

## Pengaturan Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Tanah Suku (Muk Reu Ginil) di Desa Duarato dan Desa Leowalu Kecamatan Lamaknen Kabupaten Belu

**Deodatus Nafri Asa**

Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana  
Korespondensi penulis: [deoasa793@gmail.com](mailto:deoasa793@gmail.com)

**Kotan Y. Stefanus**

Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana

**Rafael R. Tupen**

Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana

**Abstract.** *The purpose of this research is to analyze the regulation of land and building tax imposition on tribal land (muk reu ginil) in Duarato Village and Leowalu Village, Lamaknen District, Belu Regency. This research is a normative juridical research that examines all regulations relating to Land and Building Tax and customary land, as well as the mechanism for collecting Land and Building Tax in Belu Regency, especially Duarato Village and Leowalu Village and is supported by empirical juridical research, namely interviews with the Village Head, Traditional Leaders, the Community and also Belu Regency Bapenda employees to find out the practice of imposing Land and Building Tax on tribal land (muk reu ginil) in Duarato Village and Leowalu Village which has been carried out. The results of the research show that until now there has been no specific regulation related to the imposition of Land and Building Tax on customary land or tribal land, either at the national level or at the regional level. The absence of regulations related to the imposition of PBB on tribal land does not make tribal land unrecognized by the Regional Government of Belu Regency. This is because tribal land in Belu Regency, especially Duarato Village and Leowalu Village, is taxed and as a form of recognition of tribal land, the name of the tribe of the taxpayer is also included in addition to the name of the taxpayer himself to show that the land cultivated by him is tribal land.*

**Keywords:** *Land and Building Tax, Customary Land, Tribal Land.*

**Abstrak.** Tujuan penelitian ini ialah menganalisis pengaturan pengenaan pajak bumi dan bangunan terhadap tanah suku (muk reu ginil) di Desa Duarato dan Desa Leowalu Kecamatan Lamaknen Kabupaten Belu. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yakni mengkaji segala peraturan yang berkaitan dengan Pajak Bumi dan Bangunan maupun tanah ulayat, serta mekanisme pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Belu, khususnya Desa Duarato dan Desa Leowalu serta didukung dengan penelitian yuridis empiris yakni wawancara dengan Kepala Desa, Tokoh Adat, Masyarakat dan juga pegawai Bapenda Kabupaten Belu untuk mengetahui praktik pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap tanah suku (muk reu ginil) di Desa Duarato dan Desa Leowalu yang selama ini dijalankan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sampai saat ini peraturan yang spesifik terkait dengan pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap tanah ulayat atau tanah suku belum ada, baik itu di tingkat Nasional maupun di tingkat Daerah. Belum adanya peraturan terkait dengan pengenaan PBB terhadap tanah suku, tidak membuat tanah suku itu tidak diakui oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Belu. Hal ini dikarenakan tanah suku di Kabupaten Belu, khususnya Desa Duarato dan Desa Leowalu tanah sukunya dikenakan pajak dan sebagai bentuk pengakuan terhadap tanah suku tersebut dicantumkan juga nama suku dari wajib pajak tersebut di samping nama wajib pajak itu sendiri untuk menunjukkan bahwa tanah yang digarap olehnya adalah tanah suku. Mekanisme pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan mengacu pada Peraturan Bupati Belu Nomor 24 Tahun 2019 yang berlaku untuk semua termasuk itu tanah suku.

**Kata Kunci:** Pajak Bumi dan Bangunan, Tanah Ulayat, Tanah suku.

## **LATAR BELAKANG**

Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan negara dengan luas daratannya mencapai 1,9 juta kilometer persegi, dengan wilayah yang begitu luas membuat Indonesia memiliki sumber daya alam yang melimpah serta jumlah penduduk yang banyak mencapai 270,20 juta jiwa (Data Sensus Penduduk 2020), dimana dengan jumlah penduduk yang begitu besar menjadikan Indonesia sebagai negara yang memiliki agama, suku bangsa, bahasa, bahasa dan adat istiadat yang beragam. Untuk membangun negara yang begitu luas dengan dengan jumlah penduduk yang besar, maka dibutuhkan dana yang besar pula. Dana tersebut dapat diperoleh dari pendapatan negara Indonesia, salah satu sumber pendapatan negara Indonesia adalah pajak. Pajak menjadi sektor pendapatan terbesar kas negara. Pajak merupakan sumber pendapatan terbesar bagi negara karena hampir semua kegiatan yang dilakukan masyarakat dikenakan pajak (Hartati, N., 2015).

Menurut P. J. A. Adriani, Pajak adalah iuran masyarakat kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan umum (undang-undang) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.

Pajak di Indonesia ada berbagai macam dan salah satunya adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pajak Negara yang dikenakan terhadap bumi dan/atau bangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 (Widyaningsih, A., 2013). Seiring berjalannya waktu, muncul Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang membagi PBB menjadi PBB yang dipungut oleh Pemerintah Pusat, yang meliputi sektor Perkebunan, Perhutanan dan Pertambangan yang kemudian dikenal dengan PBB-P3 serta PBB yang menjadi wewenang Pemerintah Daerah untuk memungutnya, yakni Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotann (PBB-P2). PBB adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi (tanah) dan/atau bangunan. Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak. Yang menjadi subjek PBB adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan, sedangkan yang menjadi objek PBB adalah bumi dan/atau bangunan.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat diketahui bahwa yang menjadi subjek pajak adalah orang pribadi atau badan hukum, yang secara singkat dapat dikatakan bahwa pajak

dibayar oleh orang pribadi atau badan hukum yang memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bumi dan/atau bangunan. Sebagaimana lazim diketahui, hak milik atas tanah dimiliki oleh orang perorangan atau badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah. Namun dalam kenyataannya ada tanah yang dikuasai bersama oleh sekelompok masyarakat yang kemudian disebut hak komunal atau hak ulayat atas tanah. Pasal 1 angka (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat dan Masyarakat yang Berada dalam Kawasan Tertentu menyebutkan bahwa “Hak komunal atas tanah, yang selanjutnya disebut hak komunal adalah hak milik bersama atas tanah suatu masyarakat hukum adat, atau hak milik bersama atas tanah yang diberikan kepada masyarakat yang berada dalam kawasan tertentu, kawasan tertentu yang dimaksud disini adalah kawasan hutan atau perkebunan.

