tanah secara sepihak. Apabila pihak yang menguasai tanah menolak mengosongkan karena menganggap dirinya mempunyai dasar hukum, maka perselisihan tersebut seharusnya ditempatkan sebagai sengketa yang membutuhkan penyelesaian melalui mekanisme hukum. Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap wajib pajak tidak dimaksudkan untuk membekukan hak pemegang SHM, tetapi untuk memastikan bahwa hak tersebut dilaksanakan melalui prosedur yang sah. Prinsip ini juga sejalan dengan asas fungsi sosial tanah dalam Pasal 6 UUPA yang menghendaki adanya keseimbangan antara kepentingan perseorangan dan kepentingan masyarakat. Penjelasan UUPA menegaskan bahwa kepentingan perseorangan tidak dihilangkan, tetapi harus diseimbangkan dengan kepentingan masyarakat sehingga penggunaan tanah pada akhirnya diarahkan pada kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan rakyat.[45] Dalam konteks penelitian ini, prinsip tersebut dapat diterjemahkan bahwa pemegang SHM dan wajib pajak sama-sama harus ditempatkan sebagai subjek hukum yang memperoleh kesempatan untuk mempertahankan kepentingannya melalui prosedur yang adil.

Rekonstruksi kelima adalah memperkuat penyelesaian sengketa melalui mediasi sebelum sengketa berkembang menjadi konflik litigasi yang panjang atau tindakan pengosongan secara paksa. Mediasi mempunyai arti penting dalam sengketa pertanahan karena objek yang disengketakan sering kali telah ditempati, dibangun, atau digunakan oleh salah satu pihak dalam jangka waktu panjang sehingga penyelesaian yang hanya menentukan siapa yang menang dan siapa yang kalah belum tentu menyelesaikan seluruh persoalan sosial dan ekonominya. UU Nomor 30 Tahun 1999 mengakui alternatif penyelesaian sengketa melalui konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli, dan Pasal 6 memberikan ruang bagi penyelesaian sengketa perdata melalui alternatif penyelesaian sengketa berdasarkan itikad baik.[46] Dalam perkara antara

[45] Widiyono, Try, and Md Zubair Kasem Khan. "Legal certainty in land rights acquisition in Indonesia's national land law." *Law Reform* 19.1 (2023): 128-147.

[46] Haerani, Hadijah. "Solusi Dan Langkah Kongkrit Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia." *Ranah Research: Journal Of Multidisciplinary Research And Development* 7 (2024): 860-66.

pemegang SHM dan wajib pajak, mediasi dapat digunakan untuk memeriksa kemungkinan penyelesaian seperti pengakuan atas hak masing-masing, pengaturan pemanfaatan tanah, pemberian kompensasi terhadap bangunan dalam keadaan tertentu, pengalihan hak secara sukarela, atau bentuk kesepakatan lain yang tidak bertentangan dengan hukum. Dengan demikian, rekonstruksi perlindungan tidak selalu harus berakhir pada pengakuan kepemilikan bagi wajib pajak, tetapi dapat pula diwujudkan melalui penyelesaian yang memberikan perlindungan terhadap kepentingan ekonomis dan sosialnya secara proporsional.

Rekonstruksi keenam adalah membangun pola penilaian bukti yang bersifat kumulatif dan tidak fragmentaris. Dalam sengketa pertanahan, sering kali masing-masing pihak hanya mengedepankan satu bukti yang dianggap paling kuat: pemegang SHM menekankan sertifikat, sedangkan wajib pajak menekankan SPPT PBB dan bukti pembayaran pajak. Cara berpikir demikian berpotensi menghasilkan pembuktian yang terlalu sederhana. Yang lebih tepat adalah menguji hubungan antara setiap bukti. Misalnya, SPPT PBB atas nama wajib pajak selama 20 tahun akan mempunyai arti yang lebih besar apabila terdapat bukti pembayaran yang konsisten, bangunan yang secara fisik telah berdiri dalam periode tersebut, saksi yang mengetahui penguasaan, dokumen desa yang bersesuaian, serta bukti bahwa pemegang SHM tidak pernah secara nyata menguasai objek. Sebaliknya, SHM akan semakin kuat apabila didukung oleh alas hak yang sah, riwayat perolehan yang jelas, penguasaan fisik oleh pemegang hak, kesesuaian data fisik dan yuridis, serta tidak adanya bukti yang menunjukkan cacat dalam proses penerbitannya. Dengan pola tersebut, tidak ada satu dokumen yang secara otomatis menentukan hasil sengketa tanpa memperhatikan konteks keseluruhan. Pendekatan demikian juga sejalan dengan kebutuhan untuk menjaga keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan, sebab kepastian tidak semata-mata berarti mempertahankan dokumen formal, tetapi juga memastikan bahwa dokumen tersebut menggambarkan keadaan hukum yang benar.

