

# **Penerapan Pajak Bumi dan Bangunan atas Penguasaan Tanah Rempang oleh Masyarakat di atas Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam dan Implementasinya di Kecamatan Galang, Kota Batam Dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022**

**Harry Muhamad Fahlevie\*, Frency Siska, Salma Suroyya Yuniyanti**

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

\*harryfahlevie@gmail.com, frency08siska81@gmail.com, salmayuniyanti@unisba.ac.id

**Abstract.** Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu jenis pajak yang ada di Indonesia, orang yang menggunakan atau memanfaatkan tanah diwajibkan membayar PBB. Pengertian PBB adalah pajak yang dikenakan atas harta tak bergerak, maka pajak PBB disebut sebagai pajak yang objektif, sehingga objek dari PBB adalah tanah dan/atau bangunan. Objek tanah yang dikenakan biaya PBB merupakan bumi dan/atau bangunan yang dimiliki atau dikuasai atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan yang Nilai Jual Objek Pajaknya (NJOP) lebih dari sepuluh juta rupiah atau tidak kurang dari sepuluh juta rupiah. Subjek dan objek merupakan dua hal yang tidak bisa dipisahkan dari konteks pertanahan nasional, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan pajak kebendaan dimana objek dari PBB adalah tanah dan bangunan, penetapan objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sendiri bergantung terhadap subjek dari PBB itu sendiri, menurut UUHKKPD Pasal 39 ayat 2, wajib pajak PBB merupakan orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi, berdasarkan UUPA Pasal 16 ayat 1, hak atas bumi meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, sehingga penetapan PBB bergantung terhadap status yuridis kepemilikan atau penguasaan tanah dari subjek PBB itu sendiri, sehingga secara pratiknya antara Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan hak atas tanah memiliki keterkaitan. Bedanya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) bukan merupakan bukti kepemilikan tetapi dapat menjadi bukti penguasaan, sedangkan hak atas tanah merupakan bukti kepemilikan atas tanah.

**Keywords:** *Pajak Bumi dan Bangunan, Hak Pengelolaan, Pulau Rempang.*

**Abstrak.** The The collection of Land and Building Tax (PBB) is one of the types of taxes in Indonesia. Individuals who use or benefit from land are obligated to pay PBB. The understanding of PBB is that it is a tax imposed on immovable property, hence it is referred to as an objective tax. Therefore, the objects of PBB are land and/or buildings. The land objects subject to PBB are land and/or buildings owned, controlled, or utilized by individuals or entities with a Tax Object Sales Value (NJOP) of more than ten million rupiahs or not less than ten million rupiahs. Subjects and objects are two inseparable elements in the context of national land. The Land and Building Tax (PBB) is a property tax where the objects are land and buildings. The determination of the Land and Building Tax object depends on the subject of the tax itself. According to Article 39 paragraph 2 of Law No. 12/1994 concerning Rural and Urban Land Spatial Planning, PBB taxpayers are individuals or entities who actually have rights to the land. Based on Article 16 paragraph 1 of Law No. 5/1960 concerning Basic Agrarian Principles, land rights include ownership rights, land-use rights, building-use rights, and utilization rights. Therefore, the determination of PBB depends on the juridical status of land ownership or use by the PBB subject. In practice, there is a connection between the Land and Building Tax (PBB) and land rights. The difference is that the Land and Building Tax (PBB) is not proof of ownership but can be evidence of possession, while land rights are evidence of ownership of the land.

**Kata Kunci:** *Land and Building Tax, Management Rights, Rempang Island*

## A. Pendahuluan

Tanah memiliki peranan penting dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara, tanah menjadi pijakan untuk menunjukkan eksistensi dari adanya sebuah masyarakat dan negara, keberadaan tanah juga menopang aspek pembangunan dan perekonomian bagi sebuah negara karena memiliki nilai ekonomis maupun praktis baik dari permukaannya atau benda-benda yang terkandung di dalamnya, dampaknya keberadaan tanah semakin hari akan semakin berkurang karena kebutuhan akan tanah yang akan terus meningkat seiring perkembangan jaman. Menyadari nilai dan arti penting tanah bagi kehidupan manusia, sehingga diperlukan adanya pengendalian dan pengelolaan tanah oleh negara untuk menjaga pemanfaatan tanah.

