



OMBUDSMAN REPUBLIK INDONESIA

“DEMI MEWUJUDKAN TATA KELOLA PEMERINTAHAN YANG BAIK DAN
PENINGKATAN KUALITAS PELAYANAN PUBLIK”

REKOMENDASI

NOMOR: 001/RM.03.01/IV/2024

TENTANG

MALADMINISTRASI OLEH PEMERINTAH KABUPATEN BUNGO
C.Q. BADAN PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH KABUPATEN BUNGO
TERKAIT BELUM DITERBITKANNYA SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (SPPT PBB-P2)
ATAS 113 (SERATUS TIGA BELAS) BIDANG TANAH
DI WILAYAH KABUPATEN BUNGO

Ombudsman Republik Indonesia menerima dan memeriksa Laporan Masyarakat sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik, dan Peraturan Ombudsman Nomor 58 Tahun 2023 tentang Tata Cara Pemeriksaan dan Penyelesaian Laporan, dengan uraian sebagai berikut.

I. PARA PIHAK

[1.1.] Ombudsman Republik Indonesia (selanjutnya disebut Ombudsman RI) melalui Perwakilan Ombudsman RI Provinsi Jambi menerima Laporan yang disampaikan oleh:

Nama : [REDACTED] selaku Kuasa Hukum dari [REDACTED]
[REDACTED] berdasarkan Surat Kuasa Nomor 15/SK-DSR/IV/2022 tanggal
13 April 2022.

Alamat : [REDACTED]
[REDACTED]

selanjutnya dalam Rekomendasi ini disebut **Pelapor**.

[1.2.] Pelapor melaporkan dugaan Maladministrasi yang dilakukan oleh:

Nama : Pemerintah Kabupaten Bungo c.q. Kepala Badan Pengelola Pendapatan dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kabupaten Bungo

Alamat : Jalan R.M. Thaher No. 503, Kelurahan Cadika, Kec. Rimbo Tengah Kabupaten Bungo

selanjutnya dalam Rekomendasi ini disebut **Terlapor**.

II. URAIAN LAPORAN

[2.1.] Uraian Laporan ini didasarkan pada penyampaian Pelapor, dalam hal ini [REDAKSI] selaku Kuasa Hukum dari [REDAKSI] berdasarkan Surat Kuasa Nomor 15/SK-DSR/IV/2022 tanggal 13 April 2022.

[2.2.] Pada tahun 2001, [REDAKSI] mencari lokasi tambang batu bara di Kabupaten Bungo. Bupati Bungo Zulfikar Ahmad memberikan syarat kepada [REDAKSI] untuk membuat jalan sebagai akses pengangkutan batu bara sekaligus untuk mobilitas masyarakat.

[2.3.] Pada tahun 2003 s.d. 2004, [REDAKSI] melakukan pembebasan lahan masyarakat dengan membeli sebanyak 113 (seratus tiga belas) bidang tanah dan dibuatkan Akta Pelepasan Hak antara masyarakat dengan [REDAKSI] di hadapan Notaris [REDAKSI] di Muara Bungo. Kemudian, dibangunlah jalan di atas 113 bidang tanah tersebut, dimulai dari Jalan Lintas Sumatera (Desa Sungai Mengkuang) hingga Desa Leban.

[2.4.] Pada tanggal 07 Maret 2022, Pelapor mengajukan permohonan penerbitan SPPT PBB kepada Terlapor dengan menyerahkan sejumlah dokumen persyaratan terhadap 113 bidang yang diajukan. Selanjutnya pada tanggal 21 Maret 2022, Pelapor melengkapi kekurangan dokumen kepada Terlapor. Dua kali penyampaian dokumen tersebut dilengkapi dengan tanda terima. Menurut Pelapor, pada saat penyerahan dokumen tanggal 21 Maret 2022, pihak Terlapor menyatakan bahwa dokumen yang diserahkan telah lengkap dan akan diproses.

[2.5.] Pada tanggal 13 April 2022, Terlapor menyampaikan Surat Nomor 900/154/BPPRD/II/2022 Perihal Pemberitahuan kepada [REDAKSI], pada

pokoknya menyatakan bahwa permohonan SPPT PBB belum dapat diproses ke tahap selanjutnya. Pertimbangan yang disampaikan Terlapor, antara lain:

1. Peraturan Daerah Kabupaten Bungo Nomor 7 Tahun 2019 tentang Pajak Daerah, yaitu Pasal 61 ayat (1) mengenai Objek Pajak PBB-P2 dan Pasal 62 ayat (2) mengenai Wajib Pajak PBB-P2.
2. Peraturan Bupati Bungo Nomor 40 Tahun 2014 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
3. Hasil survei petugas lapangan BPPRD Kabupaten Bungo terhadap objek pajak dimaksud ditemukan portal/pos *security*, *stockpile*, dan aktivitas angkutan batu bara [REDACTED]
4. Surat masuk yang diterima BPPRD Kabupaten Bungo dari [REDACTED] perihal penjelasan hak kepemilikan tanah jalan atas objek tanah yang sama dengan yang diajukan oleh pemohon.

[2.6.] Pada tanggal 14 April 2022, Pelapor melakukan upaya kepada Terlapor dengan mengirimkan Surat Nomor 14/DSR-Srt/klr/IV/2022 Perihal Konfirmasi. Dalam surat tersebut Pelapor meminta penjelasan Terlapor secara rinci terkait data objek pajak yang dimaksud dalam Surat Nomor 900/154/BPPRD/II/2022 tanggal 13 April 2022.

[2.7.] Pada tanggal 20 April 2022, Pelapor kembali menyampaikan surat kepada Terlapor Perihal Konfirmasi. Dalam surat, Pelapor menerangkan bahwa belum menerima penjelasan secara rinci terkait 2 (dua) alasan penolakan penerbitan SPPT PBB dan belum dibalasnya Surat Pelapor Nomor 14/DSR-Srt/klr/IV/2022 tanggal 14 April 2022 yang ditujukan kepada Terlapor.

[2.8.] Karena merasa tidak mendapatkan tanggapan sebagaimana mestinya dari Terlapor, selanjutnya Pelapor menyampaikan Laporan ke Perwakilan Ombudsman RI Provinsi Jambi pada tanggal 21 April 2022 dengan harapan agar SPPT PBB yang diajukan oleh Pelapor dapat diterbitkan oleh Terlapor.

III. PEMERIKSAAN

3.1. Keterangan Pelapor

[3.1.] Pada tanggal 23 Mei 2022, Perwakilan Ombudsman RI Provinsi Jambi (selanjutnya disebut Tim Pemeriksa) meminta keterangan Pelapor secara langsung di Kantor Perwakilan Ombudsman RI Provinsi Jambi (vide Surat Nomor B/00117/LM.36-

06/0045.2022/V/2022 dan Berita Acara Nomor B/0056/LM.36-06/0045.2022/V/2022).
Keterangan yang disampaikan Pelapor, sebagai berikut:

1. Pelapor menjelaskan bahwa SPPT PBB yang diajukan adalah baru dan belum ada Nilai Objek Pajak (NOP) atas objek tanah yang difungsikan sebagai jalan tersebut.
2. Pelapor baru mengajukan permohonan SPPT PBB karena Pelapor baru menyadari objek tanah yang difungsikan sebagai jalan tersebut tidak memiliki NOP.
3. Pelapor menganggap bahwa persyaratan sudah seluruhnya dipenuhi dan Terlapor pernah menyatakan bahwa persyaratan tersebut telah lengkap berdasarkan survei lapangan pada objek yang diajukan tersebut.
4. Pelapor menjelaskan bahwa alasan Terlapor menolak permohonan penerbitan SPPT PBB Pelapor merujuk pada surat Terlapor Nomor 900/154/BPPRD/II/2022 tertanggal 13 April 2022 yang pada intinya hasil survei petugas lapangan terhadap objek pajak ditemukan portal/pos *security*, *stockpile* dan aktivitas angkutan batu bara [REDACTED] dan hak kepemilikan tanah jalan atas objek tanah yang sama dengan Pelapor. Namun bukti yang dilampirkan hanya satu lembar surat pelepasan hak jual beli tanah yang tidak dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang (notaris).
5. Pelapor menjelaskan bahwa Terlapor tidak pernah menjelaskan terkait objek tanah yang bermasalah.
6. Pelapor menjelaskan bahwa suratnya tertanggal 14 dan 20 April 2022 yang ditujukan kepada Terlapor sampai saat permintaan keterangan ini belum direspons.
7. Pelapor menjelaskan bahwa dokumen pendukung yang menguatkan kepemilikan Pelapor terhadap 113 bidang objek tanah tersebut adalah Akta Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
8. Pelapor keberatan terkait Terlapor yang tidak menjelaskan secara rinci terhadap penolakan permohonan SPPT PBB, sehingga terhadap hal tersebut Pelapor bersedia apabila dimediasi dengan Terlapor dan Pihak Terkait.

[3.2.] Pada tanggal 10 Agustus 2022, Pelapor menyampaikan keterangan melalui aplikasi *WhatsApp* kepada Tim Pemeriksa, pada intinya:

1. Bahwa terkait Surat Pelepasan Hak Jual Beli Tanah atas nama [REDACTED] yang menerangkan bahwa yang bersangkutan membeli tanah yang sama dengan Pelapor kepada [REDACTED] dan [REDACTED], Pelapor menganggap surat

tersebut tidak sah dan di bawah tangan karena [REDACTED] dan [REDACTED] bukan lagi sebagai Direktur [REDACTED].

2. Pelapor melampirkan bukti dokumen berupa Putusan Mahkamah Agung Nomor 55/K/Pdt/2015 yang menerangkan bahwa Pelapor, yaitu [REDACTED] memenangkan hak atas saham [REDACTED].

3.2. Klarifikasi / Keterangan Terlapor

[3.3.] Pada tanggal 30 Mei 2022, Tim Pemeriksa melakukan permintaan klarifikasi/keterangan Terlapor secara langsung di Kantor BPPRD Kabupaten Bungo (vide Surat Nomor B/0121/LM.36-06/0045.2022/V/2022 dan Berita Acara Nomor B/0060/LM.36-06/0045.2022/VI/2022). Hasil permintaan klarifikasi/keterangan Terlapor adalah sebagai berikut:

1. Terlapor menjelaskan bahwa benar telah masuk permohonan SPPT PBB Pelapor kepada instansi Terlapor pada tanggal 7 Maret 2022, tetapi dinyatakan belum lengkap karena tidak melampirkan surat pernyataan bebas sengketa dari Rio Desa setempat.
2. Bahwa benar secara administrasi pada tanggal 21 Maret 2022 berkas permohonan Pelapor telah lengkap, tetapi masih ada satu yang belum dilengkapi, yaitu surat pernyataan bebas sengketa dari Rio Desa Leban.
3. Bahwa kendala Terlapor tidak dapat melanjutkan proses permohonan SPPT PBB Pelapor adalah sebagai berikut:
 - a. Adanya Surat Perintah Penghentian Penyidikan (SP3) dari Kepolisian Daerah Provinsi Jambi terhadap perselisihan antara Pelapor dan PT KBPC terhadap lahan tersebut.
 - b. Berdasarkan hasil verifikasi lapangan, Tim Survei menemukan *stockpile*, portal dan aktivitas angkutan batu bara [REDACTED] pada objek tanah tersebut.
 - c. Adanya Surat dari [REDACTED] pada tanggal 06 April 2022 disertai Surat Pelepasan Hak Jual Beli Tanah atas nama Syamsudin Ibrahim pada objek tanah yang sama sehingga menunjukkan adanya 2 (dua) bukti kepemilikan pada objek yang sama tersebut.
 - d. Salah satu pertimbangan penundaan permohonan SPPT PBB lainnya adalah Pasal 61 ayat (1) dan Pasal 62 ayat (2) Peraturan Daerah Kabupaten Bungo Nomor 7 Tahun 2019 tentang Pajak Daerah yang pada intinya objek pajak Bumi dan

Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan, serta wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 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.

4. Bahwa terkait alasan penundaan permohonan SPPT PBB Pelapor karena prinsip kehati-hatian.
5. Bahwa Peraturan Daerah Kabupaten Bungo Nomor 7 Tahun 2019 dan Peraturan Bupati Bungo Nomor 40 Tahun 2014 belum mengatur terkait penundaan permohonan SPPT PBB apabila objek pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang belum jelas kepemilikannya maupun adanya sengketa.
6. Perwakilan Ombudsman Republik Indonesia Provinsi Jambi memberikan waktu kepada Pemerintah Kabupaten Bungo untuk melakukan pembahasan khusus terkait upaya dan solusi terhadap permasalahan dan disampaikan kepada Perwakilan Ombudsman RI Provinsi Jambi paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah pertemuan.

[3.4.] Pada tanggal 26 Juli 2022, Tim Pemeriksa telah melakukan pertemuan Para Pihak (Konsiliasi) antara Pelapor dengan Terlapor (vide Surat Nomor T/0172/LM.36-06/0045.2022/VII/2022 dan Berita Acara Nomor B/0078/LM.36-06/0045.2022/VII/2022).

Hasil pertemuan para pihak adalah sebagai berikut:

1. Pertemuan Para Pihak pada tanggal 12 Juli 2022 ditunda karena Terlapor tidak dapat hadir sehingga pertemuan dilaksanakan pada tanggal 26 Juli 2022.
2. Terlapor mengakui syarat sah kepemilikan objek pajak, yaitu Akta Jual Beli ataupun Sporadik apabila tidak ada sertifikat yang berdasar pada Pasal 4 Peraturan Bupati Nomor 40 Tahun 2014 huruf F.
3. Terlapor mengakui bahwa pihak pemohon/Pelapor sudah melengkapi berkas SPPT PBB termasuk Surat Pernyataan Tanah Tidak Dalam Sengketa, tetapi pada saat proses pengisian Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP), Terlapor menerima surat beserta bukti kuitansi dan surat jual beli dari [REDACTED] yang intinya mengakui kepemilikan objek pajak tersebut, yang mana pada pertemuan ini tidak dilampirkan

bukti-bukti tersebut. Terkait hal tersebut, Terlapor menganggap bahwa ada sengketa pada objek pajak tersebut.

4. Terlapor melakukan verifikasi lapangan dengan berprinsip pada kehati-hatian dikarenakan objek pajak yang luas. Adapun hasilnya adalah ditemukan aktivitas penguasaan objek pajak yang subjek pajaknya bukan Pelapor dan ditemukan 4 (empat) portal pada objek pajak tersebut.
5. Atas poin 3 dan 4 tersebut, Terlapor menunda penerbitan SPPT PBB, tetapi apabila permasalahan tersebut sudah selesai, maka Terlapor akan menerbitkan SPPT PBB Pelapor.
6. Terkait objek pajak yang dimohonkan Pelapor, bukan termasuk fasilitas umum sehingga SPPT PBB sebenarnya dapat diterbitkan.
7. Belum ada aturan/dasar hukum mengenai penundaan diterbitkan SPPT PBB karena permasalahan sengketa.
8. Bupati memiliki kewenangan untuk menentukan subjek pajak yang dapat diterbitkan SPPT PBB setelah dibuatkan SPOP Pemohon.
9. Pelapor akan melampirkan hasil putusan Mahkamah Agung Nomor 55 K/Pdt/2015 tanggal 12 Mei 2015 terkait kepemilikan PT Surya Mas Abadi kepada Perwakilan Ombudsman RI Provinsi Jambi dan Terlapor paling lambat 3 (tiga) hari kerja.
10. Terlapor akan mempelajari hasil putusan Mahkamah Agung Nomor 55 K/Pdt/2015 tanggal 12 Mei 2015 dan menyampaikan hasilnya kepada Perwakilan Ombudsman RI Provinsi Jambi paling lambat 14 (empat belas) hari kerja.

3.3. Keterangan Ahli

[3.5.] Pada tanggal 03 Oktober 2022, Tim Pemeriksa meminta keterangan ahli yaitu [REDACTED] [REDACTED] selaku Dosen Fakultas Hukum Universitas Jambi (vide Berita Acara Nomor B/0097/1M.36-06/0045.202211X12022). Keterangan Ahli adalah sebagai berikut:

1. Bahwa terkait pengertian dari Pasal 1 Angka 33 dan Pasal 39 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, yaitu Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 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, dapat bersifat fakultatif karena menggunakan

redaksi "atau" sehingga penafsiran Pasal tersebut harus berpedoman pada Peraturan Bupati Bungo pada Pasal 4 huruf f angka 2.

2. Bahwa apabila tidak ada suatu perjanjian mengenai penguasaan maupun pemanfaatan, maka yang berhak terhadap suatu objek adalah pemilik sesuai dengan alas hak yang dimiliki.
3. Bahwa kepemilikan terhadap suatu objek tanah selalu berpedoman kepada Undang-Undang Agraria dan peraturan lain yang terkait/peraturan perundang-undangan.
4. Bahwa penguasaan objek tanah tanpa dasar kepemilikan yang resmi dan legal adalah perbuatan pidana karena ilegal.
5. Bahwa kuitansi pembayaran suatu objek tanah tanpa diikuti dengan tindak lanjut peralihan hak atas tanah, maka secara hukum tidak dapat menjadi bukti kepemilikan.
6. Bahwa surat keterangan Lurah/Rio yang menyangkut kepemilikan tanah apabila didukung oleh bukti-bukti lain kepemilikan tanah yang sah dapat memperkuat permohonan penerbitan SPPT PBB.
7. Bahwa yang berhak untuk menentukan suatu objek sedang dalam sengketa atau tidak adalah pengadilan.
8. Bahwa BPPRD Kabupaten Bungo tidak memiliki kewenangan untuk menentukan suatu objek sedang dalam sengketa atau tidak.

3.4. Pemeriksaan Dokumen dan Telaah Peraturan Perundang-Undangan

3.4.1. Pemeriksaan Dokumen

[3.6.] Tim Pemeriksa melakukan pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen dari Pelapor, antara lain:

1. Dokumen berisi kronologi dan upaya atas Laporan Pelapor;
2. KTP atas nama Djendri Djusman;
3. Surat Permohonan Penerbitan Pajak dan Retribusi Daerah Asli;
4. Surat Pernyataan Tanah Tidak Dalam Sengketa yang ditandatangani oleh Rio Dusun Baru Pusat Jalo sebanyak 39 bidang, Rio Dusun Tebat sebanyak 4 bidang, Rio Dusun Tanjung Agung sebanyak 21 bidang, dan Rio Dusun Sungai Mengkuang sebanyak 3 bidang;
5. Akta Pelepasan Hak Milik oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ahmad Yani, S.H.;

6. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik);
7. Surat Pernyataan Tanah Tidak Dalam Sengketa, peta lokasi masing-masing dusun;
8. Surat Pelepasan Hak Jual Beli Tanah atas nama Syamsudin Ibrahim tanggal 5 September 2012;
9. Putusan Pengadilan Negeri Padang No.53/Pdt.g/2012/PN.Pdg tanggal 10 September 2012;
10. Putusan Pengadilan Tinggi Padang No.180/PDT/2012/PT.Pdg tanggal 10 Desember 2012;
11. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1725 K/Pdt/2013 tanggal 13 Oktober 2013;
12. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 55 K/Pdt/2015 tanggal 12 Mei 2015;
13. Tanda terima kelengkapan berkas persyaratan permohonan SPPT PBB Pelapor tanggal 21 Maret 2022;
14. Surat [REDACTED] Nomor: 020/KBPC/2022 perihal Penjelasan Hak Kepemilikan Tanah Jalan yang ditujukan kepada Instansi Terlapor tertanggal 06 April 2022;
15. Surat BPPRD Kabupaten Bungo Nomor 900/154/BPPRD/II/2022 tanggal 13 April 2022 Perihal Pemberitahuan yang ditujukan kepada Pelapor;
16. Surat Pelapor Nomor 14/DSR-Srt/klr/IV/2022 perihal konfirmasi yang ditujukan kepada Instansi Terlapor tertanggal 14 April 2022;
17. Surat Pelapor perihal keberatan atas penerbitan NOP tertanggal 20 April 2022.

[3.7.] Tim Pemeriksa telah melakukan pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen dari Terlapor, antara lain:

1. Lembar Penelitian/*Check List* Dokumen Pendukung Validasi SSPD PBB dan persyaratannya;
2. Lembar Surat Pernyataan Tanah Tidak Dalam Sengketa;
3. Surat Pemberitahuan Objek Pajak;
4. Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak;
5. Lembar Surat Permohonan;
6. Surat Pelepasan Hak Jual Beli Tanah atas nama [REDACTED] tanggal 5 September 2012;

7. Fotokopi Surat Perintah Penghentian Penyelidikan Nomor SPP.Lidik/1116/XI/RES.1.2/2021/Ditreskrimum tanggal 10 November 2021;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan Nomor SPHP/714/XI/RES.1.2/2021/Ditreskrimum tanggal 10 November 2021;
9. Surat PT KBPC Nomor 020/KBPC/2022 perihal Penjelasan Hak Kepemilikan Tanah Jalan yang ditujukan kepada Instansi Terlapor tertanggal 06 April 2022;
10. Surat BPPRD Kabupaten Bungo Nomor 900/193/BPPRD/VI/2022 tanggal 27 Juni 2022 kepada Perwakilan Ombudsman Republik Indonesia Provinsi Jambi Perihal Hasil Berita Acara Permintaan Keterangan;
11. Surat BPPRD Kabupaten Bungo Nomor 900/203/BPPRD/VII/2022 tanggal 11 Juli 2022 kepada Perwakilan Ombudsman Republik Indonesia Provinsi Jambi Perihal Pertemuan Para Pihak;
12. Surat BPPRD Kabupaten Bungo Nomor 900/225/BPPRD/VIII/2022 tanggal 12 Agustus 2022 kepada Perwakilan Ombudsman Republik Indonesia Provinsi Jambi Perihal Permintaan Keterangan.

3.4.2. Telaah Peraturan Perundang-undangan

[3.8.] Tim Pemeriksa melakukan telaah terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait dan relevan dengan pemeriksaan, antara lain:

1. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik
 - a. Pasal 4 menyatakan bahwa penyelenggaraan pelayanan publik berasaskan kepentingan umum, kepastian hukum, kesamaan hak, keseimbangan hak dan kewajiban, keprofesionalan, partisipatif, persamaan perlakuan/tidak diskriminatif, keterbukaan, akuntabilitas, fasilitas dan perlakuan khusus bagi kelompok rentan, ketepatan waktu, serta kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan.
 - b. Pasal 15 huruf e menyatakan penyelenggara berkewajiban memberikan pelayanan yang berkualitas sesuai dengan asas penyelenggaraan pelayanan publik.
 - c. Pasal 18 huruf l menyatakan masyarakat berhak mendapat pelayanan yang berkualitas sesuai dengan asas dan tujuan pelayanan.

2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

Pasal 58 menyatakan bahwa penyelenggaraan pemerintahan daerah berpedoman pada asas penyelenggaraan pemerintahan negara yang terdiri atas kepastian hukum, tertib penyelenggara negara, kepentingan umum, keterbukaan, proporsionalitas, profesionalitas, akuntabilitas, efisiensi, efektivitas; dan keadilan.
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah
 - a. Pasal 1 Angka 33 menyatakan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan.
 - b. Pasal 4 ayat (2) huruf a menyatakan bahwa pajak yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota antara lain PBB-P2.
 - c. Pasal 38 ayat (1), menyatakan bahwa Objek PBB-P2 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.
 - d. Pasal 39 ayat (1) menyatakan bahwa Subjek Pajak PBB-P2 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. Selanjutnya Pasal 39 ayat (2) menyatakan Wajib Pajak PBB-P2 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.
4. Peraturan Bupati Bungo Nomor 40 Tahun 2014 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 04 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
 - a. Pasal 2 huruf b memuat ketentuan tata cara penerbitan SPPT.
 - b. Pasal 3 menyatakan kegiatan pendataan dalam hal ini meliputi pendaftaran objek pajak, pendataan objek pajak, penilaian objek pajak, dan mutasi objek pajak.
 - c. Pasal 4 menyatakan pendaftaran objek PBB baru, dilakukan oleh subjek pajak atau wajib pajak dengan persyaratan sebagai berikut :

- 1) Mengajukan permohonan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia yang ditujukan kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk;
 - 2) Mengisi SPOP, termasuk LSPOP, dengan jelas, benar dan lengkap;
 - 3) Formulir SPOP disediakan dan dapat diperoleh dengan cuma-cuma di Kantor Dispenda Kabupaten Bungo;
 - 4) Surat permohonan dan SPOP termasuk LSPOP sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, ditandatangani oleh subjek pajak atau wajib pajak dan dalam hal ditandatangani oleh bukan subjek pajak atau wajib pajak, harus dilampiri dengan Surat Kuasa;
 - 5) Surat permohonan dan SPOP termasuk LSPOP disampaikan kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak diterimanya SPOP oleh subjek pajak atau kuasanya;
 - 6) Melampirkan dokumen pendukung sebagai berikut:
 - a) Fotokopi KTP atau identitas diri lainnya;
 - b) Fotokopi bukti kepemilikan/penguasaan/pemanfaatan tanah (sertifikat/Akta Jual Beli/Girik/dokumen lain yang sejenis);
 - c) Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) bagi yang memiliki bangunan;
 - d) Fotokopi NPWP (bagi yang memiliki NPWP);
 - e) Fotokopi SSB/SSPD BPHTB;
 - f) Surat keterangan tanah dari Lurah atau Rio yang diketahui oleh Camat setempat.
- d. Pasal 5 ayat (1) menyatakan fungsi pendataan mempersiapkan sumber daya manusia serta dokumen-dokumen yang diperlukan untuk mendata objek PBB. Ayat (2) menyatakan fungsi pendataan turun ke lapangan dan mendata objek PBB secara langsung lalu menyimpan data-data yang diperoleh di dalam arsip. Kemudian Pasal (3) menyatakan hasil dari proses pendataan tersebut dituangkan dalam bentuk SPOP, selanjutnya dilakukan pengolahan entri data dan perekaman data dan dibuat dalam daftar himpunan rekaman.
- e. Pasal 6 ayat (1) menyatakan penilaian objek PBB dilakukan oleh Petugas Penilai baik secara massal maupun secara individual dengan menggunakan pendekatan penilaian yang telah ditentukan. Selanjutnya, ayat (2) menyatakan hasil penilaian

objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai dasar penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

- f. Pasal 7 ayat (1) menyatakan bahwa penilaian massal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dapat berupa: a) Penilaian massal tanah; b) Penilaian massal bangunan dengan menyusun Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) objek pajak standar; c) Penilaian massal bangunan dengan menyusun DBKB objek pajak non standar. Selanjutnya, ayat (2) menyatakan penilaian secara individual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dapat berupa: a. Penilaian individual untuk objek pajak berupa bumi dengan pendekatan data pasar; b. Penilaian individual baik untuk tanah maupun bangunan dengan pendekatan biaya; c. Penilaian individual untuk objek pajak bangunan dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan.

