

**PENGUASAAN TERHADAP RUMAH APUNG YANG DITANAM DI
PERAIRAN DITINJAU DENGAN OBJEK PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN MENURUT UNDANG -
UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2009 TENTANG PAJAK DAERAH DAN
RETRIBUSI DAERAH**

Sylvie Liunadi

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(E-mail: anastasia.sylvie@gmail.com)

Gunawan Djajaputra

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Indonesia, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Doktor (Dr)
pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia)
(E-mail: gunawandjayaputra@gmail.com)

Abstract

The existence of floating houses in Indonesia has existed since the Dutch colonial era. Floating houses are scattered in several provinces in Indonesia, such as in Sulawesi, Kalimantan and Palembang. This floating house stands with a construction system planted on water land controlled by the state. Article 1 Paragraph (39) of the Regional Tax and Retribution Law defines a building, not only a building that stands on land in general, but also a building that can stand on water. Every control when the object is embedded in the earth or the surface of the land, it is clear that someone who controls the object embedded in the earth, so that the floating house that is embedded in the water does not belong to the people anymore, therefore the floating house which is embedded in the land of waters clearly controls and the person must pay taxes or be taxed by law. In this study the authors used a normative legal research method, with a statutory approach, by examining library materials (literature study). Legal materials used in this research are primary legal materials, secondary legal materials and non-legal materials. From the research that has been done, it can be concluded that the definition of a floating house is the object of Rural and Urban Land and Building Tax because it is attached to the earth so that the land and / or buildings that have been controlled, owned and / or used by private persons.

Keyword: *floating house, local taxes and regional levy, land and building tax for rural and urban areas.*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah, air, dan ruang angkasa yang dikandungnya merupakan salah satu sumber daya alam yang mempunyai peranan penting bagi umat manusia, dengan menggunakan fungsi tanah, air, dan ruang angkasa, segala sesuatu

yang dikandungnya diperuntukkan untuk kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Pasal 28 Ayat D Ayat 1 UUD 1945 menyatakan bahwa “setiap orang berhak untuk diakui, dijamin, dilindungi di depan hukum, dan perlakuan yang adil dan sama dalam hukum”. Aturan ini juga berlaku untuk sektor pertanahan. Kewenangan pemerintah untuk mengelola tanah didasarkan pada UUD 1945 Pasal 33 ayat (3), bahwa negaralah yang menguasai sumberdaya alam seperti tanah dan air yang dipergunakan untuk rakyat guna kemakmuran dan kesejahteraan rakyatnya. Sumber daya alam yang paling penting adalah tanah atau tanah.

Tanah/bumi mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu tanah sebagai *sosial asset* diartikan tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dalam lingkup masyarakat Indonesia untuk menjalin interaksi dalam lingkungan hidup, sedangkan *capital asset* tanah yang merupakan faktor modal dalam pembangunan untuk perekonomian yang berkelanjutan serta tanah telah tumbuh sebagai kebendaan ekonomi yang sangat penting bagi suatu negara tersebut sekaligus untuk suatu bahan berniagaan dan objek spekulasi guna mensejahterakan rakyatnya secara merata, adil, lahir dan batin, juga harus dijaga kelestariaannya.¹⁾

Dalam bumi telah diatur dalam Pasal 1 ayat (4) Undang – Undang Pokok Agraria dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada dibawah air, sehingga bumi tidak hanya memiliki pengertian hanya sebatas tanah tetapi tubuh bumi yang berada di bawah air tersebut.²⁾

Dengan adanya Undang – Undang Pokok Agraria tersebut terjadinya banyak perombakan hukum, dengan adanya Undang – Undang Pokok Agraria diharapkan Undang – Undang tersebut lebih mengutamakan kepentingan

¹⁾ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang: Bayumedia, 2007), hal. 1.

²⁾ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2016), hal. 18.

rakyat dan lebih memberikan hak prioritas kepada rakyat Indonesia. Adapun tujuan diundangkannya UUPA sebagai tujuan hukum agraria nasional dimuat dalam penjelasan umum UUPA yaitu:

1. Meletakkan dasar – dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur. Dasar kenasionalan hukum agraria yang telah dirumuskan dalam UUPA, adalah:
 - a. Wilayah Indonesia yang terdiri dari bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya merupakan satu kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia (pasal 1 UUPA).
 - b. Bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya merupakan karunia Tuhan yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Untuk itu kekayaan tersebut harus dipelihara dan digunakan untuk sebesar - besarnya kemakmuran rakyat (pasal 1, 2, 14, dan 15 UUPA).
 - c. Hubungan antara bangsa Indonesia dengan bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya bersifat abadi, sehingga tidak dapat diputuskan oleh siapapun (pasal 1 UUPA).
 - d. Sebagai organisasi kekuasaan negara dan rakyat Indonesia, negara berhak menguasai bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat (UUPA Pasal 2).
 - e. Keberadaan hak ulayat diakui sebagai hak masyarakat hukum adat. Mengakui kondisi yang masih ada dengan hak ulayat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi (Pasal 3) UUPA.
 - f. Subyek hak yang sepenuhnya berkaitan dengan bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah warga negara Indonesia, dan tidak ada perbedaan antara primitif dan

non-primitif. Pada prinsipnya badan hukum tidak mempunyai hubungan kodrat yang seutuhnya yang dikandungnya (Pasal 9, 21 dan 49 UUPA).