Konstitusi Negara Indonesia telah mengatur penguasaan atas tanah oleh negara di dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), penjelasan tentang penguasaan tanah oleh negara dijabarkan di dalam Pasal 2 ayat (1), (2), (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), negara menjadi tingkatan tertinggi sekaligus organisasi kekuasaan rakyat dalam penguasaan tanah di wilayah Indonesia, negara juga memiliki wewenang untuk mengatur penggunaan dan pemeliharaan tanah, mengatur hubungan hukum antara orang dengan tanah serta mengatur hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum mengenai tanah. Kewenangan negara atas tanah tersebut bertujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, hal ini menandakan bahwa negara memiliki tanggungjawab atas penguasaan tanah dan penggunaannya yang bertujuan semata-mata hanya untuk kemakmuran rakyat.

Negara dalam melakukan pelaksanaan kewenangannya atas tanah dapat memberikan kekuasaannya kepada daerah otonom dan masyarakat hukum adat secara terbatas untuk kepentingan nasional, disebutkan di dalam Pasal 2 ayat 4 UUPA. Pemberiaan kuasa kepada daerah otonom inilah yang menjadi cikal bakal lahirnya hak pengelolaan sebagai bagian dari hak menguasai negara atas tanah di samping adanya hak atas tanah lainnya yang disebutkan dalam UUPA. Pengertian yuridis hak pengelolaan termuat dalam Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (PP 18/2021) mengatakan, bahwa yang dimaksud hak pengelolaan merupakan sebagian dari hak penguasaan negara atas tanah dalam kewenangan pelaksanaannya yang pemilikinya disebut pemegang hak pengelolaan, hak pengelolaan dapat berasal dari tanah negara atau tanah ulayat, dalam pemberiannya hak pengelolaan yang berasal dari tanah negara dapat diberikan kepada badan pemerintah maupun badan non-pemerintah, sedangkan hak pengelolaan yang berasal dari tanah ulayat dapat diberikan kepada masyarakat hukum adat setempat.

Pada penerapannya, hak pengelolaan memiliki kedudukan khusus, maksudnya hak pengelolaan dipisahkan pengertiannya dari hak-hak atas tanah yang lainnya, bagi hukum pertanahan nasional hak pengelolaan atau hak-hak atas tanah lainnya menjadi faktor yang fundamental, karena menyangkut siapa yang berhak atas tanah tersebut dan siapa yang berkewajiban atas tanah tersebut, kewajiban atas tanah salah satunya adalah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), PBB sendiri telah diatur oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UUHKPD). Wajib pajak PBB merupakan orang atau badan yang secara nyata mempunyai atau menguasai hak atas bumi dan/atau bangunan serta memperoleh manfaat dari tanah dan/atau bangunan.

Pengertian PBB adalah pajak yang dikenakan atas harta tak bergerak, maka pajak PBB disebut sebagai pajak yang objektif, sehingga objek dari PBB adalah tanah dan/atau bangunan. Objek tanah yang dikenakan biaya PBB merupakan bumi dan/atau bangunan yang dimiliki atau dikuasai atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan yang Nilai Jual Objek Pajaknya (NJOP) lebih dari sepuluh juta rupiah atau tidak kurang dari sepuluh juta rupiah.

Subjek dan objek merupakan dua hal yang tidak bisa dipisahkan dari konteks pertanahan nasional, dibutuhkan adanya pendataan untuk menghindari kekeliruan atau kesalahan antara subjek dengan objeknya, maka dari itu pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, seseorang yang mendaftarkan tanahnya tersebut akan diberikan sertifikat bukti hak yang dapat menjadi alat pembuktian yang kuat bila terjadi sengketa dikemudian hari. Hak milik merupakan hak terkuat karena dapat diwariskan, sehingga dalam pendaftaran tanah

hak milik merupakan hak yang wajib didaftarkan mengingat kekuatan kepemilikannya. Hak milik hanya dapat dimohonkan oleh Warga Negara Indonesia atau Badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah terhadap tanah yang berasal dari tanah negara atau dari tanah hak pengelolaan kepada Kantor Pertanahan Nasional dengan syarat-syarat tertentu, sesuai Pasal 54 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah (Permen 18/2021). Tujuan dari adanya pendaftaran tanah adalah untuk kepastian hukum atau dikenal dengan sebutan *rechts cadaster* bagi seluruh masyarakat Indonesia meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak dan kepastian objek hak.

