PROSEDUR PENETAPAN KLASIFIKASI NILAI DASAR TANAH DAN BANGUNAN SEBAGAI DASAR PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BERDASARKAN SIYASAH DUSTURIYAH (Studi Kasus Di Kecamatan Ratu Agung Kota Bengkulu)

Penulis :
MAULANA IQBALWA

PROSEDUR PENETAPAN KLASIFIKASI NILAI DASAR TANAH DAN BANGUNAN SEBAGAI DASAR PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BERDASARKAN SIYASAH DUSTURIYAH (Studi Kasus Di Kecamatan Ratu Agung Kota Bengkulu)

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (S.H.)

OLEH :

MAULANA IQBALWA
NIM. 1711150048

PROGRAM STUDI HUKUM TATA NEGARA
FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI FATMAWATI SUKARNO
BENGKULU
2022 M/1443 H

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi yang di tulis oleh Maulana Iqbalwa NIM. 1711150048 dengan judul "**Prosedur Penetapan Klasifikasi Nilai Dasar Tanah Dan Bangunan Sebagai Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Siyasah Dusturiyah (Studi Kasus Di Kecamatan Ratu Agung Kota Bengkulu)**" Program Studi Hukum Tata Negara Fakultas Syari'ah telah di periksa dan di perbaiki sesuai dengan saran dari Pembimbing I dan Pembimbing II. Oleh karena itu, skripsi ini di setujui untuk Sidang Munaqasyah Skripsi Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno (UINFAS) Bengkulu.

Bengkulu, 2022 M
1444 H

Pembimbing I	Pembimbing II
Masril, S.H, M.H	**Aneka Rahma, S.sy., M.H**
NIP. 195906261994031001	**NIP. 199110122019032014**

KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI FATMAWATI
SUKARNO BENGKULU FAKULTAS SYARIAH
Alamat: Jl. Raden Fatah Pagar Dewa Telp.(0736) 51276 fax(0736) 51771 Bengkulu

PENGESAHAN

Skripsi oleh: Maulana Iqbalwa, NIM. 1711150048 yang berjudul "**Prosedur Penetapan Klasifikasi Nilai Dasar Tanah Dan Bangunan Sebagai Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Siyasah Dusturiyah (Studi Kasus Di Kecamatan Ratu Agung Kota Bengkulu)**, Program Studi Hukum Tata Negara Fakultas Syari'ah, telah diuji dan dipertahankan di depan Tim Sidang Munaqasyah Skripsi Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu pada:

Hari : Selasa
Tanggal : 26 Juli 2022

Dan dinyatakan LULUS, dapat diterima dan disahkan sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) dalam Ilmu Hukum Tata Negara.

Bengkulu, 2022 M / 1442 H

Dekan,

Dr. H. Suwarjin, MA
NIP.196904021999031004

Tim Sidang Munaqasyah

Ketua	Sekretaris
Dr. H. Supardi, M.Ag	**Wahyu Abdul Ja'far, M.H.I**
NIP.196504101993031007	NIP.198612062015031005
Penguji I	Penguji II
Dr. Iim Fahimah, LC., MA	**Giyarsi, M.Pd**
NIP. 197397122006042001	NIP. 199108222019032006

MOTTO

وَاَطِيْعُوا اللّٰهَ وَرَسُوْلَهٗ وَلَا تَنَازَعُوْا فَتَفْشَلُوْا وَتَذْهَبَ رِيْحُكُمْ وَاصْبِرُوْا ۗ اِنَّ اللّٰهَ مَعَ الصّٰبِرِيْنَ ۚ

Dan taatilah Allah dan Rasul-Nya dan janganlah kamu berselisih, yang menyebabkan kamu menjadi gentar dan kekuatanmu hilang dan bersabarlah. Sungguh, Allah beserta orang-orang sabar.

(Q.S Al-Anfal :46)

***

"*Dream Believe And Make It Happen"*

"3 S (Santai, Serius, Selesai)"

Maulana Iqbalwa

***

PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan kepada:

- ama dan ayah tercinta yang telah memberikan motivasi doa serta kasih sayangnya kepadaku semoga anakmu kelak bisa menjadi orang sukses dan semoga Allah SWT memberikan umur yang panjang dan berkah untuk anakmu.
- Kepada saudara-saudaraku tercinta dan tersayang (Irhamsyah,Irlia Marissa,Adhytia) yang selalu memberikan semangat serta mendoakanku semoga saudaramu ini bisa membanggakan kalian.
- Untuk dosen pembimbingku Bapak Masril, S.H,. M.H. dan Ibu Aneka Rahma, M.H. yang telah membimbingku dan memberikan arahan dalam menyelesaikan skripsi ini.
- Terkhusus Sintia Lorenza terimakasih selalu memberikan semangat dan selalu mendukungku yang selalu memberi dukungan terhadap skripsi ini.
- Sahabat Terdekat (Riofaldi Dede Pratama, Dwi Setyo Akbarul, Ari Kusuma) yang selama ini telah menemaniku, memberi semangat serta mendoakanku.dan berjuang bersama untuk meraih gelar S.H
- Untuk HTN C dan B 2017 terimakasih atas kebersamaanya semoga kita sukses dimanapun kita berada.
- Almamater Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu.

SURAT PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan :

1. Skripsi dengan judul "Prosedur Penetapan Klasifikasi Nilai Dasar Tanah Dan Bangunan Sebagai Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Siyasah Dusturiyah (Studi Kasus Di Kecamatan Ratu Agung Kota Bengkulu)", adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik, baik UINFAS Bengkulu maupun Perguruan Tinggi lainnya.
2. Skripsi ini murni gagasan, pemikiran dan rumusan saya sendiri tanpa bantuan yang tidak sah dari pihak lain kecuali arahan dari tim pembimbing.
3. Di dalam skripsi ini tidak terdapat hasil karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali kutipan secara tertulis dengan jelas dan dicantumkan sebagai acuan di dalam naskah saya dengan disebutkan nama pengarangnya dan dicantumkan pada daftar pustaka.
4. Bersedia Skripsi ini diterbitkan di Jurnal Ilmiah Fakultas Syari'ah atas nama saya dan nama dosen pembimbing saya.
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini. Saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar sarjana, serta sanksi lainnya sesuai norma dan ketentuan yang berlaku.