Dalam Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan nama UUPA disebutkan bahwa hak menguasai negara dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah. Selanjutnya dalam Pasal 3 UUPA dijelaskan bahwa pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat hukum adat sepanjang menurut kenyataannya masih ada harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan lain yang lebih tinggi. Lebih lanjut dalam bagian penjelasan atas UUPA, lebih tepatnya pada bagian penjelasan umum Pasal 2 angka (2) dijelaskan bahwa walaupun menurut kenyataan hak ulayat itu ada dan berlaku serta diperhatikan pula dalam keputusan-keputusan hakim, belum pernah hak tersebut diakui secara resmi didalam undang-undang. Akan tetapi jika dilihat sepintas, dengan disebutnya hak ulayat dalam UUPA berarti pula negara memberikan pengakuan dan memperhatikan hak ulayat itu sepanjang menurut kenyataannya masih ada (Mulyadi, L., 2022).

Pada negara hukum, ketentuan hak ulayat dalam kebijakan formulatif menimbulkan dimensi dari perspektif eksistensi dan dinamikanya. Dalam setiap kebijakan legislasi yang mengatur tentang hak ulayat, mulai dari peraturan yang tertinggi (Pasal 18B ayat (2), Pasal 28I ayat (3) amandemen kedua UUD NRI 1945, TAP MPR Nomor IX/MPR/2001, UU Nomor 38 Tahun 2004, UU Nomor 27 Tahun 2007, UU Nomor 6 Tahun 2014, UU Nomor 39 Tahun 2014) sampai yang terendah (Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999, Peraturan Daerah) eksistensi hak ulayat tidak diikuti dengan

perlindungan dalam bentuk surat bukti otentik dari badan yang berwenang karena hak ulayat tidak dimasukkan dalam golongan objek pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Objek pendaftaran tanah dalam Pasal 9 PP No. 24 tahun 1997 meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah Negara.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah juga tidak memasukkan tanah ulayat sebagai objek pendaftaran tanah. Dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah tersebut hanya menyebutkan bahwa masyarakat adat berhak atas pengelolaan terhadap tanah ulayat. Penetapan hak ulayat menjadi hak pengelolaan merupakan salah satu bentuk pengakuan pemerintah kepada masyarakat hukum adat.

Berkaitan dengan pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap tanah suku, dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan terdapat objek Pajak Bumi dan Bangunan yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) salah satunya adalah tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa. Menurut Rochmat Soemitro, tanah yang dikuasai oleh desa termasuk juga tanah yang dikuasai oleh nagari, kelurahan atau tanah kesatuan adat yang sejenis dengan itu (Soemitro, R., 1986). Bertolak dari pemikiran Rochmat Soemitro tersebut, maka dapat diketahui jika ia berpendapat bahwa tanah ulayat tidak dikenakan pajak.

Pendapat Rochmat Soemitro yang mengatakan bahwa tanah ulayat tidak dikenakan pajak itu perlu diteliti lebih lanjut, sebab ia mengatakan bahwa tanah yang dikuasai oleh desa itu sama dengan tanah ulayat padahal kedua hal tersebut merupakan dua hal yang berbeda. Menurut Pasal 1 Angka (10) Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa, yang dimaksud dengan “Tanah Desa adalah barang milik desa berupa tanah bengkok, kuburan dan titisara”. Sementara itu pengertian tanah bengkok menurut KBBI, seperti yang diakses pada [kbbi.kemdikbud.go.id](http://kbbi.kemdikbud.go.id) adalah: (1) tanah yang diterima (untuk diusahakan) sebagai pengganti gaji (bagi pamong desa dan sebagainya), dan (2) tanah yang diterima (untuk diusahakan) dalam kaitan dengan jabatan yang dipegang; tanah jabatan. Pengertian tanah desa maupun tanah bengkok di atas tidak memasukkan unsur tanah ulayat di

dalamnya sehingga penulis berkesimpulan bahwa tanah ulayat tidak termasuk dalam tanah milik desa. Pendapat penulis ini juga dipertegas dengan pengertian tanah ulayat menurut KBBI, yang diakses dari laman yang sama, yaitu tanah yang dimiliki bersama oleh masyarakat hukum adat yang diwariskan secara turun temurun. Tanah ulayat dan tanah desa atau tanah bengkok sejatinya adalah dua hal yang berbeda, yang membedakannya adalah tanah ulayat hanya dapat digunakan oleh orang-orang yang tergabung dalam kesatuan hukum adat sedangkan tanah desa atau tanah bengkok adalah tanah yang digunakan untuk menambah kas desa atau diberikan kepada aparat desa untuk digarap sebagai pengganti upah.

Selain itu, apa yang dikemukakan oleh Rochmat Soemitro adalah merupakan pendapatnya semata dan bukan atas dasar Peraturan Perundang-undangan. Karena pendapat Rochmat Soemitro itu bukan atas dasar suatu Peraturan Perundang-undangan, maka pendapat tersebut tidak dapat diterima begitu saja dan harus dilakukan penelitian di daerah-daerah yang mengenal tanah ulayat, misalnya di Nusa Tenggara Timur khususnya Kabupaten Belu yang mengenal tanah ulayat dengan sebutan tanah suku, dimana tanah suku ini prinsipnya sama dengan tanah ulayat, yakni tanah yang dikuasai atau dimiliki oleh masyarakat hukum adat yang diwariskan secara turun-temurun. Wilayah Kabupaten Belu sendiri memiliki 12 (dua belas) Kecamatan yang terbagi atas 12 (dua belas) Kelurahan dan 69 (enam puluh sembilan) Desa, dimana Desa Duarato dan Desa Leowalu termasuk di dalamnya.