3.5. Penyampaian Laporan Hasil Pemeriksaan (LHP)

[3.9.] Pada tanggal 12 September 2022, Perwakilan Ombudsman RI Provinsi Jambi c.q. Tim Pemeriksa menerbitkan Laporan Akhir Hasil Pemeriksaan (selanjutnya disebut Laporan Hasil Pemeriksaan / LHP sesuai Peraturan Ombudsman Nomor 58 Tahun 2023 tentang Tata Cara Pemeriksaan dan Penyelesaian Laporan). LHP disampaikan kepada Terlapor pada tanggal 29 September 2022 (vide Surat Nomor T/409/LM.36-06/0045.2022/IX/2022 tanggal 29 September 2022). LHP memuat pendapat dan tindakan korektif sebagai berikut:

1. Pendapat Tim Pemeriksa

- a. Bahwa Pelapor telah memenuhi persyaratan sehingga memiliki hak untuk diterbitkannya SPPT PBB oleh Terlapor.
- b. Bahwa Terlapor melakukan penyimpangan prosedur karena menambah prosedur yang tidak tercantum pada peraturan yang berlaku dan menghambat pelayanan pada penerbitan SPPT PBB.
- c. Bahwa Terlapor telah melakukan penundaan berlarut terhadap permohonan penerbitan SPPT PBB Pelapor.
- d. Bahwa prinsip kehati-hatian yang disampaikan Terlapor tidak memiliki alasan yang kuat dan dapat menunda penerimaan pajak daerah serta menghambat

proses pelayanan, hingga dapat menghilangkan pendapatan daerah Kabupaten Bungo.

- e. Bahwa Terlapor melakukan penyimpangan prosedur dan penundaan berlarut yang merupakan bentuk maladministrasi dalam pemberian pelayanan kepada masyarakat dalam hal ini terkait penerbitan SPPT PBB Pelapor.

2. Tindakan Korektif

Kepala BPPRD Kabupaten Bungo agar segera menerbitkan SPPT PBB Pelapor yang telah terpenuhi persyaratannya sejak tanggal 21 Maret 2022.

[3.10.] Pada tanggal 25 Oktober 2022, Perwakilan Ombudsman RI Provinsi Jambi c.q. Tim Pemeriksa melakukan monitoring secara tertulis atas pelaksanaan tindakan korektif LHP melalui Surat Nomor T/0458/LM.36-06/0045.2022/X/2022 tanggal 25 Oktober 2022 kepada Terlapor. Selanjutnya pada tanggal 11 November 2023, Tim Pemeriksa menerima Surat Asisten Administrasi Pemerintahan Umum Sekretariat Daerah Kabupaten Bungo Nomor 900/1173/BPPRD/XI/2022 tanggal 9 November 2022 Perihal Tanggapan Terhadap LHP. Tanggapan Terlapor pada pokoknya:

1. Menyampaikan keberatan terhadap kesimpulan LHP dan menyatakan tidak ada maladministrasi.
2. Terlapor beralasan hasil survei oleh petugas lapangan terhadap objek pajak yang dimohonkan SPPT PBB ditemukan portal/pos *security*, *stockpile* dan aktivitas angkutan batu bara [REDACTED], yang mana survei merupakan bagian dari penilaian objek pajak.
3. Terlapor juga menerima surat [REDACTED] perihal penjelasan hak kepemilikan tanah jalan atas objek tanah yang sama dengan yang diajukan oleh Pelapor yang dilampiri SP3 dari Polda Jambi terhadap objek pajak.
4. Atas temuan tersebut, Terlapor menyimpulkan terdapat dua klaim atau pengakuan kepemilikan atas objek tanah dimaksud yang tidak dapat dikesampingkan karena berpotensi menjadi masalah di kemudian hari dan tidak sejalan dengan asas keterbukaan dan akuntabilitas dalam pelayanan publik.

[3.11.] Pada tanggal 14 November 2022, Perwakilan Ombudsman RI Provinsi Jambi c.q. Tim Pemeriksa melakukan monitoring kedua atas pelaksanaan tindakan korektif LHP, melalui Surat Nomor T/0483/LM.36-06/0045.2022/XI/2022 tanggal 14 November 2022

kepada Terlapor. Dalam surat tersebut pada pokoknya Perwakilan Ombudsman RI Provinsi Jambi c.q. Tim Pemeriksa memberikan penjelasan atas keberatan Terlapor serta penekanan agar Terlapor segera melaksanakan tindakan korektif LHP Perwakilan Ombudsman RI Provinsi Jambi. Karena Terlapor tetap tidak melaksanakan tindakan korektif, maka penanganan laporan dilanjutkan ke tahap resolusi dan monitoring.

IV. UPAYA RESOLUSI DAN MONITORING

4. 1. Resolusi

[4.1.] Pada tanggal 11 Januari 2023, Ombudsman RI c.q. Keasistenan Utama Resolusi dan Monitoring melakukan upaya resolusi melalui pertemuan dengan Pelapor (vide Surat Nomor T/34/RM.02/I/2023 tanggal 09 Januari 2023), sebagai langkah untuk melakukan pertemuan dengan para pihak agar tercapai penyelesaian yang diharapkan. Adapun hasil pertemuan dengan Pelapor pada pokoknya:

1. Pelapor menyampaikan, bahwa 113 bidang tanah yang dibangun menjadi jalan dilepaskan dari masyarakat oleh [REDACTED] pada tahun 2003-2004. Selanjutnya dalam kurun waktu 2003-2004, di atas tanah tersebut dibangun jalan oleh [REDACTED] yang merupakan perusahaan keluarga [REDACTED] (bukti-bukti pembangunan jalan akan disampaikan). Akan tetapi secara kepemilikan masih tetap atas nama [REDACTED] (tidak dialihkan menjadi aset [REDACTED]). Hal tersebut telah dikonfirmasi oleh pihak Pemerintah Kabupaten Bungo yang selanjutnya disebut Pemkab Bungo selaku Terlapor kepada masyarakat dan Pemerintah Desa (Rio) setempat pada saat melakukan survei lapangan.
2. Sekitar tahun 2010, [REDACTED] sudah berhenti melakukan aktivitas pertambangan di wilayah tersebut dan kembali ke Jakarta. Adapun terhadap jalan, [REDACTED] mengizinkan masyarakat untuk tetap menggunakannya karena di sekitar jalan terdapat perkebunan sawit milik masyarakat. Dalam perkembangannya jalan tersebut digunakan pula untuk aktivitas pengangkutan hasil tambang oleh [REDACTED] maupun [REDACTED] yang merupakan anak perusahaan [REDACTED]
3. Terkait adanya Surat Pelepasan tertanggal 05 September 2015, yang menyatakan terjadi jual beli 32 Kilometer jalan dari [REDACTED] yang diwakili oleh [REDACTED]

dan [REDACTED] masing-masing sebagai Direktur [REDACTED] kepada [REDACTED], Pelapor menyatakan bahwa aset tersebut merupakan aset atas nama [REDACTED] bukan aset atas nama [REDACTED]. Adapun kepemilikan [REDACTED] dan [REDACTED] atas [REDACTED] telah dibatalkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 53/Pdt/G/2012/PN.PDG jo. Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor 180/PDT/2012/PT.PDG jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1725 K/Pdt/2013 jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 55 PK/Pdt/2015.

4. Kepentingan Pelapor untuk mendapatkan SPPT PBB adalah untuk kelengkapan syarat administrasi dalam peningkatan alas haknya menjadi Sertifikat Hak Milik.
5. Terkait adanya SP3 tertanggal 10 November 2021 yang dikeluarkan Polda Jambi, Pelapor menyampaikan penjelasan sebagai berikut:
 - a. Bahwa terdapat permasalahan antara [REDACTED] dengan masyarakat terkait penggunaan jalan yang dimiliki oleh [REDACTED], dimana [REDACTED] melarang masyarakat untuk melewati jalan tersebut. Sehingga masyarakat memasang portal yang kemudian dirusak oleh [REDACTED].
 - b. Atas kejadian tersebut, Pelapor melakukan pelaporan ke Polda Jambi terkait perusakan portal yang dibuat oleh masyarakat. Pada saat pemeriksaan oleh Polda Jambi, pihak Penyidik meminta Pelapor untuk menunjukkan bukti kepemilikan jalan seluas 31 Kilometer tersebut. Akan tetapi Pelapor hanya bersedia menunjukkan bukti Akta Nomor 60 sesuai dengan tempat kejadian perkara.
6. Bahwa kondisi di lapangan saat ini, jalan tersebut masih dipergunakan oleh semua pihak ([REDACTED] maupun masyarakat).
7. Ombudsman RI meminta Pelapor untuk melengkapi beberapa dokumen berupa, 113 Akta Pengalihan Hak, dokumen terkait pembangunan jalan dan dokumen terkait lainnya yang akan disampaikan melalui email tim.resolusi@ombudsman.go.id dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari setelah pertemuan ini.

[4.2.] Pada tanggal 14 Januari 2023, Pelapor menyampaikan tambahan dokumen, sebagai berikut:

1. Dokumen mengenai Pembangunan dan Pelebaran Jalan dari Jalan Lintas Sumatera ke Tambang Batu Bara Desa Leban – Rantau Pandan – Muara Bungo Provinsi Jambi Tahun 2003. Dokumen memberikan gambaran proses pengerjaan pembangunan

jalan yang menjadi objek yang dimohonkan SPPT PBB oleh Pelapor. Pembangunan dilakukan oleh [REDACTED] pada tahun 2003 sepanjang 30,919 KM, meliputi:






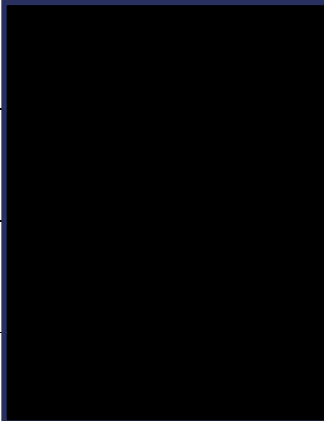



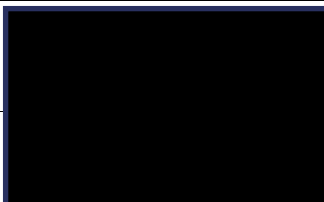

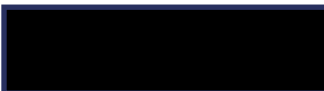


- a. Pembangunan Jalan Ruas Lintas Sumatera (KM 7 + 100 MA. Bungo) – Dusun Baru (Panjang= 8,719 KM);
 - b. Pelebaran Jalan Dusun Baru – Awal Jalan Baru Bedaro/Leban (Panjang= 8,000 KM);
 - c. Relokasi Jalan Belakang Pasar Bedaro (Panjang= 1,850 KM)
 - d. Pembangunan Jalan Baru Bedaro – Leban (Panjang=12,350 KM)
2. Majalah Tempo Edisi 12-18 Desember 2022 Halaman 90-93 berjudul Konflik Sepanjang Jalan Tambang Bungo.
 3. Pelapor hanya menyampaikan 6 (enam) dari 113 (seratus tiga belas) dokumen Akta Pelepasan yang diminta sehingga perlu dimintakan kembali kepada Pelapor.


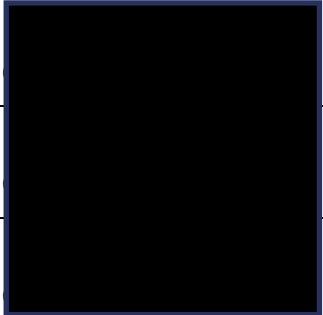

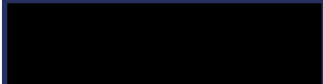

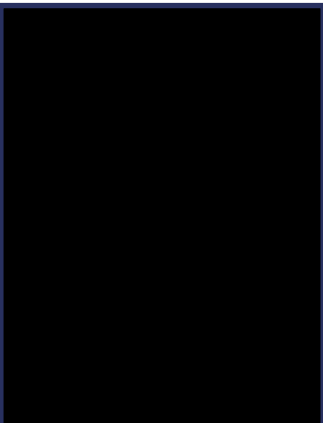





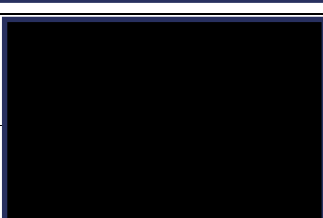



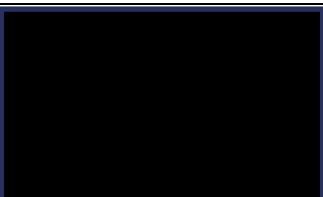
[4.3.] Pada tanggal 17 Januari 2023, Keasistenan Utama Resolusi dan Monitoring meminta Pelapor agar segera kelengkapan dokumen Akta Pelepasan. Permintaan tersebut dipenuhi Pelapor pada ada tanggal 24 Januari 2023, sebagai berikut:

No.	Desa /Dusun	No. Akta	Tanggal	PPAT	Para Pihak
1	Dusun Bedaro	1	4 Februari 2004	[REDACTED]	[REDACTED]
2	Dusun Bedaro	2	4 Februari 2004	[REDACTED]	[REDACTED]
3	Dusun Bedaro	3	4 Februari 2004	[REDACTED]	[REDACTED]
4	Dusun Bedaro	4	4 Februari 2004	[REDACTED]	[REDACTED]
5	Dusun Bedaro	5	4 Februari 2004	[REDACTED]	[REDACTED]
6	Dusun Bedaro	6	4 Februari 2004	[REDACTED]	[REDACTED]
7	Dusun Bedaro	7	4 Februari 2004	[REDACTED]	[REDACTED]


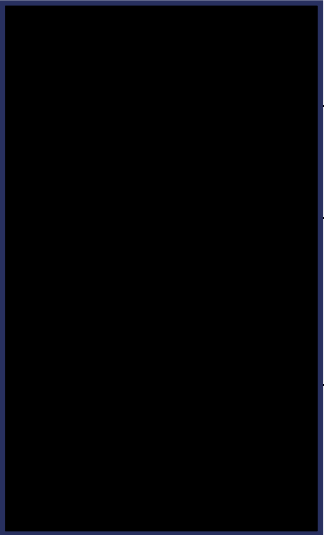












No.	Desa /Dusun	No. Akta	Tanggal	PPAT	Para Pihak
8	Dusun Bedaro	7	11 Maret 2004		
9	Dusun Bedaro	17	18 Maret 2003		
10	Dusun Bedaro	18	18 Maret 2003		
11	Dusun Bedaro	19	18 Maret 2003		
12	Dusun Bedaro	20	18 Maret 2003		
13	Dusun Bedaro	21	18 Maret 2003		
14	Dusun Bedaro	22	18 Maret 2003		
15	Dusun Bedaro	23	18 Maret 2003		
16	Dusun Bedaro	24	18 Maret 2003		
17	Dusun Bedaro	25	18 Maret 2003		
18	Dusun Bedaro	26	18 Maret 2003		
19	Dusun Bedaro	27	18 Maret 2003		
20	Dusun Bedaro	28	18 Maret 2003		
21	Dusun Bedaro	29	18 Maret 2003		


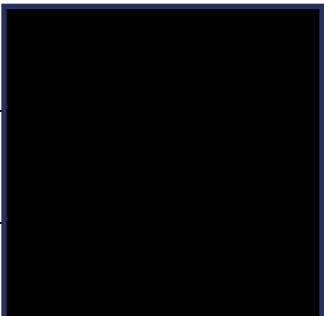


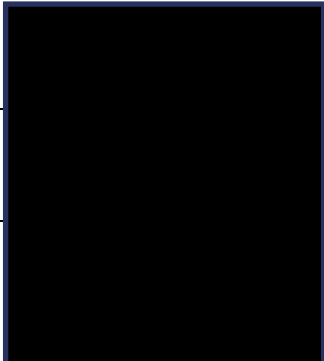

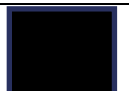

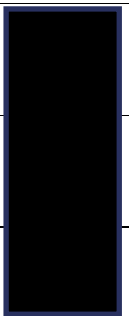
No.	Desa /Dusun	No. Akta	Tanggal	PPAT	Para Pihak
22	Dusun Bedaro	31	18 Maret 2003		
23	Dusun Bedaro	32	18 Maret 2003		
24	Dusun Bedaro	34	18 Maret 2003		
25	Dusun Bedaro	35	18 Maret 2003		
26	Dusun Bedaro	35	15 Oktober 2003		
27	Dusun Bedaro	36	18 Maret 2003		
28	Dusun Bedaro	37	18 Maret 2003		
29	Dusun Bedaro	38	19 Maret 2003		
30	Dusun Bedaro	39	18 Maret 2003		
31	Dusun Bedaro	40	19 Maret 2003		
32	Dusun Bedaro	41	19 Maret 2003		
33	Dusun Bedaro	42	19 Maret 2003		
34	Dusun Bedaro	43	19 Maret 2003		

No.	Desa /Dusun	No. Akta	Tanggal	PPAT	Para Pihak
35	Dusun Bedaro	44	19 Maret 2003		
36	Dusun Bedaro	45	19 Maret 2003		
37	Dusun Bedaro	46	19 Maret 2003		
38	Dusun Bedaro	47	16 Oktober 2003		
39	Dusun Bedaro	47	19 Maret 2003		
40	Dusun Leban	12	20 Maret 2004		
41	Dusun Leban	13	20 Maret 2004		
42	Dusun Leban	14	20 Maret 2004		
43	Dusun Leban	15	20 Maret 2004		
44	Dusun Leban	16	20 Maret 2004		
45	Dusun Leban	17	20 Maret 2004		
46	Dusun Leban	20	23 Maret 2004		
47	Dusun Sungai Menkuang	69	19 Juni 2003		
48	Dusun Sungai Menkuang	70	19 Juni 2003		

No.	Desa /Dusun	No. Akta	Tanggal	PPAT	Para Pihak
49	Dusun Sungai Menkuang	72	19 Juni 2003		
50	Dusun Tebat	23	16 Juni 2003		
51	Dusun Tebat	24	16 Juni 2003		
52	Dusun Tebat	48	4 Agustus 2004		
53	Dusun Tebat	59	4 Agustus 2004		
54	Dusun Tanjung Agung	25	16 Juni 2003		
55	Dusun Tanjung Agung	26	16 Juni 2003		
56	Dusun Tanjung Agung	27	16 Juni 2003		
57	Dusun Tanjung Agung	28	16 Juni 2003		
58	Dusun Tanjung Agung	29	16 Juni 2003		
59	Dusun Tanjung Agung	31	16 Juni 2003		
60	Dusun Tanjung Agung	32	16 Juni 2003		
61	Dusun Tanjung Agung	33	16 Juni 2003		
62	Dusun Tanjung Agung	34	16 Juni 2003		
63	Dusun Tanjung Agung	42	04 Agustus 2004		

No.	Desa /Dusun	No. Akta	Tanggal	PPAT	Para Pihak
64	Dusun Tanjung Agung	43	04 Agustus 2004		
65	Dusun Tanjung Agung	44	04 Agustus 2004		
66	Dusun Tanjung Agung	45	04 Agustus 2004		
67	Dusun Tanjung Agung	48	04 Agustus 2004		
68	Dusun Tanjung Agung	49	04 Agustus 2004		
69	Dusun Tanjung Agung	50	04 Agustus 2004		
70	Dusun Tanjung Agung	51	04 Agustus 2004		
71	Dusun Tanjung Agung	52	04 Agustus 2004		
72	Dusun Tanjung Agung	53	04 Agustus 2004		
73	Dusun Tanjung Agung	60	04 Agustus 2004		
74	Dusun Tanjung Agung	71	19 Juni 2003		
75	Dusun Baru Pusat Jalo	16	13 Agustus 2003		
76	Dusun Baru Pusat Jalo	22	13 Agustus 2003		
77	Dusun Baru Pusat Jalo	29	13 November 2003		
78	Dusun Baru Pusat Jalo	37	17 Juni 2003		

No.	Desa /Dusun	No. Akta	Tanggal	PPAT	Para Pihak
79	Dusun Baru Pusat Jalo	38	17 Juni 2003		
80	Dusun Baru Pusat Jalo	39	17 Juni 2003		
81	Dusun Baru Pusat Jalo	40	17 Juni 2003		
82	Dusun Baru Pusat Jalo	41	17 Juni 2003		
83	Dusun Baru Pusat Jalo	42	17 Juni 2003		
84	Dusun Baru Pusat Jalo	43	17 Juni 2003		
85	Dusun Baru Pusat Jalo	44	17 Juni 2003		
86	Dusun Baru Pusat Jalo	45	4 Agustus 2004		
87	Dusun Baru Pusat Jalo	45	17 Juni 2003		
88	Dusun Baru Pusat Jalo	46	17 Juni 2003		
89	Dusun Baru Pusat Jalo	46	04 Agustus 2004		
90	Dusun Baru Pusat Jalo	47	17 Juni 2003		
91	Dusun Baru Pusat Jalo	48	17 Juni 2003		
92	Dusun Baru Pusat Jalo	49	17 Juni 2003		

No.	Desa /Dusun	No. Akta	Tanggal	PPAT	Para Pihak
93	Dusun Baru Pusat Jalo	50	17 Juni 2003		
94	Dusun Baru Pusat Jalo	51	17 Juni 2003		
95	Dusun Baru Pusat Jalo	52	17 Juni 2003		
96	Dusun Baru Pusat Jalo	54	17 Juni 2003		
97	Dusun Baru Pusat Jalo	54	04 Agustus 2004		
98	Dusun Baru Pusat Jalo	55	04 Agustus 2004		
99	Dusun Baru Pusat Jalo	56	04 Agustus 2004		
100	Dusun Baru Pusat Jalo	57	04 Agustus 2004		
101	Dusun Baru Pusat Jalo	58	04 Agustus 2004		
102	Dusun Baru Pusat Jalo	61	04 Agustus 2004		
103	Dusun Baru Pusat Jalo	62	4 Agustus 2004		
104	Dusun Baru Pusat Jalo	63	04 Agustus 2004		
105	Dusun Baru Pusat Jalo	64	04 Agustus 2004		
106	Dusun Baru Pusat Jalo	65	04 Agustus 2004		

No.	Desa /Dusun	No. Akta	Tanggal	PPAT	Para Pihak
107	Dusun Baru Pusat Jalo	66	04 Agustus 2004		
108	Dusun Baru Pusat Jalo	67	04 Agustus 2004		
109	Dusun Baru Pusat Jalo	68	04 Agustus 2004		
110	Dusun Baru Pusat Jalo	69	04 Agustus 2004		
111	Dusun Baru Pusat Jalo	70	04 Agustus 2004		
112	Dusun Baru Pusat Jalo	71	04 Agustus 2004		
113	Dusun Baru Pusat Jalo	72	05 Agustus 2004		

[4.4.] Pada tanggal 16 Februari 2023, Keasistenan Utama Resolusi dan Monitoring melakukan pertemuan dengan Bupati Bungo dan jajaran (vide Surat Nomor T/352/RM.02.01/0045.2022/II/2023 tanggal 10 Februari 2023) dalam rangka mendorong tindak lanjut penyelesaian melalui pertemuan para pihak, dengan hasil pada intinya Terlapor mengharapkan adanya keputusan dari Ombudsman RI sebagaimana uraian hasil pertemuan berikut:

1. Pemerintah Kabupaten Bungo berkomitmen untuk melaksanakan keputusan Ombudsman RI atas penyelesaian laporan dimaksud,
2. Pemerintah Kabupaten Bungo berkepentingan terhadap pemasukan keuangan daerah melalui Pendapatan Asli Daerah (PAD) salah satunya berasal dari pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.
3. Selain pembayaran SPPT PBB, Pemerintah Kabupaten Bungo berkepentingan atas pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
4. Menurut catatan BPPRD Kabupaten Bungo terdapat kewajiban pembayaran PBB-P2 atas tanah seluas 212 Ha atas nama [REDACTED] (milik PT [REDACTED]) yang sudah

diterbitkan SPPT PBB namun tidak dibayar lebih kurang 11 tahun sehingga menjadi piutang daerah berdasarkan temuan Badan Pemeriksa Keuangan (BPK). Selain pembayaran atas SPPT PBB tersebut, PT. [REDACTED] dan/atau Pelapor belum menunaikan kewajibannya atas BPHTB, baik atas tanah seluas 212 Ha tersebut, maupun atas 113 bidang yang dimohonkan SPPT PBB.