Bengkulu, 2022
Mahasiswa Yang Menyatakan

Maulana Iqbalwa
Nim. 1711150048

ABSTRAK

Prosedur Penetapan Klasifikasi Nilai Dasar Tanah Dan Bangunan Sebagai Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Siyasah Dusturiyah (Studi Kasus Di Kecamatan Ratu Agung Kota Bengkulu). Oleh: Maulana Iqbalwa, NIM. 1711150048
Pembimbing I: Masril., S.H., M.H., dan Pembimbing II: Aneka Rahma, M.H

Penelitian ini merupakan suatu penelitian kualitatif dengan jenis penelitianyuridis empiris (penelitian hukum lapangan), dengan tujuan Tujuan penelitian untuk mengetahui: 1). Untuk mengetahui penetapan klasifikasi nilai dasar pajak dan bangunan di kecamatan Ratu Agung berdasarkan Peraturan Walikota nomor 43 tahun 2019, 2). Untuk mengetahui bagaimana tinjauan fiqh siyasah dusturiyah terhadap penetepan mekanisme nilai dasar tanah dan bangunan.
Berdasarkan Hasil penelitian diketahui bahwa, Prosedur Penetapan Klasifikasi Nilai Dasar Tanah Dan Bangunan Sebagai Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Telah Ditetapkan dalam Peraturan Walikota No 43 Tahun 2019 tentang Klasifikasi Nilai Dasar Tanah Dan Bangunan sebagai dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Di dalam Peraturan Walikota ini pada pasal 2 ayat (1), disebutkan bahwa Nilai Dasar Tanah diklasifikasikan berdasarkan Zona Nilai Tanah dan Pasal 3 ayat (1), disebutkan bahwa Nilai Dasar Bangunan diklasifikasikan berdasarkan Luas Bangunan dan Kelas Bangunan. Sedangkan Berdasarkan tinjauan Siyasah Dusturiyah terhadap penetapan klasifikasi nilai dasar dalam pajak tanah dan bangunan di kecamatan ratu agung telah sesuai secara prinsip dan tujuan dalam menentukan harga standar minimal tanah dan bangunan, dimana dalam islam dharibah sebagai harta yang dipungut secara wajib dari rakyat untuk keperluan pembiayaan negara. Dengan demikian, dharibah bisa diartikan dengan pajak (muslim).

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbilaalamin, segala puji bagi Allah SWT. Tuhan seru sekalian alam yang telah memberikan nikmat kepada kita yakni nikmat kesempatan dan nikmat iman serta Islam sehingga penulis dapat menyelesaikan Proposal skripsi yang berjudul Prosedur Penetapan Klasifikasi Nilai Dasar Tanah Dan Bangunan Sebagai Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Fiqih Siyasah (Studi Kasus Di Kecamatan Ratu Agung Kota Bengkulu).

Salawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW. Karna beliaulah pembawa cahaya kebenaran sehingga kita bisa membedakan antara haq dan batil, semoga dengan senantiasa kita bersolawat kepada beliau nantinya kita mendapat syafaat diyaumil akhir.

Penulisan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat untuk mendapatkan gelar S.H pada Program Studi Hukum Tata Negara (siyasah) pada Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Fatwamati Sukarno (UIN) Bengkulu.

Dalam penyusunan Skripsi ini tentu banyak kekurangan dan tak luput dari kekhilafan dari berbagai sisi. Oleh karena itu maka penulis mengharapkan pembenahan dan saran yang Bersifat membangun demi kesempurnaan penlulisan Skripsi ini untuk kedepannya.

Bengkulu, 26 April 2022

Penulis

DAFTAR ISI

PERSETUJUAN PEMBIMBING……..…….....……ii
PENGESAHAN…….....…….....……iii
HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN…….....…iv
PERNYATAAN……...…..…..iv
ABSTRAK vii
KATA PENGANTAR…….....….....vii
DAFTAR ISI…….....….....ix
BAB I PENDAHULUAN
A. Latar Belakang Masalah…….....…….....7
B. RumusanMasalah..…….....…….....…....13
C. Tujuan Penelitian..…….....……...…....13
D. Kegunaan Penelitian…….....….....14
E. Penelitian Terdahulu……...……..…....14
F. Metode Penelitian……..…....20
1. Jenis Penelitian……..…….……..……21
2. Waktu dan Lokasi Penelitian..……...…….....……...21
3. Subjek dan Informan Penelian…….....…...…..22
4. Sumber Data…….....……22
5. Teknik Pengumpulan Data…….....……23
6. Analisis Data…….……24
G. Sistematika Penulisan……....……...27

BAB II KAJIAN TEORI

A. Pengertian Tanah dan Bangunan……...……..……29
B. Klasifikasi Tanah dan Bangunan……..…….……...30
C. Pengertian Zona Nilai Tanah (ZNT)……....……..……..32
D. Pengertian Objek PBB…….....…….…..33
E. Pengertian Subjek PBB……...…….…..…34
F. Penilaian……....…….…..35
G. Jenis Objek Pajak……..……...37
H. Pengertian Pajak dan HukumPajak……..……...37
I. Pemungutan Pajak……....……..39
J. Tinjauan Umum Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)…….……....40
K. Objek dan Subjek BPHTB…….....……43
L. Fiqih Siyasah……..……..47

M. Ruang Lingkup Fiqih Siyasah…..…….....…….49
N. Pengertian Siyasah Dusturiyah……..…....……48
O. Pengertian Pajak Dalam Islam……...…...51
P. Dasar Hukum Membayar Pajak Menurut Islam ……...……53

BAB III GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

A. Demografis Kota Bengkulu……...……59
   1. Luas Kota Bengkulu……...….59
   2. Jumlah Penduduk dan Laju Pertambahan Penduduk....61
   3. Struktur Penduduk Berdasarkan Migrasi…….62
B. Profil Singkat Kantor Notaris/PPAT Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N….....63
   1. Letak Kantor…….....…….63
   2. Kondisi Fisik Objek Penelitian……..……...……..64
   3. Visi dan Misi……..……...…….65
   4. Struktur Organisasi Kantor……..…...……66
C. Indetitas Objek Kajian…….……...……67
D. Profil Singkat Badan Pendapatan Daerah Kota Bengkulu....67

