

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PASAL 5 DAN 6 UNDANG-
UNDANG NOMOR 12 TAHUN 1994 TENTANG
PENETAPAN TARIF PEMBAYARAN
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas Dan Memenuhi Syarat-Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana S 1
dalam Hukum Ekonomi Syari'ah**

Oleh :

**RANI PUSPITA SARI
NPM.1621030395**

Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)



**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
RADEN INTAN LAMPUNG
1442H/2021 M**

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PASAL 5 DAN 6 UNDANG-
UNDANG NOMOR 12 TAHUN 1994 TENTANG
PENETAPAN TARIF PEMBAYARAN
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat
Guna Mendapatkan Gelar Sarjana S1
dalam Hukum Ekonomi Syari'ah

Oleh

**RANI PUSPITA SARI
NPM 1621030395**

Program Studi: Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)

**Pembimbing I : Dr. H. A. Khumedi Ja'far, S.Ag., M.H
Pembimbing II : Dr. Relit Nur Edi, M.Kom.I**

**FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1442H/2021M**

BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Untuk mempermudah mendapatkan informasi serta gambaran yang jelas dalam mengartikan kalimat judul maka perlu adanya uraian terhadap penegasan arti dan makna dari beberapa istilah yang terkait dengan tujuan penelitian ini. Agar tidak terjadi kesalahpahaman dalam memahami maksud dan tujuan serta ruang lingkup terhadap pokok permasalahan yang akan di bahas. Adapun judul dari skripsi ini adalah **“Analisis Hukum Islam Terhadap Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Penetapan Tarif Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan”**, adapun istilah yang akan dijelaskan adalah sebagai berikut :

1. Analisis menurut para ahli adalah kajian yang dilaksanakan terhadap sebuah bahasa guna meneliti struktur bahasa dalam menjelaskan secara mendalam.¹ Hal ini dimaksudkan agar dapat membedakan, memilah, dan menguraikan sesuatu untuk digolongkan dan dikelompokkan kembali

¹Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Ebook), (Jakarta: Pusat Bahasa Depdiknas, 2008), h. 59.

menurut kriteria tertentu kemudian dicari kaitannya dan ditafisirkan maknanya.²

2. Hukum Islam adalah seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah dan sunnah Rasul, tentang tingkah laku manusia mukallaf yang diakui dan diyakini mengikat semua yang beragama Islam.³
3. Penetapan adalah proses, cara, perbuatan menetapkan atau penentuan.⁴
4. Tarif menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah harga (ongkos, sewa, dsb).⁵
5. Pembayaran adalah proses, cara, perbuatan membayar.⁶
6. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak Negara yang dikenakan terhadap bumi dan/atau bangunan berdasarkan Undang-undang Nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 dan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah yang efektif sejak 11 Januari 2010.⁷

²Tim Penyusun Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka, 1998), h. 15.

³Amir Syafuddin, *Ushul Fiqh Jilid I*, (Jakarta: Logos Wacana Ilmu, 1997), h. 5.

⁴Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Ebook), (Jakarta: Pusat Bahasa Depdiknas, 2008), h. 1514.

⁵Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Bahasa Indonesia Edisi Keempat*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2011), h. 741.

⁶Arti Kata Bayar-Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) "Pembayaran" (On-line), tersedia di: <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/pembayaran> (17 Februari 2020)

⁷Duwi Agustina, *Perpajakan*, LPPM STIE Lampung, h. 101.

Berdasarkan beberapa pengertian diatas, dapat ditarik pengertian bahwa yang dimaksud dengan judul skripsi ini adalah bagaimana **“Analisis Hukum Islam Terhadap Pasal 5 dan 6 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Penetapan Tarif Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan”**.

B. Alasan Memilih Judul

Ada beberapa alasan penulis memilih judul skripsi **“Analisis Hukum Islam Terhadap Pasal 5 dan 6 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Penetapan Tarif Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan”**, yaitu sebagai berikut :

1. Alasan Objektif

Alasan memilih judul ini adalah ingin menganalisis Pasal 5 dan 6 Undang-Undang No. 12 Tahun 1994 tentang penetapan tarif pembayaran pajak bumi dan bangunan. Dan juga mengetahui bagaimana menurut Hukum Islam mengenai penetapan tarif pembayaran pajak bumi dan bangunan. Selain itu penelitian ini sesuai dengan disiplin ilmu yang dipelajari selama menjadi mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum dengan konsentrasi pada jurusan Hukum Ekonomi Syariah.

2. Alasan Subjektif

- a. Judul yang diajukan sesuai dengan bidang keilmuan yang sedang penulis geluti saat ini yakni berkenaan dengan Hukum Ekonomi Syariah.
- b. Ketersediaan data-data dan literatur yang dibutuhkan dalam penelitian

sehingga cukup mendukung untuk menyelesaikan penelitian ini.

C. Latar Belakang Masalah

Islam adalah agama yang diturunkan Allah SWT kepada Nabi Muhammad SAW untuk disampaikan kepada seluruh umat manusia di dunia. Di dalamnya berisi ketentuan yang mengatur berbagai segi kehidupan manusia dengan Tuhannya, sesamanya, alam sekitarnya maupun yang berhubungan langsung dengan masalah kenegaraan termasuk juga masalah pajak.

Pajak adalah sebagian harta kekayaan dari rakyat (swasta) yang berdasarkan undang-undang, wajib diberikan oleh rakyat kepada negara tanpa mendapat kontra prestasi secara individual dan langsung dari Negara.⁸ Pajak yang merupakan suatu penerimaan Daerah dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) memiliki peranan yang penting dalam menunjang penyelenggaraan Daerah. Sumber penerimaan Daerah berasal dari berbagai sektor, baik sektor internal maupun eksternal. Salah satu sumber penerimaan Daerah dari sektor internal adalah pajak, sedangkan sumber penerimaan eksternal misalnya pinjaman luar negeri.

Upaya pemerintah untuk meningkatkan penerimaan dalam negeri dari sektor pajak, antara lain dengan merubah sistem pemungutan pajak dari *official assessment system* menjadi *self assessment system* yang mulai diterapkan sejak reformasi sistem perpajakan tahun 1983 yang sangat

⁸Sri Pudyatmoko. *Pengantar Hukum Pajak*, (Yogyakarta :C.V Andi Offset, 2009), h. 3.

berpengaruh bagi wajib pajak dengan memberikan kepercayaan kepada wajib pajak untuk menghitung membayar, dan melaporkan sendiri jumlah pajak yang seharusnya terutang.

Langkah pemerintah untuk meningkatkan penerimaan dari sektor perpajakan dimulai dengan melakukan reformasi perpajakan secara menyeluruh pada tahun 1983, dan pada saat itulah, Indonesia menganut sistem self assessment penerapan self assessment system akan efektif apabila kondisi kepatuhan sukarela (*voluntary compliance*) pada masyarakat telah terbentuk.⁹

Allah telah menjelaskan dalam al-qur'an mengenai pajak, yang terdapat dalam Q.S At-Taubah ayat 103 dan Hadist :

خُذْ مِنْ أَمْوَالِهِمْ صَدَقَةً تُطَهِّرُهُمْ وَتُزَكِّيهِمْ بِهَا وَصَلِّ عَلَيْهِمْ ۖ إِنَّ صَلَاتَكَ سَكَنٌ لَهُمْ ۗ وَاللَّهُ سَمِيعٌ عَلِيمٌ

“Ambillah *zakat* dari sebagian harta mereka, dengan *zakat* itu kamu membersihkan dan mensucikan mereka dan mendoalah untuk mereka. Sesungguhnya doa kamu itu (menjadi) ketentraman jiwa bagi mereka. Dan Allah Maha Mendengar lagi Maha Mengetahui.”