Prakteknya antara hak menguasai tanah milik negara dengan hak menguasai tanah milik masyarakat selalu terjadi persengketaan, dalam posisi tawar menawar pemerintah selalu lebih unggul dengan alasan kepentingan nasional atau kepentingan umum, sehingga masyarakat selalu tidak sejajar dalam aspek penguasaan melawan pemerintah, seringkali lahan tanah yang telah ditetapkan sebagai hak pengelolaan tidak langsung digunakan dan dimanfaatkan oleh pemegang hak pengelolaan dengan berbagai alasan, sehingga biasanya lahan tanah yang tidak dimanfaatkan tersebut akhirnya dikuasai atau digunakan oleh masyarakat dalam jangka waktu yang lama. Salah satunya adalah konflik yang terjadi di Pulau Rempang karena adanya kesalahan dalam komunikasi antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah melalui BP Batam dalam mengelola tanah di Pulau Rempang. Berawal dari adanya Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 28 Tahun 1992 tentang Penambahan Wilayah Lingkungan Kerja Daerah Industri Pulau Batam dan Penetapannya Sebagai Wilayah Usaha Kawasan Berikat (Bonded Zone) yang menjadikan Pulau Rempang masuk ke dalam wilayah kerja Otorita Batam yang sekarang diubah namanya menjadi Badan Pengusahaan Batam (BP Batam), kemudian dipertegas dengan adanya Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1993 tentang Pengelolaan dan Pengurusan Tanah di Daerah Industri Pulau Rempang, Pulau Galang dan Pulau-Pulau lain di sekitarnya, yang menjadi dasar hukum pemberian Hak Pengelolaan (HPL) kepada BP Batam untuk mengelola seluruh areal tanah di Pulau Rempang.

Menurut catatan sejarah Pulau Rempang sudah lama dihuni oleh masyarakat, warga asli Pulau Rempang adalah Suku Melayu, Suku Orang laut dan Suku Orang Darat yang diyakini sudah tinggal di Pulau Rempang sejak tahun 1834. Terdapat 16 Kampung Tua yang tersebar di Pulau Rempang, yakni Tanjung Kertang, Rempang Cate, Tebing Tinggi, Blongkeng, Monggak, Pasir Panjang, Pantai Melayu, Tanjung Kelingking, Sembulang, Dapur Enam, Tanjung Banun, Sungai Raya, Sijantung, Air Lingka, Kampung Baru dan Tanjung Pengapit. Pada tahun 2004 tanah di Pulau Rempang oleh BP Batam selaku pemegang HPL dikerjasamakan dengan PT MEG, perjanjian kerjasama bernama Kawasan Wisata Terpadu Eksklusif (KWTE), yaitu pengembangan dan pengelolaan Kawasan Rempang seluas 17.000 hektare, Pulau Sekotok seluas 300 hektare dan Pulau Galang sekitar 300 hektare. Pada lahan tersebut PT.MEG akan membangun berbagai macam sarana seperti hotel, perkantoran, klub malam, diskotik, tempat karaoke serta kawasan pemukiman. Namun Rencana pembangunan tersebut tak pernah terlaksana selama belasan tahun.

Pada tahun 2023 kerjasama antara BP Batam dan PT MEG dilanjutkan berdasarkan Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2023. Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Perubahan Daftar Proyek Strategis Nasional, menjadikan Pulau Rempang menjadi salah satu program Proyek Strategis Nasional (PSN) bernama Rempang Eco City dengan total investasi sebesar Rp 381 Triliun hingga tahun 2080. Luas lahan yang akan digunakan untuk proyek tersebut sekitar 8.142 hektar dari luas lahan Pulau Rempang sekitar 17.600 hektar. Masyarakat yang terdampak pembangunan proyek tersebut akan direlokasi oleh pemerintah ke tempat lain.

Masyarakat yang mendiami Pulau Rempang menolak untuk direlokasi dengan alasan sudah menempati Pulau Rempang secara turun temurun, di satu sisi masyarakat bukan pemilik lahan di Pulau Rempang karena tidak memiliki sertifikat hak milik, tetapi di sisi yang lain mereka menganggap bukti pembayaran PBB yang disetor setiap tahun merupakan bukti penguasaan mereka atas tanah, semestinya BP Batam yang harus dikenakan Pajak Bumi dan

Bangunan (PBB) karena merupakan badan yang secara langsung diberikan hak pengelolaan atas tanah di Pulau Rempang oleh pemerintah.