2. Meletakkan prinsip-prinsip dasar keseragaman dan kesederhanaan peraturan perundang-undangan pertanahan. Dalam mendirikan suatu badan hukum, sistem hukum yang diberikan harus sesuai dengan hati nurani hukum masyarakat.
3. Meletakkan dasar jaminan hukum bagi hak teritorial semua orang.

Perumusan peraturan perundang-undangan merupakan syarat dari UUPA sesuai asas dan semangat UUPA guna tercapainya tujuan tersebut. Kemudian, pendaftaran tanah di wilayah tanah dalam wilayah Indonesia diperlukan. untuk hak atas tanah.

Dalam mengadakan suatu pendapatan negara maka negara menetapkan adanya suatu pajak kepada setiap subjek yang memperoleh manfaat atas obyek tertentu pajak yang dipungut tersebut diperoleh dengan berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan (KUP) pajak merupakan: “kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau suatu badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang – Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar – besarnya kemakmuran rakyat” pajak yang dibayar oleh masyarakat digunakan sebesar – besarnya untuk keperluan masyarakat itu sendiri baik untuk pembangunan, ataupun perkembangan ekonomi lainnya.

Menurut Anshari Ritonga, pengertian pajak adalah suatu iuran yang telah dibayar oleh rakyat untuk kas negara yang berdasarkan pada undang-undang dimana pemerintah memaksakan kepada rakyat untuk membayar

iuran tersebut dan rakyat tidak mendapatkan balasan secara langsung yang diberikan atau ditunjukkan oleh pemerintah.³⁾

Fungsi pajak ada dua yaitu fungsi budgeter sebagai sumber penerimaan negara dan fungsi regulasi atau fungsi mengatur dimaksudkan melalui pengenaan dan pemungutan pajak dapat mengatur kebijakan agar harmonis antara kebijakan fiskal, kebijakan moneter dan kebijakan sektor riil agar tidak terdistorsi, sehingga dapat mewujudkan keadilan dan stabilitas perekonomian.⁴⁾

Bentuk iuran yang didapat dari rakyat berupa pajak terdiri dari beberapa jenis pajak, tergantung pada penetapan daerah dan lokasi atas pajak tersebut. Salah satunya adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBBPP). Ketentuan tersebut diatur dalam Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 Nomor tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebelum adanya Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 ketentuan tersebut diatur dalam Undang – Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan perubahan atas Undang – Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Pasal 77 (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Pajak Daerah mengatur bahwa “bumi dan bangunan di desa dan kota tunduk pada tanah dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/digunakan oleh orang perseorangan atau badan hukum. tidak termasuk daerah. digunakan untuk penanaman, kehutanan dan pertambangan”. Tanah dan bangunan memegang peranan penting dalam kehidupan karena memberikan manfaat bagi orang yang memilikinya. Dapat dikatakan bahwa orang atau badan yang menguasai dan menggunakan tanah dan bangunan tunduk pada tanah dan bangunan, serta tanah yang dapat dirasakan dan

³⁾ Abdul Ansari Ritonga, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak dan Perpajakan Indonesia*, (Jakarta: Pustaka El Manar, 2017), hal.18.

⁴⁾ *Ibid.*, hal. 40.

digunakan oleh banyak orang, seperti rumah, kantor, tempat ibadah dan lain-lain.⁵⁾

Pasal 1 Ayat (39) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah (UU PDRD) menyebutkan pengertian dari bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/ atau perairan pedalaman dan/atau laut.⁶⁾ Maka dari itu, pengertian dari bangunan bukan hanya yang ada di daratan saja akan tetapi bangunan yang berdiri di atas perairan itu juga merupakan sebuah bangunan. Dalam Pasal 77 Ayat (2) UU PDRD disebutkan juga yang termasuk dalam pengertian bangunan adalah:

1. Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik dan emplasemennya suatu yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;
2. Jalan tol;
3. Kolam Renang
4. Pagar mewah
5. Tempat Olahraga
6. Galangan kapal, dermaga;
7. Taman mewah
8. Tempat menampung kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan
9. menara.