Desa Duarato merupakan desa yang memiliki ikatan genealogis, dimana masyarakatnya masih memiliki hubungan darah, yang mana awalnya di Desa Duarato hanya memiliki 2 (dua) suku yang berdiam di bukit Tae Bereq Hol Saq kemudian seiring berjalannya waktu melalui perkawinan mengakibatkan munculnya suku-suku baru hingga berjumlah 12 (dua belas) suku, dimana semuanya tergabung dalam lembaga adat kena'ian Desa Duarato yang terstruktur mulai dari suku yang memiliki kedudukan paling tinggi, yakni Na'i atau raja, Vetor atau pembantu raja hingga Renu atau rakyat biasa.

Sementara itu, Desa Leowalu merupakan tetangga dari Desa Duarato yang juga merupakan salah satu desa dari 9 (sembilan) desa yang ada di wilayah Kecamatan Lamaknen. Desa Leowalu pada awalnya merupakan perkampungan kecil yang berdiri di atas bukit Kiragawa Lariki yang pada awalnya dihuni oleh 7 (tujuh) suku yang mengusir orang Melus. Desa Leowalu masih sangat kental dengan adat istiadat dan juga memiliki lembaga adat kena'iannya sendiri yang kedudukan suku-sukunya sudah ditentukan dalam struktur yang disebut dengan tisi'an taknian. Secara total Desa Leowalu memiliki 21 (dua puluh satu) suku, akan tetapi yang diakui oleh pemerintah Desa Leowalu adalah sebanyak 18 (delapan belas) suku dikarenakan 3 (tiga) suku lainnya sudah tidak memiliki anggota suku lagi.

Seperti perkumpulan masyarakat adat pada umumnya, suku-suku yang ada di Desa Duarato dan Desa Leowalu juga memiliki hak ulayat atas tanah. Suku-suku yang ada di Desa Duarato dan Desa Leowalu akan mendapat bagian berupa tanah suku begitu suku tersebut didirikan dan diakui keberadaannya oleh masyarakat. Tanah yang telah dibagi kepada suku tersebut akan disebut sebagai tanah suku yang akan diwariskan secara turun-temurun kepada anggota perempuan dalam suku dikarenakan Suku Bunaq menganut sistem perkawinan matrilineal dan tanah tersebut akan tetap menjadi hak dari suku yang bersangkutan sepanjang suku tersebut masih ada keberadaannya.

Dari uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa hak ulayat masyarakat hukum adat itu ada dan diakui oleh pemerintah, akan tetapi peraturan-peraturan yang lebih lanjut berkaitan dengan hak ulayat tersebut masih belum jelas. Contohnya dalam bidang Pajak Bumi dan Bangunan dikatakan bahwa objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah bumi dan/atau bangunan kecuali objek pajak yang pengecualiannya sudah diatur dalam undang-undang yang kemudian dikenal dengan objek pajak tidak kena pajak bumi dan bangunan. Akan tetapi, dalam pengecualian tersebut tidak disebutkan tanah yang menjadi milik komunal atau tanah ulayat masyarakat hukum adat, yang jika dilihat secara sepintas dapat disimpulkan bahwa tanah ulayat itu dikenakan pajak. Akan tetapi, yang menjadi persoalannya adalah tanah itu merupakan milik bersama (komunal) sehingga tidak sulit untuk menentukan siapa yang akan menjadi wajib pajaknya jika tanah itu dikenakan pajak. Oleh karena itu diperlukan suatu Peraturan Perundang-undangan yang menyebutkan secara eksplisit tanah ulayat dikenakan pajak atau tidak.

Tujuan penelitian ini adalah menganalisis pengaturan pengenaan pajak bumi dan bangunan terhadap tanah suku (Muk Reu Ginil) di Desa Duarato dan Desa Leowalu Kecamatan Lamaknen Kabupaten Belu.

## **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris. Penelitian ini bersifat yuridis normatif yang berkaitan dengan norma, peraturan perundang-undangan untuk mengkaji tentang pengaturan pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap tanah suku (muk reu ginil) serta mekanisme pemungutannya. Lokasi penelitian dilaksanakan di Desa Duarato dan Desa Leowalu, Kecamatan Lamaknen, Kabupaten Belu, Provinsi Nusa Tenggara Timur, serta penelitian di Bapenda Kabupaten Belu.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama, yakni perilaku warga masyarakat, melalui penelitian (Soekanto, S., 2021). Data sekunder yaitu data yang diperoleh

melalui bahan Pustaka (Zainuddin, A., 2009). Di dalam penelitian hukum, data sekunder dibagi atas tiga, yaitu bahan hukum premier, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier (Soekanto, S., 2021).

Teknik pengumpulan data dengan studi kepustakaan (dokumen) dan wawancara. Teknik pengolahan data dengan *editing* dan *coding*. Teknik analisis data dianalisis secara deskriptif kualitatif yuridis, yaitu menguraikan dan menjelaskan hal-hal pokok yang berkaitan dengan pengaturan pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap tanah suku (*muk reu ginil*) serta mekanisme pemungutan PBB terhadap tanah suku di Desa Duarato dan Desa Leowalu, Kecamatan Lamaknen, Kabupaten Belu berkaitan dengan pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap tanah suku berdasarkan realita yang terjadi di tempat penelitian.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Pengaturan Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Tanah Suku (*Muk Reu Ginil*)**

#### 1. Pengaturan di Tingkat Nasional

Pajak Bumi dan Bangunan sudah di kenal di Indonesia sejak dari zaman kerajaan, dimana rakyat diwajibkan membayar sebagian hasil pertanian kepada penguasa sebagai bentuk pengakuan atas kepemimpinan penguasa terhadap tanah yang digunakan oleh rakyat.