## **B. Metodologi Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Normatif dengan menggunakan spesifikasi deskriptif analisis, sumber dan teknik pengumpulan data yang melalui studi kepustakaan dengan menggunakan sumber data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, dengan metode analisis data yang digunakan adalah analisis yuridis kualitatif.

## **C. Hasil Penelitian dan Pembahasan**

### **Penerapan pajak bumi dan bangunan atas penguasaan tanah rempang oleh masyarakat di atas hak pengelolaan Badan Pengusahaan Batam dan implementasinya di Kecamatan Galang, Kota Batam dihubungkan dengan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 dan Undang-Undang No.1 Tahun 2022.**

Menurut Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) secara yuridis adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh pribadi atau badan yang terdapat dalam UUHKPD Pasal 1 angka 33. Proses mengenai penetapan objek pajak yang dikenakan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di atas tanah Hak Pengelolaan (HPL) secara praktiknya sama dengan penetapan objek pajak pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang berada di atas tanah negara. Hal tersebut dikarenakan, di samping tanah tersebut merupakan Hak Pengelolaan BP Batam, di atas tanah Hak Pengelolaan BP Batam terdapat lembaga lain yaitu Pemerintah Kota Batam yang memiliki kewenangan atas tanah HPL di milik BP Batam.

Objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan, sesuai Pasal 38 ayat (1) UUHKPD. Subjek dan wajib Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan, sesuai Pasal 39 ayat (2) UUHKPD. Wajib pajak yang sesuai dengan Pasal 39 ayat (2) UUHKPD akan dikenakan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), pengenaan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan didasari oleh Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), sesuai Pasal 40 ayat (1) UUHKPD, dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) apabila Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) paling sedikit sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) maka atas objek tanah tersebut tidak dikenakan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), sesuai Pasal 40 ayat (3). Besaran Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sesuai Pasal 40 ayat (7) ditetapkan oleh Kepala Daerah yang berwenang atas Objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di wilayahnya.

Pendaftaran objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dilakukan secara mandiri oleh subjek pajak dengan mengisi SPOP di Direktorat Jenderal Pajak atau tempat-tempat lain yang sudah ditentukan. SPOP yang telah diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh subjek pajak akan disampaikan ke Kantor Pelayanan Pajak Pratama yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak selambat-lambatnya 30 hari setelah tanggal diterimanya SPOP. Objek pajak yang merupakan bangunan, subjek pajak harus melengkapi data bangunannya dengan mengisi lampiran SPOP, selain pendaftaran secara mandiri, pemerintah melalui Direktorat Jenderal Pajak juga mengadakan pendataan objek pajak dan subjek pajak yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama atau pihak lain yang ditunjuk oleh DJP, hasil pendataan tersebut dituangkan dalam formulis SPOP.

Berdasarkan pendaftaran dan pendataan objek pajak dan subjek pajak, Direktorat Jenderal Pajak (DJP) dapat menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) yang berguna untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terutang kepada wajib pajak setiap tahunnya, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) yang telah diterima wajib pajak harus dilunasi selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal

diterimanya SPPT oleh wajib pajak.

Berdasarkan pemikiran dari Rochmat Soemitro, bahwa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang dikenakan atas harta tidak bergerak, sehingga objek benda tidak bergerak merupakan objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), berdasarkan pemikiran Rochmat Soemitro objek harta tidak bergerak Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) kedudukannya lebih penting dibandingkan dengan status orang atau badan yang di jadikan subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), karena tidak berpengaruh terhadap besar kecilnya jumlah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Berdasarkan pemikiran Masdiamo, pengertian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan penerimaan negara yang berasal dari rakyat atas kebendaan objek atau bumi atau tanah pemikiran Masdiamo dengan Rochmad Soemitro terkait objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) memiliki kesamaan, namun dalam pemikiran objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) maksud dari objeknya diperjelas menjadi tanah atau bumi. Dalam kaitannya dengan subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Masdiamo menyebutkan bahwa subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah rakyat berdasarkan kebendaannya atas tanah atau bumi, sedangkan menurut Rochmat Soemitro yang menjadi subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak hanya rakyat atau orang melainkan ada badan hukum yang dapat menjadi subjek dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), sehingga subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) menurut Rochmat Soemitro dapat berupa orang atau badan.