Dari macam bangunan yang ada dalam UU PDRD, salah satu bangunan yang banyak dimanfaatkan oleh manusia adalah rumah. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia pengertian dari rumah adalah suatu bangunan yang dapat dijadikan tempat tinggal serta dapat dijadikan sebuah bangunan yang berupa perkantoran atau gedung-gedung lain sebagai tempat usaha.⁷⁾ Dalam

⁵⁾ Tulis S. Meliala. *Pajak Bumi dan Bangunan Serta Bea Materai*, Bandung: Ekonomi Bandung 1994, hal. 5

⁶⁾ Indonesia, Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130), Pasal 1.

⁷⁾ Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.web.id/rumah>, diakses pada tanggal 6 Agustus 2020.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, disebutkan juga bahwa “rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta asset bagi pemiliknya.”⁸⁾ Maka dari itu pengertian perumahan adalah permukiman suatu yang letaknya ada di perkotaan maupun perdesaan, dimana didalam perumahan tersebut terdapat berbagai macam prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni sedangkan kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Sama halnya dengan bangunan yang terdapat di darat, demikian juga dengan rumah. Rumah yang berada di perairan selain rumah panggung ada juga rumah apung. Istilah rumah apung ini sebelumnya, belum pernah diatur dalam Undang-Undang, namun pada umumnya istilah rumah apung untuk sebuah bangunan yang berada di air dan mengapung karena baik yang menggunakan sistem mengapung ataupun yang digunakan dalam konstruksi yang menempel pada suatu perairan, pada dasarnya rumah apung tersebut terdapat baik itu di sungai maupun di danau.

Sungai maupun danau mempunyai nilai ekologis sebagai sarana berlangsungnya sumber keanekaragaman hayati. Dalam pengertian ekonomi, sungai dapat sebagai sarana transportasi, sebagai sumber air baik untuk industri maupun rumah tangga, sebagai sarana drainase kota ataupun sebagai pembuangan limbah. Permukiman diatas air banyak terdapat di Indonesia. Beberapa masyarakat menggunakan sistem rumah rakit dengan konstruksi kayu, bambu dan drum plastik sebagai pengapung. Rumah di atas pasir dibuat dengan sistem yang berbeda-beda sesuai dengan kondisi perairannya.

⁸⁾ Indonesia, Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7).

Rumah apung, selain digunakan sebagai tempat tinggal bagi mereka yang berada di daerah sungai, danau, laut atau daerah perairan lainnya. Maka dari itu, tidak menutup kemungkinan bahwa rumah apung dapat dipakai sebagai suatu alternatif dari semakin terbatasnya tanah untuk tempat tinggal masyarakat perkotaan dimasa yang akan datang karena pertumbuhan penduduk dan juga sebagai solusi untuk mengatasi naiknya permukaan air.⁹⁾

Rumah apung ini juga dapat dimanfaatkan sebagai tempat usaha seperti tempat makan yang ada di Bali. Dan di Kalimantan kita dapat jumpai Rumah Lanting di Sungai Martapura yang merupakan rumah apung tradisional di Kalimantan.¹⁰⁾ Di Palembang terdapat rumah apung yang dijadikan tempat tinggal, dikenal Rumah Rakit.¹¹⁾ Rumah apung pada dasarnya tidak memiliki dari pengertian yang pasti dikarenakan rumah apung di setiap tempat pada konstruksinya berbeda – beda suatu bangunan yang tidak maupun melekat pada permukaan tanah, melainkan menggunakan mengapung diatas permukaan air baik yang konstruksinya menempel atau ditanam pada perairan maupun mengapung diatas perairan. Maka jika dikaitkan dengan pengertian yang terdapat dalam Pasal 1 Ayat (39) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah menyebutkan pengertian bahan bangunan profesional yang seluruhnya terpasang atau sedang dipasang di darat atau di air dan/atau laut. Kami kemudian memeriksa definisi "ditanam," yaitu, "tidur; tempat di tanah; tertindas." Oleh karena itu, menurut pengertian di atas, rumah besar dan bangunannya masih di bawah air, sekarang pengaturan ini termasuk dalam barang pajak berdasarkan Undang-Undang Nomor 1. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah.

⁹⁾ Anonim, "Rumah Apung Sebagai Jawaban Atas Krisis Rumah Perkotaan", https://www.bbc.com/indonesia/vert_aut/2016/06/160618_vert_aut_rumah, 8 Agustus 2020.

¹⁰⁾ Anonim, "Rumah Lanting", https://id.wikipedia.org/wiki/Rumah_Lanting, 23 Maret 2021.

¹¹⁾ Anonim, "Rumah Rakit Palembang dan sejarahnya", <https://www.kompasiana.com/kemasaripani/5e2e760a097f3642ff13d462/rumah-rakit-palembang-dan-sejarahnya>, diakses pada tanggal 8 Agustus 2020.