Di zaman Belanda dan Inggris terdapat istilah Land Rente yang digagas oleh Thomas Stamford Raffles yang merupakan sebuah pungutan yang harus dibayar oleh kepala desa kepada kerajaan Inggris karena dianggap sebagai penyewa tanah. Besaran land rente di masa tersebut berkisar antara 20% hingga 50% dari hasil produksi pertanian.

Setelah masa kemerdekaan, pajak properti pertama kali dikenali dengan nama Pajak Bumi, dan kemudian berubah menjadi Pajak Pendapatan Tanah. Pada tahun 1959, Direktorat Pajak Hasil Bumi dibentuk dan bergantilah Pajak Pendapatan Tanah menjadi Pajak Hasil Bumi. Selanjutnya pada 1965, Pajak Hasil Bumi diganti menjadi Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) dan pengelolanya pun berganti menjadi Direktorat IPEDA. Objek IPEDA terdiri dari tanah pada sektor pedesaan, perkotaan, perkebunan, perhutanan, dan pertambangan yang merupakan objek PBB di masa lampau (Asshiddiq, M., 2023).

Reformasi perpajakan jilid I terjadi pada tahun 1983 yang menciptakan banyak Undang-Undang perpajakan. Pada tahun 1983 terdapat Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan. Undang-Undang ini secara khusus mengatur tentang ketentuan-ketentuan dasar dalam perpajakan seperti NPWP, Surat Pemberitahuan, Prosedur Pemungutan Pajak, serta keberatan dan banding. Akan tetapi, dalam

peraturan ini tidak menyinggung terkait dengan tanah suku seperti misalnya ada atau tidak perlakuan khusus untuk tanah ulayat atau tanah adat terkait dengan tata cara pemungutan pajaknya. Undang-Undang ini kemudian diubah beberapa kali dengan UU No. 9 Tahun 1994, UU No. 16 Tahun 2000, UU No. 28 Tahun 2007 dan UU Nomor 16 Tahun 2009 akan tetapi dari semua perubahan tersebut tidak ada yang menyinggung soal pengenaan PBB terhadap tanah ulayat atau tanah adat.

Pada tahun 1985 muncul Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, yang mulai berlaku tahun 1986 dan yang pertama kali diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tidak sama sekali mencantumkan dalam pasal-pasalnya terkait dengan pengenaan PBB terhadap tanah ulayat, begitu juga dalam perubahan pertama UU PBB yang membahas tentang objek PBB yang juga tidak memasukkan tanah ulayat sebagai. Dalam penjelasan terhadap Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, yakni pada penjelasan tentang bagian umum disebutkan bahwa “Sebelum berlakunya Undang-undang ini, terhadap tanah yang tunduk pada hukum adat telah dipungut pajak berdasarkan Undang-undang Nomor 11 Prp Tahun 1959”.

Perppu Nomor 11 Tahun 1959 tentang Pajak Hasil Bumi dalam pasal 2 menyebutkan “untuk pemungutan pajak hasil bumi, tanah-tanah tersebut di- pasal 1 dibagi dalam jenis-jenis tanah sebagai berikut:

- a. Tanah Pekarangan;
- b. Tanah-tanah yang menghasilkan seperti:
  - 1) Tanah-tanah sawah;
  - 2) Tanah-tanah dengan tanaman yang berumur pendek;
  - 3) Tanah-tanah dengan tanaman yang berumur panjang;
  - 4) Tanah-tanah lain seperti tambak (empang), tanah pegaraman, hutan nipah, tanah rawa dan lain sebagainya;
- c. Tanah-tanah yang ditanami tetapi belum memberikan hasil;
- d. Tanah-tanah yang tidak menghasilkan.”

Sementara itu dalam Pasal 4 menyebutkan bahwa “yang wajib membayar pajak hasil bumi ialah mereka yang memiliki hak kebendaan atas tanah-tanah tersebut dalam pasal 1”. Pasal 1 sendiri berbunyi “Dengan nama “Pajak Hasil Bumi” dipungut pajak dari semua tanah atas mana berlaku hak kebendaan dan yang tidak dikenakan pajak Verponding atau pajak Verponding Indonesia”.

Dalam Perppu Nomor 11 Tahun 1959 ini tidak menyebutkan terkait dengan tanah ulayat atau tanah adat atau tanah suku. Jika menurut UU No. 12 Tahun 1985 bahwa tanah adat dikenakan pajak berdasarkan Perppu No. 11 Tahun 1959 maka mungkin saja hak ulayat atas tanah digolongkan kedalam hak kebendaan. Dalam hukum perdata, hak kebendaan dibagi atas 2 (dua) macam, yakni hak kebendaan yang memberikan jaminan antara lain hak gadai, hak hipotek, hak tanggungan dan fidusia serta hak kebendaan yang memberikan kenikmatan, yakni bezit dan hak milik (Usanti, T. P., 2012). Selain itu, terdapat juga hak pengelolaan seperti yang disebutkan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Dalam PP ini disebutkan bahwa hak pengelolaan ini dapat berasal dari tanah negara maupun tanah ulayat.

Dalam PP ini dikatakan bahwa hak pengelolaan wajib untuk didaftarkan pada kantor pertanahan, dimana hak pengelolaan akan terjadi sejak didaftar di kantor pertanahan dan pemegang hak pengelolaan akan diberikan sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak pengelolaan. Hak pengelolaan tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan serta hak pengelolaan tidak dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak pengelolaan hanya dapat dilepaskan salah satunya adalah dengan diberikan hak milik, dilepaskan untuk kepentingan umum, atau ketentuan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Dalam PP ini juga menjelaskan mengenai hapusnya hak pengelolaan, dimana Pasal 15 Ayat (3) PP ini menyebutkan bahwa hapusnya hak pengelolaan di atas tanah ulayat mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan hukum adat.