Rekonstruksi ketujuh adalah memberikan perlindungan yang lebih kuat terhadap wajib pajak yang telah mengeluarkan investasi nyata atas tanah dan bangunan dengan dasar penguasaan yang secara wajar diyakininya sah. Dalam praktik, seseorang yang telah tinggal di suatu tanah selama puluhan tahun mungkin telah membangun rumah, memperbaiki bangunan, memasang jaringan listrik dan air, membayar pajak, melakukan pemeliharaan, bahkan menjadikan objek tersebut sebagai pusat kehidupan keluarganya. Apabila kemudian muncul klaim dari pihak lain yang didasarkan pada sertifikat, persoalan yang muncul tidak hanya mengenai tanah, tetapi juga mengenai bangunan dan investasi yang telah dilakukan oleh pihak yang menguasai. Oleh karena itu, apabila setelah pemeriksaan ternyata hak pihak lain memang terbukti lebih kuat, perlindungan terhadap wajib pajak tetap perlu mempertimbangkan akibat hukum dari pengosongan, khususnya apabila wajib pajak dapat membuktikan adanya itikad baik dan investasi nyata yang dilakukan selama penguasaan. Dalam perspektif keadilan, tidak selalu memadai apabila penyelesaian hanya memerintahkan pihak

yang menguasai untuk meninggalkan tanah tanpa mempertimbangkan konsekuensi ekonomi dan sosial yang timbul. Dalam keadaan tertentu, aspek kompensasi, penyelesaian bangunan, jangka waktu pengosongan yang wajar, atau bentuk penyelesaian lain dapat menjadi bagian dari mekanisme penyelesaian sengketa, sepanjang mempunyai dasar hukum dan disepakati atau ditetapkan melalui mekanisme yang sah. Dengan demikian, keadilan pertanahan tidak berhenti pada pertanyaan "siapa pemilik tanah", tetapi juga mempertimbangkan akibat konkret dari penyelesaian terhadap pihak-pihak yang telah membangun kehidupan dan investasi di atas tanah tersebut.

Rekonstruksi kedelapan adalah memperkuat koordinasi antara administrasi pertanahan dan administrasi perpajakan daerah. Salah satu akar persoalan dalam kasus semacam ini adalah adanya kemungkinan perbedaan antara data yang tercatat dalam administrasi pertanahan dengan data yang digunakan dalam administrasi PBB. Nama wajib pajak dalam SPPT PBB dapat berbeda dengan nama pemegang hak dalam sertifikat, dan keadaan tersebut tidak dengan sendirinya menunjukkan adanya kesalahan karena kedua administrasi tersebut mempunyai fungsi berbeda. Namun, apabila perbedaan tersebut berlangsung selama bertahun-tahun dan disertai penguasaan fisik yang nyata, seharusnya tersedia mekanisme untuk melakukan klarifikasi terhadap status dan sejarah objek. Rekonstruksi perlindungan hukum dapat diarahkan pada peningkatan integrasi data, pemeriksaan riwayat objek, dan pemberian informasi yang lebih jelas kepada masyarakat mengenai perbedaan antara status sebagai wajib pajak dan status sebagai pemegang hak atas tanah. Dengan demikian, masyarakat tidak terjebak dalam anggapan bahwa pembayaran PBB menciptakan hak milik, tetapi pada saat yang sama administrasi pemerintah juga tidak mengabaikan informasi yang menunjukkan adanya penguasaan tanah secara nyata. Integrasi tersebut pada akhirnya dapat mengurangi potensi munculnya sengketa, termasuk konflik antara SPPT PBB dengan sertifikat yang berbeda nama.

Rekonstruksi perlindungan hukum bagi wajib pajak dalam sengketa penguasaan tanah harus diarahkan pada model perlindungan yang berimbang antara kepastian hukum, keadilan, dan penghormatan terhadap kenyataan penguasaan tanah. Model tersebut tidak menempatkan SPPT PBB sebagai bukti kepemilikan yang dapat mengalahkan SHM, karena hal tersebut justru akan bertentangan dengan konstruksi hukum pendaftaran tanah. Akan tetapi, model tersebut juga tidak membiarkan pemegang SHM menggunakan sertifikat sebagai dasar untuk melakukan pengosongan secara sepihak tanpa menguji sejarah penguasaan, itikad baik, kondisi fisik tanah, serta bukti-bukti yang dimiliki pihak yang telah lama menguasai tanah. Rekonstruksi yang ideal terdiri atas beberapa prinsip: pertama, SPPT PBB diberi nilai sebagai bukti pendukung mengenai kontinuitas penguasaan dan hubungan administratif dengan objek; kedua, penguasaan fisik yang lama, terbuka, dan beritikad baik diberi bobot pembuktian sesuai ketentuan hukum; ketiga, setiap konflik didahului pemeriksaan terhadap riwayat hak dan data fisik-yuridis; keempat, pengosongan tidak dilakukan secara sepihak, melainkan melalui prosedur hukum yang sah; kelima, mediasi dan