Maka jika dikaitkan dengan pengertian yang terdapat dalam Pasal 1 Ayat (39) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah menyebutkan pengertian dari bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/ atau perairan pedalaman dan/atau laut. Kemudian kita lihat definisi dari kata ditanam, memiliki arti “di taruh di tanah; dimasukkan ke dalam tanah; dipendam”. Sedangkan kata dilekatkan memiliki arti “sangat erat menempel jika diraba”. Maka dari penjelasan tersebut rumah apung yang dalam hal konstruksinya ditanam pada suatu perairan maka ketentuan tersebut termasuk dalam obyek pajak yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian hukum, untuk itu penulis mengangkat judul: **Penguasaan Terhadap Rumah Apung yang ditanam Di Perairan Ditinjau dengan Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

Bagaimana perlindungan hukum terhadap warga yang menguasai Rumah Apung Yang Ditanam Di Perairan Ditinjau Dengan Objek Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Menurut Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah?

C. Metode Penelitian

Jenis penelitian dalam Penulisan ini menggunakan metode penelitian hukum normatif. Metode penelitian hukum normatif merupakan metode penelitian yang mengacu pada hukum yang terdapat dalam perundang-undangan dan peraturan terkait beserta norma-norma yang ada dan berkembang dalam masyarakat. Penelitian hukum normatif adalah legal research karena legal research selalu normatif dengan menggunakan bahan – bahan yang ada dan pendekatan. penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan – bahan Pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hukum. Oleh karena itu peneliti akan melakukan suatu penelusuran terhadap peraturan perundang – undangan yang terkait dengan aturan normatif dan juga peneliti juga melakukan penelusuran terhadap literatur – literatur yang terkait dengan penelitian ini melalui buku – buku, jurnal, makalah.

Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Jenis bahan hukum dapat dibedakan menjadi 3 bagian yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier. Dalam penelitian ini penulis menggunakan sumber bahan hukum yaitu:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum asli yang digunakan meliputi persyaratan hukum, catatan resmi, dan kontrak hukum.) UUD 1945, Undang-Undang 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Provinsi, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, Undang-Undang 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, Kabupaten Vajo 2012 Nomor 20 Pajak Kota atas Bumi dan Bangunan dan Peraturan Daerah Kabupaten Wajo Nomor 14 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Danau Tempe.

2. Bahan Hukum Sekunder



Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan dari bahan hukum yang utama seperti bu dalam bidang hukum, jurnal hukum dan makalah-makalah.¹²⁾

3. Bahan Non Hukum

Bahan Non Hukum merupakan bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Maka yang digunakan diluar bahan hukum seperti kamus dan wawancara.

Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data – data yang peneliti perlukan dan dianggap relevan dengan masalah yang peneliti teliti. Karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data, tanpa mengetahui teknik pengumpulan data maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang diterapkan. Teknik pengumpulan data yang peneliti gunakan adalah studi Pustaka yaitu teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penelaah terhadap buku – buku, literatur –literatur, catatan–catatan, dan laporan– laporan yang ada hubungannya terhadap rumusan masalah yang peneliti kaji

Pendekatan Penelitian

Keterkaitannya dengan penelitian normatif, Pendekatan yang digunakan dalam penulisan hukum menurut Peter Mahmud Marzuki adalah sebagai berikut:¹³⁾

- a. Pendekatan kasus (case approach)
- b. Pendekatan perundang – undangan (statute approach)
- c. Pendekatan Historis (historical approach)
- d. Pendekatan perbandingan (comparative approach)
- e. Pendekatan konseptual (conceptual approach)

¹²⁾ *Ibid.*, hal, 142.

¹³⁾ *Ibid.*, hal, 93.

Pada pendekatan ini penulis menggunakan pendekatan perundang-undangan dan regulasi yang menyangkut dengan permasalahan yang penulis angkat sehingga beberapa pendekatan yang membantu peneliti untuk mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya.¹⁴⁾

Teknik Analisis Data

Menurut Peter Mahmud Marzuki penggunaan metode berfikir yang dipakai dalam menarik kesimpulan adalah metode deduktif, yaitu dengan berlandaskan kepada dasar – dasar pengetahuan yang bersifat umum (premis mayor) untuk mengkaji persoalan yang bersifat khusus lalu dari kedua premis tersebut ditarik suatu kesimpulan atau conclusion.¹⁵⁾ Data-data atau bahan yang sudah terkumpul dan dijelaskan secara sistematis dalam uraian menurut pemikiran dari penulis.

II. PEMBAHASAN

Hukum menurut Hans Kelsen adalah sebuah aturan sebagai suatu sistem dari beberapa aturan (*rules*) yang membahas tentang perilaku manusia, sehingga hukum tidak bersifat tunggal (*rule*) tetapi seperangkat hukum (*rules*) yang berkaitan satu dengan yang lainnya yang berbentuk suatu sistem dalam hal ini seseorang tidak bisa hanya mempelajari terhadap satu aturan hukum saja.¹⁶⁾

Dalam hal perlindungan hukum tersebut ada yang bersifat preventif ada juga yang bersifat represif perlindungan hukum pada dasarnya merupakan jalan bagi menentukan hukum yang sebenarnya, dalam hal melakukan perlindungan hukum secara preventif hukum memberikan jaminan untuk mencegah terjadinya sengketa dikemudian hari yang dilakukan dengan cara mengajukan keberatan –

¹⁴⁾ *Ibid.*, hal, 24.