5. Secara kelengkapan administrasi, permohonan SPPT PBB Pelapor telah lengkap. Namun berdasarkan hasil pengecekan lapangan oleh BPPRD Kabupaten Bungo pada objek yang dimohonkan, ditemukan fakta bahwa Pelapor tidak menguasai secara fisik dan terdapat aktivitas dari pihak lain yakni PT [REDACTED] dan masyarakat umum yang memanfaatkan akses jalan dimaksud. Berdasarkan data yang ada pada Pemerintah Kabupaten Bungo, pihak PT [REDACTED] juga tidak pernah mengajukan permohonan SPPT PBB atas objek dimaksud.
6. Pemerintah Kabupaten Bungo mengacu pada prinsip kehati-hatian, dalam hal menerbitkan SPPT PBB sementara terdapat klaim kepemilikan dari pihak lain maka akan berpotensi ikut terlibat dalam sengketa hukum antara pihak di kemudian hari. Selain itu, Pemerintah Kabupaten Bungo juga mempertimbangkan bahwa objek tersebut berupa jalan yang digunakan oleh masyarakat umum.
7. Adapun terkait jalan sepanjang 8,1 KM ruas jalan simpang Jalan Lintas Sumatera-Dusun Baru dalam penguasaan penuh PT. [REDACTED], dipelihara, dan dipasang portal oleh PT [REDACTED], namun masyarakat yang berkepentingan untuk masuk ke area jalan itu untuk aktivitas berkebun dll. tetap diperbolehkan.
8. Selain itu, terdapat sebagian ruas jalan termasuk jembatan yang sudah ada sebelum PT [REDACTED] membuat jalan, serta telah dilakukan pengaspalan oleh Pemerintah Kabupaten Bungo. Terkait hal itu, Pelapor pernah menyatakan kepada Pemerintah Kabupaten Bungo untuk dikeluarkan dari permohonan.
9. Pemerintah Kabupaten Bungo mengusulkan agar Ombudsman RI melakukan pemeriksaan ke lapangan guna menambah terang mengenai permasalahan ini dan meminta keterangan pula dari pihak PT. [REDACTED] dan masyarakat umum serta pihak terkait lainnya.
10. Pemerintah Kabupaten Bungo menyerahkan dokumen kepada Ombudsman RI berupa:

- a. 1 (satu) bundel dokumen berjudul Kronologis Penundaan Penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) atas nama Pemohon [REDAKSI], beserta lampirannya.
 - b. 1 (satu) bundel dokumen terdiri atas 15 (lima belas) lembar SPPT PBB atas nama [REDAKSI].
11. Ombudsman Republik Indonesia c.q. Keasistenan Utama Resolusi dan Monitoring akan melakukan tindak lanjut atas hasil pertemuan sesuai kewenangan dalam penyelesaian Laporan Masyarakat berdasarkan peraturan perundang-undangan, termasuk apabila diperlukan dapat menerbitkan Rekomendasi yang wajib dilaksanakan berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia dan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

4. 2. Permintaan Keterangan kepada Para Pihak

4.2.1. Permintaan Keterangan kepada Pelapor

[4.5.] Ombudsman Republik Indonesia c.q. Keasistenan Utama Resolusi dan Monitoring dalam penyelesaian laporan tahap resolusi dan monitoring meminta keterangan kepada Pelapor ([REDAKSI]) selaku Kuasa [REDAKSI] agar menghadirkan [REDAKSI] untuk dimintai keterangan tambahan pada tanggal 11 Juli 2023 sesuai Surat Nomor T/1543/RM.02.01/0045.2022/VII/2023 tanggal 5 Juli 2023, tetapi tidak hadir.

[4.6.] Pada tanggal 10 Agustus 2023, Keasistenan Utama Resolusi dan Monitoring meminta keterangan [REDAKSI] sesuai Surat Nomor T/1806/RM.02.01/0045.2022/VIII/2023 tanggal 3 Agustus 2023, sebagai berikut:

1. Terkait kronologis kepemilikan, bahwa [REDAKSI] datang ke Muara Bungo tahun 2001 untuk mencari prospek bisnis batu bara. Kemudian Bupati Bungo menyarankan untuk membeli lahan-lahan masyarakat secara pribadi dan dibuat jalan khusus untuk tambang walaupun tambangnya belum ada. Atas kondisi tersebut masyarakat menyambut dengan baik karena dapat dimanfaatkan juga oleh masyarakat. [REDAKSI] membayar lebih kurang 400 juta secara tunai terhadap tanah dan untuk tanam tumbuh dibayarkan secara terpisah sekitar 100 juta, sehingga totalnya sekitar 500 juta (kuitansi pembayaran dibuat atas nama [REDAKSI])

██████████). Bahwa jalan sepanjang 28 kilometer merupakan jalan yang murni dibuat ██████████ sendiri, 4 (empat) kilometer di sekitar Pasar Bedaro merupakan pelebaran dari jalan yang sudah ada, serta terdapat jembatan milik Pemda.

2. Terkait dokumen kepemilikan, bahwa benar 113 akta tanah yang dikirimkan kepada Keasistenan Utama Resolusi dan Monitoring Ombudsman RI merupakan bukti kepemilikan ██████████. Bukti kuitansi pembayaran dan bukti foto pada saat pembayaran masih dalam proses pencarian.
3. Terkait sumber pendanaan pembelian tanah, ██████████ menjelaskan bahwa pembelian tanah dari masyarakat menggunakan dana pribadi. Kuitansi pembayaran kepada masyarakat juga dibuat atas nama ██████████, tetapi saat ini dokumen bukti kuitansi itu belum ditemukan.
4. Terkait bukti pelepasan dari masyarakat dibuat atas nama ██████████ bukan atas nama perusahaan, ██████████ menyatakan bahwa pada tahap pelepasan tanah menggunakan dana pribadi, kemudian pada tahap pembangunan jalan menggunakan dana pinjaman dari sekuritas, tetapi dalam hal administrasi pembangunannya menggunakan atas nama PT. ██████████.
5. Terkait adanya dua versi Surat Keterangan Tanah (dari yang diberikan Pelapor dan PT ██████████), bahwa ██████████ meragukan mengenai keabsahan dari bukti kuitansi pelepasan tanah dari masyarakat yang diberikan oleh PT ██████████. Menurut ██████████, yang dapat dijadikan patokan merupakan bukti kepemilikannya yang dilengkapi Akta Notaris
6. Terkait keterangan ██████████ mengenai penggantian akta pelepasan yang semua atas nama PT ██████████ menjadi atas nama dirinya, ██████████ menyatakan sejak awal akta pelepasan dibuat atas nama masyarakat kepada ██████████. Bahwa dokumen pengesahan dilakukan antara penjual/masyarakat tidak pernah hilang, justru ██████████ yang membawa bukti pelepasan akta tersebut dan melaporkan ██████████ mengenai penggelapan kemudian kasus tersebut di SP3. Bahwa 79 bidang diambil oleh pengacara ██████████, sehingga Notaris ██████████ membuat Akta turunan terhadap 79 Akta tersebut.
7. Terkait penguasaan tanah/jalan tersebut oleh PT. ██████████ dan keberatan PT. ██████████ atas permohonan SPPT PBB, ██████████ menyatakan bahwa penguasaan

tanah/jalan oleh PT [REDACTED] tidaklah berdasar. Sejak jalan dibangun pada tahun 2003/2004 jalan dimaksud dikuasai dan digunakan oleh PT. [REDACTED] dengan masyarakat sekitarnya. Sejak tahun 2010 [REDACTED] tidak melakukan lagi aktivitas pertambangan dan meninggalkan Kabupaten Bungo sehingga sejak saat itu dilakukan penguasaan oleh PT. [REDACTED]. Selanjutnya pada tahun 2015 terdapat informasi dari masyarakat bahwa masyarakat tidak diperbolehkan lagi mengakses jalan tersebut. Saat ini Pelapor sedang melaporkan soal penguasaan tanah oleh PT. [REDACTED] itu kepada Bareskrim POLRI.

8. Terkait alasan tidak menempuh gugatan perdata, [REDACTED] memilih untuk tidak melakukan gugatan perdata karena saat ini sedang mengupayakan penguasaan fisik dengan melakukan pelaporan secara pidana. Pelapor mengkhawatirkan proses perdata tidak berjalan secara *fair* sehingga merugikan pihaknya.
9. Terkait alasan baru mengurus SPPT PBB bukan pada tahun 2003-2010, [REDACTED] menyatakan bahwa benar belum pernah mengurus SPPT PBB karena tidak mengetahui, adapun saat ini mengurus SPPT PBB karena ada sebuah perusahaan lain yang mau membeli objek tersebut sehingga membutuhkan Nomor Objek Pajak (NOP).
10. Terkait bidang tanah lain di Kabupaten Bungo, bahwa [REDACTED] memiliki seluas 200 Ha tanah di Kabupaten Bungo namun belum keluar juga NOP-nya. Adapun terkait SPPT PBB atas nama [REDACTED] yang diperlihatkan pihak Ombudsman RI, Pelapor tidak merasa memiliki bidang tanah tersebut.
11. Terkait solusi dari Pemkab Bungo bahwa apabila SPPT PBB diterbitkan agar langsung dilunasi, [REDACTED] sudah siap dan berkomitmen untuk langsung melunasi kewajiban pajak tersebut apabila sudah diterbitkan SPPT PBB.
12. Terkait informasi pihak PT [REDACTED] bahwa PT [REDACTED] mengajukan SPPT PBB kepada Pemkab Bungo, [REDACTED] / [REDACTED] menjelaskan bahwa semua dokumen asli yang dijadikan sebagai syarat pengajuan SPPT PBB berada pada Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPRD) Kabupaten Bungo, sehingga apabila ada pengajuan lain selain pengajuan dari [REDACTED] maka patut dicurigai bahwa BPRD Kabupaten Bungo memberikan dokumen kepada

pihak lain. Hal itu sudah diperingatkan kepada pihak BPRD Kabupaten Bungo sejak awal.

4.2.2. Permintaan Keterangan kepada Terlapor

[4.7.] Ombudsman RI c.q. Keasistenan Utama Resolusi dan Monitoring meminta keterangan kepada Kepala BPPRD Kabupaten Bungo melalui Surat Nomor T/1805/RM.02.01/0045/VIII/2023 tanggal 03 Agustus 2023, pada pokoknya meminta konfirmasi atas keterangan Direktur PT [REDAKSI] bahwa pihak PT [REDAKSI] telah mengajukan permohonan SPPT PBB kepada Pemerintah Kabupaten Bungo. Kepala BPPRD Kabupaten Bungo memberikan tanggapan melalui Surat Nomor 900/134/BP2RD/II/2023 tanggal 28 Agustus 2023, pada pokoknya menyatakan bahwa perwakilan pihak PT [REDAKSI] pernah datang ke Kantor BPPRD Kab Bungo untuk menanyakan persyaratan pengurusan SPPT PBB. Namun hingga surat jawaban disampaikan kepada Ombudsman RI, PT [REDAKSI] belum ada menyampaikan pengajuan berkas permohonan SPPT PBB.

[4.8.] Pada tanggal 11 September 2023, Keasistenan Utama Resolusi dan Monitoring c.q. Asisten Ombudsman melakukan konfirmasi kepada Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kabupaten Bungo mengenai penjelasan atas Peraturan Daerah Kabupaten Bungo Nomor 7 Tahun 2019 tentang Pajak Daerah. Dalam kesempatan tersebut pada pokoknya diperoleh keterangan bahwa Peraturan Daerah Kabupaten Bungo Nomor 7 Tahun 2019 tentang Pajak Daerah tidak dilengkapi dengan bagian penjelasan melainkan hanya batang tubuh.

[4.9.] Pada tanggal 12 September 2023, Keasistenan Utama Resolusi dan Monitoring c.q. Asisten Ombudsman melakukan konfirmasi kepada pihak BPPRD Kabupaten Bungo mengenai penjelasan atas Peraturan Daerah Kabupaten Bungo Nomor 7 Tahun 2019 tentang Pajak Daerah. Dalam kesempatan tersebut, pada pokoknya diperoleh keterangan bahwa Peraturan Daerah Kabupaten Bungo Nomor 7 Tahun 2019 tentang Pajak Daerah tidak dilengkapi dengan bagian penjelasan melainkan hanya batang tubuh. Pihaknya menyarankan agar penjelasannya dapat merujuk kepada penjelasan Peraturan Daerah Kabupaten Bungo Nomor 4 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang telah dicabut. Pihaknya juga menyampaikan informasi bahwa tengah disusun Rancangan Perda sebagai tindak lanjut atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Ranperda tersebut nantinya akan mencabut Peraturan Daerah Kabupaten Bungo Nomor 7 Tahun 2019 tentang Pajak Daerah. Selanjutnya, pada tanggal 19 Maret 2024, Keasistenan Utama Resolusi dan Monitoring mendapatkan informasi dari BPPRD Kabupaten Bungo dan Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kabupaten Bungo bahwa per tanggal 17 Januari 2024 telah ditetapkan/diundangkan Peraturan Daerah Kabupaten Bungo Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

4.2.3. Permintaan Keterangan kepada Pihak Terkait

4.2.3.1. Permintaan Keterangan Direktorat Jenderal Pajak (Pihak Terkait I)

[4.10.] Pada tanggal 25 Januari 2023, Ombudsman Republik Indonesia c.q. Keasistenan Utama Resolusi dan Monitoring meminta keterangan kepada jajaran Direktorat Jenderal Pajak (Ditjen Pajak) selaku Pihak Terkait (vide Surat Nomor T/186/RM.02.01 /0045.2022/I/2023 tanggal 24 Januari 2023), pada pokoknya memperoleh keterangan sebagai berikut:

1. Hasil koordinasi Ditjen Pajak dengan KPP Muara Bungo diketahui bahwa pada objek dimaksud belum pernah diterbitkan SPPT PBB-P5, baik atas nama PT. [REDACTED] maupun PT [REDACTED]. Namun demikian pada KPP Muara Bungo tercatat ada NPWP atas nama PT [REDACTED].
2. Sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, penerbitan SPPT PBB-P5 didasarkan pada Izin Usaha Pertambangan atau sejenisnya.
3. Mengingat terhadap objek pajak tersebut tidak diterbitkan SPPT PBB-P5, maka terhadap objek tersebut dapat dikenakan PBB-P2, namun tidak ada kewenangan Ditjen Pajak untuk menyatakan bahwa kawasan tersebut merupakan kewenangan Pemerintah Daerah untuk menarik PBB.
4. Terkait kewenangan atas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), baik PBB Perkotaan dan Perdesaan (PBB-P2) dan/atau PBB di luar PBB-P2, termasuk kewenangan dalam penerbitan SPPT:
 - a. Pasal 2 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (UU PBB) menyatakan “(1) *Yang menjadi obyek pajak adalah bumi dan/atau bangunan;* (2) *Klasifikasi obyek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur oleh Menteri Keuangan*”.

- b. Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Pusat dan Daerah (UU HKPD) menyatakan *“Objek PBB-P2 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”*.
 - c. PMK-186/PMK.03/2019 (sebagaimana telah diubah dengan PMK-234/PMK.03/2022) tentang Klasifikasi Objek Pajak dan Tata Cara Penetapan NJOP PBB (selanjutnya disebut dengan PMK-186): Pasal 1 angka 2 *“Pajak Bumi dan Bangunan yang selanjutnya disingkat PBB adalah pajak sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang PBB selain PBB Perdesaan dan Perkotaan”*. Pasal 2 *“Objek PBB sektor perkebunan, perhutanan, pertambangan migas, pertambangan untuk perusahaan pabum, pertambangan minerba, dan sektor lainnya”*.
 - d. Kesimpulannya, PBB-P2 menjadi kewenangan Pemerintah Daerah, sedangkan yang menjadi kewenangan Pemerintah Pusat c.q. Direktorat Jenderal Pajak adalah PBB-P5.
5. Terkait kriteria penentuan objek pajak apakah termasuk dalam kategori objek pajak PBB-P2 atau PBB lainnya (perkebunan, perhutanan, pertambangan), bahwa penentuan PBB-P5 dapat ditentukan dari Izin Usaha Pertambangan atau sejenisnya karena luasan/cakupan PBB-P5 mengacu pada areal Izin Usaha. Adapun terkait luasan PBB-P5, tidak terdapat ketentuan mengenai pembagian kewenangan penerbitan SPPT PBB-P5 berdasarkan luasan objek pajak, hanya saja dalam praktik perizinan IUP biasanya disyaratkan minimal luasan 25 Ha.
6. Terkait ketentuan peraturan perundang-undangan terkait penerbitan SPPT PBB apabila terdapat dua pihak yang mengakui kepemilikan atas objek pajak, termasuk mengenai penentuan pihak mana yang akan ditetapkan sebagai wajib pajak yang menerima SPPT PBB, khususnya konteks Laporan ini:
- a. Pasal 1 angka 5 UU PBB menyatakan *“Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak terhutang kepada wajib pajak”*. Pasal 4 UU PBB *“(1) Yang menjadi subyek pajak adalah orang 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; (2) Subyek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak menurut Undang-undang ini". Penjelasan Pasal 4 ayat (1) menyatakan *"Tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti kepemilikan hak tetapi merupakan bukti kewajiban PBB"*.

- b. Bahwa saat ini tidak terdapat ketentuan perundang-undangan yang mengatur penentuan wajib pajak PBB-P2 apabila terjadi sengketa dalam kepemilikan objek pajak. Ketentuan Pasal 4 ayat (2) UU PBB bahwa *"Dalam hal atas suatu obyek pajak belum jelas diketahui wajib pajaknya, Direktur Jenderal Pajak dapat menetapkan subyek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sebagai wajib pajak"*, tidak berlaku lagi bagi PBB-P2 yang telah menjadi kewenangan Pemerintah Daerah atau dengan kata lain Subjek Penatausahaan Pajak sudah berbeda. Sedangkan Ditjen Pajak tidak dapat melakukan intervensi kepada Pemerintah Daerah dalam menentukan wajib pajak PBB-P2. Saat ini sedang disusun Peraturan Pemerintah sebagai pelaksana UU HKPD.
 - c. Ditjen Pajak menilai bahwa kemungkinan besar Pemerintah Daerah berhati-hati untuk menerbitkan PBB-P2 karena dikhawatirkan dituntut di pengadilan. Hal ini dikarenakan adanya praktik bahwa SPPT PBB secara faktual di lapangan dijadikan sebagai bukti pendukung kepemilikan meskipun UU PBB telah menyatakan secara tegas bahwa tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti kepemilikan.
7. Ditjen Pajak berpendapat bahwa para pihak perlu menyelesaikan terlebih dahulu sengketa kepemilikan melalui proses peradilan perdata, sehingga dapat ditentukan pihak yang berhak.
8. Ditjen Pajak akan menyampaikan penjelasan secara tertulis kepada Ombudsman RI untuk melengkapi keterangan yang disampaikan dalam pertemuan ini.

[4.11.] Pada tanggal 28 Maret 2023, Direktorat Jenderal Pajak menyampaikan tanggapan/keterangan tertulis melalui Surat Nomor S-93/PJ.02/2023 tertanggal 27 Maret 2023 sebagai berikut:

- 1. Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPDP) *"Objek PBB-P2 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”.

2. Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (UU PBB), Pasal 2 ayat (1) *“Yang menjadi obyek pajak adalah bumi dan/atau bangunan”* Pasal 2 ayat (2) *“Klasifikasi obyek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur oleh Menteri Keuangan”.*
3. PMK-186/PMK.03/2019 stdd PMK-234/PMK.03/2022 tentang Klasifikasi Objek Pajak dan Tata Cara Penetapan NJOP PBB (PMK-186)
 - a. Pasal 1 angka 2 *“Pajak Bumi dan Bangunan yang selanjutnya disingkat PBB adalah pajak sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang PBB selain PBB Perdesaan dan Perkotaan”.*
 - b. Pasal 7 ayat (1) *“Bumi yang berada di dalam kawasan pertambangan mineral atau batubara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf e meliputi: a. Permukaan Bumi Onshore; b. Permukaan Bumi Offshore; dan/atau c. tubuh bumi”.*
 - c. Pasal 7 ayat (2) *“Kawasan pertambangan mineral atau batubara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: a. areal sebagaimana tercantum dalam Izin Usaha Pertambangan, Izin Usaha Pertambangan Khusus, Izin Pertambangan Rakyat, Kontrak Karya, atau Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara; dan b. areal di luar areal sebagaimana dimaksud pada huruf a yang merupakan satu kesatuan yang digunakan untuk kegiatan usaha pertambangan mineral atau batubara dan secara fisik tidak terpisahkan”.*
 - d. Pasal 7 ayat (4) *“Permukaan Bumi Onshore dan/atau Permukaan Bumi Offshore sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b meliputi areal permukaan bumi di dalam kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), yang telah dimiliki oleh Subjek Pajak atau Wajib Pajak dengan suatu hak atas tanah dan/atau diperoleh manfaatnya oleh Subjek Pajak atau Wajib Pajak dan digunakan untuk kegiatan usaha pertambangan mineral atau batubara termasuk fasilitas dan penunjangnya”.*
 - e. Pasal 7 ayat (6) *“Tubuh bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi wilayah sebagaimana tercantum dalam dokumen Izin Usaha*

Pertambangan, Izin Usaha Pertambangan Khusus, Izin Pertambangan Rakyat, Kontrak Karya, atau Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara”.

- f. Pasal 9 ayat (1) huruf d *“Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, dan huruf e merupakan konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada bumi: e. yang berada dalam kawasan pertambangan mineral atau batubara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1)”.*
4. Berdasarkan permasalahan dan ketentuan di atas disampaikan bahwa:
 - a. Objek pajak PBB-P2 adalah bumi dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 38 ayat (1) UU HKPD yang merupakan kewenangan Pemerintah Daerah, sedangkan objek pajak PBB selain objek pajak PBB-P2 adalah bumi dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 UU PBB dan Pasal 1 angka 2 PMK-186 yang merupakan kewenangan Pemerintah Pusat.
 - b. Objek pajak PBB Sektor Pertambangan Mineral atau Batubara yang merupakan kewenangan Pemerintah Pusat meliputi: 1) bumi di kawasan pertambangan meliputi permukaan bumi dan/atau tubuh bumi sebagaimana dimaksud pada Pasal 7 ayat (2) PMK-186; 2) objek pajak berupa permukaan bumi di kawasan pertambangan merupakan areal yang tercantum dalam IUP Pertambangan yang telah dimiliki hak atas tanah dan/atau dimanfaatkan oleh Subjek Pajak atau Wajib Pajak dan digunakan untuk kegiatan usaha pertambangan termasuk fasilitas dan penunjangnya sebagaimana dimaksud pada Pasal 7 ayat (4) PMK-186; 3) objek pajak berupa tubuh bumi di kawasan pertambangan merupakan wilayah yang tercantum dalam IUP Pertambangan sebagaimana dimaksud pada Pasal 7 ayat (6) PMK- 186; 4) objek pajak berupa bangunan di kawasan pertambangan merupakan konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap sebagaimana dimaksud pada Pasal 9 ayat (1) huruf d PMK-186.
 - c. Atas 113 bidang tanah yang secara kondisi saat ini digunakan sebagai jalan untuk aktivitas pengangkutan hasil tambang dan aktivitas masyarakat sebagaimana dimaksud pada angka 1, bukan merupakan objek pajak PBB yang dikelola oleh Pemerintah Pusat, maka pengaturan terkait pelaksanaan kewajiban objek pajak PBB-P2 mengikuti ketentuan yang diatur oleh Pemerintah Daerah.

4.2.3.2. Permintaan Keterangan kepada Direktur Jenderal Bina Keuangan Daerah (Pihak Terkait II)

[4.12.] Pada tanggal 23 Februari 2023, Ombudsman Republik Indonesia c.q. Keasistenan Utama Resolusi dan Monitoring meminta keterangan kepada jajaran Direktur Jenderal Bina Keuangan Daerah Kementerian Dalam Negeri selaku Pihak Terkait (vide Surat Nomor T/447/RM.02.01/0061.2015/II/2023 tanggal 20 Februari 2023), pada pokoknya:

1. Kementerian Dalam Negeri telah melakukan koordinasi dengan Pemkab Bungo, intinya terdapat beberapa permasalahan sehingga perlu ditelaah kembali mengenai kepemilikan lahan tersebut. Bahwa jalan tidak hanya dibangun oleh perusahaan namun juga terdapat pembangunan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Kabupaten Bungo.
2. Dari sisi pendapatan daerah, benar bahwa harus diutamakan sehubungan dengan kewajiban Pemerintah Daerah sebagai Pemungut Pajak sepanjang terpenuhi ketentuan wajib pajak dan objek pajak.

4.2.3.3. Permintaan Keterangan kepada PT [REDAKSI] (Pihak Terkait III)

[4.13.] Ombudsman Republik Indonesia c.q. Keasistenan Utama Resolusi dan Monitoring mengundang Direktur PT [REDAKSI] untuk dimintai keterangan pada tanggal 24 Mei 2023 sesuai Surat Nomor T/1098/RM.02.01/0045/V/2023 tertanggal 17 Mei 2023 dan tanggal 16 Juni 2023 sesuai Surat Nomor T/1329/RM.02/0045.2022/VI/2023 tertanggal 12 Juni 2023, tetapi tidak hadir.

[4.14.] Pada tanggal 10 Juli 2023, Ombudsman Republik Indonesia c.q. Keasistenan Utama Resolusi dan Monitoring meminta keterangan Direktur PT [REDAKSI] dan [REDAKSI] sesuai Surat Nomor T/1479/RM.02.01/0045.2022/ VI/2023 tertanggal 27 Juni 2023, dengan hasil sebagai berikut:

1. Bahwa PT [REDAKSI] ([REDAKSI]), pada pokoknya menyampaikan penjelasan, sebagai berikut:
 - a. PT [REDAKSI] memperoleh tanah yang dijadikan jalan sepanjang 32 kilometer pada tahun 2012, melalui proses jual beli antara [REDAKSI] selaku Direktur PT [REDAKSI] dengan Direktur PT [REDAKSI] yaitu [REDAKSI] dan [REDAKSI]

██████████ dilengkapi dengan bukti Kuitansi Pembelian. Namun bukti pelepasan itu belum ditingkatkan dalam bentuk Akta Jual Beli. Dokumen tersebut pernah disampaikan oleh PT. ██████████ kepada pihak Polda Jambi ketika adanya pengaduan dari ██████████ tahun 2021.

- b. Bahwa jalan dimaksud telah digunakan sejak tahun 2012 oleh PT ██████████ sebagai akses jalan pertambangan. Oleh karena lahan tersebut merupakan jalan tambang sehingga jalan dimaksud eksklusif untuk keperluan tambang grup PT ██████████ beserta perusahaan lainnya yang bekerja sama dengan PT ██████████.
 - c. Bahwa jalan sepanjang 32 KM tersebut tidak terbuka untuk masyarakat umum, tetapi apabila masyarakat memerlukan akses untuk mengangkut hasil perkebunan berupa sawit dan karet maka diperbolehkan.
 - d. Saat ini PT ██████████ sedang proses mengajukan SPPT PBB kepada Pemda Kab. Bungo (dokumen akan disampaikan kemudian). Terkait pemenuhan pajak, selama ini belum ada pengeluaran pajak PT. ██████████ kepada pemerintah.
 - e. Bahwa hingga saat ini belum ada perkara perdata antara PT. ██████████ dengan pihak ██████████.
2. Bahwa ██████████ pada pokoknya menyampaikan penjelasan, sebagai berikut:
- a. Bahwa semula kepemilikan saham PT ██████████ (PT ██████████) adalah milik ██████████ melalui PT ██████████ sejumlah 80%, sedangkan 20% lainnya diberikan kepada ██████████.
 - b. Pada RUPS LB 2004 dimintakan pertanggung jawaban dan tidak bisa mempertanggung jawabkan. Sehingga saham yang 80% dikembalikan dalam bentuk uang dengan bukti kuitansi sebagaimana putusan PN Jakarta Selatan kepada ██████████ / PT ██████████.
 - c. Bahwa terdapat 2 (dua) gugatan perdata di antaranya gugatan ██████████ melawan PT ██████████ yang telah terdapat putusan PN Jakarta Selatan yang telah berkekuatan hukum tetap, kemudian pada tahun 2007 ██████████ ██████████ menggugat PT ██████████ dan ██████████ yang telah terdapat putusan Peninjauan Kembali.