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Penetapan Klasifikasi Nilai Dasar Tanah dan Bangunan di Kecamatan Ratu Agung Kota Bengkulu….....…….…69
B. Analisis *Siyasah Dusturiyah* Terhadap Penetapan Klasifikasi Nilai Dasar Dalam Pajak Perolehan Hak Tanah dan Bangunan di Kecamatan Ratu Agung Kota Bengkulu…..…90

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan……...……..93
B. Saran……...…..……...…….94

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaanya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya, dengan pembatasan dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yaitu sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan-peraturan lainnya.[1] Seluruh makhluk hidup yang ada di bumi menggantungkan kehidupannya pada tanah. Perkembangan suatu daerah berpengaruh terhadap tingkat kebutuhan masyarakatnya terhadap bidang tanah. Hal tersebut diakibatkan oleh pemanfaatan lahan yang lebih produktif dari penggunaan lahan sebelumnya, sehingga mengakibatkan bertambahnya nilai tanah. Keunikan yang dimiliki oleh bidang tanah menimbulkan variasi nilai dari setiap persebaran spasial seperti karakteristik, sifat dan kemampuan tanah sebagai sumber daya.[2] Nilai Tanah merupakan nilai assessment (*assessed value*) yaitu nilai yang diestimasi oleh seorang penilai dimana nilai ini akan mempengaruhi nilai pasar (*market value*) yaitu harga jual beli tanah yang terjadi pada suatu waktu tertentu.[3]

Pertumbuhan penduduk Indonesia mengalami peningkatan yang cukup pesat, tidak terkecuali untuk Kota Bengkulu. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik Kota Bengkulu jumlah penduduk di Kota Bengkulu mengalami peningkatan setiap tahunnya, pada tahun 2016 jumlah penduduk kota Bengkulu sebanyak 359.488 jiwa, tahun 2017 yaitu 368.100 jiwa,dan tahun 2018 yaitu 376.500 jiwa.

---

[1] Boedi Harsono.*Hukum Agraria*.(Jakarta:Universitas Trisakti Press.2022).h.18

[2] Topcu dan Kubat,*Nilai Tanah*.(Medan:Universitas Sumatra Utara.2009).h.6

[3] Northam, Ray M. 1975. *Urban Geography*. New York : John Wiley and Sons, Inc.

Dalam kurun waktu 3 tahun mengalami laju pertumbuhan penduduk cukup signifikan. Angka pertumbuhan tersebut memberikan dampak yang nyata dalam berbagai bidang kehidupan masyarakat khususnya ketersediaan bidang tanah dan bangunan. Dengan meningkatnya jumlah penduduk, maka kebutuhan masyarakat akan tanah dan bangunan pun tidak bisa di hindari, sehingga banyak di minati oleh masyarakat baik sebagai tempat tinggal, perdagangan ataupun investasi. Hal ini tentunya akan menimbulkan variasi harga tanah dan bangunan. Masalah ini sesuai dengan teori dari *Demand Pull Inflation* dimana permintaan akan suatu barang meningkat dengan jumlah barang yang sedikit, maka akan menaikkan harga dari barang tersebut. Misalnya, pengalih fungsian tanah dari tanah pertanian menjadi pemukiman penduduk ataupun tempat perdagangan. Hal tersebut akan menaikan harga lahan apabila fungsi, nilai maupun manfaat dari lahan tersebut meningkat.[4]

Mengingat pentingnya tanah dan bangunan tersebut dalam kehidupan, maka sudah sewajarnya jika orang pribadi atau badan hukum yang mendapatkan nilai ekonomis serta manfaat dari tanah dan bangunan. Oleh karena itu untuk memperolehan hak atas tanah dan bangunan tersebut dikenakanlah pajak oleh Negara. Pajak yang dimaksud adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB). Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, PAD atau pendapatan asli daerah berasal dari pajak daerah dan retribusi daerah. Pajak daerah sebagai penopang terbesar pendapatan asli daerah bermanfaat untuk kelancaran pembanggunan pemerintah daerah.[5] Hal ini sesuai dengan fungsi dari pajak itu sendiri, yakni untuk dana pembiayaan serta belanja daerah dalam rangka menjalankan roda pemerintahan di daerah.

Untuk menentukan seberapa besar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang akan di bebankan

---

[4] https://bengkulukota.bps.go.id/indicator/12/33/1/jumlah-penduduk-kota-bengkulu.html

[5] Muhammad Djafar Saidi, *Pembaruan Hukum Pajak*.(Jakarta , PT.Rajagrafindo Persada 2007), h 57, 58, 59 dan 60

kepada pembeli, dalam hal peralihan dan perolehan hak tanah dan bangunan, diperlukan Klasifikasi Nilai Dasar Tanah dan Bangunan. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Bengkulu (BAPENDA), dalam hal ini diwakili oleh Kepala Bidang Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan(PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Bapak Gita Gama,untuk dapat mengetahui Klasifikasi Nilai Dasar Tanah dan Bangunan di Kota Bengkulu Pemerintah Kota Bengkulu melalui BAPENDA menunjuk Tim Konsultan penilai dari Jakarta untuk melakukan kajian hukum dan proses penentuan nilai Zona Nilai Tanah (ZNT) yang ada di sembilan kecamatan yang ada di Kota Bengkulu yaitu kecamatan Gading Cempaka, Kampung Melayu, Muara Bangkahulu, Ratu Agung, Ratu Samban, Selebar, Sungai Serut, Teluk Segara dan Singaran Pati.[6]

Dilakukannya penilaian ulang ini, dikarenakan sejak orde baru belum dilakukan penilaian ulang terhadap ZNT. Oleh sebab itu, hasil penilaian tim konsultan menjadi salah satu dasar pembentukan Peraturan Walikota, selain melihat perkembangan perekonomian di Kota Bengkulu dan juga sudah dibahas dengan pakar hukum dari Universitas Bengkulu dan Kemenkumham.