⁹Mardiasmo, *Perpajakan*, Edisi Revisi 2011, (Yogyakarta : Andi Offset, 2011), h. 7.

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ أَحْمَدَ بْنِ مَدُوَيْهِ حَدَّثَنَا الْأَسْوَدُ بْنُ عَامِرٍ عَنْ شَرِيكَ عَنْ أَبِي حَمْرَةَ
عَنِ الشَّعْبِيِّ عَنْ فَاطِمَةَ بِنْتِ قَيْسٍ قَالَتْ سَأَلْتُ أَوْ سِئَلَ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ
عَنِ الزَّكَاةِ فَقَالَ إِنَّ فِي الْمَالِ لِحَقًّا سِوَى الزَّكَاةِ ثُمَّ تَلَا هَذِهِ الْآيَةَ الَّتِي فِي الْبَقَرَةِ
{ لَيْسَ الْبِرُّ أَنْ تُوَلُّوا وُجُوهَكُمْ }¹⁰

“Telah menceritakan kepada kami [Muhammad bin Ahmad bin Madduwaih] telah menceritakan kepada kami [Al Aswad bin 'Amir] dari [Syarik] dari [Abu Hamzah] dari [Asy Sya'bi] dari [Fathimah binti Qais] dia berkata, saya bertanya kepada Nabi Shalallahu 'alaihi wa salam tentang *zakat*, lalu beliau bersabda: "Sesungguhnya pada harta ada kewajiban/hak (untuk dikeluarkan) selain *zakat*." Kemudian beliau membaca firman Allah Ta'ala yang terdapat dalam surat Al Baqarah: "Bukanlah menghadapkan wajahmu ke arah timur dan barat itu suatu kebajikan.”

Selanjutnya mengenai tarif pajak, tarif pajak adalah besar kecilnya jumlah pajak yang harus dibayarkan oleh Subjek Pajak (Wajib Pajak) terhadap Objek Pajak yang menjadi Tanggungannya. Subjek Pajak (Wajib Pajak) itu sendiri adalah Wajib Pajak adalah istilah yang digunakan untuk menyebutkan setiap pihak (individu atau badan) yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan undang-undang yang berlaku. Sedangkan Objek pajak adalah segala sesuatu yang dikenakan pajak. Beberapa diantaranya adalah penghasilan yang melebihi jumlah tertentu, tanah, bangunan, laba perusahaan, dan harta kekayaan. Tarif pajak dinyatakan dalam bentuk persentase (%). Jadi semakin tinggi nilai objek pajak, maka semakin tinggi pula tarif pajak yang harus dibayarkan.

Tarif pajak merupakan salah satu unsur yang menentukan rasa keadilan dalam pemungutan pajak. Namun, tidak semua wajib pajak merasa

¹⁰ Imam attirmidzi, *Sunan al-Tirmidzi*, juz III (Beirut . Dar al-Fikr, tt), h. 48.

adil dalam penetapan tarif pajak. Terutama yang akan dibahas disini adalah tentang penetapan tarif pembayaran pajak bumi dan bangunan menurut hukum Islam. Ada beberapa wajib pajak yang belum mengetahui sebenarnya bagaimana penetapan tarif pajak bumi dan bangunan dalam Islam. Sementara, tarif pajak bumi dan bangunan sudah ditentukan dalam Pasal 5 dan Pasal 6 UU Nomor 12 Tahun 1994.

Pasal 5 yang berbunyi :

“Tarif pajak yang dikenakan atas objek pajak adalah sebesar 0,5 % (lima persepuluh persen)”

Pasal 6 yang berbunyi :

1. Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak.
2. Besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan daerahnya.
3. Dasar penghitungan pajak adalah Nilai Jual Kena Pajak yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% (dua puluh persen) dan setinggi-tingginya 100% (seratus persen) dari Nilai Jual Objek Pajak.
4. Besarnya presentase Nilai Jual Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah dengan memperhatikan kondisi ekonomi nasional.¹¹

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan mempunyai tarif tunggal (*single tariff*) sebesar 0,5% yang berlaku sejak Undang-undang PBB tahun 1985

¹¹Undang-Undang Pajak Lengkap Tahun 2011, Jakarta: Mitra Wacana Media, h. 309-310.

sampai dengan sekarang. (Pasal 5 UU No. 12 Tahun 1985 jo. UU No.12 Tahun 1994). Besarnya Pajak Bumi dan Bangunan yang terhutang diperoleh dari perkalian tarif (0,5%) dengan NJKP. Nilai Jual Kena Pajak ditetapkan sebesar 20% dari NJOP (jika NJOP kurang dari 1 miliar rupiah) atau 40% dari NJOP (jika NJOP senilai 1 miliar rupiah atau lebih).

Berdasarkan latar belakang diatas penulis ingin membahas lebih mendalam kembali berkaitan dengan **“Analisis Hukum Islam Terhadap Pasal 5 dan 6 UU No. 12 Tahun 1994 tentang Penetapan Tarif Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan”**

D. Fokus Penelitian

Fokus penelitian pada skripsi ini yaitu hanya berfokus mengenai Analisis Hukum Islam Terhadap Pasal 5 dan 6 UU No.12 Tahun 1994 Tentang Penetapan Tarif Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.

E. Rumusan Masalah

Dari latar belakang masalah diatas dapat saya simpulkan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penetapan tarif pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan menurut Pasal 5 dan Pasal 6 UU Nomor 12 tahun 1994 ?
2. Bagaimana Analisis Hukum Islam Tentang penetapan tarif pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Menurut Pasal 5 dan 6 Undang-Undang No.12 Tahun 1994 ?

F. Tujuan Penelitian

1. Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:
 - a. Untuk mengetahui penetapan tarif pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan menurut Pasal 5 dan Pasal 6 UU Nomor 12 Tahun 1994.
 - b. Untuk mengetahui Analisis Hukum Islam Tentang penetapan tarif pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan menurut Pasal 5 dan 6 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994.

G. Signifikansi Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Secara teoritis, bagi masyarakat penelitian ini dapat membantu memberikan informasi, bahan referensi, serta memberikan pemahaman terkait dengan penetapan tarif pembayaran pajak bumi dan bangunan kepada masyarakat. Selain itu juga diharapkan menjadi stimulus bagi penelitian selanjutnya sehingga proses pengkajian akan terus berlangsung dan akan memperoleh hasil yang maksimal.

2. Kegunaan Praktis

Sebagai bahan pertimbangan terhadap upaya Analisis Hukum Islam Tentang Pasal 5 dan 6 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Penetapan Tarif Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.