- d. Bahwa [REDACTED] merupakan adik dari [REDACTED] yang mana turut menyaksikan dan menandatangani perjanjian jual beli kepada PT [REDACTED] pada tahun 2012.
 - e. Bahwa sekitar tahun 2005 [REDACTED] selaku Direktur Utama PT [REDACTED] pernah melaporkan [REDACTED] di Polres Bungo sampai proses P-19, tetapi telah dilakukan SP3 oleh Polres Bungo.
 - f. Bahwa Notaris a.n. [REDACTED] pernah menyampaikan kepada masyarakat bahwa bukti-bukti jual beli yang ada pada PT [REDACTED] hilang, sehingga dibuatkan akta pelepasan baru kepada [REDACTED]. Dokumen dimaksud akan disampaikan kemudian kepada Ombudsman RI.
3. Bahwa PT [REDACTED] menyampaikan beberapa dokumen-dokumen bukti sebagai berikut:
- a. Surat Pelepasan Hak Jual Beli antara Direktur PT [REDACTED] yaitu [REDACTED] dan [REDACTED] dengan [REDACTED] selaku Direktur PT [REDACTED] tanggal 05 September 2012 beserta kuitansi pembelian.
 - b. Surat Perintah Penghentian Penyelidikan dari Ditreskrimum Polda Jambi Nomor: SPP.Lidik/161.b/XI/RES.1.2/2021/Ditreskrimum tanggal 10 November 2021;
 - c. Putusan Pengadilan terkait perkara antara PT [REDACTED] dengan [REDACTED] dan [REDACTED].

[4.15.] Ombudsman RI c.q. Keasistenan Utama Resolusi dan Monitoring melalui Surat Nomor T/1722/RM.02.01/0045.2022/VII/2023 tertanggal 24 Juli 2023 meminta Direktur PT [REDACTED] melengkapi dokumen sebagaimana Berita Acara Permintaan Keterangan tanggal 10 Juli 2023. PT [REDACTED] menyampaikan sebagian kelengkapan dokumen yang dimintakan tersebut pada tanggal 25 Juli 2023, berupa:

- 1. Kuitansi Pembelian Tanah dari PT [REDACTED] oleh PT [REDACTED] tanggal 12 September 2012;
- 2. Surat Pelepasan Hak Jual Beli Tanah antara PT [REDACTED] dan PT [REDACTED] tanggal 12 September 2012;
- 3. Dokumen digital bernama Dok 10 yang terdiri atas: 1) Kuitansi nomor 13 tanggal Juni 2003 mengenai pembayaran dari PT. [REDACTED] untuk pembebasan tanah, karet produktif, dan karet non produktif kepada [REDACTED]; 2) Kuitansi tanpa nomor tanpa tanggal mengenai pembayaran karet produktif dan karet nonproduktif; 3) Surat Keterangan Tanah dari Desa Tanjung Agung Nomor 8/KTA/VI/2003 tanggal 13 Juni

- 2003 atas nama [REDACTED]; 4) Surat Keterangan Domisili tanggal 15 April 2013 atas nama [REDACTED] tanpa nomor dan tanda tangan; 5) Peta Situasi/Lokasi.
4. Dokumen digital bernama Dok 11 yang terdiri atas: 1) Kuitansi nomor 14 tanggal Juni 2003 mengenai pembayaran dari PT. [REDACTED] untuk pembebasan tanah, karet produktif, dan karet non produktif kepada [REDACTED]; 2) Surat Keterangan Tanah dari Desa Tanjung Nomor 7/KTA/VI/2003 tanggal 13 Juni 2003 atas nama [REDACTED]; 3) Surat Keterangan Domisili tanggal 15 April 2013 atas nama [REDACTED] tanpa nomor dan tanda tangan; 4) Peta Situasi/Lokasi; 5) Surat Keterangan Domisili Desa Datar Nomor 159 tanggal 7 Agustus 2004 atas nama [REDACTED].
 5. Dokumen digital bernama Dok 12 yang terdiri atas: 1) Kuitansi nomor 7 tanggal Juni 2003 mengenai pembayaran untuk pembebasan tanah dari PT. [REDACTED], karet produktif, dan karet non produktif kepada [REDACTED]; 2) Surat Keterangan Tanah dari Desa Tanjung Nomor 9/KTA/VI/2003 tanggal 13 Juni 2003 atas nama [REDACTED]; 3) Surat Keterangan Domisili tanggal 15 April 2013 atas nama [REDACTED] tanpa nomor dan tanda tangan; 5) Peta Situasi/Lokasi.
 6. Dokumen digital bernama Dok 13 yang terdiri atas: 1) Kuitansi nomor 15 tanggal Juni 2003 mengenai pembayaran dari PT. [REDACTED] untuk pembebasan tanah, karet produktif, karet non produktif, dan petai kepada [REDACTED]; 2) Surat Keterangan Tanah dari Desa Tebat Nomor 17/KTA/VI/2003 tanggal 13 Juni 2003 atas nama [REDACTED]; 3) Surat Keterangan Domisili tanggal 15 April 2013 atas nama Mahyuddin tanpa nomor dan tanda tangan; 5) Peta Situasi/Lokasi.
 7. Dokumen digital bernama Dok 14 yang terdiri atas: 1) Kuitansi nomor 15 tanggal Juni 2003 mengenai pembayaran dari PT. [REDACTED] untuk pembebasan tanah, karet produktif, karet non produktif, dan tanaman lain kepada [REDACTED]; 2) Surat Keterangan Tanah dari Desa Tebat Nomor 07/KTA/VI/2003 tanggal 15 April 2003 atas nama [REDACTED]; 3) Surat Keterangan Domisili Desa Tebat Nomor 167/SKT/IV/20003 tanggal 15 April 2013 atas nama Sulaiman; 5) Peta Situasi/Lokasi; 6) Kuitansi Nomor 16 tanggal Juni 2003 mengenai pembayaran dari PT. [REDACTED] untuk pembebasan tanah, karet produktif, dan karet non produktif kepada [REDACTED]; 7) Kuitansi tanpa nomor tanggal Juni 2003 mengenai pembayaran dari PT. [REDACTED] untuk kekurangan atas pembebasan jumlah pohon karet kepada [REDACTED].

8. Dokumen digital bernama Dok 15 yang terdiri atas: 1) Kuitansi nomor 18 tanggal Juni 2003 mengenai pembayaran dari PT. [REDACTED] untuk pembebasan tanah, karet produktif, dan karet non produktif kepada [REDACTED]; 2) Kuitansi tanpa nomor tanggal Juni 2003 mengenai pembayaran dari PT. [REDACTED] untuk pembebasan tanah; 3) Surat Keterangan Tanah Nomor 06/KDT/IV/2003 tanggal 15 April 2013 atas nama [REDACTED]; 4) Peta Situasi/Lokasi; 5) Surat Keterangan Domisili Desa Tebat Nomor 166 tanggal 7 Agustus 2004.
9. Dokumen digital bernama Dok 16 yang terdiri atas: 1) Kuitansi tanpa nomor tanggal 1 Juni 2004 mengenai ganti rugi tanah di lokasi jalan 9 KM untuk *stockpile* kepada [REDACTED]; 2) Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atas nama [REDACTED] tanggal 24 April 2004; 3) Peta Situasi/Lokasi.
10. Dokumen digital bernama Dok 17 yang terdiri atas: 1) Kuitansi tanpa nomor tanggal 17 Juni 2003 mengenai pembayaran dari PT. [REDACTED] untuk pembayaran tanah kepada [REDACTED]; 2) Kuitansi tanpa nomor tanggal 17 Juni 2003 mengenai pembayaran dari PT. [REDACTED] untuk ganti rugi tanah yang terkena lokasi pembuatan jalan a.n. [REDACTED] kepada [REDACTED]; 2) Surat Keterangan Tanah dari Desa Baru Pusat Jalo Nomor 76/DSJ/V/2003 tanggal 14 Mei 2003; 3) Surat Keterangan Domisili Desa Baru Pusat Jalo Nomor 70/SKT/IV/2003 tanggal 15 April 2003; 4) Peta Situasi/Lokasi.
11. Dokumen digital bernama Dok 18 yang terdiri atas: 1) Kuitansi tanpa nomor tanggal 17 Juni 2003 mengenai pembayaran dari PT. [REDACTED] untuk pembayaran tanah dan tanaman kepada [REDACTED]; 2) Surat Keterangan Tanah dari Desa Baru Pusat Jalo Nomor 58/DSJ/2003 tanggal 16 April 2003 atas nama [REDACTED]; 3) Surat Keterangan Domisili Nomor 67/SKT/IV/2003 tanggal 15 April 2003 atas nama [REDACTED]; 4) Peta Situasi/Lokasi.
12. Dokumen digital bernama Dok 19 yang terdiri atas: 1) Kuitansi tanpa nomor tanggal 17 Juni 2003 mengenai pembayaran dari PT. [REDACTED] untuk pembayaran tanah dan tanaman kepada [REDACTED]; 2) Surat Keterangan Tanah dari Desa Baru Pusat Jalo Nomor 74/DSJ/V/2003 tanggal 15 Mei 2003 atas nama [REDACTED]; 3) Surat Keterangan Domisili Nomor 72/SKT/IV/2003 tanggal 15 April 2003 atas nama [REDACTED]; 4) Peta Situasi/Lokasi.

13. Dokumen digital bernama Dok 20 yang terdiri atas: 1) Kuitansi tanpa nomor tanggal 17 Juni 2003 mengenai pembayaran dari PT. [REDACTED] untuk pembayaran tanah dan tanaman kepada [REDACTED]; 2) Surat Keterangan Tanah dari Desa Baru Pusat Jalo Nomor 59/DSJ/2003 tanggal 16 April 2003 atas nama [REDACTED]; 3) Surat Keterangan Domisili Nomor 66/SKT/IV/2003 tanggal 15 April 2003 atas nama [REDACTED]; 4) Peta Situasi/Lokasi.
14. Dokumen digital bernama Dok 21 yang terdiri atas: 1) Kuitansi tanpa nomor tanggal 17 Juni 2003 mengenai pembayaran dari PT. [REDACTED] untuk pembayaran tanah dan tanaman kepada [REDACTED]; 2) Surat Keterangan Tanah dari Desa Baru Pusat Jalo Nomor 60/DSJ/2003 tanggal 16 April 2003 atas nama [REDACTED]; 3) Surat Keterangan Domisili Nomor 65/SKT/IV/2003 tanggal 15 April 2003 atas nama [REDACTED]; 4) Peta Situasi/Lokasi.
15. Dokumen digital bernama Dok 22 yang terdiri atas: 1) Kuitansi tanpa nomor tanggal 17 Juni 2003 mengenai pembayaran dari PT. [REDACTED] untuk pembayaran tanah dan tanaman kepada [REDACTED]; 2) Surat Keterangan Tanah dari Desa Baru Pusat Jalo Nomor 61/DSJ/2003 tanggal 16 April 2003 atas nama [REDACTED]; 3) Surat Keterangan Domisili Nomor 64/SKT/IV/2003 tanggal 15 April 2003 atas nama [REDACTED]; 4) Peta Situasi/Lokasi.
16. Dokumen digital bernama Dok 23 yang terdiri atas: 1) Kuitansi tanpa nomor tanggal 17 Juni 2003 mengenai pembayaran dari PT. [REDACTED] untuk pembayaran tanah dan tanaman kepada [REDACTED]; 2) Surat Keterangan Tanah dari Desa Baru Pusat Jalo Nomor 62/DSJ/2003 tanggal 16 April 2003 atas nama [REDACTED]; 3) Surat Keterangan Domisili Nomor 63/SKT/IV/2003 tanggal 15 April 2003 atas nama [REDACTED]; 4) Peta Situasi/Lokasi.
17. Dokumen digital bernama Dok 24 yang terdiri atas: 1) Kuitansi tanpa nomor tanggal 17 Juni 2003 mengenai pembayaran dari PT. [REDACTED] untuk pembayaran tanah dan tanaman kepada [REDACTED]; 2) Surat Keterangan Tanah dari Desa Baru Pusat Jalo Nomor 78/DSJ/2003 tanggal 14 April 2003 atas nama [REDACTED]; 3) Peta Situasi/Lokasi.
18. Dokumen digital bernama Dok 25 yang terdiri atas: 1) Kuitansi tanpa nomor tanggal 17 Juni 2003 mengenai pembayaran dari PT. [REDACTED] untuk pembayaran tanah dan tanaman kepada [REDACTED]; 2) Surat Keterangan Tanah dari Desa Baru

- Pusat Jalo Nomor 64/DSJ/2003 tanggal 16 April 2003 atas nama [REDACTED]; 3) Surat Keterangan Domisili Nomor 55/SKT/IV/2003 tanggal 19 April 2003 atas nama [REDACTED]; 4) Peta Situasi/Lokasi.
19. Dokumen digital bernama Dok 26 yang terdiri atas: 1) Kuitansi tanpa nomor tanggal 17 Juni 2003 mengenai pembayaran dari [REDACTED] untuk pembayaran tanah dan tanaman kepada [REDACTED]; 2) Surat Keterangan Tanah dari Desa Baru Pusat Jalo Nomor 65/DSJ/2003 tanggal April 2003 atas nama [REDACTED]; 3) Surat Keterangan Domisili Nomor 56/SKT/IV/2003 tanggal 19 April 2003 atas nama [REDACTED]; 4) Peta Situasi/Lokasi.
20. Dokumen digital bernama Dok 27 yang terdiri atas: 1) Kuitansi tanpa nomor tanggal Juni 2003 mengenai pembayaran dari [REDACTED] untuk pembayaran tanah dan tanaman kepada [REDACTED]; 2) Surat Keterangan Tanah dari Desa Baru Pusat Jalo Nomor 68/DSJ/2003 tanggal 16 April 2003 atas nama [REDACTED]; 3) Surat Keterangan Domisili Nomor 57/SKT/IV/2003 tanggal 19 April 2003 atas nama [REDACTED]; 4) Peta Situasi/Lokasi.
21. Dokumen digital bernama Dok 28 yang terdiri atas: 1) Kuitansi tanpa nomor tanggal Juni 2003 mengenai pembayaran dari [REDACTED] untuk pembayaran tanah dan tanaman kepada [REDACTED]; 2) Surat Keterangan Tanah dari Desa Baru Pusat Jalo Nomor 69/DSJ/2003 tanggal 16 April 2003 atas nama [REDACTED]; 3) Surat Keterangan Domisili Nomor 58/SKT/IV/2003 tanggal 19 April 2003 atas nama [REDACTED]; 4) Peta Situasi/Lokasi.
22. Dokumen digital bernama Dok 29 yang terdiri atas: 1) Kuitansi tanpa nomor tanggal 17 Juni 2003 mengenai pembayaran dari [REDACTED] untuk pembayaran tanah dan tanaman kepada [REDACTED]; 2) Surat Keterangan Tanah dari Desa Baru Pusat Jalo Nomor 72/DSJ/2003 tanggal 16 April 2003 atas nama [REDACTED]; 3) Surat Keterangan Domisili Nomor 60/SKT/IV/2003 tanggal 19 April 2003 atas nama [REDACTED]; 4) Peta Situasi/Lokasi.
23. Dokumen digital bernama Dok 30 yang terdiri atas: 1) Kuitansi tanpa nomor tanggal 17 Juni 2003 mengenai pembayaran dari [REDACTED] untuk pembayaran tanah kepada [REDACTED]; 2) Surat Keterangan Tanah dari Desa Baru Pusat Jalo Nomor 70/DSJ/2003 tanggal 16 April 2003 atas nama [REDACTED]; 3) Peta Situasi/Lokasi.

4.2.3.4. Permintaan Keterangan kepada Notaris [REDACTED] (Pihak Terkait IV)

[4.16.] Ombudsman Republik Indonesia c.q. Keasistenan Utama Resolusi dan Monitoring mengundang Notaris/PPAT [REDACTED] untuk dimintai keterangan tanggal 26 Mei 2023 (sesuai Surat Nomor T/1093/RM.02.01/0045.2022/V/2023 tanggal 16 Mei 2023) tetapi tidak hadir. Kemudian, Notaris/PPAT [REDACTED] hadir dalam permintaan keterangan tanggal 16 Juni 2023 (sesuai Surat Nomor T/1328/RM.02.01/0045.2022/VI/2023 tertanggal 12 Juni 2023), dengan hasil sebagai berikut:

1. Pada pokoknya Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) a.n. [REDACTED], [REDACTED] menyampaikan penjelasan bahwa:
 - a. [REDACTED] menjadi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bungo sejak tahun 2001 dan pada tahun 2018 sudah pindah tugas ke Kabupaten Bekasi.
 - b. Pada tahun 2003 awal, [REDACTED] melalui [REDACTED] mendatangi [REDACTED] dan menyampaikan bahwa usaha pengangkutan batu bara [REDACTED] tidak mempunyai akses jalan keluar, sehingga disarankan untuk membeli lahan untuk dijadikan akses jalan dari Desa Leban, Desa Bedaro, Desa Baru Pusat Jalo, Desa Tebat, Desa Tanjung Agung dan Desa Sungai Mengkuang. [REDACTED] Yani juga membantu dalam pengurusan pembebasan lahan kepada masyarakat.
 - c. Dasar penguasaan masyarakat terhadap lahan berupa Surat Keterangan Tanah (SKT) atau Sporadik. Dokumen alas hak tersebut yang menjadi dasar pelepasan masyarakat kepada [REDACTED]. Kondisi tanah ketika dibebaskan umumnya dalam bentuk kebun masyarakat. Tanah yang dibebaskan hanya yang terkena badan jalan.
 - d. Proses jual beli (akta Pelepasan Hak) dilakukan dari masyarakat kepada [REDACTED] [REDACTED]. Notaris [REDACTED] memastikan bahwa pembayaran kepada masyarakat sudah dilakukan, baik terhadap tanah maupun pepohonan yang ada di atasnya.
 - e. Proses pelepasan diketahui oleh pemerintah desa setempat, karena dokumen yang digunakan sebagai dasar pelepasan (alas hak) diketahui/ditandatangani oleh pemerintah desa setempat.

- f. Dalam proses pelepasan belum terdapat pemasukan pajak dll. kepada pemerintah karena hal itu biasanya dilakukan dalam proses pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional.
 - g. Dalam proses pelepasan tersebut juga telah diketahui ada sebagian ruas jalan dan jembatan milik pemerintah. Bahwa 113 bidang tanah masyarakat yang dibeli oleh [REDACTED] tidak termasuk jalan dan jembatan tersebut.
 - h. [REDACTED] menyampaikan bahwa 113 Akta Pelepasan dari masyarakat kepada [REDACTED] benar-benar dibuat oleh [REDACTED] sebagai Notaris Kabupaten Bungo saat itu, sehingga menjadi legalitas kepemilikan [REDACTED] atas 113 bidang tanah tersebut
2. Bahwa Ombudsman RI telah mengkonfirmasi salinan (*scan*) dokumen berupa 113 Akta Pelepasan Hak kepada [REDACTED] dan dinyatakan benar dibuat di hadapan [REDACTED]
 3. Bahwa [REDACTED] akan menyampaikan dokumen berupa perubahan akta *inbreg* (pemindahan aset ke dalam perusahaan) dari pribadi [REDACTED] ke [REDACTED] tahun 2023.

[4.17.] Ombudsman RI c.q. Keasistenan Utama Resolusi dan Monitoring melalui Surat Nomor T/1723/RM.02.01/0045.2022/VII/2023 tanggal 24 Juli 2023 meminta Notaris/PPAT [REDACTED] untuk melengkapi dokumen sebagaimana Berita Acara Permintaan Keterangan tanggal 16 Juni 2023. [REDACTED] melengkapi dokumen pada tanggal 24 Juli 2023, sebagai berikut:

1. Akta Notaris [REDACTED] Nomor 69 tanggal 12 Januari 2022 tentang Pelepasan Hak Tanah Dengan Ganti Rugi;
2. Akta Notaris [REDACTED] Nomor 70 tanggal 12 Januari 2022 tentang Pelepasan Hak Tanah Dengan Ganti Rugi;
3. Akta Notaris [REDACTED] Nomor 71 tanggal 12 Januari 2022 tentang Pelepasan Hak Tanah Dengan Ganti Rugi;
4. Akta Notaris [REDACTED] Nomor 72 tanggal 12 Januari 2022 tentang Pelepasan Hak Tanah Dengan Ganti Rugi;
5. Akta Notaris [REDACTED] Nomor 73 tanggal 12 Januari 2022 tentang Pelepasan Hak Tanah Dengan Ganti Rugi;

6. Akta Notaris [REDAKSI] Nomor 74 tanggal 12 Januari 2022 tentang Pelepasan Hak Tanah Dengan Ganti Rugi;
7. Akta Notaris [REDAKSI] Nomor 75 tanggal 12 Januari 2022 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT Suryamas Abadi.

4.2.4. Permintaan Keterangan Tambahan dari Ahli

[4.18.] Ombudsman RI c.q. Keasistenan Utama Resolusi dan Monitoring meminta keterangan Ahli dalam bidang pajak atas nama [REDAKSI], [REDAKSI] pada tanggal 12 Oktober 2023 (vide Surat Nomor T/2369/RM.02.01/0045.2022/X/2023 tanggal 09 Oktober 2023), dengan poin-poin keterangan sebagai berikut:

1. Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) huruf j Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, PBB-P2 bukan lagi menjadi kewenangan pusat melainkan pajak kabupaten/kota. Pada dasarnya Indonesia adalah negara kesatuan sehingga antar daerah tidak boleh pajaknya berbeda-beda.
2. Dalam hal objek pajak dimanfaatkan sebagai jalan umum maka tidak dikenakan PBB, tetapi dalam hal objek pajak dimanfaatkan sebagai jalan perkebunan maka dikenakan PBB.
3. Bahwa berdasarkan Pasal 78 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, PBB dikenakan kepada subjek yang menguasai dan memperoleh manfaat dari bumi, secara nyata memperoleh manfaat, sehingga pemilik merupakan prioritas terakhir. Jika sudah tidak ada lagi yang bertanggung jawab maka diberikan kepada pemilik. Sehingga dalam konteks permasalahan ini, Pemerintah Daerah harus menerbitkan SPPT PBB kepada [REDAKSI] [REDAKSI]
4. Bahwa penerbitan SPPT PBB bukan mengacu kepada bukti kepemilikan, sehingga tidak ada kaitan penerbitan dengan pengesahan kepemilikan sebagaimana Penjelasan Pasal 4 ayat (3) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Jika mengacu kepada kepemilikan maka melanggar hukum Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang mencabut Ordonansi Pajak Kekayaan 1932 (*Ordonnantie op de Vermogens Belasting* 1932, *Staatsblad* Tahun 1932 Nomor 405).

5. Bahwa wajib pajak ada 2 (dua), yaitu karena Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD) atau karena Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Dalam hal diterbitkan SPPT PBB yang belum ditentukan wajib pajak, maka Pemerintah Daerah terlebih dahulu menerbitkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) sebagaimana Pasal 1 angka 51 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah kemudian diterbitkan SPPT PBB. SPOP dapat diterbitkan karena ada kepemilikan baru atau karena ada perubahan daerah. Dalam hal SPOP tidak dipenuhi oleh wajib pajak maka diterbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) dengan denda maksimal 25%.
6. Dalam hal Pelapor ingin memenuhi kewajiban pajaknya tidak perlu diterbitkan SPPT PBB karena wajib pajak dapat melaporkan sendiri luasannya menggunakan SPTPD sebagaimana Pasal 1 angka 50 dan Pasal 96 ayat (5) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Wajib pajak menghitung sendiri dan menggunakan SPTPD untuk membayar pajaknya tanpa SPPT.
7. Berkenaan dengan dijualnya 113 bidang tanah oleh [REDAKTED] kepada [REDAKTED] sebelum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, merupakan permasalahan perdata baru.

[4.19.] Ombudsman RI meminta keterangan Ahli dalam bidang pajak atas nama [REDAKTED] sebagai ahli yang diajukan pihak Pelapor pada tanggal 27 November 2023 (vide Surat Nomor T/2638/RM.02.01/0045.2022/XI/2023 tanggal 16 November 2023). Keterangan ahli terdiri dari keterangan tertulis yang dibacakan pada saat permintaan keterangan serta diskusi dalam proses pemberian keterangan, sebagai berikut:

1. Mengenai Prinsip Hukum Pemungutan PBB
 - a. UU PBB menegaskan bahwa mereka yang memperoleh manfaat dari bumi dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, karena mendapat sesuatu hak dari kekuasaan negara, wajar menyerahkan sebagian dari kenikmatan yang diperolehnya kepada Negara melalui pembayaran pajak. Penegasan itu menjadi prinsip hukum utama dalam pungutan PBB yakni adanya manfaat yang diperoleh dari bumi dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya karena mendapatkan hak dari negara.

- b. Hal itu sejalan dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) bahwa yang menjadi subjek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atau memperoleh manfaat atas bumi dan/atau bangunan, sehingga dikenakan kewajiban membayar pajak (menjadi Wajib Pajak). Karenanya, dapat disimpulkan bahwa prinsip hukum pengenaan PBB disebabkan dua keadaan dari Wajib Pajak, pertama, Wajib Pajak merupakan pemilik hak dari objek berupa bumi dan/atau bangunan, dan kedua, Wajib Pajak merupakan pemilik manfaat dari objek dimaksud. Sekalipun ada kata 'menguasai' dari Pasal 4 ayat (1) makna hukumnya tidak jelas karena tidak bermakna 'memiliki' sebagai pemilik hak, namun cenderung ada makna pemilik manfaat. Seseorang yang menguasai objek PBB dapat dipastikan tidak bisa dikatakan sebagai pemilik hak, melainkan hanya dimaksudkan untuk memperoleh manfaat atas objek dimaksud.
- c. Ketika dikatakan pemilik hak, lazimnya dipahami dalam konteks kepemilikan secara yuridis yang didasarkan pada ketentuan hak kepemilikan suatu benda yang tidak bergerak yang diatur dalam UU Agraria, seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Pakai. Sedangkan pemilik manfaat bukanlah pemilik hak melainkan hanya pihak yang mendapatkan manfaat atas bumi atau bangunan karena memang hanya memanfaatkan atau menggunakan saja, karena hak atas kepemilikannya ada pada pihak (orang) lain.
- d. Dapat dikatakan bahwa status (keadaan/kedudukan) pemilik hak mempunyai dua status kepemilikan yaitu status kepemilikan atas suatu hak dan status kepemilikan atas manfaat. Artinya, status kepemilikan atas manfaat merupakan konsekuensi hukum dari status kepemilikan atas suatu hak. Sedangkan pemilik manfaat hanya memiliki satu status kepemilikan yaitu status kepemilikan atas manfaat saja.
- e. Bahwa contoh yang disebutkan dalam penjelasan Pasal 4 ayat (3), sudah benar karena disebutkan jika Tuan A memanfaatkan atau menggunakan bumi dan bangunan yang hak kepemilikannya ada pada Tuan B, maka Tuan A yang memanfaatkan bumi dan bangunan yang dikenakan kewajiban membayar PBB-nya, sepanjang keberadaan Tuan B tidak diketahui. Namun, jika ada perjanjian antara Tuan A dan Tuan B yang menyatakan Tuan B yang membayar PBB-nya, maka sekalipun Tuan A yang memanfaatkannya, Tuan B yang harus membayar PBB-nya sesuai perjanjian yang telah disepakati.