Berdasarkan PP ini bisa saja ditafsirkan bahwa tanah ulayat dikenakan pajak, dimana tanah ulayat yang diberikan hak pengelolaan akan akan membuat tanah ulayat itu dikenakan pajak. Akan tetapi menurut penulis kita tetap membutuhkan suatu peraturan yang didalamnya menyebutkan secara tegas dan jelas bahwa tanah ulayat dikenakan pajak, sehingga tidak terjadi perbedaan penafsiran.

Pada tahun 2009, muncul Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang mencabut Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dengan adanya peraturan ini, maka jenis pajak yang dikenakan pajak daerah mengalami penambahan dan juga dikenal istilah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yang mengatur tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tidak sama sekali menyinggung soal pengenaan PBB terhadap tanah adat/tanah ulayat/tanah suku, dimana Undang-Undang ini hanya menjelaskan terkait dengan jenis Pajak Daerah Provinsi dan Pajak Daerah Kabupaten/Kota.

Pada awal tahun 2024, ditetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat. Dalam permen ini akhirnya menjawab pertanyaan sebagian besar orang tentang apakah tanah ulayat bisa didaftarkan atau tidak, karena dalam Pasal 18-Pasal 22 Permen ini dijelaskan bahwa tanah ulayat bisa didaftarkan sebagai hak pengelolaan atas nama masyarakat adat serta dalam Pasal 23 - Pasal 27 menjelaskan tentang pendaftaran hak milik atas tanah ulayat oleh kelompok anggota masyarakat hukum adat.

Permen ATR/BPN No. 14 Tahun 2024 di atas jelas memberikan titik terang tentang status tanah ulayat. Jika tanah ulayat sudah memperoleh sertifikat baik itu sertifikat hak pengelolaan maupun sertifikat hak milik maka dapat dikatakan bahwa tanah ulayat itu dikenakan pajak. Akan tetapi, tetap membutuhkan suatu peraturan yang menyebutkan secara jelas bahwa tanah ulayat dikenakan pajak agar mencegah perbedaan penafsiran diantara berbagai pihak serta dapat memberikan kepastian hukum terkait dengan pengenaan PBB terhadap tanah ulayat.

Dari penjelasan di atas dapat diketahui bahwa pengenaan Pajak terhadap tanah ulayat/tanah suku masih belum diatur dalam peraturan di tingkat nasional mulai dari Undang-Undang hingga Peraturan Menteri. Sementara itu, Perppu Nomor 11 tahun 1959 yang menurut UU No. 12 Tahun 1985 dijadikan sebagai aturan dasar pengenaan PBB terhadap tanah adat tidak sama sekali menyinggung soal pengenaan PBB terhadap tanah adat sehingga penulis berkesimpulan bahwa pengenaan PBB terhadap tanah adat atau tanah ulayat atau tanah suku masih belum diatur dalam Undang-Undang.

Akan tetapi, dengan adanya Permen ATR/BPN No. 14 Tahun 2024 maka sudah terdapat perkembangan, dimana pada awalnya tanah ulayat tidak termasuk dalam objek pendaftaran tanah sekarang berdasarkan Permen ATR/BPN No. 14 Tahun 2024 tanah ulayat sudah bisa didaftarkan di kantor pertanahan dan disertifikatkan atas nama kelompok masyarakat hukum adat. Berdasarkan perkembangan ini diharapkan kedepannya pengaturan terkait dengan pengenaan PBB terhadap tanah ulayat juga dapat segera dibuat.

## 2. Pengaturan di Tingkat Daerah

Pengaturan terkait dengan pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap tanah ulayat/tanah suku di Kabupaten Belu belum dibuat hingga saat ini, dalam Peraturan Daerah Kabupaten Belu Nomor 1 Tahun 2018 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Daerah Kabupaten Belu Nomor 19 Tahun 2019 tentang Pajak Daerah tidak sedikitpun menyinggung terkait dengan pengenaan PBB terhadap tanah suku.

Dalam wawancara yang dilakukan dengan penyuluh pajak, Bapak Yohanes G. Mau Koy, ST beliau mengatakan bahwa saat ini Perda yang lama sudah tidak berlaku lagi karena sudah ada perda yang baru.

“Terkait dengan regulasi, sekarang kita sudah ada regulasi baru. Jadi terkait dengan pajak, UU No. 28 Tahun 2009 dengan Perda Nomor 19 Tahun 2010 yang sudah 3 (tiga) kali dirubah, terakhir dengan Perda Nomor 1 Tahun 2018 itu sudah tidak berlaku lagi. Jadi sekarang itu kita pakai Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dan sekarang sudah kita jabarkan di Peraturan Daerah yang baru saja disosialisasikan, Yakni Perda Nomor 1 tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah”

Lebih lanjut beliau mengatakan bahwa di dalam peraturan tersebut tidak mengatur secara terkait dengan pengenaan pajak terhadap tanah suku akan tetapi ada kebijakan untuk terkait dengan tanah suku.

“Di dalam Perda itu tidak diatur secara khusus terkait entah itu tanah suku, tanah ulayat itu tidak ada. Akan tetapi, walaupun itu tanah suku tetapi karena tanah itu dikelola, diambil manfaatnya nah itu berarti secara regulasi tanah itu dikenakan pajak dan wajib pajaknya itu adalah orang yang garap. Di wilayah Lamaknen itu memang kebanyakan tanah suku makanya di beberapa SPPT itu wajib pajak ditulis nama orang garap (garis miring) nama suku. Jadi untuk mencegah ada yang mengklaim bahwa tanah suku itu adalah milik pribadinya maka itu dibuat kebijakan dalam SPPT ditulis nama wajib pajak garis miring (/) nama suku dari wajib pajak tersebut”

Kebijakan terkait dengan penulisan di SPPT tersebut juga dibenarkan oleh Penilai Pajak, Ibu Evimia Marek, S. Sos.