H. Metode Penelitian

Metode adalah suatu prosedur atau cara untuk mengetahui sesuatu yang mempunyai langkah-langkah sistematis.¹² Sedangkan penelitian adalah suatu upaya dalam bidang ilmu pengetahuan yang dijalankan untuk memperoleh fakta-fakta dengan sabar, hati-hati dan sistematis untuk mewujudkan kebenaran.¹³ Agar sistematis dan akurat dalam pencapaian tujuan dari penelitian ini maka metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif dan beberapa pertimbangan. Pertama, menyesuaikan metode kualitatif lebih mudah apabila berhadapan dengan kebanyakan jamak.

Kedua, Metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.¹⁴

1. Jenis dan Sifat Penelitian

a. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan yaitu penelitian kepustakaan (*Library Research*), karena sumber data dalam penelitian ini merupakan sumber data kepustakaan.

¹²Husaini Usman, Pornomo Setiadi Akbar, *Metodelogi Penelitian Sosial*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2008), h. 41.

¹³Mardalis, *Metode Penelitian*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2004), h. 24.

¹⁴Susiadi AS, *Metodelogi Penelitian*, (Bandar Lampung: Fakultas Syari'ah IAIN; Raden Intan Lampung, 2014), h. 3.

b. Sifat Penelitian

Penelitian ini termasuk kedalam jenis penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah suatu metode yang dalam meneliti suatu objek bertujuan membuat deskriptif, gambaran atau lukisan secara sistematis dan objek mengenai fakta-fakta, sifat-sifat, ciri-ciri, serta hubungan antara unsur-unsur yang ada atau fenomena tertentu.¹⁵ Dalam penelitian ini akan dideskripsikan bagaimana menurut hukum Islam tentang penetapan tarif pembayaran pajak bumi dan bangunan menurut Pasal 5 dan 6 Undang-Undang nomor 12 Tahun 1994.

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

a. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan dari sumber-sumber yang telah ada. Sumber ini bersifat membantu atau menunjang untuk melengkapi dan memperkuat serta memberikan penjelasan mengenai sumber data primer.¹⁶ Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari :

- 1) Bahan hukum primer yang bersumber pada Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994.

¹⁵Kaelan, *Metodelogi Penelitian Kualitatif Bidang Filsafat*, (Yogyakarta: Paradigma, 2015), h. 58.

¹⁶Sugiono, *Metodelogi Penelitian Kualitatif Dan Kuantitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2012), h. 218.

- 2) Bahan hukum Sekunder yang bersumber pada buku-buku yang membahas masalah masalah pajak bumi dan bangunan.
- 3) Bahan untuk Tersier yang bersumber pada Media Internet, Kamus, dan Ensiklopedia.¹⁷

3. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data, dilakukan dengan cara membaca, menelaah, dan mengutip sumber-sumber bacaan yang ada di perpustakaan, baik berupa buku, jurnal, majalah, hasil penelitian dan lain-lain, khususnya masalah yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

4. Metode Pengolahan Data dan Metode Analisis Data

a. Metode pengolahan data

Setelah data-data yang relevan dengan judul ini terkumpul, kemudian data tersebut diolah dengan cara :

- 1) Pemeriksaan Data (*editing*) yaitu membenaran apakah data yang terkumpul melalui studi pustaka, studi lapangan, dan dokumentasi sudah dianggap relevan dengan masalah, tidak berlebihan jelas, dan tanpa kesalahan.
- 2) Sistematika Data (*sistemizing*) yaitu menempatkan data menurut kerangka sistematika bahasa berdasarkan urutan masalah.¹⁸

¹⁷Bambang Sugiono, *Metodelogi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada 1998), h. 116-117.

¹⁸Abdul Kodir Muhammad, *Hukum dan Peneltian Hukum*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004), h. 91.

b. Analisis Data

Proses analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif dengan pendekatan berfikir deduktif. Maksudnya adalah proses analisis yang akan didasarkan pada kaidah-kaidah kualitatif. Kaidah kualitatif adalah bahwasanya proses analisis tersebut diajukan untuk mengembangkan teori dengan tujuan untuk menemukan teori baru yang berupa penguatan terhadap teori lama, maupun melemahkan teori yang telah ada tanpa menggunakan rumus statistik.

Analisis data didasarkan pada analisis deduktif, analisis deduktif bertitik tolak pada ketentuan-ketentuan yang bersifat umum melalui analisa yang benar, kemudian ditarik suatu kesimpulan yang bersifat khusus.¹⁹

Dengan demikian analisis kualitatif adalah mengembangkan dan membandingkan teori tentang Undang-Undang baru yang merupakan penguatan Hukum Islam. Sedangkan analisis deduktif dengan menganalisa tentang tarif pembayaran pajak bumi dan bangunan kemudian menyimpulkannya dalam Hukum Islam.

¹⁹Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis*, (Bandung: Alfabeta, 2007), h. 428.

BAB II

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

A. Tinjauan Umum Tentang Pajak Bumi dan Bangunan

1. Sejarah Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak pada masa pemerintahan Gubernur Jendral Sir Thomas Standford Raffles (1811-1814) dikenal sebagai *landrent*. Selanjutnya dalam masa pemerintahan Belanda disebut *ladrente*. Setelah Indonesia merdeka, pajak atas tanah ini masih diberlakukan (yang disebut Pajak Bumi) sampai ordonansi/Undang-undang *ladrente* dihapuskan dan diganti pada tahun 1951 oleh Undang-undang No.11 Tahun 1951 tentang Pajak Peralihan 1944.

Pada masa kolonial, baik pada masa pemerintahan Inggris maupun pemerintahan Belanda, pajak atas tanah yang disebutkan diatas dimanfaatkan hanya untuk kepentingan kaum penjajah, bukan untuk pembangunan Hindia Belanda dan kesejahteraan rakyat bumi poetra. Tetapi pada masa merdeka, hasil pungutan pajak itu dipakai untuk membiayai roda pemerintahan Republik Indonesia.

Pada perkembangan selanjutnya, pada tahun 1959 melalui Undang-Undang No. 11 Peraturan Pemerintah 1959, diberlakukan Pajak Hasil

Bumi.²⁰ Raffles menetapkan pajak ini pada individu bukan pada desa. Raffles membagi tanah atas kelompok-kelompok terhadap tanah kering dan tanah basah. Pengenaan pajaknya adalah rata-rata produksi pertahun untuk sawah (tanah basah), dan tegalan (tanah kering).²¹

Pajak Hasil Bumi yang semula mengatur tentang pungutan pajak atas tanah adat yang dimiliki/dikuasi oleh orang Indonesia asli, tidak termasuk tanah hak Barat. Kemudian berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa hukum atas tanah berlaku atas semua tanah di Indonesia. Pada tahun 1965 Pajak Hasil Bumi diganti menjadi Iuran Pembanguna Daerah (IPEDA).

Ada beberapa faktor yang mendorong lahirnya UU PBB, antara lain landasan hukum IPEDA kurang jelas, seperti beberapa macam pajak dikenakan atas objek yang sama: ada Pajak Hasil Bumi, Pajak Kekayaan serta Pajak Rumah Tangga. Faktor lainnya adalah IPEDA tidak sesuai dengan falsafah Pancasila, UUD 1945 dan tuntutan pembangunan yang terus meningkat.²²

2. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Sebelum menguraikan mengenai pengertian Pajak Bumi dan Bangunan, maka ada baiknya terlebih dahulu menguraikan pengertian pajak secara umum. Menurut Rochmat Soemitro pajak adalah iuran rakyat

²⁰Ahmad Jalaluddin, *Hukum Pajak Di Indonesia*, (Bandar Lampung: Fakultas Syariah, 2016), h. 179.