¹⁵⁾ Peter Mahmud Marzuki, Op,Cit., hal. 47.

¹⁶⁾ Jimly Asshiddiqie, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, (Jakarta: Konstitusi Press, 2006), hal, 13.

keberatan terhadap beberapa pihak yang perlu diajukan keberatan tersebut serta hukum dilakukan secara represif untuk menjadikan suatu permasalahan menemukan jalan solusinya atau menemukan suatu kepastian hukum sehingga apa yang terjadi benar – benar merupakan bagian dari hukum tersebut salah satu tujuan hukum adalah menyesuaikan suatu perbuatan hukum atau suatu keadaan yang harus terjadi sesuai dengan hukum yang berlaku¹⁷⁾

Pada dasarnya hukum umumnya merupakan peraturan – peraturan atau kaidah – kaidah dalam kehidupan bersama dengan orang banyak yang bersifat mengatur dan memaksa serta adanya sanksi bagi yang melanggarnya. Seseorang datang kepada sarjana hukum untuk memecahkan permasalahan tersebut, sehingga sarjana hukum sering dihadapkan dengan masalah – masalah hukum, sebagai seorang ahli hukum juga merupakan bagian untuk memecahkan dan menemukan hukum terhadap suatu masalah tertentu, hakim, jaksa, Pengacara, dosen hukum, notaris, pegawai biro hukum dan berbagai instansi hukum lainnya tidak dapat lepas dari peraturan – peraturan hukum dalam menemukan hukumnya.¹⁸⁾

Dalam usahanya hukum selalu menyesuaikan kepentingan perorangan dengan kepentingan masyarakat maupun sebaliknya, mencoba untuk mencari suatu rasa aman dan rasa bebas suatu individu dan juga tetap melindungi masyarakat dari suatu kebebasan individu tersebut. Mengingat masyarakat yang menjalin kehidupan dan saling melakukan interaksi maka akan sering terjadinya konflik atau ketegangan antara perorangan dan atau kepentingan perorangan dengan masyarakat atau sebaliknya sehingga hukum berusaha menampung ketegangan tersebut dengan sebaik – baiknya. Hukum sebagai kumpulan peraturan mempunyai isi yang bersifat umum dan normatif dikatakan umum karena berlaku bagi setiap orang dan dikatakan normatif karena menentukan apa yang seyogyanya dilakukan dan apa yang tidak boleh dilakukan.¹⁹⁾

¹⁷⁾ Anonim, <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/> , 23 Maret 2021 pukul 18:30 WIB).

¹⁸⁾ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, (Yogyakarta: Pada Penulis, 2010), hal. 49.

¹⁹⁾ Ibid., hal. 50.

Di dalam suatu hukum juga memberikan suatu upaya perlindungan hukum dimana perlindungan hukum tersebut diberikan kepada rakyat untuk memberikan rasa aman kepada rakyat dari tindakan penguasa yang sewenang-wenang dan tidak sesuai dengan hukum yang berlaku. Perlindungan hukum tersebut menurut para ahli yaitu:

- a. Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia dan hak asasi manusia yang melekat pada subjek hukum berdasarkan hukum yang berlaku yang bersumber dari konsep Pancasila.²⁰⁾
- b. Menurut Soetjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah suatu cara untuk melindungi kepentingan seseorang melalui penggunaan suatu bentuk kekuasaan yang dianugerahkan kepadanya, dan salah satu sifat dan tujuan hukum itu sendiri adalah untuk memberikan perlindungan bagi masyarakat. Memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat.

Perlindungan hukum di Indonesia berlandaskan dengan Pancasila sesuai ideologi negara Indonesia dan sesuai juga dengan falsafah negara yang berlandaskan konsep *Rechtstaat* dan *rule of law* dimana perlindungan hukum di Indonesia melihat dan menitik beratkan kepada harkat dan martabat manusia yang berasal dari Pancasila.

Dalam Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bahwa rumah adalah bangunan gedung sebagai tempat layak huni suatu keluarga dan sebagai aset bagi pemiliknya yang dalam hal ini rumah tidak hanya diartikan sebagai tempat tinggal tetapi juga diartikan sebagai tempat menjalin suatu usaha yang dalam hal ini yang termasuk dalam pengertian bangunan sesuai dengan Pasal 77 ayat (2) Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi.