Pulau Rempang merupakan pulau yang berada di wilayah Kecamatan Galang yang berada di bawah wilayah Kabupaten Kepulauan Riau, secara administratif Pulau Rempang masuk wilayah Pemerintah Kota Batam. Pulau Rempang memiliki luas wilayah seluas 165 kilometer persegi atau sekitar 16,500 hektar dengan jumlah penduduk 7.512 jiwa. Terdapat 16 Kampung Tua yang tersebar di Pulau Rempang, yakni, Rempang Cate, Sembulang, Tebing Tinggi, Tanjung Kertang, Blongkeng, Monggak, Pasir Panjang, Pantai Melayu, Kampung Baru, Tanjung Kelingking, Dapur Enam, Tanjung Banun, Sungai Raya, Sijantung, Air Lingka dan Tanjung Pengapit.

Pemberian Hak Pengelolaan Lahan (HPL) kepada BP Batam yang pada saat itu bernama Otorita Batam didasari oleh Keppres No.41/1973 dengan wilayah kerja meliputi Pulau Batam, Pulau Janda Berhias, Pulau Ngenang, Pulau Tanjung Sauh, Pulau Moi-Moi dan Pulau Kasem, kemudian melalui Keppres No.28/1992.

Pada kepemimpinan B.J. Habibie untuk mengantisipasi terbatasnya ketersediaan lahan batam, wilayah kerja Otorita Batam ditambah berdasarkan Keppres No.28/1992, dengan Pulau Rempang, Galang dan Pulau-Pulau sekitarnya ditandai dengan pembangunan jembatan Bareleng wilayah kerja BP Batam ditambah dengan Pulau Rempang, Pulau Galang dan Pulau-Pulau disekitarnya.

Pada tahun 1993 setelah adanya Kepres No.28/1992 terbit Kepmen No.9/1993 yang menjadi landasan pemberian seluruh areal tanah di Pulau Rempang, Pulau Galang dan Pulau-Pulau disekitarnya sebagai tanah hak pengelolaan kepada BP Batam. Tanah HPL tersebut dalam praktiknya dikuasai oleh masyarakat pendatang dan masyarakat adat setempat yang sudah menempati bertahun-tahun serta turun-temurun.

Pada Tahun 2007, melalui Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, Otorita Batam di ubah menjadi Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) dan menjadikan Pulau Batam, Pulau Tonton, Pulau Sekotok, Pulau Nipah, Pulau Rempang, Pulau Galang dan Pulau Galang Baru sebagai Kawasan Bebas Perdagangan atau FTZ.

Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) adalah lembaga atau instansi pemerintah pusat yang dibentuk berdasarkan PP No.46/2007 dengan tugas dan wewenang melaksanakan pengelolaan, pengembangan dan pembangunan kawasan sesuai dengan fungsi-fungsi kawasan, sehingga BP Batam memiliki wewenang sebagai pemegang Hak Pengelolaan (HPL) untuk, merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah kepada pihak ketiga dan menerima uang pemasukan/ganti rugi serta uang wajib tahunan (UWTO).

Keberadaan masyarakat di Pulau Rempang dapat dilihat dari kunjungan pejabat Belanda

yang pada waktu itu disebut Controleur Onderafdeeling Tanjungpinang bernama P. Wink yang berkunjung ke Pulau Rempang pada tanggal 4 Februari tahun 1930, dalam catatannya yang dimuat dalam artikel berjudul “Verslag Van Een Bezoek Aan de Orang Darat van Rempang” atau dalam terjemahannya adalah Laporan Sebuah Kunjungan ke Orang Darat di Pulau Rempang. Menurut P. Wink pejabat Belanda di Tanjungpinang sudah lama mengetahui tentang keberadaan Orang Darat dari Orang Belanda bernama JG Schot dalam tulisannya yang berjudul “Indische Gids” pada tahun 1982, tulisan tersebut menyebutkan di Pulau Rempang ada suku asli yang bernama Orang Darat atau Orang Utan dengan kulit yang lebih gelap dari orang Melayu yang hidup di pondok-pondok tanpa dinding dan hanya beratap. Masyarakat di Pulau Rempang dibagi menjadi tiga yaitu, pertama masyarakat yang secara turun-temurun sudah ada sebelum Indonesia Merdeka, kedua masyarakat yang baru datang pada tahun 2004 sampai 2010 dan ketiga masyarakat yang menggarap hutan lindung dan hutan produksi konservasi.