²¹Rahmad Hakim, *MANAJEMEN ZAKAT: Histori, Konsepsi, dan Implementasi Edisi Pertama*, (Jakarta: Kencana, 2020), h. 51.

²²Muda Markus, *Perpajakan Indonesia Suatu Pengantar*, (Jakarta: Pt. Gramedia Pustaka Utama, 2005), h. 402-403.

kepada kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dengan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.²³ Beliau juga menyebutkan bahwa pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara yang dapat dipaksakan, artinya bila hutang pajak tidak dibayar maka wajib pajak dapat dikenakan sanksi berupa denda bahkan bisa diberlakukan pidana kurungan.

Selanjutnya mengenai Bumi dan Bangunan pengertiannya dapat dikemukakan dari Pasal 1 Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya.²⁴ Permukaan Bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa, tambak, perairan) serta laut wilayah Indonesia.²⁵ Sedangkan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan perairan.²⁶

Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan adalah menurut Waluyo Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek pajak yaitu bumi dan bangunan, keadaan subjek tidak ikut menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang.²⁷

²³Adrian Sutedi, *Hukum Pajak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h. 2.

²⁴Undang-Undang Pajak Lengkap Tahun 2011, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2011), h. 308.

²⁵Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi*, (Yogyakarta: C.V ANDI OFFSET, 2011), h. 331.

²⁶*Ibid*, h.332.

²⁷Waluyo, *Perpajakan Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2008), h. 196.

Berdasarkan definisi diatas dapat dipahami bahwa Pajak Bumi dan Bangunan adalah pungutan pajak yang dikenakan terhadap bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Republik Indonesia dan atau bangunan yang meliputi konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan tetap pada tanah dan atau perairan.

3. Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan

Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Undang-Undang No.12 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.12 tahun 1994.²⁸

Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan selain yang tertulis di atas, yaitu:

- a. Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor: 29/PMK.03/2005 tanggal 23 Mei 2005, tentang Tata cara Pembayaran Kembali Kelebihan Pembayaran PBB.
- b. Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor: 121/PMK.06/2005 tanggal 05 Desember 2005, tentang Tata Cara Pemberian Imbalan Bunga PBB kepada wajib pajak.
- c. Surat edaran dirjen pajak nomor. SE – 13/PJ.6/2002 23 April 2002, tentang pengenaan PBB atas jalan tol tahun 2002.
- d. Surat edaran nomor SE-41/PJ.6/2006 tanggal 27 November 2006 tentang pengenaan PBB tahun 2007.

²⁸Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi*, (Yogyakarta: C.V ANDI OFFSET, 2011), h. 316.

- e. Surat edaran dirjen pajak nomor: SE – 54/PJ.6/2004 01 Desember 2004, tentang penyesuaian besarnya NJOPTKP dan NPOPTKP untuk tahun 2005.²⁹

4. Asas Pajak Bumi dan Bangunan

Asas pajak bumi dan bangunan adalah:³⁰

- a. Memberikan kemudahan dan kesederhanaan.
- b. Adanya kepastian hukum.
- c. Mudah dimengerti dan adil.
- d. Menghindari pajak berganda.

5. Objek Pajak

Pajak Bumi dan Bangunan dikenakan atas Objek Pajak berupa bumi dan/atau bangunan yang dimiliki atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan.³¹ Yang dimaksud objek pajak adalah bumi dan bangunan, dengan klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman, serta untuk memudahkan perhitungan pajak yang terutang.

Dalam menentukan klasifikasi bumi/tanah diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut:

- a. Letak.
- b. Peruntukan.

²⁹Djoko Muljono, *Panduan Brevet Pajak*, (Yogyakarta: CV. ANDI OFFSET, 2010), h. 167.

³⁰*Ibid*, h. 311.

³¹Muda Markus, *Perpajakan Indonesia Suatu Pengantar*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2005), h. 406.

- c. Pemanfaatan.
- d. Kondisi lingkungan dan lain-lain.

Dalam menentukan klasifikasi bangunan diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut:³²

- a. Bahan yang digunakan.
- b. Rekayasa.
- c. Letak.
- d. Kondisi lingkungan dan lain-lain

Pada dasarnya semua tanah dan bangunan yang berada dalam wilayah Indonesia bisa dimasukkan sebagai objek Pajak Bumi dan Bangunan. Namun terhadap tanah dan bangunan tertentu dapat dikecualikan atau tidak dikenakan pajak bumi dan bangunan³³ sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (1) Undang-undang Nomor 12 tahun 1994 sebagai berikut.³⁴

- a. Objek pajak yang semata-mata untuk melayani kepentingan umum dibidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
- b. Objek pajak yang digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala atau yang sejenis dengan itu.

³²Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi*, (Yogyakarta: C.V ANDI OFFSET, 2008), h. 317.

³³Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi*, (Yogyakarta: C.V Andi Offset, 2013), h. 334.

³⁴Undang-Undang Pajak Lengkap Tahun 2011, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2011), h.

- c. Objek pajak yang 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. Objek pajak yang digunakan oleh perwakilan Diplomatik, konsulat berdasarkan azas perlakuan timbal balik.
- e. Objek pajak yang digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

Jelas bahwa objek pajak bumi dan bangunan yang secara nyata digunakan untuk kepentingan umum dalam arti bukan untuk mencari keuntungan maka dibebaskan dari pemungutan pajak bumi dan bangunan.

6. Subjek pajak

Subjek 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. Dengan demikian tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak.³⁵

Subjek pajak sebagaimana yang dimaksud diatas adalah yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak. Dalam hal atas suatu objek pajak belum jelas diketahui wajib pajaknya. Direktur jenderal pajak dapat menetapkan subjek pajak sebagaimana dimaksud diatas sebagai wajib pajak. Hal ini berarti memberikan kewenangan

³⁵Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi*, (Yogyakarta: C.V ANDI OFFSET, 2011), h. 311.

kepada Dirjen pajak untuk menentukan subjek wajib pajak, apabila suatu objek pajak belum jelas wajib pajaknya.

Subjek pajak dapat memberikan keterangan secara tertulis kepada Direktur Jendral pajak bahwa ia bukan wajib pajak terhadap objek pajak yang dimaksud. Bila keterangan yang diajukan oleh wajib pajak disetujui, maka Direktur Jendral pajak membatalkan penetapan sebagai wajib pajak dalam jangka waktu satu bulan sejak diterimanya surat keterangan dimaksud.

Apabila keterangan yang diajukan itu tidak disetujui, maka Direktur Jendral pajak mengeluarkan surat keputusan penolakan dengan disertai alasan-alasannya. Apabila setelah jangka waktu satu bulan sejak tanggal diterimanya keterangan, Direktur Jendral pajak tidak memberikan keputusan, maka keterangan yang diajukan itu dianggap disetujui.³⁶

Apabila Direktur Jendral pajak tidak memberikan keputusan dalam waktu 1 bulan sejak tanggal diterimanya keterangan dari wajib pajak, maka ketetapan sebagai wajib pajak gugur dengan sendirinya dan berhak mendapatkan keputusan pencabutan penetapan sebagai wajib pajak.³⁷

7. Nilai Jual Objek Pajak

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual-beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui

³⁶Fokusmedia, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, (Bandung: Fokusmedia, 2009), h. 153-154.