Bangunan yang dalam pengertian Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 bangunan tersebut sering digunakan untuk rumah. Dalam hal pengertian tentang rumah ada juga pengertian tentang rumah apung. pengertian rumah

²⁰⁾ Philipus M, Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hal. 25

apung itu belum ada aturan yang berlaku untuk memberikan artian pada rumah apung itu sendiri pada dasarnya rumah apung merupakan rumah yang dibangun dengan konstruksi di atas air baik rumah tersebut tidak melekat dan menempel di permukaan bumi hanya bertumpu pada sistem penampungan atas permukaan air tetapi rumah apung tersebut dalam konstruksi pembangunannya juga ada yang menempel, ditanam dan dilekatkan secara tetap di atas tanah atau perairan pedalaman. Sehingga dapat diartikan tidak semua rumah apung tersebut tidak menancap di permukaan tanah atau perairan ada juga rumah apung yang menancap pada tanah atau tertanam di suatu perairan tersebut.²¹⁾

Di Indonesia seperti hal di Bali banyak sekali rumah apung yang dimanfaatkan untuk kegiatan usaha atau kegiatan bisnis yang biasanya digunakan dalam bentuk restoran.²²⁾ Dalam hal misalkan di daerah kabupaten lain yang terdapatnya rumah apung di berbagai kota atau kabupaten yang terdapatnya rumah apung untuk tempat tinggal dimana rata – rata rumah apung tersebut tertancap di dalam suatu perairan. Di Indonesia seperti hal di Bali banyak sekali rumah apung yang dimanfaatkan untuk kegiatan usaha atau kegiatan bisnis yang biasanya digunakan dalam bentuk restoran. Dalam hal misalkan di daerah kabupaten lain yang terdapatnya rumah apung di berbagai kota atau kabupaten yang terdapatnya rumah apung untuk tempat tinggal dimana rata – rata rumah apung tersebut tertancap di dalam suatu perairan.

Hak penguasaan atas tanah menurut Boedi Harsono adalah berisikan sesuatu larangan, perintah ataupun hak dan kewajiban terhadap seseorang yang menggunakan tanah yang dihaki tersebut “Sesuatu” mana saja yang dilarang, boleh, dan wajib itulah yang merupakan tolok pembeda untuk diperbuat antara

²¹⁾ <https://klikpajak.id/blog/bayarpajakpajakrumahapung/> 14 Desember 2020 pukul 18:30 WIB).

²²⁾ Lihat Septana Bagus Pribadi, et. Al., *Sistem Konstruksi Bangunan Sederhana Pada Perbaikan Rumah Warga Di Daerah ROB*, Modul Volume 11 (Tahun 2011), 83.

hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah negara yang bersangkutan.²³⁾

Pengertian penguasaan atas tanah dapat diartikan secara fisik maupun secara yuridis dan juga dapat diartikan secara *privat* maupun secara *public* pengertian penguasaan atas tanah secara yuridis dapat diartikan sebagai penguasaan seseorang yang telah memiliki bukti kepemilikan atas tanah yakni sertifikat sedangkan pengertian secara fisik yaitu penguasaan hak atas tanah tersebut terdapat pada seseorang yang mendiami tanah, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain.²⁴⁾

Setiap penguasaan atas tanah baik itu penguasaan terhadap rumah, bangunan rumah apung bilamana obyek tersebut tertanam pada bumi dan bangunan atau permukaan tanah maka secara jelas bahwa seseorang yang menguasai obyek yang tertanam pada bumi dan bangunan tersebut maka seseorang tersebut haruslah membayar pajak atas obyek yang dikuasai, sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 4 ayat (1) Undang – Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan subyek yang menguasai tanah tersebut atau yang memperoleh atas tanah tersebut adalah sebagai subyek yang membayar pajak bumi dan bangunan tersebut, sehingga pajak memang bukan merupakan tanda bukti hak tetapi pajak dijadikan sebagai penguasaan fisik atas suatu tempat tertentu sehingga yang menguasai atau memperoleh manfaat atas tempat tersebut dialah yang berkewajiban untuk membayar pajak atas obyek tersebut. Dalam hal ini setiap tempat provinsi maupun kota atau kabupaten mempunyai peraturan pajak di daerahnya tersendiri aturan tersebut dibuat oleh peraturan daerah sendiri sehingga pajak di setiap daerah berbeda – beda tergantung pada peraturan daerah masing - masing yang mengatur.

²³⁾ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hal. 262.

²⁴⁾ Urip Santoso, *Op.Cit*, hal. 75.

Dalam hal ini setiap obyek yang tertancap pada bumi pastinya akan membayar pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah sudah ada ketentuan masing – masing pajak disetiap provinsi dan atau Meskipun merupakan kabupaten, hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 2, Ayat 4 dan 5 Undang-Undang Pajak Daerah dan Pajak Daerah yang tidak dapat dipungut pajaknya pada ayat 1 dan 2. Apalagi bila ada potensi kerugian di daerah-daerah yang tidak terbagi menjadi daerah/kota otonom, seperti daerah khusus ibu kota. Kota Jakarta berada pada level yang sama dengan pemerintah daerah. Di negara bagian, jenis pajak yang dipungut adalah gabungan dari pajak yang dipungut. Pajak negara kota dan desa.