Masyarakat yang berada dalam wilayah Kota Batam termasuk masyarakat Rempang dikenakan dua jenis pembayaran pajak atas tanah, masyarakat dikenakan pembayaran PBB yang dibayarkan kepada Pemerintah Kota Batam sebagai bagian dari Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan pembayaran UWTO kepada BP Batam selaku pemegang Hak Pengelolaan Atas Tanah di Pulau Rempang, pembayaran PBB dibayarkan setiap tahun kepada Pemerintah Kota Batam, sedangkan pembayaran UWTO dibayarkan 30 tahun sekali kepada BP Batam.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan pajak kebendaan dimana objek dari PBB adalah tanah dan bangunan, penetapan objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sendiri bergantung terhadap subjek dari PBB itu sendiri, menurut UUHKPD Pasal 39 ayat 2, wajib pajak PBB merupakan orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi, berdasarkan UUPA Pasal 16 ayat 1, hak atas bumi meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, sehingga penetapan PBB bergantung terhadap status yuridis kepemilikan atau penguasaan tanah dari subjek PBB itu sendiri, sehingga secara pratiknya antara Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan hak atas tanah memiliki keterkaitan. Bedanya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) bukan merupakan bukti kepemilikan tetapi dapat menjadi bukti penguasaan, sedangkan hak atas tanah merupakan bukti kepemilikan atas tanah.

Masyarakat di Pulau Rempang menganggap pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu bukti penguasaan mereka terhadap tanah di Pulau Rempang, sehingga secara sudut pandang masyarakat di Pulau Rempang, pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) kepada mereka merupakan bukti bahwa negara mengakui keberadaan mereka di Pulau Rempang sedangkan pemerintah dengan ketentuan yuridis mengenai pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap masyarakat di Pulau Rempang tidak berpengaruh terhadap status kepemilikan tanah sehingga tidak menyebabkan adanya kekuatan hukum bagi masyarakat di Pulau Rempang untuk diakui memiliki hak atas tanah terhadap tanah di Pulau Rempang, karena secara peraturan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan kewajiban pembayaran pajak atas tanah dan tidak dapat dijadikan bukti kepemilikan masyarakat di Pulau Rempang yang secara hukum pertanahan di anggap tidak sertifikat hak atas tanah.

Rencana relokasi mengakibatkan masyarakat yang menempati Pulau Rempang harus meninggalkan tanah yang sudah mereka kuasai atau mereka tempati selama bertahun-tahun dan turun-temurun dengan alasan masyarakat tidak memiliki sertifikat hak atas tanah di Pulau Rempang, hal tersebut berdampak bagi aspek ekonomi, sosial dan budaya, dalam aspek ekonomi.

Masyarakat di Pulau Rempang mayoritas bekerja sebagai nelayan sehingga jika direlokasi maka masyarakat akan kehilangan mata pencahariannya, dalam aspek sosial masyarakat adat yang berada di Pulau Rempang akan kehilangan ikatan sosial terhadap tanah yang mereka anggap pusaka dari nenek moyang mereka, dan dalam aspek budaya masyarakat adat di Pulau Rempang akan kehilangan nilai-nilai identitas dan tabiatnya yang sudah diwariskan secara turun-temurun.

Dampak yang di rasakan masyarakat di Pulau Rempang terkait adanya pengenaan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yaitu, mereka menganggap pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan bukti penguasaan mereka atas tanah dan mereka menganggap atas adanya pengenaan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dapat

diartikan negara mengakui penguasaan mereka atas tanah di Pulau Rempang yang secara aspek tanah berstatus tanah Hak Pengelolaan milik BP Batam.

#### D. Kesimpulan

Masyarakat di Pulau Rempang seharusnya tidak dikenakan PBB karena mereka tidak memiliki hak atas tanah sebagaimana hak atas tanah dalam UUPA, sehingga seharusnya BP Batam yang dikenakan pembayaran PBB selaku badan hukum yang secara nyata memiliki hak atas bumi dan/atau bangunan, perlu adanya penjelasan dalam UU HKPD bahwa jenis hak atas tanah apa saja yang dapat dikenakan kewajiban PBB agar penerapannya tidak terjadi ketidakpastian karena belum jernihnya aturan tentang PBB.