- f. Akan tetapi, ketika contoh kedua yang disebutkan dalam penjelasan Pasal 4 ayat (3) terkait adanya sengketa objek pajak di Pengadilan, lalu disebutkan pihak yang memanfaatkan (menggunakan) yang wajib membayar PBB-nya, haruslah dimaknai sebagai contoh untuk memudahkan memahami norma UU alias bukan satu-satunya contoh yang menjadi dasar hukum untuk dipahami. Oleh karena jika hanya dimaknai sebagai satu-satunya contoh, makna hukumnya menjadi keliru atau tidak benar, dengan empat alasan, yakni: 1) Subjek pajak yang ditetapkan Dirjen Pajak dalam rumusan norma Pasal 4 ayat (3) bisa dimaknai ganda, Pertama, Dirjen Pajak bisa menetapkan si pemilik hak sebagai subjek pajak. Kedua, Dirjen Pajak bisa menetapkan si pemilik manfaat sebagai subjek pajak; 2) Logika hukum dari contoh yang disebutkan dalam penjelasan Pasal 4 ayat (3) UU PBB berkaitan dengan adanya sengketa di Pengadilan, hanya dapat dipahami jika pemilik hak atas bumi dan bangunan tidak lagi diketahui keberadaannya atau tidak bisa dihubungi, sehingga UU memberi contoh dengan berpikir pada tataran berpikir pemilik manfaat semata karena keberadaan pemilik manfaat dapat diketahui; 3) Logika hukum dari contoh yang disebutkan dalam penjelasan Pasal 4 ayat (3) berkaitan dengan adanya sengketa di Pengadilan, prinsip hukumnya hanya ditujukan pada tujuan penerimaan negara semata sesuai tugas dan fungsi Ditjen Pajak. Ditjen Pajak tidak mengurus persoalan status hukum kepemilikan hak atas suatu objek PBB; 4) Logika hukum dari contoh yang disebutkan dalam penjelasan Pasal 4 ayat (3) hanya dimaksudkan supaya norma batang tubuhnya mudah dipahami setiap orang yang membacanya, namun tidak mengikat.
- g. Berkaitan dengan makna hukum dari penjelasan suatu UU, dapat dijelaskan bahwa penjelasan UU beserta contoh yang diberikan bukan merupakan norma yang mengikat. Norma yang mengikat adalah norma yang terdapat dalam batang tubuh UU, sebagaimana ditegaskan dalam UU No. 12 tahun 2011 pada Lampiran II angka 177 yang menyatakan, *“Penjelasan tidak dapat digunakan sebagai dasar hukum untuk membuat peraturan lebih lanjut dan tidak boleh mencantumkan rumusan yang berisi norma”*.

2. Mengenai Penerbitan SPPT

- a. UU PBB menegaskan bahwa SPPT merupakan surat yang diterbitkan pemerintah untuk memberitahukan besarnya pajak terutang yang harus dibayar Wajib Pajak.

SPPT yang diterbitkan pemerintah tidak lain hanya bertujuan untuk kepentingan penerimaan pajak, yakni kepentingan terpenuhinya penerimaan negara dari pajak khususnya sektor perdesaan dan perkotaan. Hal perlu dipahami bahwa ketika seseorang sudah membayar PBB, tidak berarti sudah menjadi pemilik hak atas bumi dan bangunan karena konsep hukum pengenaan PBB tidak sama dengan konsep kepemilikan suatu hak. Itu sebabnya UU PBB menegaskan *‘tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti kepemilikan hak’*.

- b. Melalui penegasan *‘tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti kepemilikan hak’*, maka di situlah makna kepastian hukumnya atas diterbitkannya SPPT PBB. Dokumen bernama SPPT PBB adalah dokumen hukum berkaitan dengan persoalan pembayaran pajak, sedangkan dokumen bernama Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) berkaitan dengan hak kepemilikan suatu objek pajak.
- c. Bahwa ketika seseorang hendak memenuhi kewajiban membayar PBB, maka wajib mendaftarkan objek pajaknya dengan mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). Karena atas dasar SPOP-lah dapat diterbitkan SPPT. Oleh karena penerimaan pajak menjadi kepentingan pemerintah, maka pemerintah mesti aktif melakukan penyisiran dengan mendata dan menagih pajak dengan melakukan pemeriksaan dan menerbitkan Surat Ketetapan Pajak (SKP), supaya Wajib Pajak membayar PBB sesuai UU.
- d. Tidak tertutup kemungkinan penerbitan SPPT PBB terkendala karena berbagai persoalan hukum di lapangan, yang kerap bersinggungan dengan persoalan kepemilikan hak suatu objek pajak. Namun, penerbitan SPPT mestinya tidak menjadi persoalan hukum sepanjang pemahaman prinsip hukumnya dapat dipahami seperti telah dijelaskan dengan contoh-contoh di atas. Terlebih jika terdapat Subjek Pajak yang sudah jelas-jelas memiliki hak hukum dan meminta diterbitkan SPPT, pemerintah tidak bisa menolaknya dengan alasan apa pun. Pemerintah mesti mempercepat penerbitan SPPT supaya negara bisa mendapatkan uang pajak.
- e. Penerbitan SPPT tidak boleh terkendala dengan adanya sengketa kepemilikan hak suatu objek pajak. Karena soal kepemilikan hak bukan menjadi kewenangan Ditjen Pajak untuk memutuskannya. Penerbitan SPPT tidak pernah akan

mengubah sifat hukum kepemilikan suatu hak. Lagi-lagi harus ditegaskan bahwa penerbitan SPPT termasuk bukti pembayarannya bukan merupakan bukti kepemilikan hak.

3. Kesimpulan

- a. Pungutan PBB adalah pungutan yang ditujukan untuk tujuan pemenuhan kepentingan menghimpun penerimaan negara guna mengisi kas APBN/APBD supaya bisa memberi kemanfaatan sesuai fungsi pajak, yakni *budgeter* (anggaran) dan *regulerend* (mengatur). Dalam konteks itulah, Mc.Gee menegaskan, *'the more things that government does, the more things that people must pay for'* – semakin banyak hal yang dilakukan pemerintah, semakin banyak yang harus dibayar masyarakat.
- b. Penerbitan SPPT PBB merupakan perbuatan hukum pemerintah memberi keadilan dan kepastian hukum berkaitan dengan pembayaran pajak atas kepemilikan hak maupun pemanfaatan dari bumi dan/atau bangunan sesuai UU.

4. Tanggapan Ahli dalam diskusi dalam proses pemberian keterangan

- a. Penerbitan SPPT PBB berdasarkan ketentuan Pasal 4 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (UU PBB) utamanya diterbitkan kepada pemilik hak, tetapi sepanjang pemilik hak tidak dapat dihubungi atau tidak dapat diketahui keberadaannya maka penerbitan SPPT PBB diterbitkan kepada pemilik manfaat. Dalam hal pemilik hak dapat dihubungi dan diketahui keberadaannya, maka penerbitan SPPT PBB diterbitkan kepada pemilik hak.
- b. Pada prinsipnya penerbitan SPPT PBB tidak boleh menunda penerbitan SPPT PBB meskipun terdapat sengketa kepemilikan hak. Pemerintah Daerah seharusnya proaktif dalam mencari objek pajak yang dapat menjadi Pendapatan Asli Daerah (PAD).
- c. Pada prinsipnya pemilik hak adalah yang diutamakan karena konsekuensi pemilik hak adalah kepemilikan manfaat, sehingga wajar menyerahkan sebagian kenikmatan yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak.
- d. Konsekuensi apabila dalam penerbitan SPPT PBB terdapat pihak yang keberatan maka dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Pajak.
- e. Dalam hal tidak terdapat kepemilikan yang sah, Akta Notaris cukup kuat untuk dijadikan dasar dalam penerbitan SPPT PBB.

- f. Karena Peraturan Daerah Kabupaten Bungo Nomor 4 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang mengatur ketentuan sebagaimana Pasal 4 ayat (3) UU PBB telah dicabut, maka selanjutnya dapat mengacu pada UU Nomor 1 Tahun 2022.
- g. Terhadap adanya 2 (dua) permohonan penerbitan SPPT PBB, Pemerintah Daerah harus menerbitkan SPPT PBB kepada salah satu pihak.

[4.20.] Ombudsman RI meminta usulan Ahli kepada Pemerintah Kabupaten Bungo selaku Terlapor melalui Surat Nomor T/2480/RM.02.01/0045.2022/X/2023 tanggal 26 Oktober 2023 kepada Kepala Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kab. Bungo, tetapi pihak Pemerintah Kabupaten Bungo tidak pernah membalas surat tersebut ataupun memberikan usulan nama Ahli.

4. 3. Pemeriksaan Dokumen

[4.21.] Ombudsman Republik Indonesia c.q. Keasistenan Utama Resolusi dan Monitoring melakukan pemeriksaan dokumen dalam penyelesaian laporan tahap resolusi dan monitoring, sebagai berikut:

1. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 53/Pdt/G/2012/PB.PDG tanggal 10 September 2012 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor 180/PDT/2012/PT.PDG tanggal 10 Desember 2012 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1725 K/Pdt/2013 tanggal 30 Oktober 2013 jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 55 PK/Pdt/2015 tanggal 12 Mei 2015, bahwa [REDACTED] dan [REDACTED] mendirikan [REDACTED] sesuai Akta Notaris [REDACTED] Nomor 32 tanggal 09 Oktober 2001, dengan komposisi saham 80% [REDACTED] Djusman dan 20% [REDACTED]. Kemudian, [REDACTED] menjual saham [REDACTED] kepada [REDACTED] (milik [REDACTED]) sesuai Akta Notaris [REDACTED] Nomor 37 tanggal 08 April 2003 tanpa persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Amar putusan tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*), antara lain:
 - a. Menyatakan Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Tergugat I ([REDACTED]) tanggal 20 Februari 2003 yang dibuat di bawah tangan adalah pernyataan yang tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

- b. Menyatakan Akta Nomor 36 tanggal 08 April 2003 yang dibuat oleh Tergugat III (Notaris [REDACTED]) batal dan tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
 - c. Menyatakan jual beli saham milik Tergugat II ([REDACTED]) sesuai Akta Nomor 37 tanggal 8 April 2003 yang dibuat oleh Tergugat III (Notaris [REDACTED]) batal dan tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
 - d. Menyatakan Akta Nomor 37 tanggal 08 April 2003 batal dan tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat berikut dengan seluruh tindakan hukum yang dibuat oleh Tergugat I ([REDACTED]), Tergugat II ([REDACTED]), dan/atau Tergugat IV ([REDACTED]) berdasarkan Akta Nomor 36 Tahun 2003 tersebut, baik tindakan secara lisan maupun tertulis seperti Akta Notariil ataupun Akta di bawah tangan.
2. Fotokopi Surat Pelepasan Hak Jual Beli Tanah tertanggal 05 September 2012 antara Pihak Pertama [REDACTED] (Direktur [REDACTED]) dan [REDACTED] (Direktur [REDACTED]) sebagai Penjual dengan Pihak Kedua [REDACTED] (Presiden Direktur [REDACTED]) sebagai Pembeli disaksikan [REDACTED] dan [REDACTED] menyatakan:
- a. Bahwa benar jalan berikut tanah sepanjang 32 KM yang berada di Desa Leban, Desa Rantau Duku, Desa Bedaro, Desa Tanjung Agung, Desa Dusun Baru, Desa Tebat, dan Desa Sijau sampai ke pinggir trans Sumatera sepanjang 32 KM (Tiga puluh dua kilo meter) dengan lebar 15 Meter (Lima belas meter) adalah benar milik Pihak Pertama / [REDACTED] selanjutnya dijual kepada Pihak Kedua / [REDACTED]
 - b. Maka semenjak Surat Pelepasan Hak Jual Beli Jalan berikut tanah ini dibuat dan ditandatangani maka putuslah hak milik Pihak Pertama menjadi milik Pihak Kedua seharga Rp 11.500.000.000 (Sebelas milyar lima ratus juta rupiah).
3. Fotokopi Kuitansi tanpa nomor dibuat di Muara Bungo tanggal 05 September 2012 ditandatangani [REDACTED] dan [REDACTED] serta Saksi [REDACTED] dan [REDACTED] menyatakan telah diterima dari [REDACTED] / [REDACTED] uang sebesar Rp 11.500.000.000 (Sebelas milyar lima ratus juta rupiah) untuk pembayaran jalan beserta tanah sepanjang 32 KM lebar 15 Meter yang terletak di Desa Leban,

Desa Rantau Duku, Desa Bedaro, Desa Tanjung Agung, Desa Dusun Baru, Desa Tebat, dan Desa Sijau.

4. Fotokopi Surat Perintah Penghentian Penyelidikan Polda Jambi c.q. Dirreskrimum Nomor SPP Lidik/16/16/XI/RES.1.2/ 2021/Ditreskrimum tanggal 10 November 2021, pada pokoknya:
 - a. Pertimbangan menyatakan berdasarkan hasil penyelidikan saksi-saksi dan barang bukti, terhadap perkara tidak ditemukan tindak pidana maka proses penyelidikan dapat dihentikan dan perlu mengeluarkan surat perintah;
 - b. Memerintahkan melakukan penghentian penyelidikan terhadap Surat Pengaduan dari [REDACTED] tanggal 15 April 2021 berdasarkan gelar perkara tanggal 14 Oktober 2021.
5. Fotokopi Surat Ketetapan Polda Jambi c.q. Dirreskrimum Nomor SK. Lidik/1612/XI/Res.1.2/2021/Ditreskrimum tanggal 10 November 2021 tentang Penghentian Penyelidikan, pada pokoknya:
 - a. Pertimbangan menyatakan berdasarkan hasil pemeriksaan pada tingkat dipandang perlu menghentikan penyelidikan dengan menerbitkan surat ketetapan penghentian penyelidikan;
 - b. Rekomendasi hasil gelar perkara penyelidikan tanggal 14 Oktober 2021;
 - c. Menghentikan penyelidikan atas Surat Pengaduan dari [REDACTED] tanggal 15 April 2021 perihal permasalahan tanah berupa pemasangan portal tanpa izin hasil penyelidikan tidak ditemukan peristiwa pidana sehingga perkara dihentikan terhitung tanggal 03 November 2021 atas terlapor [REDACTED]
6. Fotokopi Surat Dirreskrimum Polda Jambi c.q. Dirreskrimum Nomor SP2HP/714/RES.1.2/2021/ Dirreskrimum tanggal 10 November 2021 perihal Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan, pada pokoknya:
 - a. Proses perkara berdasarkan Surat Pengaduan dari [REDACTED] tanggal 15 April 2021 dihentikan;
 - b. Salah satu pertimbangan penghentian penyelidikan tersebut karena Pelapor tidak dapat menunjukkan surat/dokumen asli/*copy* sebanyak 79 bundel yang menjadi dasar kepemilikannya.

7. Akta Notaris [REDACTED] Nomor 69 tanggal 12 Januari 2022 tentang Pelepasan Hak Tanah Dengan Ganti Rugi, pada pokoknya menyatakan bahwa [REDACTED] sebagai Pihak Pertama melepaskan haknya kepada [REDACTED] selaku Pihak Kedua berupa tanah sebagaimana Akta Pelepasan Hak Milik Nomor 12 s.d. 17 dan 20 tahun 2004 yang terletak di Desa Leban, Kecamatan Rantau Pandan, Kabupaten Bungo Provinsi Jambi. Pelepasan tersebut dilakukan dengan harga/ganti kerugian Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebesar 8.112 lembar saham [REDACTED]
8. Akta Notaris [REDACTED] Nomor 70 tanggal 12 Januari 2022 tentang Pelepasan Hak Tanah Dengan Ganti Rugi, pada pokoknya menyatakan bahwa [REDACTED] sebagai Pihak Pertama melepaskan haknya kepada [REDACTED] selaku Pihak Kedua berupa tanah sebagaimana Akta Pelepasan Hak Milik Nomor 17 s.d. 29, 31, 32, dan 34 s.d. 47 tahun 2003, serta Nomor 1 s.d. tahun 2004 yang terletak di Desa Bedaro, Kecamatan Muko-Muko Bathin VII, Kabupaten Bungo Provinsi Jambi. Pelepasan tersebut dilakukan dengan harga/ganti kerugian Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebesar 35.000 lembar saham [REDACTED].
9. Akta Notaris [REDACTED] Nomor 71 tanggal 12 Januari 2022 tentang Pelepasan Hak Tanah Dengan Ganti Rugi, pada pokoknya menyatakan bahwa [REDACTED] sebagai Pihak Pertama melepaskan haknya kepada [REDACTED] selaku Pihak Kedua berupa tanah sebagaimana Akta Pelepasan Hak Milik Nomor 16, 29, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 54 tahun 2003 dan Nomor 22, 45, 46, 54, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73 tahun 2004 yang terletak di Desa Baru Pusat Jalo, Kecamatan Muko-Muko Bathin VII, Kabupaten Bungo Provinsi Jambi. Pelepasan tersebut dilakukan dengan harga/ganti kerugian Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebesar 19.152 lembar saham [REDACTED].
10. Akta Notaris [REDACTED] Nomor 72 tanggal 12 Januari 2022 tentang Pelepasan Hak Tanah Dengan Ganti Rugi, pada pokoknya menyatakan bahwa [REDACTED] sebagai Pihak Pertama melepaskan haknya kepada [REDACTED] selaku Pihak Kedua berupa tanah sebagaimana Akta Pelepasan Hak Milik Nomor 23 dan 24 tahun 2003 dan Nomor 48 dan 59 tahun 2004 yang terletak di Desa Tebat, Kecamatan Muko-Muko Bathin VII, Kabupaten Bungo Provinsi Jambi. Pelepasan tersebut dilakukan

dengan harga/ganti kerugian Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebesar 1.776 lembar saham [REDACTED].

11. Akta Notaris [REDACTED] Nomor 73 tanggal 12 Januari 2022 tentang Pelepasan Hak Tanah Dengan Ganti Rugi, pada pokoknya menyatakan bahwa [REDACTED] sebagai Pihak Pertama melepaskan haknya kepada [REDACTED] selaku Pihak Kedua berupa tanah sebagaimana Akta Pelepasan Hak Milik Nomor 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, dan 71 tahun 2003 dan Nomor 42, 43, 44, 45 48, 49, 50, 51, 52, 53, 60 tahun 2004 yang terletak di Desa Tanjung Agung, Kecamatan Muko-Muko Bathin VII, Kabupaten Bungo Provinsi Jambi. Pelepasan tersebut dilakukan dengan harga/ganti kerugian Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebesar 4.104 lembar saham PT SMA.
12. Akta Notaris [REDACTED] Nomor 74 tanggal 12 Januari 2022 tentang Pelepasan Hak Tanah Dengan Ganti Rugi, pada pokoknya menyatakan bahwa [REDACTED] sebagai Pihak Pertama melepaskan haknya kepada [REDACTED] selaku Pihak Kedua berupa tanah sebagaimana Akta Pelepasan Hak Milik Nomor 69, 70, dan 72 tahun 2004 yang terletak di Desa Sungai Mengkuang, Kecamatan Rimbo Tengah, Kabupaten Bungo Provinsi Jambi. Pelepasan tersebut dilakukan dengan harga/ganti kerugian Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebesar 11.856 lembar saham [REDACTED].
13. Akta Notaris [REDACTED] Nomor 75 tanggal 12 Januari 2022 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas [REDACTED], pada pokoknya menyatakan menghadap [REDACTED] selaku Direktur Utama [REDACTED] untuk mengesahkan keputusan RUPS Luar Biasa [REDACTED] tanggal 7 Januari 2022, dengan agenda rapat:
 - a. Menyetujui pembatalan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi yang dibuat di hadapan Notaris [REDACTED] tanggal 26 November 2021 yaitu Akta Nomor 150 s.d. Nomor 154;
 - b. Menyetujui penandatanganan kembali Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dari [REDACTED] kepada [REDACTED] sebanyak 6 akta, terdiri dari Desa Leban seluas $\pm 31.200 \text{ M}^2$, Desa Bedaro seluas $\pm 132.324,6 \text{ M}^2$, Desa Baru Pusat Jalo seluas $72.389,055 \text{ M}^2$, Desa Tebat seluas $\pm 6.676,95 \text{ M}^2$, Desa

Tanjung Agung seluas 44.569,702 M², dan Desa Sungai Mengkuang seluas 17.455 M²;

- c. Menyetujui peningkatan modal dasar perseroan;
- d. Menyetujui peningkatan modal ditempatkan dari [REDACTED] dalam bentuk aset tanah dan bangunan jalan di Desa Leban, Desa Bedaro, Desa Baru Pusat Jalo, Desa Tebat, Desa Tanjung Agung, Desa Sungai Mengkuang Kabupaten Bungo yang dituangkan dalam 6 (enam) Akta Pengganti;
- e. Menyetujui pengalihan aset-aset pribadi [REDACTED] kepada [REDACTED] berupa aset tanah berikut jalan tambang di atasnya sepanjang ±31 KM seluas 304.615,307 M² dengan rincian: 7 (tujuh) bidang tanah seluas ±31.200 M² di Desa Leban; 39 (tiga puluh sembilan) bidang seluas ±132.324,6 M² di Desa Bedaro; 39 (tiga puluh sembilan) bidang seluas 72.389,055 M² di Desa Baru Pusat Jalo; 4 (empat) bidang seluas ±6.676,95 di Desa Tebat; 21 (dua puluh satu) bidang di Desa Tanjung Agung seluas 44.569,702 M²; 3 (tiga) bidang seluas 17.455 M² di Desa Sungai Mengkuang;
- f. Menyetujui penjualan seluruh saham milik para pemegang saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh ke dalam [REDACTED] kepada Pihak Ketiga.

14. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama [REDACTED] tanggal 24 Februari 2022 menyatakan:

- a. Benar ia mengurus PBB objek tanah miliknya di Kecamatan Rantau Pandan, Desa Leban; Kecamatan Muko-Muko Bathin VII, Desa Bedaro; Kecamatan Muko-Muko Bathin VII, Desa Baru Pusat Jalo; Kecamatan Muko-Muko Bathin VII, Desa Tebat; Kecamatan Muko-Muko Bathin VII, Desa Tanjung Agung; dan Kecamatan Rimbo Tengah, Desa Sungai Mengkuang; keseluruhannya 113 bidang;
- b. Setelah terbit NOP maka bersedia membayar PBB berikut tunggaknya sesuai aturan yang ditetapkan Pemkab Bungo berikut membayar untuk tiap-tiap tahunnya;
- c. Tidak akan meminta kembali atau menuntut atas penyeteran BPHTB apabila di kemudian hari terjadi kekeliruan atas penerbitan NOP PBB atas nama [REDACTED];
- d. Apabila terjadi pembatalan NOP, tidak akan melakukan tuntutan atau gugatan baik secara perdata ataupun pidana;

- e. Tidak akan menuntut atau menggugat pembangunan fisik lainnya yang dilakukan oleh Pemkab Bungo di atas tanah tersebut.

15. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama [REDAKSI] tanggal 24 Februari 2022 selaku Direktur [REDAKSI] berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas tanggal 12 Januari 2022 Nomor 75 yang dibuat oleh [REDAKSI]. Notaris di Kabupaten Bekasi, pada pokoknya menyatakan:

- a. [REDAKSI] telah menerima pelepasan hak tanah dengan ganti rugi atas tanah berupa bangunan jalan sepanjang 31 Kilometer yang terletak di:
 - 1) Provinsi Jambi, Kabupaten Bungo, Kecamatan Rantau Pandan, Desa Leban, Akta Pelepasan Hak Tanah Dengan Ganti Rugi 69 tanggal 12 Januari 2022;
 - 2) Provinsi Jambi, Kabupaten Bungo, Kecamatan Muko-Muko Bathin VII, Desa Bedaro, Akta Pelepasan Hak Tanah Dengan Ganti Rugi 70 tanggal 12 Januari 2022;
 - 3) Provinsi Jambi, Kabupaten Bungo, Kecamatan Muko-Muko Bathin VII, Desa Baru Pusat Jalo, Akta Pelepasan Hak Tanah Dengan Ganti Rugi 71 tanggal 12 Januari 2022;
 - 4) Provinsi Jambi, Kabupaten Bungo, Kecamatan Muko-Muko Bathin VII, Desa Tebat, Akta Pelepasan Hak Tanah Dengan Ganti Rugi 72 tanggal 12 Januari 2022;
 - 5) Provinsi Jambi, Kabupaten Bungo, Kecamatan Muko-Muko Bathin VII, Desa Tanjung Agung, Akta Pelepasan Hak Tanah Dengan Ganti Rugi 73 tanggal 12 Januari 2022;
 - 6) Provinsi Jambi, Kabupaten Bungo, Kecamatan Rimbo Tengah, Desa Sungai Mengkuang, Akta Pelepasan Hak Tanah Dengan Ganti Rugi 71 tanggal 12 Januari 2022;
- b. [REDAKSI] akan membayar Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ke kas Pemerintah Daerah Kabupaten Bungo sesuai perhitungan yang ditetapkan;
- c. [REDAKSI] tidak akan meminta kembali atau menuntut atas penyeteroran BPHTB apabila di kemudian hari terjadi kekeliruan atas penerbitan NOP PBB atas nama [REDAKSI];

- d. Apabila terjadi pembatalan NOP, [REDACTED] tidak akan melakukan tuntutan atau gugatan baik secara perdata ataupun pidana.