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dikarenakan hal tersebut tertanam atau tertancap di permukaan bumi yang dalam hal ini diatur dalam Pasal 77 ayat (1) Undang – Undang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah dimana bumi dan bangunan yang dikuasai, dimiliki, dimanfaatkan merupakan obyek pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan. Sedangkan obyek pajak yang tidak dikenakan sebagai pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan adalah obyek pajak yaitu:

- a. “Digunakan oleh Pemerintah dan daerah untuk penyelenggaraan Pemerintah”;
- b. “Digunakan semata – mata untuk kepentingan umum bidang ibadah, sosial, Kesehatan, Pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan”;
- c. “Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala atau yang sejenisnya”;
- d. “Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional. Taman penggembalaan yang dikuasai oleh desa dan tanah negara yang belum dibebani oleh suatu hak”;
- e. “Digunakan untuk perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik”; dan

- f. “Digunakan oleh badan atau perwakilan Lembaga internasional yang ditetapkan oleh peraturan Menteri keuangan”.

Sehingga dapat disimpulkan yang termasuk dalam obyek Pajak Bumi dan Bangunan kota dan daerah adalah tanah dan bangunan yang digunakan atau digunakan oleh orang perseorangan atau badan hukum, serta pajak, bumi dan bangunan yang termasuk dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Retribusi Daerah dan Pajak Daerah, serupa dengan daerah pertama perkotaan. Pasal 28 Undang-Undang Pajak Daerah dan Pajak Daerah Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan tercantum dalam Ayat 2 dan 1. yang termasuk obyek pajak adalah bumi dan/ bangunan. Sedangkan yang dimaksudkan dalam bumi menurut UUPA Pasal 4 Ayat (1) menyebutkan dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang ada di bawah air.

Dalam hal ini baik itu bangunan beserta tanah maupun rumah apung yang dalam hal ini menempel pada tanah perairan berarti hal tersebut termasuk dalam obyek pajak sehingga dapat dibebankan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sesuai dengan peraturan yang berlaku terhadap obyek tersebut. Terkenanya pajak terhadap rumah yang ada di perairan ini karena ia menancap, tertanam dan menempel pada bumi sehingga rumah tersebut dibebankan pajak.

Keberadaan rumah apung ini jika dilihat dari Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi daerah Pasal 1 Angka 39 bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan dan/atau laut, selain mendefinisikan bangunan yang dapat berdiri di atas perairan, tetapi pasal ini juga membuat rumah apung dapat dikategorikan sebagai bangunan. Karena rumah apung ini memiliki pondasi tiang yang menancap pada tanah perairan. Juga memenuhi kriteria dalam UU PDRD Pasal 77 Ayat (1) dan (2) sebagai bangunan yang dikuasai.

Dan tempat tinggal yang didiami oleh warga sekitar berdasarkan keterangan setempat dan oleh kelurahan bahwa warga yang bertempat tinggal di rumah apung tersebut tidak membayar pajak bumi dan bangunan hal tersebut

dikarenakan belum ada perintah atau himbauan dari pemerintah daerah Kabupaten Wajo tersebut untuk menerapkan pajak bumi dan bangunan tersebut.

Mengenai ketentuan danau tempe tersebut telah diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Wajo Nomor 14 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Danau Tempe dimana terdapat peran masyarakat tepatnya dalam Pasal 22 ayat (1) sampai dengan ayat (2) bahwa setiap orang dapat terlibat langsung maupun tidak langsung dalam pengelolaan danau dan setiap orang maupun lembaga hukum dapat berperan dalam melakukan pelaksanaan, pengawasan dan evaluasi program pengelolaan danau. Rumah apung yang berada di Danau Tempe di Sulawesi Selatan termasuk dalam objek pajak berbeda halnya dengan rumah tersebut tidak melekat atau tidak ditanam pada suatu perairan karena tidak masuk dalam Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Dalam hal ini ketentuan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dalam wilayah kabupaten wajo telah diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Wajo Nomor 20 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan dalam peraturan daerah ini mengatur hanya tentang pajak bumi yang terdapat dalam Kabupaten Wajo.