“Di beberapa Desa ada yang SPPT-nya ditulis nama Wajib pajak garis miring (/) tanah suku ada juga yang ditulis nama suku saja. Terkait dengan regulasi memang belum ada akan tetapi pemerintah mengakui kalau tanah suku itu ada. Pihak kenai,ian dan pemerintah desa tahu mana yang tanah suku mana yang bukan dan kemudian akan dilaporkan ke Bapenda, sehingga Bapenda pun mengetahui bahwa tanah suku itu ada dan tanah suku itu tetap dikenakan pajak karena ada pihak yang memperoleh manfaat dari tanah suku tersebut”

Pengenaan PBB terhadap tanah suku pun sebelumnya telah dikonfirmasi dengan Kepala Desa Duarato dan Kepala Desa Leowalu dan mereka membenarkan bahwa tanah suku di kedua Desa tersebut memang dikenakan PBB.

“Tanah suku di Duarato ini semuanya dikenakan pajak dan seluruhnya atas nama perempuan. Pajak itu dikenakan baik saat kita sedang menggarap ataupun tidak sedang

menggarap, karena para petugas berasumsi bahwa kita setiap tahun pasti menggarap tanah tersebut”.

Terkait dengan tanah suku yang tetap dikenakan pajak walaupun tidak sedang digarap, Ibu Evimia Marek memberitahukan alasan mengapa Bapenda tetap memungut pajak terhadap tanah suku yang tidak digarap adalah karena masyarakat menggarap tanah itu tidak pasti waktunya kapan kadang setiap tahun digarap, kadang 2 (dua) tahun sekali dan kadang ada yang sampai 5 (tahun) baru digarap lagi. Akan tetapi tidak semua tanah suku di Kabupaten Belu dikenakan pajak. Tanah suku yang belum pernah digarap atau sudah lama sekali tidak pernah digarap dimana tanah suku tersebut masih dalam bentuk hutan tidak dikenakan pajak.

Dari penjelasan di atas penulis menarik kesimpulan bahwa regulasi khusus terkait dengan pengenaan pajak terhadap tanah suku memang belum ada sampai sekarang di Kabupaten Belu. Akan tetapi, hal ini bukan berarti Pemerintah Kabupaten Belu tidak menganggap tanah suku itu tidak ada, alasannya adalah walaupun belum ada regulasi khusus terkait dengan tanah suku tersebut tetapi dalam praktiknya pengakuan terhadap tanah suku tersebut ditunjukkan dalam SPPT yang secara sah diterbitkan oleh Bapenda Kabupaten Belu, dimana dalam SPPT tersebut ditulis juga nama suku di samping nama wajib pajak yang tertera dalam SPPT. Nama suku dicantumkan juga di dalam SPPT ini untuk menunjukkan bahwa tanah yang digarap oleh wajib pajak adalah tanah suku sekaligus sebagai bentuk pengakuan pemerintah Kabupaten Belu terhadap keberadaan tanah suku. Selain itu, pengenaan PBB terhadap tanah suku juga hanya dikenakan terhadap tanah suku yang sudah digarap sehingga tanah suku yang belum pernah digarap atau sudah lama tidak pernah digarap dan masih dalam bentuk hutan tidak dikenakan pajak. Hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 77 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Daerah yang menyatakan bahwa”objek pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan bumi dan atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan”.

### **Mekanisme Pemungutan PBB Terhadap Tanah Suku (*Muk Reu Ginil*) di Desa Duarato dan Desa Leowalu Kecamatan Lamaknen Kabupaten Belu**

Sistem pemungutan pajak yang dikenal di Indonesia ada 3 (tiga), yakni Official assesment system, *Self-assesment system* dan *With holding system*. Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sendiri biasanya dilakukan dengan menggunakan Official assesment system. Sebagaimana telah dijelaskan dalam BAB II, Official assesment system ini menuntut fiskus untuk lebih berperan aktif sedangkan wajib pajak cenderung bersifat pasif. Hal ini juga berlaku

dalam pemungutan PBB terhadap tanah suku di Desa Duarato dan Desa Leowalu, Kecamatan Lamaknen, Kabupaten Belu.

Secara umum, sistematika pemungutan PBB di Kabupaten Belu berdasarkan pada Peraturan Bupati Belu Nomor 24 Tahun 2019 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Menurut Ibu Evimia Marek, Perbub ini kedepannya tidak akan berlaku lagi karena Perbup yang baru sedang dirancang, akan tetapi sistematikanya masih tetap sama. Sistematika pemungutan PBB di Kabupaten Belu yang juga berlaku terhadap tanah suku di Kabupaten Belu termasuk juga tanah suku di Desa Duarato dan Desa Leowalu menurut Perbup Belu No. 24 tahun 2019 adalah sebagai berikut:

1. Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Subjek dan Objek PBB-P2

Ketentuan tentang pendaftaran, pendataan dan penilaian subjek dan objek pajak PBB-P2 diatur dalam Bab 3 tentang pendaftaran, pendataan dan penilaian subjek dan objek pajak PBB-P2 mulai dari pasal 4 s/d pasal 9.

a. Pendaftaran

“Pendaftaran objek PBB-P2 dilakukan oleh Subjek Pajak dengan cara mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP).”

“SPOP dan LSPOP diisi dengan jelas, benar, lengkap dan ditandatangani serta disampaikan ke Bapenda Kabupaten Belu, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal diterimanya SPOP dan LSPOP oleh Subjek Pajak atau kuasanya.”

b. Pendataan

“Pendataan subjek dan objek PBB-P2 dilakukan oleh tim pemutakhiran data PBB-P2 yang dapat bekerja sama dengan pihak kecamatan atau kelurahan/desa terkait.”