penyelesaian alternatif didorong sebelum litigasi; dan keenam, apabila pengosongan pada akhirnya harus dilakukan, kepentingan ekonomi dan sosial pihak yang beritikad baik tetap dipertimbangkan secara proporsional. Dengan konstruksi demikian, perlindungan hukum tidak hanya menghasilkan kepastian mengenai siapa yang mempunyai hak, tetapi juga menghasilkan keadilan dalam cara hak tersebut ditegakkan. Inilah titik temu antara kepastian hukum dan keadilan pertanahan: hak formal tetap dihormati, tetapi realitas penguasaan yang sah dan beritikad baik tidak diabaikan.

Kesimpulan

Perlindungan hukum terhadap wajib pajak yang secara nyata dan berkelanjutan menguasai tanah dan bangunan dalam sengketa kepemilikan harus dibangun melalui keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan pertanahan. Sertifikat Hak Milik tetap mempunyai kedudukan sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tanah, sedangkan SPPT PBB tidak dapat diposisikan sebagai bukti kepemilikan atau alat yang secara otomatis mengalahkan sertifikat. Namun demikian, SPPT PBB yang diterbitkan secara berkelanjutan dan didukung bukti pembayaran PBB, penguasaan fisik yang terbuka dan beritikad baik, keberadaan bangunan, riwayat penguasaan, keterangan saksi, serta bukti-bukti lainnya mempunyai nilai pembuktian sebagai bagian dari rangkaian fakta yang menunjukkan kontinuitas hubungan wajib pajak dengan objek tanah. Oleh karena itu, wajib pajak yang memenuhi karakteristik tersebut tidak semestinya kehilangan penguasaan melalui pengosongan atau penggusuran secara sepihak hanya karena pihak lain menunjukkan sertifikat, melainkan berhak memperoleh perlindungan melalui proses hukum yang adil, pemeriksaan terhadap riwayat dan keabsahan hak, serta mekanisme penyelesaian sengketa yang semestinya. Rekonstruksi perlindungan hukum yang diperlukan bukanlah dengan mengubah SPPT PBB menjadi bukti kepemilikan, melainkan dengan memberikan bobot pembuktian yang proporsional terhadap SPPT PBB sebagai bukti pendukung penguasaan, memperkuat pengakuan terhadap penguasaan fisik yang lama dan beritikad baik, mencegah tindakan eigenrichting, serta mengedepankan penyelesaian sengketa melalui mekanisme hukum dan mediasi. Dengan demikian, kepastian hukum tidak hanya dimaknai sebagai perlindungan terhadap pemegang sertifikat, tetapi juga sebagai kepastian bahwa setiap klaim atas tanah ditegakkan melalui prosedur yang sah, sedangkan keadilan diwujudkan dengan tidak mengabaikan pihak yang selama bertahun-tahun secara nyata telah menguasai, menggunakan, memelihara, dan memenuhi kewajiban perpajakan atas tanah tersebut. Pendekatan demikian sejalan dengan tujuan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum sekaligus dengan prinsip fungsi sosial hak atas tanah, sehingga perlindungan hukum pertanahan dapat menghasilkan keseimbangan antara hak formal, kenyataan penguasaan, kepentingan individual, dan keadilan sosial.

Daftar Pustaka

Buku

Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan, 2007.

Ismail, Nurhasan. Hukum Pengurusan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah: Teori dan Praktik. Jakarta: Prenadamedia Group.

Mertokusumo, Sudikno. Hukum dan Politik Agraria. Jakarta: Universitas Terbuka, 1988.

Santoso, Urip. Hukum Agraria: Kajian Komprehensif. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017.

Santoso, Urip. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2019.

Artikel Jurnal

Antikowati, Ulfa Rohmati, and Andika Putra Eskanugraha. "Kekuatan Sertipikat Hak atas Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Objek Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum." Jurnal Kajian Konstitusi 2, no. 2 (2022): 219–233.

Azminazilah, et al. "Kepastian Hukum Pengenaan BPHTB kepada Pemilik Tanah dan/atau Bangunan yang Belum Bersetifikat dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap." Officium Notarium 3, no. 2 (2023): 140–153.