Rumah apung yang ditempati warga di danau tempe kabupaten Wajo yang secara hukum sudah ditetapkan sebagai obyek pajak bumi dan bangunan, dalam hal ini rumah apung tersebut dalam hal pengenaan obyek pajak bumi dan bangunan tersebut dipertegas lagi pada Pasal 2 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Wajo Nomor 20 Tahun 2012 yang menyebutkan bahwa dengan nama Pajak dan retribusi kota dan kota dipungut atas tanah dan/atau bangunan yang dimiliki, dipelihara dan/atau digunakan oleh orang perseorangan atau badan hukum yang digunakan untuk penanaman, meliputi: perkebunan, perhutanan dan pertambangan. Yang dalam hal Pasal 3 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Wajo Nomor 20 Tahun 2012 mengatur mengenai obyek pajak memiliki arti dan tafsiran yang sama seperti Pasal 77 ayat (1) Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 untuk hal pengaturan pengenaan tarif dan cara pemungutan pajak terhadap rumah apung yang berada di danau tempe Kabupaten Wajo diatur pada Bab III

tentang dasar pengenaan tarif, dan cara perhitungan pajak mulai dari Pasal 5 sampai dengan Pasal 7 Peraturan Daerah Kabupaten Wajo Nomor 20 Tahun 2012.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Keberadaan rumah apung sebagai tempat tinggal berbeda lokasi dengan rumah apung sebagai tempat wisata. Rumah apung yang berada di danau tempe di Sulawesi Selatan yang diangkat adalah rumah apung yang dikuasai dan dimanfaatkan sebagai tempat tinggal yang termasuk dalam obyek pajak sehingga warga yang tidak membayar pajak terhadap obyek tersebut haruslah membayar pajak atas rumah apung yang berada di danau tempe tersebut. Hal ini dikarenakan di Sulawesi Selatan sudah mengadopsi Undang – Undang Pajak Bumi dan Bangunan ke dalam Peraturan Daerah Kabupaten Wajo. Jika dilihat rumah apung yang berada di danau tempe tersebut memenuhi kriteria sebagai bangunan sehingga rumah apung dikategorikan sebagai bangunan, terpenuhinya rumah apung sebagai pajak terutang karena subjek dan objek pajak terpenuhi sesuai yang telah ditegaskan dalam Undang – Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Bahwa obyek pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan adalah bumi dan/ bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/ dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali Kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan, pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi yang ada di bawahnya serta berada di bawah air. Dengan terpenuhinya kriteria subjek dan objek pajak, perlindungan hukum yang merupakan hukum yang seharusnya dapat dilakukan masyarakat untuk tertib administrasi PBB sebagai bukti fisik penguasaan, guna mencegah sengketa yang terhadap bangunan tersebut.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas maka dikemukakan beberapa saran yang ingin penulis sampaikan dengan permasalahan yang penulis kaji. Adapun saran penulis kepada aparat penegak hukum untuk lebih memperhatikan dalam memberikan sosialisasi dan penegasan-penegasan Peraturan Daerah dari pemerintah setempat terhadap masyarakatnya. Mengedukasi penting karena ketidaktahuan subjek pajak atas hak nya, *Law Enforcement* harus lebih ditegaskan. Karena dalam hukum pajak yang menekankan pada perlakuan yang sama.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Asshiddiqie, Jimly. Teori Hans Kelsen Tentang Hukum, (Jakarta: Konstitusi Press, 2006)
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2016).
- Hadjon, Philipus M. Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987).
- Marzuki, Peter Mahmud. Penelitian Hukum. Cetakan ke-14, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019).
- Meliala, S. Tulis, Pajak Bumi dan Bangunan Serta Bea Materai, (Bandung: Ekonomi Bandung, 1994).
- Mertokusumo, Sudikno. Mengenal Hukum Suatu Pengantar, (Yogyakarta: Liberty, 2003)
- Ritonga, Abdul Ansari. Pengantar Ilmu Hukum Pajak dan Perpajakan Indonesia, (Jakarta: Pustakan El Manar, 2017).
- Rubaie, Ahmad, Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, (Malang: Bayumedia, 2007).

B. INTERNET

Anonim, Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.web.id/rumah>, diakses pada tanggal 6 Agustus 2020.

Anonim, <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>, 23 Maret 2021.

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.

Indonesia, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130.

Indonesia, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7.

Indonesia, Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3569.

Indonesia, Peraturan Daerah Kabupaten Wajo Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Danau Tempe, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Wajo Nomor 70.

Indonesia, Peraturan Daerah Kabupaten Wajo Nomor 20 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan, Lembaran Daerah Kabupaten Wajo Nomor 13.

Indonesia, Keputusan Direktur Jendral Pajak Nomor KEP-213/PJ./2003 tentang Perubahan atas Keputusan Direktur Jendral Pajak Nomor KEP-550/PJ./2000 tentang Tata Cara Penetapan Wajib Pajak Yang



Memenuhi Kriteria Tertentu Dan Penyelesaian Permohonan
Pengembalian Pendahuluan Kelebihan Pembayaran Pajak.

D. JURNAL

Lihat Septana Bagus Pribadi, et. Al., Sistem Konstruksi Bangunan
Sederhana Pada Perbaikan Rumah Warga di Daerah ROB, Modul
Volume 11 Tahun 2011, Hal. 83.

Suparman, Peran Undang-Undang Pokok Agraria Bagi Masyarakat
Indonesia Yang Bersifat Agraris, Jurnal Warta, No. 3, Oktober
2017, hal. 7-8.