Pendataan subjek dan objek PBB-P2 dilakukan dengan menuangkan hasilnya dalam formulir SPOP dan LSPOP, dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Setiap wajib pajak wajib mengisi SPOP dan LSPOP.
- 2) SPOP dan LSPOP harus diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh Wajib Pajak atau kuasanya disertai dengan lampiran-lampiran yang diperlukan dan disampaikan kepada Bapenda Kabupaten Belu.
- 3) Sepanjang tidak ada perubahan data objek pajak, subjek pajak maupun Wajib pajak maka data SPOP dan LSPOP dapat digunakan untuk penetapan PBB-P2 tahun selanjutnya.

Pendataan subjek dan objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud di atas dapat dilakukan dengan alternatif:

- 1) Penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP;
- 2) Identifikasi objek pajak;
- 3) Verifikasi data objek pajak; dan
- 4) Pengukuran bidang objek pajak.

c. Penilaian

“Penilaian adalah kegiatan untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang akan dijadikan dasar pengan PBB P2.” Pelaksanaan penilaian ini dilakukan oleh tim penilaian PBB-P2.

Kegiatan penilaian dapat dilaksanakan melalui

- 1) Penilaian massal, dimana nilai jual objek bumi dihitung berdasarkan nilai indikasi rata-rata yang terdapat pada setiap Zona Wilayah Tanah (ZNT) sedangkan NJOP bangunan dihitung berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB);
- 2) Penilaian individu diterapkan pada objek pajak umum yang bernilai tinggi atau objek pajak khusus;
- 3) Penentuan NJOP dapat dilakukan melalui pendataan, pendaftaran, dan pemetaan persil tanah/bumi untuk ditetapkan sebagai objek pajak.

2. Penetapan

Ketentuan mengenai penetapan diatur dalam Bab 4 tentang penetapan, mulai dari pasal 10 s/d pasal 13.

Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP yang diklasifikasikan berdasarkan keputusan Bupati. Besaran pokok PBB-P2 yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif PBB-P2 dengan NJOP setelah dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Besaran pokok PBB-P2 yang telah dihitung tersebut akan dituangkan dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT).

Dalam pasal 12 Perbup Belu Nomor 24 tahun 2019 menyebutkan tata cara penerbitan, pengisian dan penyampaian SPPT adalah sebagai berikut:

- 1) Berdasarkan SPOP Bupati menerbitkan SPPT.
- 2) Bupati dapat melimpahkan penerbitan SPPT kepada Kepala Bapenda Kabupaten Belu.
- 3) SPPT PBB-P2 diterbitkan diawal tahun masa pajak.
- 4) SPPT setiap tahun dihimpun dalam DHKP.
- 5) Sebelum disampaikan ke wajib pajak, dilakukan penelitian data SPPT dengan data DHKP oleh Bidang Pendataan, Penilaian Dan Penetapan Bapenda Kabupaten Belu.
- 6) SPPT yang telah diteliti diserahkan kepada Bidang penagihan untuk selanjutnya diteruskan kepada Pihak Kecamatan ditandai dengan penandatanganan berita acara.

- 7) Pihak Kecamatan meneruskan SPPT bersama DHKP kepada pihak Desa/kelurahan untuk diteruskan kepada wajib pajak.
- 8) Desa/Kelurahan wajib menyampaikan kembali resi/bukti penerimaan SPPT yang telah ditandatangani oleh wajib pajak dan membuat laporan penyampaian SPPT secara berkala kepada Bapenda melalui Bidang Pendapatan dan Penetapan Bapenda Kabupaten Belu.
- 9) SPPT PBB-P2 harus sudah sampai ke wajib pajak paling lambat 1 (satu) bulan sejak tanggal penerimaan oleh Kepala Desa/Lurah.

Dalam pasal 13 Ayat (1) dikatakan bahwa apabila wajib pajak tidak mengisi dan menyampaikan SPOP, ketetapan PBB-P2 ditetapkan secara jabatan oleh Kepala Bapenda dengan diterbitkan SKP PBB-P2.

### 3. Pembayaran

Ketentuan tentang pembayaran diatur dalam Bab 5 tentang pembayaran dan penerimaan, mulai dari Pasal 14 s/d pasal 17.

PBB-P2 yang terutang dibayar ke kas daerah melalui Bank tempat pembayaran PBB-P2 atau Bidang Penagihan Bapenda Kabupaten Belu dengan menggunakan SPPT, SKP PBB-P2, SKPDKB, dan SKPDKBT. PBB-P2 tersebut harus dibayarkan sebelum lewat jatuh tempo, yakni paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja saat terutangnya pajak dan paling lambat 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh wajib pajak.

### 4. Penagihan

Ketentuan tentang penagihan diatur dalam Bab 8 tentang penagihan, yakni pada pasal 21 dan pasal 22.

Penagihan adalah serangkaian tindakan agar penanggung pajak melunasi utang pajak dan biaya penagihan pajak dengan menegur atau memperingatkan, melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan surat paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyanderaan dan menjual barang yang telah disita. Penagihan dilaksanakan melalui penetapan STP PBB-P2 dan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB) PBB-P2/ Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT) PBB-P2, Surat Keputusan Pembetulan Dan Surat Keputusan Pemberatan. STP PBB- P2, SKPDKB PBB – P2 dan/atau SKPDKBT PBB-P2, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan dapat diikuti dengan surat teguran, surat paksa/dengan pemasangan plang pengumuman belum membayar PBB-P2 pada lokasi objek pajak.

Tindakan penagihan ini dapat dilakukan setelah jatuh tempo dengan terlebih dahulu menerbitkan surat teguran.

## 5. Sanksi

Sanksi dapat diberikan apabila wajib pajak belum, terlambat atau kurang membayar pajak. Sanksinya adalah sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda atau kenaikan PBB-P2. Besarnya bunga dan/atau denda adalah sebesar 2% per bulan.

Namun, wajib pajak dapat mengajukan Surat Permohonan Penghapusan atau Pengurangan Pajak. Bupati karena jabatannya dapat menghapuskan atau mengurangi sanksi administrasi PBB-P2 yang dikenakan karena kekhilafan wajib pajak atau bukan karena kesalahan wajib pajak.