Salah satu tugas BAPENDA adalah melakukan pemungutan Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan (BPHTB), Zona Nilai Tanah ini adalah rujukan bagi BAPPENDA untuk pemenuhan layanan publik yang berkaitan dengan perhitungan tarif layanan pertanahan seperti Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) serta Pajak Penghasilan (PPh).[7]

Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan Pasal 4 Ayat (1) Peraturan Daerah Kota Bengkulu Nomor 06 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, ditetapkanlah Peraturan Walikota No 43 Tahun 2019 tentang Klasifikasi Nilai Dasar Tanah Dan Bangunan sebagai dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Di dalam Peraturan

[6] Renstra Bapenda Kota Bengkulu Tahun 2019-2023

[7] https://www.bengkuluinteraktif.com/terkait-perwal-nomor-43-tahun-2019-dprd-kota-bengkulu-gelar-hearing-dengan-dpd-rei-dan-bapenda

Walikota ini pada pasal 2 ayat (1), disebutkan bahwa Nilai Dasar Tanah diklasifikasikan berdasarkan Zona Nilai Tanah dan Pasal 3 ayat (1), disebutkan bahwa Nilai Dasar Bangunan diklasifikasikan berdasarkan Luas Bangunan dan Kelas Bangunan.[8]

Dalam Islam pun diatur tentang perpajakan tanah dan bangunan bahkan di bahas dalam fiqih siyasah dusturiyah. Al-Mawardi menyebutkan bahwa imam memiliki hak yaitu hak untuk ditaati dan hak untuk dibantu.[9] Hak-hak imam erat sekali kaitannya dengan kewajiban rakyat. Hak untuk ditaati dan dibantu misalnya adalah kewajiban rakyat untuk menaati dan membantu, hal ini sesuai dengan Firman Allah SWT (Q.S An-Nisa :59)

يٰٓاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْٓا اَطِيْعُوا اللّٰهَ وَاَطِيْعُوا الرَّسُوْلَ وَاُولِى الْاَمْرِ مِنْكُمْۚ فَاِنْ تَنَازَعْتُمْ فِيْ شَيْءٍ فَرُدُّوْهُ اِلَى اللّٰهِ وَالرَّسُوْلِ اِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِنُوْنَ بِاللّٰهِ وَالْيَوْمِ الْاٰخِرِۗ ذٰلِكَ خَيْرٌ وَّاَحْسَنُ تَأْوِيْلًا

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (Nya), dan ulil amri di antara kamu. Kemudian jika kamu berlainan pendapat tentang sesuatu, maka kembalikanlah ia kepada Allah (Al Quran) dan Rasul (sunnahnya), jika kamu benar-benar beriman kepada Allah dan hari kemudian.

Apabila kita sebut hak imam adalah untuk ditaati dan kontribusi secara sadar dari rakyat, maka kewajiban dari rakyat untuk taat, membantu dan berperan serta dalam program-program pemimpinnya yang digariskan untuk kemaslahatan bersama seperti halnya pajak.

Di dalam konsep Islam dikenal istilah Fiqh Siyasah Dusturiyah (Konstitusi) yang bertujuan untuk kemaslahatan umat. Fiqh Siyasah Dusturiyah membahas mengenai konsep-konsep konstitusi (undang-undang dasar negara dan sejarah lahirnya perundang-undangan dalam suatu negara), legislasi (bagaimana cara perumusan undang-undang),lembaga demokrasi dan syura yang merupakan pilar penting dalam

[8]https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/126683/perwali-kota-bengkulu-no-43-tahun-2019

[9]Al-Mawardi, Al-Ahkam, Asulthaniyah wal Wilayatuh al-Diniyah, Musthafa al-Asabil Halabi, Cet. III (Mesir), h. 17.

perundang-undangan tersebut. Disamping itu , Fiqh siyasah juga membahas tentang konsep negara hukum dalam siyasah dan hubungan timbal balik antara pemerintah dan warga negara serta hak-hak warga negara yang wajib dilindungi.[10]

Dalam Penetapan Peraturan Walikota no 43 Tahun 2019 tersebut tidak dijelaskan bagaimana prosedur penetapan klasifikasi nilai dasar tanah dan bangunan baik dengan klasifikasi zona nilai tanah maupun dengan klasifikasi luas bangunan dan kelas bangunan. Karena tidak semua masyarakat Kota Bengkulu yang sedang melakukan pengurusan BPHTB memahami dari mana mendapatkan nilai yang ditetapkan tersebut. Dengan di tetapkannya Perwal ini, banyak dari masyarakat yang merasa terbebani dengan semakin tingginya biaya yang mereka keluarkan untuk memperoleh hak atas pengalihan tanah dan bangunan. Namun dapat dikatakan bahwa pertimbangan pemerintah dalam menetapkan perwal ini adalah sebagai jaminan kepastian hukum, meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) atas dasar keadilan.

Hal inilah yang mendorong rasa ingin tahu peneliti terhadap permasalahan diatas, kemudian ditinjau dari aspek Fiqh siyasah. Peneliti mengambil beberapa sampel di Kecamatan Ratu Agung untuk dihitung nilai ZNT dan Nilai Bangunannya berdasarkan Peraturan Walikota No 43 Tahun 2019 tentang Klasifikasi Nilai dasar Tanah dan Bangunan sebagai dasar Pengenaan Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, maka penulis tertarik untuk meneliti permasalahan ini, dengan penelitian yang berjudul" **Prosedur Penetapan Klasifikasi Nilai Dasar Dalam Pajak Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Siyasah Dusturiyah (Studi Kasus Di Kecamatan Ratu Agung Kota Bengkulu)**

[10]Muhammad Iqbal, *Fiqh Siyasah*, *Konstektualisasi Doktrin Politik Islam*. (Jakarta,prenadamedia Group.2014),177.1

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka peneliti merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur penetapan klasifikasi nilai dasar pajak dan bangunan di kecamatan Ratu Agung berdasarkan Peraturan Walikota nomor 43 tahun 2019?
2. Bagaimana siyasah dusturiyah terhadap penetepan mekanisme nilai dasar tanah dan bangunan di kecamatan ratu agung?

C. TujuanPenelitian

1. Untuk mengetahui penetapan klasifikasi nilai dasar pajak dan bangunan di kecamatan Ratu Agung berdasarkan Peraturan Walikota nomor 43 tahun 2019
2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan fiqh siyasah dusturiyah terhadap penetepan mekanisme nilai dasar tanah dan bangunan di kecamatan ratu agung?

D. Kegunaan Penelitian

Manfaat penelitian ini adalah, sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Secara umum, penelitan ini diharapkan sebagai tambahan wawasan dan ilmu pengetahuan mengenai prosedur penetapan klasifikasi nilai dasar tanah dan bangunan menururt Peraturan Walikota No 43 Tahun 2019 dan tinjauan siyasah dusturiyah terhadap penetepan klasifikasi nilai dasar tanah dan bangunan.