#### Acknowledge

Peneliti mengucapkan terima kasih kepada Ibu Frency Siska selaku pembimbing utama dan Ibu Salma Suroyya Yuniarti yang telah mengarahkan dan membantu peneliti dalam menyelesaikan penelitian ini, tidak lupa juga peneliti mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang sudah mendukung peneliti dalam meneliti permasalahan yang diteliti.

#### Daftar Pustaka

- [1] Miranda Nissa dan Atik Winanti, “Hak Masyarakat Hukum Adat Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Ulayat Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”, *Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i*, Vol.8, No.1, 2021, Jakarta, Hlm. 160.
- [2] Ratnah Rahman, “Konflik Masyarakat Dengan Pemerintah (Studi Kasus Sengketa Tanah Adat)”, *Sosioreligius*, Vol.III, No.1, Juni 2017, Makassar, Hlm. 42.
- [3] Rochmat Soemitro, *Pajak Bumi dan Bangunan*, PT. Eresco, Bandung, 1986, Hlm. 5.
- [4] Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, Hlm. 1.
- [5] Urip Santoso, *Hukum Agraria :Kajian Komprehensif*, Prenadamedia, Jakarta, 2012, Hlm. 278.
- [6] Jeane Neltje Saly dan Ermita Ekalia, “Status Perlindungan Hukum Kepada Masyarakat Setempat Terkait Relokasi Pulau Rempang”, *Jurnal Kewarganegaraan*, Vol.7, No. 2, Desember 2023, Jakarta, Hlm. 1669.
- [7] A Rismawan, *PT Makmur Elok Graha Milik Siapa? Berikut Kilas Perusahaan Milik Tomy Winata di Rempang Eco City*, <https://bandung.viva.co.id/news/31267-pt-makmur-elok-graha-milik-siapa-berikut-kilas-perusahaan-milik-tomy-winata-di-rempang-eco-city?page=all> (diakses tanggal 30 Oktober 2023 Pukul 3.17)
- [8] Kurnia Syaifullah, Mumu Mujahidin(ed), *Sejarah Pulau Rempang Diungkap Peneliti BRIN: Melayu Galang, Orang Darat dan Orang Laut adalah Suku Asli Pulau Rempang*, <https://www.tvonenews.com/daerah/sumatera/153134-sejarah-pulau-rempang-diungkap-peneliti-brin-melayu-galang-orang-darat-dan-orang-laut-adalah-suku-asli-pulau-rempang?page=all> (diakses tanggal 19 November 2023 Pukul 23.34)
- [9] BBC, *Rempang Eco City: Peran Tomy Winata di balik Proyek investasi China*, <https://www.bbc.com/indonesia/articles/c6pgejplzj4o> (diakses tanggal 20 November 2023 Pukul 7.35)
- [10] Muhdany Yusuf Laksono, *Proyek Rempang Eco- City Jadi PSN, Payung Hukumnya Permenko Perekonomian*, <https://www.kompas.com/properti/read/2023/10/19/120000321/proyek-rempang-eco-city-jadi-psn-payung-hukumnya-permenko-perekonomian?page=all> (diakses tanggal 20 November 2023 Pukul 14.50)
- [11] Cak Ta'in Komari, *Menggugat Beban Ganda, UWTO atau PBB (Bag 1)*, <https://wajahbatam.id/2018/03/31/menggugat-beban-ganda-uwto-atau-pbb/> (diakses tanggal 30 Oktober 2023 Pukul 22.14)
- [12] Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

- [13] Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
- [14] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- [15] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- [16] Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
- [17] Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.
- [18] Indah Kamilah Nurul Syifa, & Frency Siska. (2023). Pembangunan Perumahan Komersial di Kawasan Industri Kabupaten Karawang Ditinjau dari Perencanaan Ruang. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 1–10. <https://doi.org/10.29313/jrih.v3i1.1838>
- [19] M Noor Farchan, & Dian Alan. (2023). Analisis Yuridis Tindak Pidana Kekerasan dalam Rumah Tangga yang Mengakibatkan Kematian. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 111–116. <https://doi.org/10.29313/jrih.v3i2.2998>
- [20] Muhammad Bayu Sutantiyo, & Arinto Nurcahyono. (2023). Kebijakan Kriminal terhadap Penanggulangan Kekerasan Seksual Kepada Anak Dihubungkan dengan Perlindungan Anak. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 101–106. <https://doi.org/10.29313/jrih.v3i2.2872>