³⁷Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi*, (Yogyakarta: C.V ANDI OFFSET, 2008), h. 320-321.

perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak pengganti.

Yang dimaksud perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, nilai perolehan baru, dan nilai jual objek pajak pengganti, yaitu:

- a. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis, yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
- b. Nilai perolehan baru, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.
- c. Nilai jual pengganti, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

Besarnya NJOP ditentukan berdasarkan klasifikasi:³⁸

- 1) Objek Pajak Sektor Pedesaan dan Perkotaan.
- 2) Objek Pajak Sektor Perkebunan.

³⁸Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi*, (Yogyakarta: C.V ANDI OFFSET, 2008), h. 316-317.

- 3) Objek Pajak Sektor Kehutanan atas Hak Pengusahaan Hutan, Hak Pengusahaan hasil Hutan, Izin Pemanfaatan Kayu serta Izin Sah Lainnya selain Hak Pengusahaan Hutan Tanaman Industri.
- 4) Objek Pajak Sektor Kehutanan atas Hak Pengusahaan Hutan Tanaman Industri.
- 5) Objek pajak sektor pertambangan minyak dan gas bumi.
- 6) Objek pajak sektor pertambangan energi panas bumi.
- 7) Objek pajak sektor pertambangan non migas selain pertambangan energy panas bumi dan Galian C.
- 8) Objek pajak sektor pertambangan non migas galian C.
- 9) Objek pajak sektor pertambangan yang dikelola berdasarkan kontrak karya atau kontrak kerjasama.
- 10) Objek pajak usaha bidang perikanan laut.
- 11) Objek pajak usaha bidang perikanan darat.
- 12) Objek pajak yang bersifat khusus.

Yang menentukan Nilai Jual Objek Pajak disuatu tempat adalah Kepala Kantor Wilayah PBB (Ka Kanwil PBB) yang wilayah kerjanya meliputi letak objek PBB tersebut, dengan berpedoman pada klasifikasi yang ditentukan oleh Menteri Keuangan. Untuk memudahkan perhitungan pajak bumi dan bangunan, maka bumi dan bangunan dikelompokan atau diklasifikasikan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman perhitungan pajak bumi dan bangunan terhutang.

Dalam menentukan klasifikasi bumi/tanah diperhatikan faktor letak, peruntukan, pemanfaatan dan kondisi lingkungan dan lain-lain. Sedangkan dalam menentukan klasifikasi bangunan diperhatikan faktor bahan yang digunakan, rekayasa, letak, kondisi lingkungan, dan lain-lain.

Klasifikasi bumi dan bangunan berdasarkan nilai jualnya ditetapkan oleh Menteri Keuangan setiap tiga tahun, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun setelah pertimbangan dan memperhatikan *self assessment*. Klasifikasi bumi dan bangunan berdasarkan nilai jual diatur dengan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 523/Kmk.04/1998 Tanggal 18 Desember 1998 Tentang Penentuan Klasifikasi Dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan. Keputusan ini mulai berlaku sejak tahun pajak 1999. Penentuan klasifikasi dan besarnya nilai jual bumi dan penentuan klasifikasi dan besarnya nilai jual bangunan yang berlaku sejak tahun pajak 1999. Berlaku mulai tahun pajak 1999 berdasarkan Kepmen no 532/KMK.04/1998.³⁹

8. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT)

Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terhutang kepada

³⁹Muda Markus, *Perpajakan Indonesia Suatu Pengantar*, (Jakarta: Pt. Gramedia Pustaka Utama, 2005), h. 414-415.

Wajib Pajak.⁴⁰ Surat ketetapan pajak yang secara rutin ditetapkan oleh Direktur Jendral Pajak adalah Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) SPPT adalah Surat yang digunakan oleh Direktorat Jendral Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak yang terhutang kepada wajib pajak.⁴¹

Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang atau yang biasa disingkat SPPT yang berisi keterangan tentang luas tanah dan atau bangunan, kelas tanah dan atau bangunan serta besarnya pajak terhutang yang harus dibayar oleh wajib pajak. Juga berisi tentang keterangan jatuh tempo pembayaran dan di bank mana pajak tersebut dapat dibayarkan.⁴²

Menurut Undang-Undang No. 12 Tahun 1994 Pasal 10 Ayat 1 Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jendral Pajak untuk membantu memberitahukan besarnya pajak terhutang kepada wajib pajak.⁴³

9. Tarif Pajak, Dasar Pengenaan dan Cara Menghitung Pajak

a. Tarif Pajak

Tarif dikatakan sebagai daerah yang sensitif karena tarif mencerminkan keadilan. Orang akan membayar pajak jika ia merasa adil

⁴⁰Irwansyah Lubis, *Menggali Potensi Pajak Perusahaan dan Bisnis dengan Pelaksanaan Hukum*, (Jakarta: PT. Elex Media Komputindo KOMPAS GRAMEDIA, 2010), h. 82.

⁴¹Marihot Pahala Siahaan, "Pajak Bumi dan Bangunan di Indonesia Teori dan Praktik", (Online), tersedia di: ePerpus Lampung (17 Januari 2021).

⁴²Ruslan Shomad, *Pengaruh Ketetapan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang), Persepsi Wajib Pajak Tentang Pelaksanaan Sanksi Denda dan Kualitas Pelayanan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak (WP) Dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan*, (Ekonomi: Universitas Kadiri, 2016), h.48.

⁴³Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi 2011* (Yogyakarta: Andi Offset, 2011), h.311.

(lingkungannya). Ukuran keadilan ini adalah ukuran pribadi masing-masing sehingga sangat relatif atau subyektif.

Menurut Adam Smith ada 2 prinsip keadilan, yaitu:

1) *Benefit Principle*

Berapa keuntungan yang diperoleh dinegara yang bersangkutan (seperti keamanan, fasilitas jalan yang baik), maka bayarlah pajak sesuai dengan keuntungannya.

2) *Ability to Pay*

Melihat kemampuan seseorang untuk membayar pajak. Berbicara kemampuan maka berbicara mengenai penghasilan:

- a) *Horizontal Equity*, yaitu orang yang berpenghasilan sama, dalam keadaan atau kondisi yang sama, situasi yang sama, tanggungan sama karena dikenakan pajak yang sama pula.
- b) *Vertical Equity*, yaitu orang membayar pajak dalam jumlah yang tidak sama karena kondisinya (*income bracket*) tidak selalu sama.

Pemungutan pajak tidak terlepas dari keadilan. Dengan keadilan dapat diciptakan keseimbangan sosial yang sangat penting untuk kesejahteraan masyarakat. Dalam penetapan tarif harus berdasarkan keadilan. Yang dimaksud dengan tarif pajak adalah tarif yang digunakan untuk menghitung besarnya pajak yang terhutang besarnya tarif pajak dapat dinyatakan dalam bentuk persentase. Sementara, tarif pajak bumi dan bangunan sudah ditentukan dalam Pasal 5 dan Pasal 6 Undang-undang Nomor 12 tahun 1994.