2. Manfaaat Praktis

a. Bagi Lembaga, diharapkan tidak memberatkan masyarakat terhadap nilai jual objek pajak
b. Bagi Masyarakat, Untuk mengetahui harga minimal standart tanah dan keluhan masyarakat terhadap antar pembeli dan penjual
c. Bagi Peneliti Lain, diharapkan hasil penelitan ini dapat digunakan sebagai bahan acuan bagi peneliti-peneliti lainnya yang berminat untuk mengembangkan atau melakukan penemuan terbaru dalam penelitiannya.

E. Penelitian Terdahulu

Penelitian Klasifikasi Nilai Dasar Dalam Pajak Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Berdasarkan Fiqih Siyasah

Dusturiyah sepanjang sepengetahuan penulis sudah ada beberapa penelitian terdahulu yang meneliti mengenai tema yang hampir berkaitan sama dengan yang akan penulis teliti ini. Akan tetapi terdapat perbedaan antara peanelitian terdahulu dengan penelitian yang akan penulis lakukan, baik itu dari segi pembahasan, landasan hukum ataupun metode yang digunakan. Namun tentu saja dalam melakukan penelitian yang akan penulis lakukan ini, penulis merujuk kepada penelitian-penelitian terdahulu guna dijadikan sebagai bahan pertimbangan untuk pembahsan dalam penelitian yang akan penulis lakukan. Penelitian terdahulu tersebut antara lain adalah sebagai berikut:.

1. Nola Lavenia Watak, Skirpsi"Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Terhadap Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kabupaten Minahasa Tenggara",[11] Tujuan Penelitian ini adalah untuk Mengetahui Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Terhadap Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Minahasa Tenggara yang ada di 3 kecamatan yaitu kecamatan Ratahan, Kecamatan Pasan dan Kecamatan Ratahan Timur. Hasil kajian nya yaitu Penetapan NJOP di kecamatan Ratahan, Pasan, dan Ratahan Timur memiliki klasifikasi atau penggolongan kelas yang bervariasi baik bumi dan bangunan. Kelas yang NJOP tertinggi dimasing - masing kecamatan salah satunya dipengaruhi oleh letak objek pajaknya yang strategis atau berada di pinggiran jalan utama dan disebabkan karena penggunaan objek pajak untuk usaha perekonomian seperti perdangangan, perkantoran, jasa umum, dan lain - lain. Sehingga memiliki kontribusi yang tinggi terhadap penerimaan PBB di Kabupaten Minahasa Tenggara. Dan manfaat kajian tersebut untuk penulis yaitu untuk menjadi referensi penulis membuat skripsi yang menyangkut tentang Nilai Jual Objek Pajak di Daerah Kecamatan Ratu Agung. Persamaan dengan skripsi ini adalah sama sama ingin tahu penetapan nilai jual objek pajak dan pbb dan adapun perbedaanya yaitu pada skripsi Nola Lavenia Watak

[11] https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/accountability/article/view/8421

untuk menghitung penetapan NJOP berdasarkan luas Tanah dan Bangunan, Klasifikasi kelas NJOP dihitung dengan Aplikasi Komputer yaitu Sistem Informasi Manajemen Pajak Daerah. Sementara yang Saya yaitu dihitung Berdasarkan Peraturan Walikota No 43 Tahun 2019.

2. Husni Mubarok, Dengan Judul "Pandangan Fiqih Dusturiyah Terhadap Wakaf Atas Hak Kekayaan Intelektual" Tujuannya menjadikan wakaf sebagai instrumen untuk menyejahterakan masyarakat muslim. Dan menjadikan wakaf sebagai media untuk menciptakan keadilan-ekonomi, mengurangi kefakiran dan kemiskinan, mengembangkan sistem jaminan sosial, dan menyediakan fasilitas pelayanan kesehatan serta fasilitas pelayanan umum yang layak. Hasil kajiannya yaitu Pandangan Fiqh Dusutriyah terhadap wakaf HAKI masih samar-samar dan sejauh ini masih sangat minim bahkan belum diatur secara jelas dalam praktek wakaf di Indonesia. Selain karena HAKI masih merupakan bidang hukum yang baru, praktek perwakafan dengan obyek HAKI di Indonesia masih sebatas pengakuan yang ditentukan dalam UU Wakaf dan peraturan pelaksana UU Wakaf. Manfaat kajian ini untuk penulis yaitu menjadi referensi pembanding siyasah dusturiyah yang membahas Tanah dan Bangunan. Permasalahan skripsi ini yakni bagaimana pelaksanaan Wakaf Atas Hak Kekayaan Intelektual menurut Hukum di Indonesia, Sementara yang saya ingim teliti ialah Bagaimana tinjauan fiqih siyasah dusturiyah terhadap penetapan mekanisme nilai dasar tanah dan bangunan, dan Fiqih Siyasah Dusturiyah masih sama sama Samar dan minim untuk klasifikasi nilai dasar pajak Tanah dan Bangunan.
3. Dina Mariana. Dengan Judul "Tinjauan Atas Ketaatan Wajib Pajak Terhadap Peraturan Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan di Kota Palembang"[12] bertujuan untuk mengetahui penerapan Undang-Undang Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan dalam hal dasar pengenaan dan

[12]https://repository.unsri.ac.id/22182/2/RAMA_62201_01023130060_0020086602_01_front_ref.pdf D Mariana· 2006

cara perhitungan pajak terutang dan apa penyebab dari sering terjadinya pajak terutang yang kurang bayar atas perolehan hak tersebut.Hasil kajian tersebut yaitu Dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan alas perolehan hak atas tanah dan bangunan yaitu perbualan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Manfaat kajian ini untuk penulis yaitu menjadikan referensi ketaatan wajib pajak di Daerah Kecamatan Ratu Agung supaya tidak ada lagi yang mengelak pembayaran pajak, Permasalahan Skripsi ini yakni Bagaimana Penerapan Dasar Pengenaan dan Cara Hitung Pajak Terhutang atas Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Apa yang menyebabkan Sering Terjadinya Pajak Terhutang dan Belum Bayar. Sementara dengan permasalahan Saya yaitu untuk mengetahui bagaimanakah Penetapan Klasifikasi Nilai Dasar Pajak dan Bangunan di Kecamatan Ratu Agung, dan sama sama menghitung cara pembayaran Pajak.