Wajib pajak dapat mengajukan permohonan penghapusan atau pengurangan sanksi PBB-P2 secara tertulis kepada Bupati paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal diterbitkannya SKP PBB-P2 atau STP PBB-P2 dengan memberikan alasan yang jelas.

Bupati menerbitkan keputusan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak surat permohonan tersebut diterima, dan apabila Bupati tidak menerbitkan keputusan pada waktu yang sudah ditentukan maka permohonan penghapusan atau pengurangan sanksi PBB-P2 dianggap dikabulkan sesuai permohonan.

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat diketahui bahwa mekanisme pemungutan PBB terhadap tanah ulayat juga menggunakan mekanisme yang sama seperti yang di atur dalam Perbub Belu No. 24 Tahun 2019 dimana itu diberlakukan terhadap tanah-tanah yang bersifat umum. Dalam hal ini penulis berpendapat bahwa perlu ada perubahan pada Perbub, yakni penambahan kalimat “tata cara pemungutan PBB-P2 ini berlaku juga untuk tanah suku yang berada di Kabupaten Belu”, dimana kalimat ini belum ada dalam Perbub No. 24 Tahun 2019 dan diharapkan pada Perbub yang baru bisa dicantumkan kalimat ini. Tujuan dari dicantumkannya kalimat ini adalah untuk memberikan kepastian hukum terhadap pengenaan PBB terhadap tanah suku agar tidak terdapat perbedaan penafsiran diantara berbagai kalangan orang.

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan diperoleh bahwa Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap tanah ulayat/tanah adat/tanah suku masih belum diatur pada tingkat nasional, yakni Undang-Undang sampai Peraturan Menteri, maupun pada peraturan tingkat daerah yakni Peraturan Daerah Kabupaten Belu. Pemungutan PBB terhadap tanah suku di Kabupaten Belu, khususnya Desa Duarato dan Desa Leowalu menggunakan Official assessment system, dimana fiskuslah yang berperan aktif dalam menagih pajak. Sistematika pemungutan dan sanksi administrasi PBB-P2 yang diatur dalam Peraturan Bupati Belu berlaku

untuk umum termasuk pula tanah suku. Sistematika pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Belu meliputi: Pendaftaran, Pendataan, dan Penilaian Subjek dan Objek PBB-P2; Penetapan; Pembayaran; dan Penagihan. Sanksi administrasi yang diberikan adalah berupa bunga dan/atau denda atau kenaikan PBB-P2.

## DAFTAR REFERENSI

- Ali, Zainuddin. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Asri, Ardison. 2021. *Buku Ajar Hukum Pajak & Peradilan Pajak*. Jawa Barat: CV. Jejak.
- Asshiddiq, Maghastria. 2023. *Sejarah Pajak dan Bumi Bangunan di Indonesia*, diakses pada tanggal 1 Februari 2024, Pukul 11.56 WITA, dari <https://www.pajak.com/komunitas/opini-pajak/sejarah-pajak-dan-bumi-bangunan-di-indonesia/>.
- Ayza, Bustamar. 2017. *Hukum pajak Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, diakses pada tanggal 25 April 2024, pukul 22.05 WITA dari <https://kbbi.kemdikbud.go.id>.
- Brotodiharjo, R. Santoso. 2003. *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Djulaeka & Devi Rahayu. 2021. *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*. Surabaya: Scopindo Media Pustaka.
- Hartati, Neneng. 2015. *Pengantar Perpajakan*. Bandung: Pustaka Setia.
- Mau Bere, Gregorius. 2022. *Duarato dalam Sejarah*. Tidak dipublikasikan
- Mujiburohman, D. A. & Mujiati. 2019. *Mempercepat Karakteristik Tanah Adat di Indonesia: Dinamika Masyarakat Hukum Adat dan Tanah Ulayat di Nusa Tenggara Timur*. Policy Brief-STPN, 4(4), 3.
- Mulyadi, Lilik. 2022. *Eksistensi, Dinamika, dan Perlindungan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Ulayat Masyarakat Adat di Indonesia*. Bandung: P.T. Alumni.
- Peraturan Bupati Belu Nomor 24 Tahun 2019 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
- Peraturan Daerah Kabupaten Belu Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- Peraturan Desa Leowalu Nomor 01 Tahun 2016 tentang Perubahan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Desa (RPJM DESA) Tahun 2014-2019
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat dan Masyarakat yang Berada dalam Kawasan Tertentu
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 14 tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa

- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1959 tentang Pajak Hasil Bumi
- Saidi, Djafar. 2011. *Pembaruan Hukum Pajak Edisi Revisi*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Sembiring, Julius. 2018. *Dinamika Pengaturan dan Permasalahan Tanah Ulayat*. Yogyakarta: STPN Press.
- Soekanto, Soerjono. 2021. *Pengantar Penelitian Hukum*, cetakan ke-3, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press).
- Soemitro, Rochmat. 1986. *Pajak Bumi dan Bangunan*. Bandung: PT. Eresco.
- Sutedi, Adrian. 2013. *Hukum Pajak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata cara Perpajakan
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata cara Perpajakan
- Usanti, Trisadini Prasastinah. 2012. *Lahirnya Hak Kebendaan*. Diakses pada tanggal 31 maret 2024, Pukul 15.09 WITA, melalui <https://www.neliti.com/id/publications/158158/lahirnya-hak-kebendaan>.
- Vivian, Yohana Fransiska Aurelia. 2023. Sejarah Pajak Daerah di Indonesia, diakses pada tanggal 1 Februari 2024, pukul 12. 58 WITA, dari <https://www.pajakku.com/read/62c55a76a9ea8709cb18ab8c/Sejarah-Pajak-Daerah-di-Indonesia>.
- Widyaningsih, Aristanti. 2013. *Hukum Pajak dan Perpajakan dengan Pendekatan Mind Map*. Bandung: Alfabeta.