Pasal 5 yang berbunyi:

"tarif pajak yang dikenakan atas objek pajak adalah sebesar 0,5% (lima persepuluh persen)"

Pasal 6 yang berbunyi:

- (1) Dasar pengenaan pajak adalah nilai jual objek pajak.
- (2) Besar sebagai dimaksud ayat dalam ayat sad (1) ditetapkan setiap 3 tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan daerahnya.
- (3) Dasar perhitungan pajak adalah nilai jual kena pajak yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% (dua puluh persen) dan setinggi-tingginya 100% (seratus persen) dari nilai jual objek pajak.
- (4) Besarnya persentase nilai jual kena pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) ditetapkan dengan peraturan pemerintah dengan memperhatikan kondisi ekonomi nasional.

Tarif pajak bumi dan bangunan mempunyai tarif tunggal (*single tarif*) sebesar 0,5% yang berlaku sejak undang-undang pajak bumi dan bangunan tahun 1985 sampai dengan sekarang. (Pasal 5 UU Nomor

12 tahun 1985 jo. UU No 12 tahun 1994).⁴⁴ Dan penerimaan negara dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan imbalan 10% untuk pemerintah pusat dan 90% untuk pemerintah daerah.⁴⁵

b. Dasar Pengenaan Pajak

Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Nilai Jual Objek Pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Jika tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. Nilai Jual Objek Pajak (Tabel 1) meliputi:

- 1) Nilai jual bumi (tanah, perairan pedalaman, serta laut wilayah Indonesia) beserta kekayaan alam yang berada di atas maupun di bawahnya, dan/atau.
- 2) Nilai jual bangunan yang melekat di atasnya.⁴⁶

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 tanggal 27 Agustus 2010 tentang Klasifikasi dan penetapan NJOP sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, dibagi atas:

- 1) Klasifikasi nilai jual objek pajak bumi untuk objek pajak sektor perkebunan, perhutanan dan pertambangan terdiri dari 200 Klas

⁴⁴Undang-Undang Pajak Lengkap Tahun 2011, (Jakarta: Mitra Wacana Media), h. 309-310.

⁴⁵Arenawati, *Administrasi Pemerintah Daerah: Sejarah, Konsep, dan Penatalaksanaan di Indonesia Edisi 2*, (Online), tersedia di: ePerpus Lampung (17 Januari 2021).

⁴⁶Herry Purwono, *Dasar-Dasar Perpajakan Dan Akuntansi Pajak*, (Jakarta: Erlangga, 2010), h. 329.

dengan NJOP Klas 001= Rp. 3.100.000,-/m dan NJOP Klas 200 = Rp.140,-/m.

- 2) Kalsifikasi nilai jual objek pajak bangunan untuk objek pajak Sektor Perkebunan, Perhutanan dan Pertambangan terdiri dari 100 Klas = dengan NJOP Klas 001 = Rp. 16.000.000,-/m dan NJOP Klas 100 = Rp. 50.000,-/m.
- 3) Klasifikasi nilai jual objek pajak bumi dan bangunan untuk objek pajak Sektor Perdesaan dan Perkotaan terdiri dari 100 Klas dengan NJOP Klas 001 = Rp. 68.545.000,-/m dan NJOP Klas 100 = Rp. 140,-/m.
- 4) Klasifikasi nilai jual objek pajak bangunan untuk objek pajak Sektor Pedesaan dan Perkotaan terdiri dari 40 Klas dengan NJOP Klas 001 = Rp. 15. 250.000,-/m dan NJOP Klas 40 = Rp. 50.000,-/m. Dasar perhitungan PBB adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% (dua puluh persen) dan setinggi-tingginya 100% (seratus persen) dari NJOP.⁴⁷

Bagi objek pajak sektor perdesaan dan perkotaan yang tidak bersifat khusus Nilai Jual Objek Pajaknya ditentukan berdasarkan nilai indikasi rata-rata yang diperoleh dari hasil penilaian secara massal dengan ZNT (Zona Nilai Tanah). Besar NJOP pada sektor perkebunan, perikanan, kehutanan, serta pertambangan untuk areal produksi dan/atau areal belum produksi, ditentukan berdasarkan nilai jual permukaan

⁴⁷Bustamar Ayza, *Hukum Pajak Indonesia*, (Jakarta: KENCANA, 2017), h. 142-143.

bumi dan bangunan sesuai dengan klasifikasi, ditambah dengan nilai standar investasi atau nilai jual pengganti, atau dihitung secara keseluruhan berdasarkan nilai jual pengganti.⁴⁸

c. Cara Menghitung Pajak

Besaran pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terhutang dihitung dengan cara mengalihkan tarif dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi Nilai Jual Objek Pajak tidak kena pajak.⁴⁹ Besarnya pajak terhutang dihitung dengan cara mengalihkan tarif pajak dengan NJKP.⁵⁰

$$\begin{aligned} \text{Pajak Bumi dan Bangunan} &= \text{Tarif Pajak} \times \text{NJKP} \\ &= 0,5\% \times [\text{Persentase NJKP} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})] \end{aligned}$$

Nilai Jual Kena Pajak sebagai dasar perhitungan pajak yang terhutang, ditetapkan untuk:

- 1) Objek pajak perkebunan, kehutanan, dan pertambangan sebesar 40% (empat puluh persen) dari Nilai Jual Objek Pajak.
- 2) Objek pajak lainnya:
 - a) Sebesar 40% (empat puluh persen) dari Nilai Jual Objek Pajak apabila Nilai Jual Objek Pajaknya Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) atau lebih.

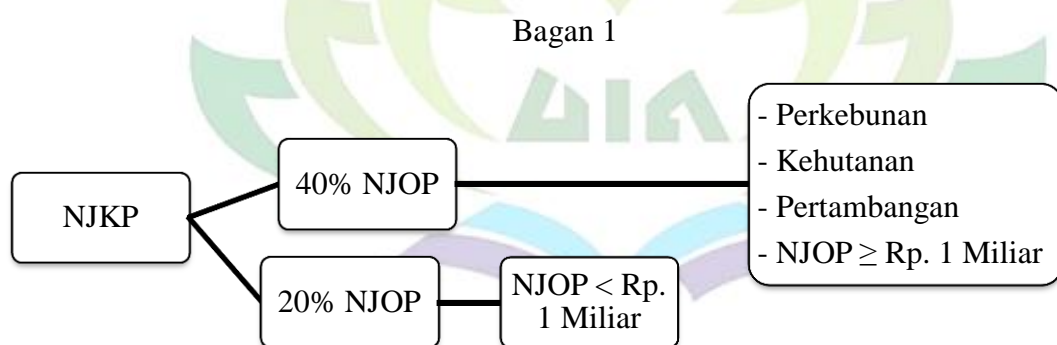
⁴⁸*Ibid*, h. 330.

⁴⁹Damas Dwi Angoro & Rachma Agusti Rosalita, *Rekonstruksi Pajak Properti*, (Malang: UB Press, 2019), h. 89.

⁵⁰Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi 2008*, (Yogyakarta: C.V ANDI OFFSET, 2008), h. 322.