4. Eka Wijaya Silalah "Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Atas Warisan, Apakah Warisan (Dalam Garis Keturunan Sedarah) Harus Dikenai Bphtb?".[13] Penelitian permasalahan jurnal ini mengkaji dan mendalami apakah warisan dapat dikenai pajak, khususnya BPHTB atas warisan berupa tanah dan/atau bangunan.Hasil kajian penulis ini yaitu dapat diketahui bahwa pajak merupakan suatu kewajiban, dimana kewajiban terhadap pajak merupakan kewajiban warga negara kepada negaranya. Pajak sebagai suatu kewajiban merupakan bagian dari kategorisasi benda sebagaimana disebutkan oleh Mitchell McInnes[14] , yang dapat diartikan bahwa kepemilikan

[13]https://www.researchgate.net/publication/340242785_Bea_Perolehan_Hak_Atas_Tanah_Dan_Bangunan_Bphtb_Atas_Warisan_Apakah_Warisan_Dalam_Garis_Keturunan_Sedarah_Harus_Dikenai_Bphtb

[14] Mitchell McInnes, "*Taxonomic Lessons for the Supreme Court of Canada*" dalam buku *Structure and Justification in Private Law Essay for Peter Birks* yang disusun oleh Charles Ricke & Ross Grantham (eds.), Portland: Hart Publishing, 2008,

(termasuk hak dan kewajiban yang timbul karenanya) dari benda itu dapat dialihkan dari seorang kepada yang lain. Pengalihan benda karena suatu kondisi tertentu seperti kematian, merupakan hakikat timbulnya warisan. Begitu pula dengan pajak, karena dikategorisasikan sebagai benda, maka pengalihan warisan mengikuti pengalihan seluruh hak dan kewajiban yang lahir dari warisan tersebut, termasuk diantaranya kewajiban terhadap pajak. Dan manfaat kajian ini untuk penulis yaitu menjadi referensi terhadap kewajiban pajak khususnya di fiqih siyasah dusturiyah, Sedangkan Skripsi Saya lebih mengkaji tentang Klasifikasi Nilai Dasar Tanah dan Bangunan Berdasarkan Fiqih Siyasah Dusturiyah.

5. R. Murjiyanto dan Samun Ismaya dengan judul "Kepastian Nilai Dasar Penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)" tujuan dalam penelitian ini, adalah: *pertama*, untuk mengetahui pengaruh penggunaan nilai transaksi sebagai dasar penghutungan BPHTB terhadap kepastian perhitungan dan jumlah BPHTB yang harus dibayar. *Kedua*, untuk menentukan pilihan nilai yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB, agar diperoleh kepastian dalam perhitungan dan pembayaran BPHTB. Hasil penelitian ini yaitu *Pertama*, penggunaan nilai transaksi sebagai dasar perhitungan BPHTB menimbulkan ketidakpastian, baik nilai transaksinya yang bisa berubah, perhitungan maupun jumlah pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak, setelah hasil validasi yang dilakukan oleh dinas pengelola BPHTB, disamping keharusan validasi melalui proses yang memakan waktu dan berakibat menghambat proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. *Kedua*, agar ada kepastian dalam pembayaran BPHTB, maka perlu ditentukan nilai yang pasti sebagai dasar perhitungan BPHTB oleh instansi yang berwenang, misalnya dengan menggunakan Nilai Jual Obyek Pajak pada Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB) yang tercantum dalam Surat

---

hlm. 83. Dalam Rahayu Prasetya Ningsih, Konstitusionalisasi Hukum Privat, Padjajaran Jurnal Ilmu Hukum, Vol 1, No 2, 2004, Hlm. 371.

Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB), atau nilai yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang. Dan manfaat kajian ini untuk penulis yaitu menjadi referensi untuk pembayaran pajak yang sesuai dengan peraturan yang telah di tetapkan di peraturan Walikota Bengkulu nomor 43 tahun 2019 di Daerah Kecamatan Ratu Agung, Sedangkan Permasalahan Skripsi Saya yaitu Bagaimana Penetapan Klasifikasi Nilai Dasar Pajak dan Bangunan di Kecamatan Ratu Agung.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan hal yang penting dalam penulisan skripsi ini, karena metode penelitian ini dapat menentukan langkah-langkah dari suatu permasalahan.

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Pendeketan dalam penelitian hukum ada 6 yaitu:

a. Macam-macam Pendekatan
b. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Aprroach*)
c. Pendekatan Kasus (*Case Aprroach*)
d. Pendekatam Historis (*Historical Aprroach*)
e. Pendekatan Perbandingan (*Comparative Aprroach*)
f. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Aprroach*)

Sedangkan pendekatan yang digunakan penulis ini yaitu pendekatan Perundang-undangan (*Statute Aprroach*), Kecuali penelitian dalam ruang lingkup hukum adat, penelitian hukum dalam level dogmatik hukum atau penelitian untuk keperluan praktik hukum tidak dapat melepaskan diri dari pendekatan perundang-undangan.

Pendekatan Kasus (*Case Aprroach*), Dalam menggunakan pendekatan kasus, yang perlu dipahami oleh peneliti adalah *ratio decidendi,* Yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya. Adapun diktum, yaitu putusanya merupakan sesuatu yang bersifat deskriptif. Oleh karena itulah pendekatan kasus bukanlah merujuk kepada diktum putusan pengadilan, melainkan merujuk kepada *ratio decidendi.*[15]

---

[15] Peter Mahmud Marzuki, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana,2017), h. 136

2. Waktu dan Lokasi Penelitian

Penelitian yang akan dilakukan oleh penulis berlokasi di daerah Kota Bengkulu di kecamatan Ratu Agung Sawah Lebar karena harga penjualan tanah dan bangunan daerah tersebut relatif tinggi dikarenakan berada di tengah Kota. peneltian ini akan berlangsung/memakan waktu selama 1 bulan yaitu di bulan Desember 2021.