16. Fotokopi Laporan Hasil Verifikasi Lapangan tanpa tanggal ditandatangani Kepala Bidang PBB dan BPHTB, menyatakan:

- a. Terdapat portal/pos penjagaan dan *stockpile* batubara [REDACTED] (foto terlampir);
- b. Objek yang dimohonkan melewati jalan aspal dan jembatan Dusun Bedaro yang merupakan aset Pemerintah Kabupaten Bungo (foto terlampir);
- c. Surat Pernyataan [REDACTED] bahwa benar telah menjual tanah yang terletak di Dusun Tanjung Agung kepada pihak [REDACTED] sesuai Surat Keterangan Tanah yang disampaikan pemohon (surat terlampir);
- d. Surat Pernyataan [REDACTED] bahwa benar telah menjual tanah yang terletak di Dusun Bedaro kepada pihak [REDACTED] sesuai Surat Keterangan Tanah yang disampaikan pemohon (surat terlampir);
- e. Surat Pernyataan [REDACTED] (Sekretaris Dusun saat pembebasan tanah) bahwa semua lahan yang dibebaskan dari masyarakat Dusun Bedaro untuk jalan batubara dibebaskan kepada pihak [REDACTED] (surat terlampir);
- f. Keterangan [REDACTED], sepengetahuan beliau jalan tersebut telah dibeli oleh [REDACTED] pada tahun 2012 dan digunakan sampai sekarang;
- g. Lampiran berupa:
 - 1) Fotokopi Surat Pernyataan [REDACTED] tanpa tanggal menyatakan telah menjual tanah di Desa Tanjung Agung kepada [REDACTED];
 - 2) Fotokopi Surat Pernyataan [REDACTED] tanpa tanggal menyatakan telah menjual tanah di Desa Bedaro kepada [REDACTED];
 - 3) Fotokopi Surat Pernyataan [REDACTED] tanggal 3 April 2022 menyatakan bahwa semua lahan yang dibebaskan dari masyarakat Dusun Bedaro untuk jalan batubara dibebaskan kepada pihak [REDACTED];
 - 4) Surat Pernyataan [REDACTED] selaku Sekdus Sei Mengkuang SHi tanggal 24 Maret 2022 bahwa berdasarkan data dan saksi bahwa jalan tambang batubara benar telah dibeli [REDACTED] dari masyarakat;

- 5) Surat Pernyataan [REDACTED] selaku Rio Tanjung Agung menyatakan bahwa berdasarkan data dan saksi bahwa tanah jalan tambang batubara benar telah dibeli [REDACTED] dari masyarakat;
- 6) Surat Pernyataan [REDACTED] selaku Rio Tebat menyatakan bahwa berdasarkan data dan saksi bahwa tanah jalan tambang batubara benar telah dibeli [REDACTED] dari masyarakat;
- 7) Surat Pernyataan [REDACTED] selaku Rio Dusun Baru Pusat Jalo menyatakan bahwa berdasarkan data dan saksi bahwa tanah jalan tambang batubara benar telah dibeli [REDACTED] dari masyarakat;
- 8) Surat Pernyataan [REDACTED] selaku Sekdus Bedaro menyatakan bahwa berdasarkan data dan saksi bahwa tanah jalan tambang batubara benar telah dibeli [REDACTED] dari masyarakat;
- 9) Surat Pernyataan [REDACTED] selaku Rio Leban menyatakan dengan sebenarnya bahwa tidak ada kepemilikan tanah atas nama [REDACTED] di wilayah Desa Leban;
- 10) Surat Pernyataan [REDACTED] tanggal 7 April 2022 menyatakan bahwa [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ada *stockpile* batubara, bukan jalan batu baru yang dibebaskan oleh [REDACTED]
[REDACTED]

17. Fotokopi *Checklist* Dokumen Pemohon tanpa tanggal, pada pokoknya menyatakan:

- a. Permohonan;
- b. Surat Pernyataan tidak sengketa ditandatangani dan diketahui Rio;
- c. Tanda pengenal pemohon (KTP);
- d. Surat Tanah;
- e. Dokumen Pendirian [REDACTED];
- f. Surat Pernyataan bersedia membayar pajak serta tidak menuntut pengembalian pajak yang telah disetor apabila terjadi kekeliruan di kemudian hari atas penerbitan NOP PBB tersebut, dan Pernyataan tidak akan menuntut dan menggugat apabila terdapat pembangunan-pembangunan fisik lainnya yang dilakukan Pemerintah Kabupaten Bungo di atas tanah berupa jalan baik secara perdata maupun pidana;

- g. Surat Pernyataan Direktur [REDACTED] bersedia membayar pajak atas Pelepasan hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi serta tidak menuntut pengembalian pajak yang telah disetor apabila terjadi kekeliruan di kemudian hari.

18. Notulen Rapat BPPRD Kabupaten Bungo tanggal 28 Maret 2022, pada pokoknya:

- a. Permohonan penerbitan SPPT PBB atas objek tanah yang diajukan oleh [REDACTED] proses sesuai prosedur sepanjang syarat-syarat telah dipenuhi oleh pemohon;
- b. Proses sertifikat diajukan apabila pemohon telah melengkapi semua persyaratan dan BPHTB dihitung dan divalidasi setelah proses pendaftaran surat keputusan pemberian hak atas tanah;
- c. Terdapat aset Pemerintah Daerah berupa jalan di dusun Bedaro yang telah diaspal melalui Dinas PU Kabupaten Bungo.

19. Surat [REDACTED] Nomor 020/KBPC/2022 tanggal 6 April 2022 menyatakan bahwa pada pokoknya:

- a. Menyatakan bahwa jalan sepanjang 32 KM yang berada di Desa Leban, Desa Rantau Duku, Desa Bedaro, Desa Tanjung Agung, Desa Dusun Baru, Desa Tebat, dan Desa Sijau menuju jalan trans Sumatera merupakan milik [REDACTED] yang perolehannya dengan pembebasan melalui jual beli kepada [REDACTED] dan [REDACTED] pada bulan September 2012 (bukti terlampir);
- b. Pihak yang menyatakan bahwa tanah jalan sepanjang 32 KM tersebut belakangan telah berupaya melegalkan surat-surat mereka secara sepihak dan membuat opini kepada masyarakat setempat kalau tanah itu tanah mereka;
- c. Hal itu dapat dilihat ketika adanya pihak tertentu yang menutup akses jalan dengan portal besi sekira bulan April 2021 yang berakhir keributan antara kedua pihak. Atas permasalahan tersebut, laporan dari pihak [REDACTED] diberhentikan oleh Kepolisian Daerah Jambi karena tidak adanya bukti yang mendukung bahwa pemasangan portal dimaksud di atas tanah miliknya.
- d. [REDACTED] meminta kepada BPPRD Kabupaten Bungo untuk tidak menerbitkan surat PBB dan tidak berupaya melegalkan surat-surat dan dokumen yang dibuat pihak tertentu.

20. Fotokopi Surat Kepala BPPRD Kabupaten Bungo Nomor 900/154/BPPRD/II/2022 tanggal 13 April 2022 ditujukan kepada [REDAKSI] Perihal pemberitahuan terkait permohonan SPPT PBB pada beberapa objek pajak yang terletak di Dusun Sungai Mengkuang, Dusun Leban, Dusun Baru Pusat Jalo, Dusun Bedaro, Dusun Tebat, dan Dusun Tanjung Agung, disampaikan:

- a. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Bungo Nomor 7 Tahun 2019 tentang Pajak Daerah Pasal 61 ayat (1) bahwa *“Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 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”* dan Pasal 62 ayat (2) bahwa *“Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 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”*;
- b. Peraturan Bupati Bungo Nomor 40 Tahun 2014 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- c. Hasil survei petugas lapangan terhadap objek pajak dimaksud ditemukan portal/pos security, stockpile, dan aktivitas angkutan baru bar [REDAKSI];
- d. Sesuai surat masuk dari [REDAKSI] perihal penjelasan hak kepemilikan tanah jalan atas objek tanah yang sama dengan tanah yang diajukan oleh pemohon;
- e. Mempertimbangkan beberapa hal tersebut di atas disampaikan bahwa permohonan penerbitan SPPT PBB yang diajukan [REDAKSI] belum dapat diproses ke tahap selanjutnya.

21. Fotokopi Nota Dinas Kepala BPPRD Kabupaten Bungo kepada Bupati Bungo Nomor 38/BPPRD/2022 tanggal 07 November 2022 Perihal LAHP Perwakilan Ombudsman Jambi, pada pokoknya terhadap LAHP telah dilakukan rapat bersama Asisten Ekonomi dan Pembangunan tanggal 07 November 2022, serta memohon agar menandatangani surat tanggapan.

22. Fotokopi dokumen Keterangan PBB a.n. [REDAKSI] yang disampaikan oleh Pemkab Bungo, pada pokoknya menjelaskan mengenai tunggakan PBB atas 15 (lima belas) bidang tanah/objek pajak nama [REDAKSI] yang menurut Pemkab Bungo merupakan milik [REDAKSI], dengan keterangan sebagai berikut:

No.	Nama	NOP	Luas Bumi	Jumlah Tunggakan	Jumlah Tahun
1.		15.09.040.010.005.0002	61.878	963.220	8
2.		15.09.040.010.005.0039	31.080	562.001	9
3.		15.09.040.010.005.0052	47.940	866.868	9
4.		15.09.040.010.005.0070	22.500	437.157	10
5.		15.09.040.010.005.0080	21.280	413.452	10
6.		15.09.040.010.005.0092	345.681	8.811.750	14
7.		15.09.040.010.005.0091	28.242	772.163	13
8.		15.09.040.010.005.0090	721.910	15.599.030	10
9.		15.09.040.010.005.0089	638.004	13.785.992	10
10.		15.09.040.010.005.0088	19.453	531.869	13
11.		15.09.040.010.005.0087	46.280	1.347.532	13
12.		15.09.040.010.005.0086	40.380	1.175.795	13
13.		15.09.040.010.005.0085	60.750	1.768.861	13
14.		15.09.040.010.005.0084	29.690	538.348	11
15.		15.09.040.010.005.0083	26.375	444.977	11
Jumlah			2.121.343	48.019.015	

[4.22.] Ombudsman Republik Indonesia c.q. Keasistenan Utama Resolusi dan Monitoring melakukan penyandingan antara dokumen yang disampaikan oleh [REDACTED] dengan dokumen yang disampaikan Pelapor (sebagaimana Berita Acara Pembahasan Laporan Masyarakat tanggal 08 Agustus 2023) dan ditemukan hasil sebagai berikut:

1. Terdapat permasalahan keperdataan pada kepemilikan [REDACTED] terhadap 113 bidang tanah yang dilepaskan dari masyarakat antara tahun 2003-2004;
2. Berdasarkan dokumen dari [REDACTED], kuitansi pembelian kepada masyarakat adalah atas nama [REDACTED] sebagai perusahaan sedangkan berdasarkan akta pelepasan dan surat pelepasan yang disampaikan Pelapor menyatakan pelepasan dilakukan dari masyarakat pemilik tanah kepada [REDACTED] sebagai pribadi. (Catatan: berdasarkan keterangan Notaris [REDACTED] namun tidak tercatat dalam Berita

Acara bahwa pelepasan dilakukan kepada [REDACTED] selaku pribadi untuk menyiasati agar tidak diperlukan izin lokasi untuk pembangunan jalan)

3. Hasil perbandingan secara acak terhadap kuitansi pembayaran atas nama [REDACTED] yang diserahkan pihak [REDACTED] menunjukkan bahwa nama masyarakat dan lokasi yang dilepaskan/dibayar [REDACTED] identik dengan nama dan lokasi masyarakat yang tertera pada akta pelepasan yang diserahkan pihak Pelapor.
4. Hasil pemeriksaan secara acak, ditemukan 2 (dua) dokumen Surat Keterangan Tanah (SKT) yang berbeda (dalam sisi format dan/atau tanda tangan, namun dengan nomor dan tanggal yang sama) antara dokumen yang diberikan pihak [REDACTED] dengan yang diberikan pihak Pelapor, misalnya: SKT Desa Tanjung Agung atas nama Jarimi, SKT Desa Tanjung Agung atas nama [REDACTED], SKT Desa Tanjung Agung atas nama [REDACTED] (terjadi pada beberapa bidang tanah), SKT Desa Baru Pusat Jalo atas nama [REDACTED], SKT Desa Tebat atas nama [REDACTED].

4. 4. Telaah Peraturan Perundang-undangan

[4.23.] Ombudsman RI c.q. Keasistenan Utama Resolusi dan Monitoring melakukan telaah terhadap peraturan perundang-undangan terkait Diskresi, yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, sebagai berikut:

1. Pasal 1 angka 9 menyatakan *“Diskresi adalah Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan untuk mengatasi persoalan konkret yang dihadapi dalam penyelenggaraan pemerintahan dalam hal peraturan perundang-undangan yang memberikan pilihan, tidak mengatur, tidak lengkap atau tidak jelas, dan/atau adanya stagnasi pemerintahan”*.
2. Pasal 6 ayat (1) menyatakan *“Pejabat Pemerintahan memiliki hak untuk menggunakan Kewenangan dalam mengambil Keputusan dan/atau Tindakan”*. Kemudian ayat (2) huruf e menyatakan *“Hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: [...] menggunakan Diskresi sesuai dengan tujuannya”*.
3. Pasal 7 ayat (2) huruf d menyatakan *“Pejabat Pemerintahan memiliki kewajiban: [...] d. mematuhi undang-undang ini dalam menggunakan diskresi”*.
4. Pasal 22 ayat (1) menyatakan *“Diskresi hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan yang berwenang”*. Kemudian ayat (2) menyatakan *“Setiap penggunaan Diskresi Pejabat Pemerintahan bertujuan untuk: a. melancarkan*

penyelenggaraan pemerintahan; b. mengisi kekosongan hukum; c. memberikan kepastian hukum; dan d. mengatasi stagnasi pemerintahan dalam keadaan tertentu guna kemanfaatan dan kepentingan umum”.

5. Pasal 23 menyatakan *“Diskresi Pejabat Pemerintahan meliputi: a. pengambilan Keputusan dan/atau Tindakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang memberikan suatu pilihan Keputusan dan/atau Tindakan; b. pengambilan Keputusan dan/atau Tindakan karena peraturan perundang-undangan tidak mengatur; c. pengambilan Keputusan dan/atau Tindakan karena peraturan perundang-undangan tidak lengkap atau tidak jelas; dan d. pengambilan Keputusan dan/atau Tindakan karena adanya stagnasi pemerintahan guna kepentingan yang lebih luas”.*
6. Pasal 24 menyatakan *“Pejabat Pemerintahan yang menggunakan Diskresi harus memenuhi syarat: a. sesuai dengan tujuan Diskresi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2); b. tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; c. sesuai dengan AUPB; d. berdasarkan alasan-alasan yang objektif; e. tidak menimbulkan Konflik Kepentingan; dan f. dilakukan dengan iktikad baik”.*

[4.24.] Ombudsman RI c.q. Keasistenan Utama Resolusi dan Monitoring melakukan telaah terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait dengan peralihan hak atas tanah, yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 26 ayat (1) *“Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”.*
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - a. Pasal 37 ayat (1) *“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.*

- b. Pasal 38 ayat (1) *“Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu”*.

[4.25.] Ombudsman RI c.q. Keasistenan Utama Resolusi dan Monitoring melakukan telaah terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait dengan PBB-P2, yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan
 - a. Pasal 2 ayat (1) *“Yang menjadi obyek pajak adalah bumi dan/atau bangunan”*.
 - b. Pasal 3 ayat (1) *“Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah objek pajak yang : a. digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan; b. digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu; c. merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak; d. digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; e. digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan”*.
 - c. Pasal 3 ayat (2) *“Objek Pajak yang digunakan oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan, penentuan pengenaan pajaknya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah”*.
 - d. Pasal 4 ayat (1) *“Yang menjadi subyek pajak adalah orang 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”*. Penjelasan Pasal 4 ayat (1) menyatakan *“Tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak”*.

- e. Pasal 4 ayat (2) *“Subyek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak menurut Undang-undang ini”.*
 - f. Pasal 4 ayat (3) *“Dalam hal atas suatu obyek pajak belum jelas diketahui wajib pajaknya, Direktur Jenderal Pajak dapat menetapkan subyek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sebagai wajib pajak”.* Penjelasan Pasal 4 ayat (3) *“Ketentuan ini memberikan kewenangan kepada Direktur Jenderal Pajak untuk menentukan subyek pajak sebagai wajib pajak, apabila suatu obyek pajak belum jelas wajib pajaknya. Contoh: 1) Subyek pajak bernama A yang memanfaatkan atau menggunakan bumi dan/atau bangunan milik orang lain bernama B bukan karena sesuatu hak berdasarkan undang-undang atau bukan karena perjanjian maka dalam hal demikian A yang memanfaatkan atau menggunakan bumi dan/atau bangunan tersebut ditetapkan sebagai wajib pajak; 2) Suatu obyek pajak yang masih dalam sengketa pemilikan di pengadilan, maka orang atau badan yang memanfaatkan atau menggunakan obyek pajak tersebut ditetapkan sebagai wajib pajak; 3) Subyek pajak dalam waktu yang lama berada di luar wilayah letak obyek pajak, sedang untuk merawat obyek pajak tersebut dikuasakan kepada, orang atau badan, maka orang atau badan yang diberi kuasa dapat ditunjuk sebagai wajib pajak. Penunjukan sebagai wajib pajak oleh Direktur Jenderal Pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak.”*
 - g. Pasal 9 ayat (1) *“Dalam rangka pendataan, subyek pajak wajib mendaftarkan obyek pajaknya dengan mengisi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak”.*
 - h. Pasal 10 ayat (1) *“Berdasarkan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1), Direktur Jenderal Pajak menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang”.*
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah
- a. Pasal 1 angka 37 *“Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas 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”.*
 - b. Pasal 2 ayat (2) *“Jenis Pajak kabupaten/kota terdiri atas: [...] j. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan [...]”.*

- c. Pasal 77 ayat (1) *“Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 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”*.
- d. Pasal 77 ayat (3) *“Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah objek pajak yang: a. digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan; b. digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan; c. digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu; d. merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak; e. digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan f. digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan”*. Penjelasan Pasal 77 ayat (3) huruf b menyatakan *“Yang dimaksud dengan ‘tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan’ adalah bahwa objek pajak itu diusahakan untuk melayani kepentingan umum, dan nyata-nyata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan. Hal ini dapat diketahui antara lain dari anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dari yayasan/badan yang bergerak dalam bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional tersebut. Termasuk pengertian ini adalah hutan wisata milik negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”*
- e. Pasal 78 ayat (1) *“Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 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”*.
- f. Pasal 78 ayat (2) *“Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 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”*.
- g. Pasal 83 ayat (1) *“Pendataan dilakukan dengan menggunakan SPOP”*.

- h. Pasal 83 ayat (2) *“SPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan kepada Kepala Daerah yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja setelah tanggal diterimanya SPOP oleh Subjek Pajak”.*
 - i. Pasal 84 ayat (1) *“Berdasarkan SPOP, Kepala Daerah menerbitkan SPPT”.*
 - j. Pasal 180 angka 1 *“Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3312) sebagaimana telah diubah dengan Undang- Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3569) yang terkait dengan peraturan pelaksanaan mengenai Perdesaan dan Perkotaan masih tetap berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2013, sepanjang belum ada Peraturan Daerah tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang terkait dengan Perdesaan dan Perkotaan”.*
 - k. Tidak memuat ketentuan dalam hal atas suatu obyek pajak belum jelas diketahui wajib pajaknya, *sebagaimana Pasal 4 ayat (3) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.*
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah
- a. Pasal 39 ayat (1) *“Subjek Pajak PBB-P2 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”.*
 - b. Pasal 39 ayat (2) *“Wajib Pajak PBB-P2 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”.*
 - c. Penjelasan Pasal 39 hanya memuat penjelasan “cukup jelas”.
 - d. Pasal 189 ayat (1) *“Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku: [...] Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah [...] dicabut dan dinyatakan tidak berlaku”.*

[4.26.] Ombudsman RI c.q. Keasistenan Utama Resolusi dan Monitoring melakukan telaah terhadap rujukan lainnya terkait dengan ketentuan PBB-P2, yaitu Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 3/PUU-XVI/2018 tanggal 07 Mei 2018 tentang Pengujian Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Undang-Undang Dasar 1945, yang di dalamnya memuat:

1. Keterangan Presiden pada bagian Landasan Filosofis menyatakan dasar pemikiran dan alasan pokok pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah *“1) Berdasarkan teori, PBB-P2 lebih bersifat lokal (local origin), visibilitas, objek pajak tidak berpindah-pindah (immobile), dan terdapat hubungan erat antara pembayar pajak dan yang menikmati hasil pajak tersebut (the benefit tax-link principle); 2) Pengalihan PBB-P2 diharapkan dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (selanjutnya disebut PAD) dan sekaligus memperbaiki struktur Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (PAD); 3) Untuk meningkatkan pelayanan masyarakat (public services), akuntabilitas dan transparansi dalam pengelolaan PBB-P2; dan 4) Berdasarkan praktik di banyak negara, PBB-P2 atau property tax termasuk dalam jenis local tax”*.
2. Pertimbangan Mahkamah Konstitusi pada Paragraf [3.10] angka 3 *“[...] Landasan filosofis pengenaan pajak atas tanah (bumi) adalah adanya manfaat atau kenikmatan yang diperoleh dari tanah (bumi) tersebut yang kemudian menjadi salah satu asas pengenaan pajak yaitu benefit-received principle”*.

[4.27.] Ombudsman RI c.q. Keasistenan Utama Resolusi dan Monitoring melakukan telaah terhadap peraturan perundang-undangan terkait PBB-P2 di Kabupaten Bungo, sebagai berikut:

1. Peraturan Daerah Kabupaten Bungo Nomor 4 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan
 - a. Pasal 3 ayat (1) *“Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan untuk sektor perkotaan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan”*.

- b. Pasal 3 ayat (3) *“Objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah objek pajak yang: a. digunakan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan; b. digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan; c. digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu; d. merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak; e. Digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan f. Digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional”*.
- c. Pasal 4 *“Subjek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan”*
- d. Pasal 5 ayat (1) *“Wajib Pajak Bumi dan Bangunan 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”*.
- e. Pasal 5 ayat (2) *“Dalam hal atas objek pajak belum jelas diketahui Wajib Pajaknya, Bupati dapat menetapkan subjek pajak sebagai Wajib Pajak”*. Penjelasan Pasal 5 ayat (2) menyatakan *“Ketentuan ini memberikan kewenangan kepada Bupati untuk menentukan subjek pajak sebagai wajib pajak, apabila suatu objek pajak belum jelas wajib pajaknya: a. subjek pajak bernama A yang memanfaatkan atau menggunakan bumi dan/atau bangunan milik orang lain bernama B bukan karena suatu hak berdasarkan Undang-undang atau bukan karena perjanjian maka dalam hal demikian A yang memanfaatkan atau menggunakan bumi dan/atau bangunan tersebut ditetapkan sebagai Wajib Pajak, dengan ketentuan Bumi dan Bangunan milik orang lain bernama B tersebut belum pernah terdaftar sebagai objek Pajak Bumi dan Bangunan; b. suatu objek pajak yang masih dalam sengketa pemilikan dalam pengadilan, maka orang atau badan yang memanfaatkan atau menggunakan objek pajak tersebut ditetapkan sebagai Wajib Pajak. c. subjek*

pajak dalam waktu yang lama berada di luar wilayah letak objek pajak, sedang untuk merawat objek pajak tersebut dikuasakan pada orang atau badan, maka orang atau badan yang diberi kuasa dapat ditunjuk sebagai Wajib Pajak; d. Penunjukan sebagai Wajib Pajak oleh Bupati bukan merupakan bukti pemilihan hak atas Tanah dan/atau Bangunan”.