- b) Sebesar 20% (dua puluh persen) dari Nilai Jual Objek Pajak apabila Nilai Jual Objek Pajaknya kurang dari Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

Yang dimaksud Nilai Jual Kena Pajak (*assessment value*) adalah nilai jual yang digunakan sebagai dasar perhitungan pajak, yaitu suatu persentase tertentu dari nilai jual objek pajak sebenarnya (NJOP DPP PBB).⁵¹ Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) dihitung serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari NJOP yang ditetapkan dari peraturan pemerintah.⁵²



⁵¹Herry Purwono, *Dasar-Dasar Perpajakan Dan Akuntansi Pajak*, (Jakarta: Erlangga, 2010), h. 332.

⁵²Djoko Muljono, *Panduan Brevet Pajak*, (Yogyakarta: CV. ANDI OFFSET, 2010), h. 148.

B. Tinjauan Pustaka

Berdasarkan beberapa penelitian dan pembahasan terdahulu yang telah ditelusuri oleh peneliti, ternyata tidak ditemukan hal-hal yang konkrit membahas atau meneliti apa yang dibahas dan diteliti oleh peneliti. Terkait menghindari plagiasi dan duplikasi penulisan data dengan cara menyertakan sumber-sumber penulisan. Oleh karena itu, akan ditampilkan beberapa karya yang berkaitan dengan pajak bumi dan bangunan yang diangkat oleh peneliti. Peneliti menemukan beberapa penelitian terkait Pajak Bumi dan Bangunan, sebagai berikut :

Pertama yaitu yang ditulis oleh Rangga Kemala Intan Tahun 2017 dengan judul “Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Terhadap Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Kota Bandar Lampung Dalam Perspektif Ekonomi Islam Periode 2014-2016 (Studi pada Wajib Pajak PBB-P2 Kecamatan Sukabumi Kota Bandar Lampung)”. Penelitian ini menggunakan analisis dalam perspektif ekonomi Islam, yang mana penelitian ini difokuskan kepada kepatuhan wajib pajak terhadap pembayaran pajak bumi dan bangunan, hasil dari penelitian ini menyebutkan bahwa tingkat kepatuhan wajib pajak PBB didasarkan pada kesadaran, pengetahuan, dan sikap.⁵³

Kedua yaitu yang ditulis oleh Mia Hasanah pada tahun 2010 dengan judul “Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Pajak Bumi dan Bangunan di Indonesia”. Penelitian ini menggunakan tinjauan ekonomi Islam, yang mana

⁵³ Rangga Kemala Intan, *Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Terhadap Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Kota Bandar Lampung Dalam Perspektif Ekonomi Islam Periode 2014-2016 (Studi pada Wajib Pajak PBB-P2 Kecamatan Sukabumi Kota Bandar Lampung)*, (On-line), tersedia di <http://repository.radenintan.ac.id>, di akses pada 12 Februari 2020.

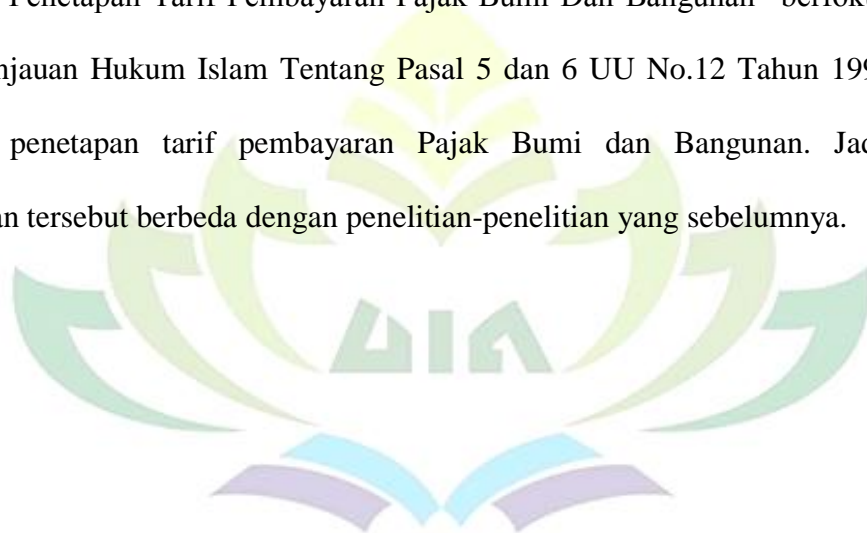
penelitian ini memfokuskan pada pajak bumi dan bangunan di Indonesia yang mencakup pengertian, sejarah, dasar hukum, tarif perhitungan, subjek dan objek Pajak Bumi dan Bangunan serta tinjauan ekonomi Islam terhadapnya. Hasil dari penelitian ini yaitu melihat perkembangan ekonomi saat ini, dimana luas bumi tetap akan tetapi luas bangunan terus bertambah maka diperlukan kebijakan pemerintah untuk mengaturnya, salah satunya dengan pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) bagi yang memenuhi kebutuhan.⁵⁴

Ketiga yaitu yang ditulis oleh Rif'ah Dzawir Rohmah pada tahun 2018 dengan judul “Analisis Hukum Ekonomi Syari’ah terhadap Sistem Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (*Kharaj*) Al-Mawardi”. Penelitian ini menggunakan analisis hukum ekonomi syari’ah, yang mana penelitian ini memfokuskan pada al Mawardi dalam kitab al Ahkam al Sultaniyyah, tidak menjelaskan secara kongkrit mengenai istinbat hukum dalam menetapkan metode pemungutan *kharaj* dan apakah metode yang digunakan al Mawardi dalam menetapkan *kharaj* sudah sesuai dengan prinsip keadilan dalam Islam . Hasil dari penelitian ini yaitu menunjukkan bahwa al Mawardi dalam menetapkan *kharaj* menggunakan metode istinbat melalui maqasid syari’ah

⁵⁴ Mia Hasanah, *Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Pajak Bumi dan Bangunan di Indonesia*, (On-line) tersedia di <http://repository.uinjkt.ac.id>, di akses pada 12 Februari 2020.

(tujuan hukum syariat). Dimana manfaat dari *kharaj* adalah untuk jaminan keamanan bagi orang kafir yang hidup di negara Islam.⁵⁵

Berdasarkan dari ketiga penelitian diatas maka dapat dipahami bahwa penelitian-penelitian tersebut berfokus pada kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak, dan metode yang digunakan dalam menentukan tarif pajak bumi dan bangunan (*kharaj*). Sedangkan pada penelitian dengan judul “Analisis Hukum Islam Tentang Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Penetapan Tarif Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan” berfokus pada Tinjauan Hukum Islam Tentang Pasal 5 dan 6 UU No.12 Tahun 1994 tentang penetapan tarif pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan. Jadi, penelitian tersebut berbeda dengan penelitian-penelitian yang sebelumnya.