3. Subjek dan Informan Penelitian

Informan adalah orang yang memberikan informasi tentang keadaan yang terjadi pada permasalahan yang akan diteliti. Pemilihan informan dalam penelitian ini menggunakan teknik *purprose sampling,* yakni pengambilan informan secara tidak acak, tetapi melalui pertimbangan dan kriteria yang di tentukan sendiri oleh peneliti sehingga layak menjadi informan dalam penelitian ini yaitu Di Kantor Notaris/PPAT Kota Bengkulu dan Badan Pendapatan Daerah Kota Bengkulu (BAPENDA),dan Masyarakat Kecamatan Ratu Agung.

4. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian adalah subjek darimana data tersebut diperoleh. Sumber data dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

a. **Data Primer**

Data premier adalah data yang diperoleh secara langsung dari informan seperti, Dokumen Resmi Notaris yang diteliti atau obyek penelitian yang ada hubungannya dengan pokok masalah. Data primer ini di peroleh dengan cara wawancara secara langsung dengan responden dan pengamat terhadap obyek yang di teliti yaitu di Kantor Notaris/PPAT Kota Bengkulu, BAPENDA Kota Bengkulu yaitu Bidang Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan(PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Masyarakat.

b. **Data Sekunder**

Data hukum sekunder adalah data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, jadi data diperoleh, buku, jurnal, dan sumber tertulis

lainnya[16]. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis serta memahami bahan hukum primer tersebut berupa naskah-naskah, hasil penelitian, terkait, makalah, buku-buku karya dari pakar hukum, jurnal hukum , surat kabar serta bahan tulisan lain yang ada kaitannya dengan masalah yang di teliti

5. Teknik Pengumpulan Data

a. Observasi (pengamatan)

Obesrvasi merupakan pengamatan langsung kepada suatu objek yang diteliti. Metode ini dipergunakan untuk dapat melihat objek penelitian secara langsung ketempat penelitian.[17]

Teknik pengumpulan data dengan observasi digunaan bila, penelitian berkenaan dengan perilaku manusia, proses kerja, gejala-gejala alam dan bila responden yang diamati tidak terlalu besar.

Jadi dalam penelitian ini penulis (subjek) menggunakan observasi yang tidak berperan serta (Nonpartisipan), yang artinya tidak mengikuti segala kegiatan tentang keputusan tersebut secara langsung dari awal perkara sampai keputusan akhir.

b. Wawancara

Wawancara adalah pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikontruksikan makna dalam suatu topik tertentu. Wawancara igunakan sebagai teknik penggumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan

[16] Imam Mahdi, dkk, *Pedoman Penulisan Skripsi*, (Bengkulu Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Bengkulu,2018), h. 17

[17] Sugiyono,2014, *Memahami penelitian kualitatif*. hlm. 69

yang harus diteliti, tetapi juga apabila peneliti ingi mengetahui hal-hal dari responden yang mendalam.[18]

c. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, aatau karya-karya monumental dari seseorang. Dokumen yang berbentuk tulisan misalnya catatan harian, sejarah kehidupan, biografi, peraturan, kebijakan, dokumentasi berbentuk gambar, patung, film, dan lain-lain. Studi dokumen merupakan pelengkap dari pengguna metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif.[19]

6. Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan proses dalam mengelola data yang telah terkumpul baik dari data observasi, wawancara dan dokumentasi yang berhubungan dengan penelitian in, dengan cara yaitu menyeleksinya menjadi satuan yang dapat dikelola, mencari dan menemukan apa yang penting, dan memutuskan apa yang dapat disampaikan kepada orang lain.[20]Analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data kedalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja.

Dalam Penelitian ini menggunakan teori analisis Miles & Huberman, dengan langkah-langkah sebagai berikut:

a. Reduksi Data Reduksi data diartikan sebagai proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan, dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan-catatan tertulis di lapangan. Reduksi data berlangsung terus-menerus selama proyek yang berorientasi penelitian kualitatif berlangsung. Antisipasi akan adanya reduksi data sudah tampak waktu

---

[18] Sugiyono,2014, *Memahami penelitian kualitatif*. (Bandung: Alfabeta, 2014),Hlm.72

[19] Sugiyono,2014, *Memahami penelitian kualitatif*. Hlm. 82

[20] Imam Mahdi, et all…,*Pedoman Penulisan Skripsi*, (Bengkulu: IAIN Bengkulu), h.15

penelitiannya memutuskan (seringkal tanpa disadari sepenuhnya) kerangka konseptual wilayah penelitian, permasalahan penelitian, dan pendekatan pengumpulan data mana yang dipilihnya. Selama pengumpulan data berlangsung, terjadilan tahapan reduksi selanjutnya (membuat ringkasan, mengkode, menelusur tema, membuat gugusgugus, membuat partisi, membuat memo). Reduksi data/transformasi ini berlanjut terus sesudah penelian lapangan, sampai laporan akhir lengkap tersusun.

Reduksi data merupakan bagian dari analisis. Reduksi data merupakan suatu bentuk analisis yang menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, membuang yang tidak perlu, dan mengorganisasi data dengan cara sedemikian rupa hingga kesimpulan-kesimpulan finalnya dapat ditarik dan diverifikasi. Dengan reduksi data peneliti tidak perlu mengartikannya sebagai kuantifikasi. Data kualitatif dapat disederhanakan dan ditransformasikan dalam aneka macam cara, yakni: melalui seleksi yang ketat, melalui ringkasan atau uraian singkat, menggolongkannya dalam satu pola yang lebih luas, dan sebagainya. Kadangkala dapat juga mengubah data ke dalam angka-angka atau peringkatperingkat, tetapi tindakan ini tidak selalu bijaksana.

b. Penyajian Data Miles & Huberman membatasi suatu penyajian sebagai sekumpulan informasi tersusun yang memberi kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Mereka meyakini bahwa penyajian-penyajian yang lebih baik merupakan suatu cara yang utama bagi analisis kualitatif yang valid, yang meliputi: berbagai jenis matrik, grafik, jaringan dan bagan. Semuanya dirancang guna menggabungkan informasi yang tersusun dalam suatu bentuk yang padu dan mudah diraih. Dengan demikian seorang penganalisis dapat melihat apa yang sedang terjadi, dan menentukan apakah menarik kesimpulan yang benar ataukah terus melangkah melakukan analisis yang

menurut saran yang dikisahkan oleh penyajian sebagai sesuatu yang mungkin berguna.