- f. *Pasal 5 ayat (3) “Subjek pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat memberikan keterangan secara tertulis kepada Kepala Daerah bahwa ia bukan Wajib Pajak terhadap objek pajak dimaksud”.*
- g. *Pasal 5 ayat (4) “Bila keterangan yang diajukan oleh Wajib Pajak sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) disetujui maka Bupati membatalkan penetapan sebagai Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak diterimanya surat keterangan dimaksud”.*
- h. *Pasal 5 ayat (5) “Bila keterangan yang diajukan itu disetujui, maka Bupati mengeluarkan keputusan penolakan dengan disertai alasan- alasannya”.*
- i. *Pasal 5 ayat (6) “Apabila setelah jangka waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Bupati tidak memberi keputusan, maka keterangan yang diajukan itu dianggap disetujui dan Bupati segera membatalkan penetapan sebagai wajib pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2)”.*
- j. *Pasal 10 ayat (1) “Tahun Pajak adalah jangka waktu 1 (satu) tahun kalender”.*
- k. *Pasal 10 ayat (2) “Saat yang menentukan pajak terutang adalah menurut keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari”.*
- l. *Pasal 10 (3) “Masa pajak dimulai tanggal 1 Januari dan berakhir 31 Desember pada tahun berkenaan”.*
- m. *Pasal 11 ayat (1) “Pendataan dilakukan dengan menggunakan SPOP”.*
- n. *Pasal 11 ayat (2) “SPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan kepada Bupati, selambat- lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja setelah tanggal diterimanya SPOP oleh Subjek Pajak”.*
- o. *Pasal 11 ayat (3) “Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendataan dan pelaporan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati”.*

- p. Pasal 12 ayat (1) *“Berdasarkan SPOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) Bupati menerbitkan SPPT”.*
 - q. Pasal 36 *“Peraturan daerah ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan”.*
2. Peraturan Daerah Kabupaten Bungo Nomor 7 Tahun 2019 tentang Pajak Daerah
- a. Pasal 60 *“Atas setiap Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan untuk sektor perdesaan dan perkotaan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan dipungut pajak dengan nama Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan”.*
 - b. Pasal 61 ayat (1) *“Objek Pajak Bumi dan Bangunan 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”.*
 - c. Pasal 61 ayat (3) *“Objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah objek pajak yang: a. digunakan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan; b. digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan; c. digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu; d. merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak; e. Digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan f. Digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional”.*
 - d. Pasal 62 ayat (1) *“Subjek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan”*
 - e. Pasal 62 ayat (1) *“Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 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”.*

- f. Pasal 118 huruf g *“Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku: [...] g. Peraturan Daerah Kabupaten Bungo Nomor 4 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kabupaten Bungo Tahun 2013 Nomor 01) Dicabut dan Dinyatakan Tidak Berlaku [...]”*.
3. Peraturan Daerah Kabupaten Bungo Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
 - a. Pasal 1 angka 16 *“Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah Pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan”*.
 - b. Pasal 4 ayat (1) *“Objek PBB-P2 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”*.
 - c. Pasal 5 ayat (1) *“Subjek PBB-P2 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”*.
Ayat (2) *“Wajib PBB-P2 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”*.
 - d. Pasal 9 ayat (2) *“Saat terutang PBB-P2 ditetapkan pada saat terjadinya kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan Bumi dan/atau bangunan”*.
 - e. Pasal 116 huruf c *“Pada saat Peraturan daerah ini mulai berlaku, semua Peraturan Bupati yang berkaitan dengan pajak daerah dan retribusi daerah dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang belum diganti dan tidak bertentangan dengan peraturan daerah ini”*.
 - f. Pasal 117 huruf u *“Pada saat Perda ini mulai berlaku Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2019 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bungo Tahun 2019 Nomor 7) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku”*.
 4. Peraturan Bupati Bungo Nomor 40 Tahun 2014 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

- a. Pasal 3 *“Kegiatan pendataan dalam hal ini meliputi: a. pendaftaran objek pajak; b. pendataan objek pajak; c. penilaian objek pajak; d. mutasi objek pajak”.*
- b. Pasal 4 *“Pendaftaran objek PBB baru, dilakukan oleh subjek pajak atau wajib pajak dengan persyaratan sebagai berikut: a. Mengajukan permohonan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia yang ditujukan kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk; b. Mengisi SPOP, termasuk LSPOP, dengan jelas, benar, dan lengkap; Formulir SPOP disediakan dan dapat diperoleh dengan cuma-cuma di Kantor Dispenda Kabupaten Bungo; d. Surat permohonan dan SPOP termasuk LSPOP sebagaimana dimaksud huruf a dan huruf b, ditandatangani oleh subjek pajak atau wajib pajak dan dalam hal ditandatangani oleh bukan subjek pajak atau wajib pajak, harus dilampiri dengan Surat Kuasa; e. Surat permohonan dan SPOP termasuk LSPOP disampaikan kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak diterima SPOP oleh subjek pajak atau kuasanya; f. Melampirkan dokumen pendukung sebagai berikut: 1) Fotokopi KTP atau identitas diri lainnya; 2) Fotokopi bukti kepemilikan/penguasaan/ pemanfaatan tanah (sertifikat/Akta Jual Beli/Girik/dokumen lain yang sejenis); 3) Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) bagi yang memiliki bangunan; 4) Fotokopi NPWP (bagi yang memiliki NPWP); 5) Fotokopi SSB/SSPD BPHTB; 6) Surat Keterangan Tanah dari Lurah atau Rio yang diketahui oleh Camat setempat”.*
- c. Pasal 5 ayat (1) *“Fungsi pendataan menyiapkan SDM serta dokumen2 yang diperlukan untuk mendata objek PBB”, ayat (2) “Fungsi pendataan turun ke lapangan dan mendata objek PBB secara langsung lalu menyimpan data-data yang diperoleh dalam arsip”, ayat (3) “Hasil dari proses pendataan tersebut dituangkan dalam bentuk SPOP selanjutnya dilakukan pengolahan entri data dan perekaman data dan dibuat dalam daftar himpunan rekaman”.*
- d. Pasal 9 ayat (1) *“SPPT PBB ditetapkan, diterbitkan dan ditandatangani oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk”.*
- e. Pasal 9 ayat (3) *“SPPT PBB dapat diterbitkan melalui: [...] b. Pencetakan individual dalam rangka: [...] 4. Tindak lanjut pendaftaran objek pajak baru [...]”.*

- f. Pasal 12 ayat (1) *“Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) adalah sarana bagi Wajib Pajak untuk mendaftarkan Objek Pajak yang akan dipakai sebagai dasar untuk menghitung PBB yang terutang”*.

V. PENDAPAT OMBUDSMAN

5.1. Analisis Ombudsman Republik Indonesia

5.1.1. Dasar Hukum Analisis

[5.1.] Dalam melakukan analisis terhadap hasil pemeriksaan serta hasil resolusi dan monitoring, Ombudsman RI merujuk dasar hukum sebagai berikut:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan;
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme;
4. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia;
5. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik;
6. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah;
7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
8. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
9. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah;
10. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

5.1.2. Mengenai Hal-Hal yang Bersifat Umum

[5.2.] Bahwa dalam menangani Laporan Masyarakat, Ombudsman Republik Indonesia berpedoman kepada Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik, serta peraturan perundang-undangan lainnya. Tata cara penanganan Laporan Masyarakat secara teknis diatur dalam Peraturan Ombudsman Nomor 26 Tahun 2017 tentang Tata Cara Penerimaan, Pemeriksaan dan Penyelesaian Laporan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Ombudsman Nomor 48 Tahun 2020 dan saat ini telah diganti dengan Peraturan Ombudsman Nomor 58 Tahun 2023 tentang Tata Cara Pemeriksaan dan Pemeriksaan Laporan.

[5.3.] Bahwa penanganan Laporan Masyarakat oleh Ombudsman RI dilaksanakan sesuai lingkup kewenangan Ombudsman RI. Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia, bahwa Ombudsman RI adalah lembaga negara yang mempunyai kewenangan mengawasi penyelenggaraan pelayanan publik baik yang diselenggarakan oleh penyelenggara negara dan pemerintahan termasuk yang diselenggarakan oleh Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, dan Badan Hukum Milik Negara serta badan swasta atau perseorangan yang diberi tugas menyelenggarakan pelayanan publik tertentu yang sebagian atau seluruh dananya bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja negara dan/atau anggaran pendapatan dan belanja daerah.

[5.4.] Bahwa penanganan Laporan Masyarakat oleh Ombudsman RI tidak terlepas dari tujuan, fungsi, dan tugas Ombudsman RI sebagaimana dinyatakan dalam Undang-Undang. Pasal 4 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia menyatakan tujuan Ombudsman antara lain: a. mewujudkan negara hukum yang demokratis, adil, dan sejahtera; b. mendorong penyelenggaraan negara dan pemerintahan yang efektif dan efisien, jujur, terbuka, bersih, serta bebas dari korupsi, kolusi dan nepotisme; c. meningkatkan mutu pelayanan negara di segala bidang agar setiap warga negara dan penduduk memperoleh keadilan, rasa aman, dan kesejahteraan yang semakin baik; d. membantu menciptakan dan meningkatkan upaya untuk pemberantasan dan pencegahan praktik-praktik Maladministrasi, diskriminasi, kolusi, korupsi, serta nepotisme; e. meningkatkan budaya hukum nasional, kesadaran hukum masyarakat, dan supremasi hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan.

[5.5.] Bahwa pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia, menyatakan Ombudsman RI berfungsi mengawasi

penyelenggaraan pelayanan publik yang diselenggarakan oleh penyelenggara negara dan pemerintahan baik di pusat maupun di daerah termasuk yang diselenggarakan oleh Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, dan Badan Hukum Milik Negara serta badan swasta atau perseorangan yang diberi tugas menyelenggarakan pelayanan publik. Selanjutnya berdasarkan Pasal 7 bahwa Ombudsman bertugas antara lain: a. menerima Laporan atas dugaan Maladministrasi dalam penyelenggaraan pelayanan publik; b. melakukan pemeriksaan substansi atas Laporan; c. menindaklanjuti Laporan yang tercakup dalam ruang lingkup kewenangan Ombudsman. Dengan demikian, mengacu pada Pasal 6 dan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia, ruang lingkup kewenangan Ombudsman meliputi semua aspek penyelenggaraan pelayanan publik oleh penyelenggara negara, termasuk pelayanan di bidang administrasi kepegawaian atau sumber daya manusia pada lembaga pemerintahan.

[5.6.] Bahwa pengawasan pelayanan publik kepada penyelenggara negara dan/atau pemerintahan merupakan keniscayaan agar tidak terjadi kesewenang-wenangan terhadap rakyatnya. Potensi terjadinya keputusan dan/atau tindakan yang sewenang-wenang itu sangat besar karena negara melalui lembaga negara dan/atau pemerintahan memiliki kewenangan dalam membuat kebijakan dalam bentuk berbagai peraturan perundang-undangan atau regulasi yang mengikat terhadap masyarakat serta memiliki kewenangan memaksa dalam mengimplementasikannya. Maka penyelenggaraan negara dan/atau pemerintahan harus menaati Asas-Asas Umum Penyelenggaraan sebagaimana Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme, serta Asas Administrasi Pemerintahan meliputi asas legalitas, asas perlindungan terhadap hak asasi manusia, dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) sebagaimana termuat pada Pasal 5 dan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

[5.7.] Bahwa dalam rangka melakukan pengawasan, Ombudsman RI menerima dan menindaklanjuti Laporan Masyarakat yang menjadi lingkup kewenangan Ombudsman Republik Indonesia yaitu Maladministrasi dalam penyelenggaraan pelayanan publik. Sesuai Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia, Maladministrasi adalah perilaku atau perbuatan melawan hukum,

melampaui wewenang, menggunakan wewenang untuk tujuan lain dari yang menjadi tujuan wewenang tersebut, termasuk kelalaian atau pengabaian kewajiban hukum dalam penyelenggaraan pelayanan publik yang dilakukan oleh penyelenggara negara dan pemerintahan yang menimbulkan kerugian materiil dan/atau imateriel bagi masyarakat dan orang perseorangan.

[5.8.] Bahwa pelayanan publik sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik adalah kegiatan atau rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan bagi setiap warga negara dan penduduk atau barang, jasa dan/atau pelayanan administratif yang disediakan oleh penyelenggara pelayanan publik. Ruang lingkup pelayanan publik dimaksud sesuai Pasal 5 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik antara lain pelayanan barang publik, jasa publik, dan administratif. Pasal 5 ayat (7) huruf a menyatakan bahwa pelayanan administratif meliputi tindakan administratif pemerintah yang diwajibkan oleh negara dan diatur dalam peraturan perundang-undangan dalam rangka mewujudkan perlindungan pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda.

[5.9.] Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia, Laporan adalah pengaduan atau penyampaian fakta yang diselesaikan atau ditindaklanjuti oleh Ombudsman yang disampaikan secara tertulis atau lisan oleh setiap orang yang telah menjadi korban Maladministrasi. Angka 5 menyatakan Pelapor adalah warga negara Indonesia atau penduduk yang memberikan Laporan kepada Ombudsman. Angka 6 menyatakan Terlapor adalah penyelenggara negara dan pemerintahan yang melakukan Maladministrasi yang dilaporkan kepada Ombudsman.

[5.10.] Bahwa para Pelapor merupakan Warga Negara Indonesia yang mengajukan permohonan penerbitan SPPT PBB-P2 atas 113 (seratus tiga belas) bidang tanah yang berlokasi di wilayah Kabupaten Bungo dengan melengkapi persyaratan administratif yang diperlukan. Permohonan diajukan kepada Pemerintah Kabupaten Bungo c.q. BPPRD Kabupaten Bungo sesuai kewenangannya. Ketika Terlapor tidak menerbitkan SPPT PBB-P2 yang dimohonkan tersebut, Pelapor telah menempuh upaya keberatan

dan/atau pengaduan secara internal kepada Pemerintah Kabupaten Bungo c.q. BPPRD Kabupaten Bungo, namun tidak memperoleh penyelesaian sebagaimana mestinya.

[5.11.] Bahwa berdasarkan uraian paragraf [5.2] s.d. [5.10], *Ombudsman RI menyatakan Laporan yang disampaikan para Pelapor kepada Ombudsman RI merupakan kewenangan Ombudsman RI sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pelapor dalam Laporan ini merupakan pihak yang diduga menjadi korban Maladministrasi yang telah melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada Ombudsman RI sesuai peraturan perundang-undangan, dan mereka memiliki kedudukan hukum sebagai Pelapor sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 4 dan angka 5 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia. Adapun Terlapor dalam Laporan ini Pemerintah Kabupaten Bungo c.q. BPPRD Kabupaten Bungo sebagai penyelenggara negara dan pemerintahan yang dilaporkan kepada Ombudsman RI karena melakukan tindakan Maladministrasi.*

5.1.3. Mengenai Kepemilikan 113 Bidang Tanah atau Jalan Sepanjang Lebih Kurang 31 KM

[5.12.] Bahwa berdasarkan permintaan keterangan dan pemeriksaan dokumen pada proses resolusi, bahwa 113 (seratus tiga belas) bidang tanah di enam desa/dusun yaitu Desa Leban, Desa Bedaro, Desa Baru Pusat Jalo, Desa Tebat, Desa Tanjung Agung, Desa Sungai Mengkuang Kabupaten Bungo yang dibangun menjadi jalan sepanjang 31 KM menurut versi Pelapor atau 32 KM menurut versi pihak [REDAKSI] (selanjutnya disebut “sepanjang lebih kurang 31 KM”) tersebut telah dibebaskan dari masyarakat sekitar tahun 2003-2004. Merujuk dokumen 113 (seratus tiga belas) Akta Pelepasan Tanah yang dibuat Notaris [REDAKSI] serta keterangan dari pihak Pelapor dan Notaris [REDAKSI], pelepasan tersebut dilakukan dari masyarakat pemilik awal kepada Sdr. Djendri Djusman (selaku pribadi) bukan kepada [REDAKSI] kendati saat itu [REDAKSI] merupakan Direktur Utama [REDAKSI].

[5.13.] Bahwa berdasarkan permintaan keterangan [REDAKSI] menyatakan bahwa pembayaran atas 113 (seratus tiga belas) bidang tanah tersebut dibayarkan dari uang pribadinya (bukan dari uang [REDAKSI]) sedangkan pembangunan jalan di atasnya dilakukan atas nama [REDAKSI], tetapi [REDAKSI] tidak dapat menunjukkan kuitansi pembayaran ganti rugi pelepasan 113 (seratus tiga belas) bidang tanah tersebut

dengan alasan masih dilakukan pencarian. Di lain pihak, menurut keterangan dan dokumen dari pihak [REDAKSI] (selaku pihak ketiga yang mengaku telah membeli 113 bidang tanah/jalan tersebut dari [REDAKSI]) bahwa pembayaran ganti rugi pelepasan tanah tersebut menggunakan uang [REDAKSI] didukung dengan kuitansi penerimaan uang oleh masyarakat dari [REDAKSI] pada tahun 2003-2004.

[5.14.] Bahwa berdasarkan permintaan keterangan, Pelapor meyakini kepemilikannya atas 113 (seratus tiga belas) bidang tanah tersebut karenanya berdasarkan keterangan [REDAKSI], keterangan Notaris [REDAKSI], dan hasil pemeriksaan dokumen Akta Notaris [REDAKSI] Nomor 69 s.d. 75 tanggal 12 Januari 2022, 113 (seratus tiga belas) bidang tanah tersebut dilakukan “imbreg” yaitu pengalihan kekayaan dari milik pribadi [REDAKSI] menjadi milik perseroan dalam hal ini [REDAKSI] dengan imbalan berupa saham [REDAKSI] yang diperhitungkan sesuai kekayaan yang digabungkan tersebut. Direktur Utama [REDAKSI] ketika “imbreg” tersebut dilakukan adalah [REDAKSI].

[5.15.] Berdasarkan paragraf [5.12] s.d. [5.14], Ombudsman RI berpendapat bahwa *terdapat masalah keperdataan pada kepemilikan terhadap 113 (seratus tiga belas) bidang tanah atau jalan lebih kurang 31 KM yang dilepaskan dari masyarakat antara tahun 2003-2004, yang terletak di enam desa/dusun yaitu Desa Leban, Desa Bedaro, Desa Baru Pusat Jalo, Desa Tebat, Desa Tanjung Agung, Desa Sungai Mengkuang Kabupaten Bungo. Terdapat dua keterangan dan/atau bukti yang bertentangan mengenai tanah itu, dibeli dan/atau menjadi hak milik [REDAKSI] selaku pribadi atau dibeli/menjadi milik [REDAKSI] ketika pelepasan dari masyarakat tahun 2003-2004. Meskipun terdapat “imbreg” 113 (seratus tiga belas) bidang tanah itu dari [REDAKSI] kepada [REDAKSI] tahun 2022, belum memberikan kejelasan status kepemilikan awal setelah tanah dilepaskan dari masyarakat. Oleh karena bukan merupakan kewenangan Ombudsman RI untuk memutuskan masalah keperdataan, maka Para Pihak perlu menempuh upaya keperdataan.*

5.1.4. Mengenai Pelepasan Hak Atas Tanah/Jalan dari PT SMA kepada PT KBPC

[5.16.] Berdasarkan permintaan keterangan dan pemeriksaan dokumen pada proses resolusi, [REDAKSI] mengaku memiliki hak atas 113 (seratus tiga belas) bidang tanah atau jalan sepanjang lebih kurang 31 KM yang dimohonkan SPPT PBB oleh [REDAKSI]

██████████. Klaim kepemilikan tersebut didasarkan pada Surat Pelepasan Hak Jual Beli Tanah tertanggal 5 September 2012 di bawah tangan serta kuitansi pembayaran sebesar Rp11.500.000.000,- dari ██████████ kepada ██████████ yang diwakili Direktur Utama ██████████ dan ██████████. Pelepasan tersebut belum dibuatkan Akta Pelepasan di hadapan Notaris/PPAT sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

[5.17.] Berdasarkan permintaan keterangan dan pemeriksaan dokumen pada proses resolusi, diketahui bahwa pada saat peristiwa Pelepasan Hak Jual Beli Tanah tertanggal 05 September 2012 telah terjadi sengketa kepemilikan ██████████ sesuai Perkara Nomor 53/Pdt/G/2012/PN.PDG, yaitu mengenai penjualan saham ██████████ oleh ██████████ kepada ██████████ milik ██████████ berdasarkan Akta Nomor 37 tanggal 08 April 2003 yang dibuat oleh Notaris ██████████. Sengketa tersebut telah memperoleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 53/Pdt/G/2012/PN.PDG jo. Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor 180/PDT/2012/PT.PDG jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1725 K/Pdt/2013 jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 55 PK/Pdt/2015, dengan salah satu amarnya menyatakan Akta Nomor 37 tanggal 08 April 2003 batal dan tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat berikut dengan seluruh tindakan hukum yang dibuat oleh Tergugat I (██████████), Tergugat II (██████████), dan/atau Tergugat IV (██████████) berdasarkan Akta Nomor 36 Tahun 2003 tersebut, baik tindakan secara lisan maupun tertulis seperti Akta Notariil ataupun Akta di bawah tangan. Terkait hal itu, Ahli ██████████ dalam keterangannya menyatakan bahwa berkenaan dengan dijualnya 113 bidang tanah oleh ██████████ kepada ██████████ sebelum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, merupakan permasalahan perdata baru.

[5.18.] Berdasarkan pendapat pada 5.1.3 di atas dan paragraf [5.16] s.d. [5.17], *Ombudsman RI berpendapat bahwa terdapat masalah keperdataan terkait pelepasan 113 (seratus tiga belas) bidang tanah atau jalan sepanjang lebih kurang 31 KM oleh ██████████ c.q. Direktur Utama ██████████ dan ██████████. Pertama, kepemilikan ██████████ atas tanah/jalan tersebut belum jelas. Kemudian, tindakan hukum yang didasarkan pada Akta Nomor 37 tanggal 08 April 2003 telah dinyatakan batal dan tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum oleh Putusan Nomor 53/Pdt/G/2012/PN.PDG*

jo. Nomor 180/PDT/2012/PT.PDG jo. Nomor 1725 K/Pdt/2013 jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 55 PK/Pdt/2015, dalam hal itu termasuk penjualan tanah/jalan tersebut. Namun amar putusan tersebut bukanlah putusan yang bersifat condemnatoir yaitu putusan bersifat menghukum pihak yang kalah untuk memenuhi prestasi, sehingga tidak dapat diajukan eksekusi kepada pengadilan. Oleh karena bukan merupakan kewenangan Ombudsman RI untuk memutuskan masalah keperdataan, maka Para Pihak perlu menempuh upaya keperdataan untuk menyelesaikan dan memperoleh kejelasan berkenaan dengan hukum atas pelepasan hak dari [REDAKSI] kepada [REDAKSI]. Pendapat ini sejalan dengan pendapat Ahli [REDAKSI]

5.1.5. Mengenai Penguasaan dan/atau Pemanfaatan 113 Bidang Tanah atau Jalan Sepanjang Lebih Kurang 31 KM

[5.19.] Berdasarkan permintaan keterangan dan dokumen dari Pelapor, Terlapor, dan [REDAKSI] selaku pihak terkait, bahwa penguasaan dan/atau pemanfaatan atas 113 (seratus tiga belas) bidang tanah atau jalan sepanjang lebih kurang 31 KM tersebut dapat dibagi menjadi tiga periode. Periode tahun 2003 s.d. sekitar tahun 2010, tanah/jalan berada dalam penguasaan [REDAKSI] dan diperbolehkan kepada masyarakat untuk turut menggunakan jalan tersebut. Periode tahun 2010 s.d. 04 September 2012, tanah/jalan berada dalam penguasaan [REDAKSI] karena peralihan kepemilikan [REDAKSI] dan [REDAKSI] sudah meninggalkan Kabupaten Bungo. Periode 05 September 2012 s.d. sekarang, tanah/jalan berada dalam penguasaan dan/atau pemanfaatan oleh [REDAKSI] dan pihak lain yang bekerja sama dengan [REDAKSI], sedangkan masyarakat tidak diperbolehkan menggunakan jalan tanpa seizin pihak [REDAKSI].

[5.20.] Berdasarkan permintaan keterangan dan dokumen dari Pelapor, Terlapor, dan [REDAKSI] pernah terjadi peristiwa bentrok antara pihak [REDAKSI] dengan pihak [REDAKSI] dan masyarakat sekitar tahun 2021 terkait pemasangan portal. Atas peristiwa tersebut, pada tanggal 14 Oktober 2021 pihak [REDAKSI] mengadukan pihak [REDAKSI] kepada Kepolisian atas dugaan pemasangan portal tanpa izin pihaknya sebagai pemilik tanah/jalan. Namun atas pengaduan tersebut dilakukan penghentian penyelidikan oleh Ditreskrimum Polda Jambi pada tanggal 10 November 2021 dengan

alasan pihak [REDACTED] tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan tanah (tidak menyerahkan dokumen kepemilikan kepada Penyidik Kepolisian). Menurut Pelapor, dokumen tidak diberikan karena Kepolisian meminta seluruh dokumen asli sedangkan menurut Pelapor pemasangan portal hanya terjadi di atas satu bidang tanah. Sedangkan bagi pihak [REDACTED] dan Terlapor, penghentian penyidikan tersebut diklaim sebagai pengakuan terhadap hak kepemilikan [REDACTED].

[5.21.] Berdasarkan paragraf [5.19] s.d. [5.20], *Ombudsman RI berpendapat bahwa fakta saat ini 113 (seratus tiga belas) bidang tanah atau jalan sepanjang lebih kurang 31 KM tersebut ada dalam penguasaan dan/atau pemanfaatan oleh [REDACTED] dan pihak lain yang bekerja sama dengan [REDACTED]. Adapun terkait penutupan penyelidikan oleh Ditreskrim Polda Jambi tidak dapat dijadikan dasar bukti kepemilikan [REDACTED] terhadap obyek tersebut karena proses penyelidikan oleh Penyidik Polri adalah dalam rangka menentukan ada tidaknya tindak pidana, bukan pembuktian kepemilikan/keperdataan.*

5.1.6. Mengenai Obyek Pajak dan Kewenangan terhadap Obyek Pajak

[5.22.] Berdasarkan pemeriksaan dokumen tahap pemeriksaan, terdapat keterangan Terlapor yang mengarah pada pendapat bahwa 113 (seratus tiga belas) bidang tanah atau jalan sepanjang lebih kurang 31 KM yang dimohonkan SPPT PBB oleh Pelapor tidak termasuk ke dalam obyek PBB-P2 yang menjadi kewenangan Pemerintah Kabupaten Bungo, karena kondisi saat ini berupa jalan untuk keperluan pengangkutan hasil tambang. Hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 61 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Bungo Nomor 7 Tahun 2019 tentang Pajak Daerah bahwa objek PBB-P2 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.

[5.23.] Bahwa berdasarkan keterangan lisan dan tertulis dari Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan RI, atas 113 (seratus tiga belas) bidang tanah yang secara kondisi saat ini digunakan sebagai jalan untuk aktivitas pengangkutan hasil tambang dan aktivitas masyarakat, bukan merupakan objek pajak PBB yang dikelola oleh Pemerintah Pusat (PBB-P5), maka pengaturan terkait pelaksanaan kewajiban objek pajak PBB-P2 mengikuti ketentuan yang diatur oleh Pemerintah Daerah.

[5.24.] Bahwa sesuai permintaan keterangan Ahli, dalam hal ini [REDACTED] [REDACTED] menyatakan ketentuan Pasal 28 ayat (2) huruf j Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, PBB-P2 bukan menjadi kewenangan pemerintah pusat melainkan kewenangan pemerintah daerah, tetapi karena berdasarkan pada dasar negara kesatuan maka setiap daerah ketentuan pajak PBB-P2 tidak boleh berbeda-beda.

[5.25.] Berdasarkan paragraf [5.22] s.d. [5.24], *Ombudsman RI berpendapat bahwa 113 (seratus tiga belas) bidang tanah yang secara kondisi saat ini digunakan sebagai jalan yang diajukan permohonan SPPT PBB oleh Pelapor merupakan obyek PBB-P2 yang merupakan kewenangan Terlapor dalam hal ini Pemerintah Kabupaten Bungo c.q. BPPRD Kabupaten Bungo untuk menerbitkan SPPT-nya.*

5.1.7. Mengenai Subyek / Wajib Pajak dan Penundaan Penerbitan SPPT PBB oleh Pemkab Bungo

[5.26.] Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (3) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994, dalam hal atas suatu obyek pajak belum jelas diketahui wajib pajaknya, maka Direktur Jenderal Pajak dapat menetapkan subyek pajak sebagai wajib pajak. Ketentuan ini masih menunjuk kepada Direktur Jenderal Pajak karena saat itu PBB-P2 masih kewenangan pemerintah pusat. Penjelasan Pasal 4 ayat (3) menyatakan ketentuan ini memberikan kewenangan Ditjen Pajak untuk menentukan subyek pajak sebagai wajib pajak apabila suatu obyek pajak belum jelas wajib pajaknya termasuk apabila obyek dalam sengketa, pada intinya bahwa yang ditetapkan sebagai wajib pajak adalah pihak yang menggunakan atau memanfaatkan atau diberi kuasa merawat dengan ketentuan bahwa penunjukan sebagai wajib pajak bukan bukti pemilikan hak.