⁵⁵ Rif'ah Dzawir Rohmah, *Analisis Hukum Ekonomi Syari'ah terhadap Sistem Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (Kharaj) Al-Mawardi*, (On-line) tersedia di <http://eprints.walisongo.ac.id>, di akses pada 12 Februari 2020

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Mawardi, Imam, *Ahkam Sulthaniyah: Sistem Pemerintahan Khalifah Islam*, Jakarta: Qisthi Press, 2016.
- Angoro, Damas Dwi & Agusti, Rosalita Rachma, *Rekonstruksi Pajak Properti*, Malang: UB Press, 2019.
- Arenawati, *Administrasi Pemerintah Daerah: Sejarah, Konsep, dan Penatalaksanaan di Indonesia Edisi 2*, (Online), tersedia di: ePerpus Lampung (17 Januari 2021).
- Attirmidzi, Imam, *Sunan al-Tirmidzi*, juz III, Beirut . Dar al-Fikr.
- Ayza, Bustamar, *Hukum Pajak Indonesia*, Jakarta: KENCANA, 2017.
- Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- Cholid, Narbuko, Abu Achmadi, *Metode Penelitian*, Jakarta: Bumi Aksara, 2005.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Bahasa Indonesia*, Edisi Keempat, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2011.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Ebook), Jakarta: Pusat Bahasa Depdiknas, 2008.
- Duwi, Agustina, *Perpajakan*, LPPM STIE Lampung.
- Fauzan, Muhammad “*Konsep Perpajakan Menurut Abu Yusuf*”, Vol. 4, No. 2 Juli-Desember 2017.
- Gusfahmi, *Pajak Menurut Syariah*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007.
- Gusfahmi, *Pajak Menurut Syariah*, Edisi Revisi, Jakarta: Rajawali Persada, 2011.
- Gusfahmi, *Pajak Menurut Syariah-Edisi Revisi* Depok: PT. RajaGrafindo Persada, 2017.
- Hakim, Rahmad, *MANAJEMEN ZAKAT: Histori, Konsepsi, dan Implementasi Edisi Pertama*, Jakarta: Kencana, 2020.
- Harahap, Isnaini dkk. *Hadis-Hadis Ekonomi Edisi Pertama*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2015.

- Hasanah, Mia, (2010), *Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Pajak Bumi dan Bangunan di Indonesia*, Jakarta: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah.
- Hosen, Ibrahim, *Hubungan Zakat Pajak dan Pajak di Dalam Islam, Dalam Zakat dan pajak*, Jakarta: Yayasan Bina Pembangunan, 1991.
- Huda, Mokhammad Khoirul, *Hukum Pajak: Kontemporer-Teori, Praktik dan Perkembangan*, Sidoarjo: Zifatama Jawa, 2018.
- Huda, Nurul, dkk, *Ekonomi Makro Islam: Pendekatan Teoretis Edisi Pertama*, Jakarta: Kencana, 2008.
- Husaini Usman, Pornomo Setiadi Akbar, *Metodelogi Penelitian Sosial*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2008.
- Intan, Rangga Kemala Intan, (2018), *Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Terhadap Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Kota Bandar Lampung Dalam Perspektif Ekonomi Islam Periode 2014-2016 (Studi pada Wajib Pajak PBB-P2 Kecamatan Sukabumi Kota Bandar Lampung)*, Bandar Lampung: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung
- Kaelan, *Metode Penelitian Kualitatif Bidang Filsafat*, Yogyakarta: Paradigma, 2015.
- Karim, Adi Warman, *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*, Jakarta: PT Pustaka Pelajar, cet.2, 2002.
- Lexy. J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rusda Karya, 2001.
- Lubis, Irwansyah, *Menggali Potensi Pajak Perusahaan dan Bisnis dengan Pelaksanaan Hukum*, Jakarta: PT. Elex Media Komputindo KOMPAS GRAMEDIA, 2010.
- Mannan, Muhammad Abdul, *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*, Jakarta: PT. Dana Bhakti Wakaf, 1993.
- Mardalis, *Metode Penelitian*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2004.
- Mardiasmo, *Perpajakan*, Edisi Revisi 2011, Yogyakarta: Andi Offset, 2011.
- Mas'udi, Masdar F, *Agama Keadilan Risalah Zakat (Pajak) dalam Islam*, Jakarta: Pustaka Firdaus, 1993.

- Muhammad, Abdul Kodir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Muhammad, *Kebijakan Moneter dan Fiskal dalam Ekonomi Islam, Edisi I*, Jakarta: Salemba Empat, 2002.
- Muljono, Djoko, *Panduan Brevet Pajak*, Yogyakarta: CV. ANDI OFFSET, 2010.
- Munwair, Ahmad Warson, *Al-Munawir: Kamus Arab-Indonesia*, Yogyakarta: Pongpes Al-Munawir, 1984.
- Naf'an, *Ekonomi Makro Tinjauan Ekonomi Syariah*, (Online), tersedia di: ePerpus Lampung (17 Januari 2021).
- Pandiangan, Roristua, *Hukum Pajak*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2015.
- Purwono, Herry, *Dasar-Dasar Perpajakan dan Akuntansi Pajak*, Jakarta: Erlangga, 2010.
- Rohmah, Rif'ah Dzawir, (2018), *Analisis Hukum Ekonomi Syari'ah terhadap Sistem Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (Kharaj) Al-Mawardi*, Semarang: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo.
- Sabiq, Muhammad Sayyid, *FIQH SUNNAH Jilid IV*, Jakarta: PT Pustaka Abdi Bangsa, 2018.
- Salim, J.T, *Bisnis Islam Menurut Islam Teori dan Praktik*, Jakarta: PT Intermedia, 2003.
- Siahaan, MARIHOT PAHALA, *Pajak Bumi dan Bangunan di Indonesia Teori dan Praktik*, (Online), tersedia di: ePerpus Lampung (17 Januari 2021).
- Shohibuddin, Mohamad, *WAKAF AGRARIA: Signifikansi Wakaf bagi Agenda Reforma Agraria*, Yogyakarta: Baitul Hikmah, 2019.
- Sholihin, Ahmad Ifham, *Ekonomi Syariah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2013.
- Sri, Pudyatmoko, *Pengantar Hukum Pajak*, Yogyakarta :C.V Andi Offset, 2009.
- Sugiono, *Metodelogi Penelitian Kualitatif Dan Kuantitatif* , Bandung: Alfabeta, 2012.
- Sugiono, Bambang, *Metodelogi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada 1998.

- Sugiono, Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005.
- Suharsimi, Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta, 2006.
- Susiadi AS, *Metodelogi Penelitian*, Bandar Lampung: Fakultas Syari'ah IAIN Raden Intan Lampung, 2014.
- Susiadi, *Metodelogi Penelitian*, Bandar Lampung: Pusat Penelitian dan Penertiban LP2M IAIN Raden Intan, 2015.
- Syamsuri, Ika Prastyaningsih, "Upaya Pencapaian Kesejahteraan Masyarakat Melalui Pengelolaan Pajak: Relevansi Konsep Al-Kharaj Abu Yusuf di Indonesia". *An-Nisbah: Jurnal Ekonomi Syariah*, Vol. 05 No. 01, Oktober 2018.
- Tilopa, Martina Nofra "Pemikiran Ekonomi Abu Yusuf Dalam Kitab Al-Kharaj", Vol. 3, No. 1, Maret 2014.
- Tim Penyusun Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1998.
- Undang-Undang Pajak Lengkap Tahun 2011, Jakarta: Mitra Wacana Media, 2011.