Bola, Mustafa. "Legal Standing of Customary Land in Indonesia: A Comparative Study of Land Administration Systems." Hasanuddin Law Review (2017): 175–190.

Bunga, Marten, Robby Waluyo Amu, and Leni Dwi Nurmala. "Certificate of Land Property Rights as an Evidence in Land Dispute Settlement." IJRAEL: International Journal of Religion Education and Law 2, no. 1 (2023): 5–12.

Debora, Frina, et al. "Problem of Land Ownership Certificates as Legal Proof of Ownership." Problematika Hukum 8, no. 2 (2022): 74–81.

Haerani, Hadijah. "Solusi dan Langkah Kongkrit dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia." Ranah Research: Journal of Multidisciplinary Research and Development 7 (2024): 860–866.

Hunowu, Muhammad R. Hamdiansyah. "Tinjauan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai Tanda Bukti Hak Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997." Lex Privatum 9, no. 3 (2021): 184–194.

Imron, Ahmad, and Ahmadi. "Kedudukan Hukum SPPT PBB sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah yang Sah Menurut Ketentuan Perundang-Undangan." Yuriska: Jurnal Ilmiah Hukum 17, no. 2 (2025): 245–257.

Laurensia, Cangtika, and Gunawan Djajaputra. "Hak Para Pihak dalam Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak Atas Tanah Tumpang Tindih sebagai

Upaya Perlindungan Hukum." Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia 8, no. 11 (2023): 6393–6404.

Limbong, Tania Mayshara, Ayu Trisna Dewi, and Rina Melati Sitompul. "Tanggung Jawab PPAT atas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Medan." Law Jurnal 3, no. 1 (2022): 57–69.

Panjaitan, Simauli Margaretta, and Besty Habeahan. "Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Sertifikat Hak atas Tanah yang Dikuasai oleh Pihak Ketiga Tanpa Hak." Journal of Administrative and Social Science 7, no. 1 (2026).

Permadi, Iwan. "Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda dengan Cara Itikad Baik demi Kepastian Hukum." Yustisia Jurnal Hukum 5, no. 2 (2016): 448–467.

Pradnyautari, I Gusti Agung Putri, I Nyoman Darmadha, and I Wayan Novy Purwanto. "Kepastian Hukum bagi Pihak Pemegang Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Pasal 32 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah." Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum 8, no. 3 (2020): 413–423.

Putri, Ayu Bimo Setyo. "Itikad Baik pada Pendaftaran Hak atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan." Jurnal Cakrawala Hukum 8, no. 1 (2017): 12–21.

Rejekiningsih, Triana. "Asas Fungsi Sosial Hak atas Tanah pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan dari Teori, Yuridis dan Penerapannya di Indonesia)." Yustisia 5, no. 2 (2016): 298–325.

Riyadi, Sugeng. "Tinjauan Yuridis atas Upaya Pemulihan Hak Pemegang SHM Bertumpang Tindih: Kasus Putusan PN Cikarang Nomor 285/Pdt.G/2023." Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara 15, no. 2 (2025).

Tista, Adwin. "Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertipikat Hak Milik atas Tanah yang Mengalami Sengketa Kepemilikan." Lambung Mangkurat Law Journal 4, no. 2 (2019): 162–175.

Wardhani, Shinta Novi. "Kekuatan Hukum Sertifikat Hak atas Tanah Dikaitkan dengan Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah." Al-Qanun: Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam 21, no. 1 (2018): 61–84.

Widiyono, Try, and Md Zubair Kasem Khan. "Legal Certainty in Land Rights Acquisition in Indonesia's National Land Law." Law Reform 19, no. 1 (2023): 128–147.

Wulandari, Suhani. "Indicators of Land Rights Certificate Cancellation Caused by Overlapping Rights as Administration Failure." Administrative and Environmental Law Review 1, no. 2 (2020): 113–124.

Yunus, Irwanda. "Sengketa Hak Atas Tanah yang Tidak Mempunyai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah." Alauddin Law Development Journal 5, no. 3 (2023): 436–441.

Karya Ilmiah

Aprini, Erpinka. Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Kaitannya dengan Ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tesis, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2007.

Prosiding

Artono, H. B., and O. Hamdan Anggari. "Legal Protection of Taxpayers and Tax Insurers in Tax Disputes." Conference Proceedings Jakarta Indonesia, ICABE 2018, 2018.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sumber Internet

Prakoso, Adji. "Yurisprudensi MA RI: Petuk Bukan Tanda Bukti Kepemilikan Atas Tanah." MARINews, 14 Juli 2025. Diakses 9 September 2026.