[5.27.] Bahwa sesuai Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah, PBB-P2 beralih menjadi kewenangan pemerintah daerah. Terkait wajib pajak, Pasal 78 ayat (2) menyatakan Wajib Pajak PBB-P2 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. Namun pasal ini tidak disertai penjelasan mengenai penetapan wajib pajak yang ditetapkan dalam hal suatu obyek pajak belum jelas wajib pajaknya. Adapun

ketentuan Pasal 4 ayat (3) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 hanya berlaku sampai dengan 31 Desember 2013 sesuai Pasal 180 angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009.

[5.28.] Bahwa sesuai Pasal 39 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Wajib Pajak PBB-P2 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. Namun pasal ini tidak disertai penjelasan mengenai penetapan wajib pajak yang ditetapkan dalam hal suatu obyek pajak belum jelas wajib pajaknya. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 merupakan rujukan PBB-P2 secara nasional yang saat ini berlaku karena Undang-Undang ini mencabut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah.

[5.29.] Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, diskresi adalah keputusan dan/atau tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan oleh pejabat pemerintahan untuk mengatasi persoalan konkret yang dihadapi dalam penyelenggaraan pemerintahan dalam hal peraturan perundang-undangan yang memberikan pilihan, tidak mengatur, tidak lengkap atau tidak jelas, dan/atau adanya stagnasi pemerintahan. Pejabat pemerintahan sesuai kewenangannya memiliki hak untuk menggunakan diskresi sesuai tujuannya, yaitu untuk melancarkan penyelenggaraan pemerintahan, mengisi kekosongan hukum, memberikan kepastian hukum, dan mengatasi stagnasi pemerintahan dalam keadaan tertentu guna kemanfaatan dan kepentingan umum. Penggunaan diskresi tersebut dilakukan dengan memenuhi persyaratan antara lain sesuai dengan tujuan diskresi, tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, berdasarkan alasan-alasan yang objektif, tidak menimbulkan konflik kepentingan, dan dilakukan dengan itikad baik.

[5.30.] Untuk memahami asas pengenaan pajak yaitu *benefit-received principle*, dalam penelaahan Ombudsman RI, diketahui terdapat Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 3/PUU-XVI/2018 tanggal 07 Mei 2018. Dalam pertimbangan Putusan MK tersebut menyebutkan bahwa landasan filosofis pengenaan pajak atas tanah (bumi) adalah

adanya manfaat atau kenikmatan yang diperoleh dari tanah (bumi) tersebut yang kemudian menjadi salah satu asas pengenaan pajak yaitu *benefit-received principle*.

[5.31.] Bahwa sesuai Peraturan Daerah Kabupaten Bungo Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, ketentuan mengenai wajib pajak diatur pada Pasal 5 ayat (2) bahwa Wajib PBB-P2 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. Namun peraturan daerah ini tidak memuat penjelasan mengenai penetapan wajib pajak dalam hal suatu obyek pajak belum jelas wajib pajaknya. Adapun semua peraturan bupati yang berkaitan dengan pajak daerah termasuk PBB-P2 dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang belum diganti dan tidak bertentangan dengan peraturan daerah ini.

[5.32.] Bahwa sesuai pemeriksaan dokumen, terkait penentuan wajib pajak atas suatu obyek pajak belum jelas wajib pajaknya Pemerintah Kabupaten Bungo pernah mengatur melalui Peraturan Daerah Kabupaten Bungo Nomor 4 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, yang saat ini telah dinyatakan tidak berlaku. Pasal 5 ayat (2) Perda tersebut menyatakan bahwa dalam hal atas objek pajak PBB-P2 belum jelas diketahui wajib pajaknya, Bupati dapat menetapkan subjek pajak sebagai wajib pajak. Penjelasan Pasal 5 ayat (2) menyatakan bahwa ketentuan ini memberikan kewenangan kepada Bupati untuk menentukan subyek pajak sebagai wajib pajak apabila suatu obyek pajak belum jelas wajib pajaknya termasuk apabila obyek dalam sengketa, pada intinya bahwa yang ditetapkan sebagai wajib pajak adalah pihak yang menggunakan atau memanfaatkan atau diberi kuasa merawat dengan ketentuan bahwa penunjukan sebagai wajib pajak bukan bukti pemilikan hak.

[5.33.] Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan dokumen dan perundang-undangan, Peraturan Bupati Bungo Nomor 40 Tahun 2014 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan tidak mengatur ketentuan mengenai penetapan wajib pajak yang ditetapkan dalam hal suatu obyek pajak belum jelas wajib pajaknya. Adapun Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2013 yang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati Bungo Nomor 40 Tahun 2014 dinyatakan tidak berlaku sesuai Pasal 118 huruf g Peraturan Daerah Kabupaten Bungo Nomor 7 Tahun 2019.

[5.34.] Bahwa menurut keterangan Ahli [REDACTED] kewajiban PBB dikenakan kepada subjek yang menguasai dan memperoleh manfaat dari bumi, yaitu secara nyata memperoleh manfaat sehingga pemilik merupakan prioritas terakhir. Jika sudah tidak ada lagi yang bertanggung jawab barulah kewajiban PBB diberikan kepada pemilik, sehingga menurut Ahli dalam konteks permasalahan ini Pemerintah Daerah harus menerbitkan SPPT PBB kepada [REDACTED]. Ahli menyatakan bahwa penerbitan SPPT PBB bukan mengacu kepada bukti kepemilikan sehingga tidak ada kaitan penerbitan dengan pengesahan kepemilikan sebagaimana Penjelasan Pasal 4 ayat (3) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985, karena jika mengacu kepada kepemilikan maka melanggar Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 itu sendiri yang mencabut Ordonansi Kekayaan 1932 (*Ordonnantie op de Vermogens Belasting* 1932, *Staatsblad* Tahun 1932 Nomor 405). Menurut Ahli, dalam hal diterbitkan SPPT PBB yang belum ditentukan wajib pajaknya maka pemerintah daerah terlebih dahulu menerbitkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). Adapun dalam hal Pelapor ingin memenuhi kewajiban pajaknya maka tidak perlu diterbitkan SPPT PBB karena dapat melaporkan sendiri luasannya dengan SPTPD.

[5.35.] Bahwa menurut keterangan Ahli [REDACTED], prinsip hukum pemungutan PBB sesuai UU PBB bahwa mereka yang memperoleh manfaat dari bumi dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, karena mendapat sesuatu hak dari kekuasaan negara, wajar menyerahkan sebagian dari kenikmatan yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak. Menurut Ahli, penegasan itu menjadi prinsip hukum utama dalam pungutan PBB yakni adanya manfaat yang diperoleh dari bumi dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya karena mendapatkan hak dari negara. Menurut Ahli prinsip hukum pengenaan PBB disebabkan dua keadaan dari Wajib Pajak, yaitu: pertama, sebagai pemilik hak dari objek berupa bumi dan/atau bangunan; kedua, sebagai pemilik manfaat dari objek dimaksud. Adapun terkait kata 'menguasai', menurut Ahli makna hukumnya tidak jelas karena tidak bermakna 'memiliki' sebagai pemilik hak, namun condong pada makna pemilik manfaat.

[5.36.] Bahwa menurut keterangan Ahli [REDACTED], SPPT PBB yang diterbitkan pemerintah tidak lain hanya bertujuan untuk kepentingan penerimaan pajak, yakni kepentingan terpenuhinya penerimaan negara dari pajak khususnya sektor perdesaan dan perkotaan. Seseorang yang membayar PBB tidak berarti menjadi pemilik

hak atas bumi dan bangunan karena konsep hukum pengenaan PBB tidak sama dengan konsep kepemilikan suatu hak. Itu sebabnya UU PBB menegaskan bahwa tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak. Menurut Ahli, karena penerimaan pajak menjadi kepentingan pemerintah, maka pemerintah mesti aktif melakukan penyisiran dengan mendata dan menagih pajak dengan melakukan pemeriksaan dan menerbitkan Surat Ketetapan Pajak (SKP), supaya Wajib Pajak membayar PBB sesuai UU. Ahli menyatakan bahwa penerbitan SPPT tidak boleh terkendala dengan adanya sengketa kepemilikan hak suatu objek pajak. Menurutnya, penerbitan SPPT PBB mestinya tidak menjadi persoalan hukum sepanjang pemahaman prinsip hukumnya dapat dipahami, terlebih jika terdapat Subjek Pajak yang sudah jelas-jelas memiliki hak hukum dan meminta diterbitkan SPPT, maka pemerintah tidak bisa menolaknya dengan alasan apa pun melainkan perlu mempercepat penerbitan SPPT supaya negara bisa mendapatkan uang pajak. Ahli juga berpendapat bahwa SPPT PBB utamanya diterbitkan kepada pemilik hak, tetapi apabila pemilik hak tidak dapat dihubungi atau tidak dapat diketahui keberadaannya maka penerbitan SPPT PBB diterbitkan kepada pemilik manfaat.

[5.37.] Berdasarkan permintaan keterangan Terlapor dan Pihak Terkait dalam hal ini Kementerian Dalam Negeri, bahwa dari sisi pendapatan daerah harus diutamakan sehubungan dengan kewajiban Pemerintah Daerah sebagai Pemungut Pajak sepanjang terpenuhi ketentuan wajib pajak dan objek pajak. Adapun Terlapor dan atasan Terlapor dalam keterangannya menyatakan berkepentingan terhadap pemasukan keuangan daerah melalui Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari pembayaran PBB-P2 maupun pembayaran BPHTB.

[5.38.] Bahwa berdasarkan keterangan Terlapor dan pemeriksaan dokumen terkait, permohonan penerbitan SPPT PBB yang diajukan [REDACTED] belum dapat diproses ke tahap selanjutnya. Terlapor memberikan alasan pertimbangan yaitu hasil survei petugas lapangan terhadap objek pajak dimaksud ditemukan *portal/pos security*, *stockpile*, dan aktivitas angkutan baru bara [REDACTED], serta terdapat surat dari [REDACTED] perihal penjelasan hak kepemilikan tanah jalan atas objek tanah yang sama dengan tanah yang diajukan oleh Pelapor merupakan milik [REDACTED].

[5.39.] Bahwa sesuai pendapat sebagaimana diuraikan pada sub-bab 5.1.3. mengenai kepemilikan 113 (seratus tiga belas) bidang tanah/jalan dan pendapat sebagaimana diuraikan pada sub-bab 5.1.4. mengenai pelepasan hak atas tanah/jalan dari [REDACTED] kepada [REDACTED], kepemilikan atas 113 (seratus tiga belas) bidang tanah atau jalan sepanjang lebih kurang 31 KM tersebut masih perlu dibuktikan lebih lanjut melalui upaya keperdataan. Sedangkan berdasarkan pendapat sebagaimana diuraikan pada sub-bab 5.1.5. bahwa saat ini penguasaan dan/atau pemanfaatan 113 bidang tanah atau jalan sepanjang lebih kurang 31 KM ada pada [REDACTED] dan/atau pihak lain yang bekerja sama dengan [REDACTED].

[5.40.] Berdasarkan paragraf [5.26] s.d. [5.39], *Ombudsman RI berpendapat bahwa saat ini tidak ada dasar hukum yang jelas untuk dapat dipedomani oleh Terlapor mengenai penetapan wajib pajak dalam hal terdapat dua pihak yang mengklaim kepemilikan atas satu obyek pajak. Hal ini dikarenakan ketentuan dimaksud baik dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 beserta perubahannya maupun dalam Peraturan Daerah Kabupaten Bungo Nomor 4 Tahun 2013 telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku, sedangkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tidak mengaturnya secara eksplisit. Namun demikian, terdapat prinsip atau asas pengenaan PBB yaitu benefit-received principle sebagaimana dikutip dari pertimbangan dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 3/PUU-XVI/2018 tanggal 07 Mei 2018, yaitu adanya manfaat atau kenikmatan yang diperoleh dari tanah tersebut yang kemudian menjadi salah satu asas pengenaan pajak. Prinsip itu sesuai dengan ketentuan yang pernah diatur dalam Pasal 4 ayat (3) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 beserta penjelasannya maupun Pasal 5 ayat (2) Peraturan Daerah Kabupaten Bungo Nomor 4 Tahun 2013, yang intinya dalam hal suatu obyek pajak belum dapat ditentukan wajib pajaknya maka Bupati sebagai pihak yang berwenang menetapkan pihak yang menguasai dan/atau memanfaatkan sebagai wajib pajak dengan ketentuan bahwa penunjukan wajib pajak bukan merupakan bukti kepemilikan. Selain itu, dari dua orang Ahli yang memberikan keterangan kepada Ombudsman RI dapat disimpulkan bahwa seharusnya tidak perlu dilakukan penundaan penerbitan SPPT PBB dalam hal terdapat klaim dari dua atau lebih pihak terhadap satu Obyek Pajak.*

[5.41.] Sesuai pendapat sebagaimana paragraf [5.40], merupakan kewenangan dari Bupati Bungo melalui Kepala BPPRD Kabupaten Bungo untuk menggunakan diskresi dalam menentukan salah satu pihak sebagai Wajib Pajak yang akan diterbitkan SPPT PBB, sesuai ketentuan yang berlaku dan dapat mempertimbangkan hal-hal yang dijelaskan ahli terkait persoalan dimaksud. Diskresi perlu digunakan Terlapor dan/atau atasan Terlapor dalam penyelesaian laporan masyarakat ini sebagaimana hakikatnya sebagai keputusan dan/atau tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan oleh pejabat pemerintahan untuk mengatasi persoalan konkret yang dihadapi dalam penyelenggaraan pemerintahan dalam hal peraturan perundang-undangan yang memberikan pilihan, tidak mengatur, tidak lengkap atau tidak jelas, dan/atau adanya stagnasi pemerintahan. Penggunaan diskresi tersebut ditujukan untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak dalam pelayanan publik, serta kemanfaatan dan kepentingan umum karena uang pajak yang diperoleh nantinya dapat digunakan sebagai anggaran pembangunan di daerah. Dengan demikian, seharusnya tidak dilakukan penundaan oleh Kepala BPPRD Kabupaten Bungo terhadap penerbitan SPPT PBB atas 113 (seratus tiga belas) bidang tanah atau jalan sepanjang lebih kurang 31 KM tersebut. Selanjutnya, terhadap peraturan perundang-undangan di Kabupaten Bungo yang mengatur mengenai PBB-P2 perlu dilakukan pengaturan dan penjelasan khususnya terkait penentuan wajib pajak dalam hal obyek pajak belum jelas wajib pajaknya termasuk apabila menjadi obyek sengketa.

5.1.8. Mengenai Kewajiban [REDAKTED] atas Objek Pajak Lainnya

[5.42.] Berdasarkan keterangan dan dokumen yang disampaikan Terlapor, menurut Terlapor terdapat kewajiban pembayaran PBB-P2 atas tanah seluas 212 Ha atas nama [REDAKTED] (milik [REDAKTED]) yang sudah diterbitkan SPPT PBB namun tidak dibayar lebih kurang 11 tahun sehingga menjadi piutang daerah berdasarkan temuan Badan Pemeriksa Keuangan (BPK).

[5.43.] Berdasarkan keterangan [REDAKTED], pihaknya tidak merasa memiliki SPPT PBB atas nama [REDAKTED] sebagaimana dimaksud Pemerintah Kabupaten Bungo. Namun [REDAKTED] mengaku memiliki tanah seluas 200 Ha di Kabupaten Bungo namun belum keluar juga NOP-nya.

[5.44.] Berdasarkan paragraf [5.42] s.d. [5.43], *Ombudsman RI berpendapat bahwa Pelapor ██████████ tidak dapat dibebankan kewajiban PBB-P2 atas tanah kecuali tanah yang menjadi milik dan/atau tidak dikuasai/dimanfaatkan olehnya, sehingga Terlapor seharusnya tidak membebankan PBB-P2 tersebut kepada Pelapor melainkan kepada pihak lain yang memiliki hak dan/atau menguasai/memanfaatkan tanah dimaksud sebagaimana tertera pada SPPT PBB yang telah ditetapkan Terlapor.*

5.2. Kesimpulan Ombudsman Republik Indonesia

[5.45.] Bahwa kepemilikan atas 113 (seratus tiga belas) bidang tanah atau jalan sepanjang lebih kurang 31 KM yang berlokasi di enam desa/dusun yaitu Desa Leban, Desa Bedaro, Desa Baru Pusat Jalo, Desa Tebat, Desa Tanjung Agung, Desa Sungai Mengkuang Kabupaten Bungo sebagaimana dimohonkan SPPT PBB oleh Pelapor masih perlu dibuktikan lebih lanjut melalui upaya keperdataan.

[5.46.] Bahwa 113 (seratus tiga belas) bidang tanah yang secara kondisi saat ini digunakan sebagai jalan oleh ██████████ beserta pihak lain yang bekerja sama dengan ██████████ dan diajukan permohonan SPPT PBB oleh Pelapor merupakan obyek PBB-P2 yang merupakan kewenangan Terlapor dalam hal ini Pemerintah Kabupaten Bungo c.q. BPPRD Kabupaten Bungo.

[5.47.] Bahwa atasan Terlapor dalam hal ini Bupati Bungo melalui Terlapor dalam hal ini Kepala BPPRD Kabupaten Bungo sesuai kewenangannya seharusnya tetap melakukan penerbitan dan tidak melakukan penundaan terhadap SPPT PBB atas 113 (seratus tiga belas) bidang tanah atau jalan sepanjang lebih kurang 31 KM tersebut walaupun terdapat klaim dua pihak atas obyek pajak dimaksud, yaitu dengan menggunakan diskresinya untuk menunjuk salah satu pihak sesuai asas/prinsip *benefit-received principle* dengan ketentuan bahwa penunjukan sebagai wajib pajak tersebut bukan merupakan bukti kepemilikan.

[5.48.] Bahwa dengan demikian, terdapat maladministrasi yang dilakukan oleh Terlapor berupa penundaan berlarut dalam menerbitkan SPPT PBB di wilayah Pemerintahan Kabupaten Bungo yang berpotensi terjadinya kerugian bagi masyarakat berupa tidak diterimanya Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari sektor PBB-P2 yang diperlukan untuk menunjang pembangunan di wilayah Kabupaten Bungo.

5.3. Temuan Maladministrasi

[5.49.] Berdasarkan hasil pemeriksaan, pendapat, dan kesimpulan di atas, Ombudsman RI menyatakan bahwa Terlapor telah melakukan Maladministrasi berupa penundaan berlarut terkait belum diterbitkannya SPPT PBB di wilayah Pemerintahan Kabupaten Bungo sebagaimana dijelaskan dalam kesimpulan Ombudsman.

VI. REKOMENDASI

[6.1.] Berdasarkan hasil pemeriksaan, upaya resolusi dan monitoring, pendapat dan temuan Maladministrasi, Ombudsman Republik Indonesia sesuai kewenangan berdasarkan Pasal 8 ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia memberikan Rekomendasi kepada:

1. Bupati Bungo sesuai kewenangannya agar memerintahkan kepada Kepala BPPRD Kabupaten Bungo selaku Terlapor untuk menerbitkan SPPT PBB atas 113 (seratus tiga belas) bidang tanah atau jalan sepanjang lebih kurang 31 KM kepada wajib pajak, dengan memperhatikan prinsip *benefit-received principle*, serta mencantumkan ketentuan bahwa penunjukan sebagai wajib pajak tersebut bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah atau bukan merupakan pengakuan akan hak kepemilikan atas tanah.
2. Bupati Bungo selaku atasan Terlapor memastikan pelaksanaan Rekomendasi angka 1 (satu) di atas.

[6.2.] Dalam rangka melaksanakan Rekomendasi sebagaimana paragraf [6.1] serta mencegah terjadinya kembali Maladministrasi di kemudian hari, Ombudsman Republik Indonesia sesuai kewenangan berdasarkan Pasal 8 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia memberikan Saran kepada Bupati Bungo agar melakukan penyempurnaan terhadap ketentuan mengenai PBB-P2 dalam peraturan perundang-undangan di Kabupaten Bungo, khususnya pengaturan dan penjelasan terkait penentuan wajib pajak dalam hal obyek pajak belum jelas wajib pajaknya termasuk apabila menjadi obyek sengketa. Penyempurnaan tersebut dapat dilakukan dalam penyusunan peraturan pelaksanaan atas Peraturan Daerah Kabupaten Bungo Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

[6.3.] Dalam rangka pelaksanaan Rekomendasi sebagaimana paragraf [6.1] dan Saran sebagaimana paragraf [6.2], Ombudsman Republik Indonesia meminta Pihak Terkait dalam hal ini Menteri Dalam Negeri c.q. Direktur Jenderal Bina Keuangan Daerah dan Inspektorat Jenderal Kementerian Dalam Negeri untuk melakukan monitoring, evaluasi, dan/atau pembinaan terhadap Terlapor dan/atau atasan Terlapor secara langsung dan/atau melalui Gubernur Jambi sebagai Wakil Pemerintah Pusat di Daerah dalam rangka memastikan terlaksananya ketentuan Pasal 351 ayat (4) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang mengatur kewajiban Kepala Daerah untuk melaksanakan Rekomendasi Ombudsman RI.

VII. PENUTUP

[7.1.] Bahwa dengan terbitnya Rekomendasi ini, maka penyelesaian laporan masyarakat mengacu pada Rekomendasi Ombudsman Nomor 001/RM.03.01/IV/2024, yang mana dokumen selain Rekomendasi termasuk hasil pemeriksaan dalam Laporan Hasil Pemeriksaan (LHP) sesuai Surat Kepala Perwakilan Ombudsman RI Provinsi Jambi Nomor T/409/LM.36-06/0045.2022/IX/2022 tanggal 29 September 2022 telah dipertimbangkan dalam Rekomendasi Ombudsman.

[7.2.] Berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia, disampaikan ketentuan sebagai berikut:

1. Pasal 10 menyatakan: *Dalam rangka pelaksanaan tugas dan wewenangnya, Ombudsman tidak dapat ditangkap, ditahan, diinterogasi, dituntut atau digugat di muka Pengadilan;*
2. Pasal 38 ayat (1) menyatakan: *Terlapor dan atasan Terlapor wajib melaksanakan Rekomendasi Ombudsman;*
3. Pasal 38 ayat (2) menyatakan: *Atasan Terlapor wajib menyampaikan laporan kepada Ombudsman tentang pelaksanaan Rekomendasi yang telah dilakukannya disertai hasil pemeriksaannya dalam waktu paling lambat 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal diterimanya Rekomendasi;*
4. Pasal 38 ayat (3) menyatakan: *Ombudsman dapat meminta keterangan Terlapor dan/atau atasannya dan melakukan pemeriksaan lapangan untuk memastikan pelaksanaan Rekomendasi;*

5. Pasal 38 ayat (4) menyatakan: *Dalam hal Terlapor dan atasan Terlapor tidak melaksanakan Rekomendasi atau hanya melaksanakan sebagian Rekomendasi dengan alasan yang tidak dapat diterima oleh Ombudsman, Ombudsman dapat mempublikasikan atasan Terlapor yang tidak melaksanakan Rekomendasi dan menyampaikan laporan kepada Dewan Perwakilan Rakyat dan Presiden;*
6. Pasal 39 menyatakan: *Terlapor dan atasan Terlapor yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1), ayat (2), atau ayat (4) dikenai sanksi administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.*

[7.3.] Berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik, disampaikan ketentuan sebagai berikut:

1. Pasal 36 ayat (2) menyatakan: *Penyelenggara berkewajiban mengelola pengaduan yang berasal dari penerima pelayanan, rekomendasi Ombudsman, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota dalam batas waktu tertentu;*
2. Pasal 36 ayat (3) menyatakan: *Penyelenggara wajib menindaklanjuti hasil pengelolaan pengaduan sebagaimana dimaksud ayat (2);*
3. Pasal 54 ayat (5) dan ayat (7), beserta penjelasannya yang antara lain menyatakan bahwa penyelenggara yang tidak melaksanakan ketentuan sebagaimana poin 1 dan 2 di atas dikenai sanksi berupa sanksi penurunan gaji berkala sampai dengan sanksi pembebasan dari jabatan.

[7.4.] Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, disampaikan sebagai berikut:

1. Pasal 351 ayat (1) menyatakan: *Masyarakat berhak mengadukan penyelenggaraan pelayanan publik kepada Pemerintah Daerah, Ombudsman, dan/atau DPRD.*
2. Pasal 351 ayat (4) menyatakan: *Kepala daerah wajib melaksanakan rekomendasi Ombudsman sebagai tindak lanjut pengaduan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1).*
3. Pasal 351 ayat (5) menyatakan: *Kepala daerah yang tidak melaksanakan rekomendasi Ombudsman sebagai tindak lanjut pengaduan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diberikan sanksi berupa pembinaan khusus pendalaman bidang pemerintahan yang dilaksanakan oleh Kementerian serta tugas*

dan kewenangannya dilaksanakan oleh wakil kepala daerah atau pejabat yang ditunjuk.

[7.5.] Rekomendasi telah diputuskan pada Rapat Pleno Pimpinan Ombudsman Republik Indonesia tanggal 26 Februari 2024 yang dihadiri oleh Mokhammad Najih, S.H., M. Hum., Ph.D. (Ketua merangkap Anggota), Ir. Bobby Hamzar Rafinus, MIA. (Wakil Ketua merangkap Anggota), Dadan Suparjo Suharmawijaya, S.IP., M.IP. (Anggota), Hery Susanto, S.Pi., M.Si. (Anggota), Indraza Marzuki Rais, S.E. (Anggota), Ir. Jemsly Hutabarat, S.H., M.M. (Anggota), Dr. Johanes Widijantoro, S.H., M.H. (Anggota), Robertus Na Endi Jaweng, S.I.P., M.A.P. (Anggota), dan Yeka Hendra Fatika, S.P. (Anggota).

Jakarta, 25 April 2024

KETUA OMBUDSMAN REPUBLIK INDONESIA,

TTD.

Mokhammad Najih, S.H., M.Hum., Ph.D.

Salinan sesuai dengan aslinya
SEKRETARIS JENDERAL
OMBUDSMAN REPUBLIK INDONESIA,

#

SUGANDA PANDAPOTAN PASARIBU
NIP. 1973091619931111001