c. Menarik Kesimpulan Penarikan kesimpulan menurut Miles & Huberman hanyalah sebagian dari satu kegiatan dari konfigurasi yang utuh. Kesimpulan-kesimpulan juga diverifikasi selama penelitian berlangsung. Verifikasi itu mungkin sesingkat pemikiran kembali yang melintas dalam pikiran penganalisis (peneliti) selama ia menulis, suatu tinjauan ulang pada catatan-catatan lapangan, atau mungkin menjadi begitu seksama dan menghabiskan tenaga dengan peninjauan kembali serta tukar pikiran di antara teman sejawat untuk mengembangkan kesepakatan intersubjektif atau juga upaya-upaya yang luas untuk menempatkan salinan suatu temuan dalam seperangkat data yang lain. Singkatnya, makna-makna yang muncul dari data yang lain harus diuji kebenarannya, kekokohannya, dan kecocokannya, yakni yang merupakan validitasnya. Kesimpulan akhir tidak hanya terjadi pada waktu proses pengumpulan data saja, akan tetapi perlu diverifikasi agar benar-benar dapat dipertanggungjawabkan.[21]

G. **Sistematika Penulisan**

Rencana Penulisan Skripsi dalam penelitian yang akan penulis lakukan terdiri atas beberapa Bab yaitu sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Berisi pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, penelitian terdahulu, metode penelitian metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN TEORI

Berisi tentang Kajian teori yang memuat Teori engertian Tanah dan Bangunan, Klasifikasi Tanah dan Bangunan, Zona Nilai Tanah (ZNT), Objek PBB, Subjek PBB, Penilaian, Jenis Objek Pajak, Pajak dan Hukum Pajak, Pemungutan Pajak, Tinjauan umum Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan

[21] Milles dan Huberman, Analisis Data Kualitatif, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1992), hlm. 16

Bangunan (BPHTB), Fiqih Siyasah, Ruang Lingkup Fiqih Siyasah, Siyasah Dusturiyah.

BAB III GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

Berisi tentang gambaran umum wilayah penelitian menjelaskan tentang Demografis Kota Bengkulu, Profil Singkat Kantor Notaris/PPAT Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N, Indetitas Objek Kajian dan Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Bengkulu.

BAB IV HASIL & PEMBAHASAN

Berisi hasil dan Pembahasan menjelaskan tentang jawaban atas rumusan permasalahan berserta penjelasan secara empiris mengenai permasalahan yang penulis teliti.

BAB V PENUTUP

BAB II
KAJIAN TEORI

A. Pengertian Tanah dan Bangunan

Dalam pandangan teknik sipil, semua konstruksi direkayasa untuk bertumpu pada tanah. Tanah merupakan dasar yang berperan sangat penting sebagai pondasi dari suatu konstruksi bangunan.[22] Selain itu tanah berfungsi sebagai penyaluran untuk menerima beban dari konstruksi bangunan diatasnya. Secara umum, tanah merupakan material yang terdiri dari himpunan butiran mineral-mineral, bahan organik, dan endapan-endapan yang relatif lepas, yang terletak di atas batuan dasar.[23] Diantara ruang partikel-partikel terdapat zat cair dan gas yang mengisi ruang-ruang kosong tersebut. Ukuran partikel tanah dapat bervariasi dan sifat fisik dari tanah kebanyakan bergantung dari faktor ukuran, bentuk, serta kandungan kimia dari partikel tersebut.[24]Sedangkan yang dimaksud dengan bangunan adalah ilmu pengetahuan yang mempelajari hal-hal yang berhubungan dengan perencanaan dan pelaksanaan pembuatan maupun perbaikan bangunan. Dalam penyelenggaraan bangunan diusahakan ekonomis dan memenuhi persyaratan tentang bahan, konstruksi maupun pelaksanaannya. Bangunan yang dimaksud di atas meliputi:

1. Bangunan merupakan hasil karya orang yang mempunyai tujuan tertentu untuk kepentingan perorangan maupun untuk umum.
2. Bangunan yang bersifat penambahan atau perubahan dan telah ada menjadi sesuatu yang lain/berbeda, tetapi juga dengan tujuan tertentu dan untuk kepentingan perorangan maupun untuk umum[25]

---

[22] Hardiyatmo, Hary Christady, *Mekanika TANAH I*(Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1992), Edisi 1,

[23] Verhoef, P.N.W, *Geologi Untuk Teknik Sipil* (Jakarta:Erlangga,1994)

[24] Hardiyatmo, Hary Christady, *Mekanika TANAH I*, Edisi 1,

[25]http://file.upi.edu/Direktori/Fptk/Jur._Pend.Teknik_Sipil/196012241991011-Nandan_Supriatna/Kb_D-3/Pengertian_Bangunan.pdf

B. Klasifikasi Tanah dan Bangunan

Sistem klasifikasi tanah adalah suatu sistem pengaturan beberapa jenis tanah yang berbeda-bedatapi mempunyai sifat yang serupa ke dalam kelompok-kelompok dan subkelompok-subkelompok berdasarkan pemakaiannya. Sistem klasifikasi berfungsi sebagai penjelasan singkat dari sifat-sifat umum tanah yang sangat bervariasi tanpa penjelasan yang terperinci. Sistem klasifikasi yang sudah ada dan dikembangkan sebagian besar didasarkan pada sifat-sifat indeks tanah yang sedehana[26]

Klasifikasi bangunan terdapat dua jenis yaitu :

1. **Bangunan sederhana**

Klasifikasi bangunan sederhana adalah bangunan gedung negara dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana. Masa penjaminan kegagalan bangunannya adalah selama 10 tahun.

a. Gedung kantor yang sudah ada disain prototipenya, atau bangunan gedung kantor dengan jumlah lantai s.d. dua lantai dengan luas sampai dengan 500 m2
b. Bangunan rumah dinas tipe C, D, dan E yang tidak bertingkat
c. Gedung pelayanan kesehatan : PUSKESMAS
d. Gedung pendidikan tingkat dasar dan/atau lanjutan dengan jumlah lantai sampai dengan dua lantai.

2. Bangunan Tidak Sederhana

Klasifiksi bangunan tidak sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan/atau teknologi tidak sederhana. Masa penjaminan kegagalan bangunannya adalah selama paling singkat sepuluh tahun.

a. Gedung kantor yang belum ada desain prototipenya, atau gedung kantor dengan luas di atas dari 500 m2, atu gedung kantor bertingkat lebih dari 2 lantai

[26]http://sistembangunangedung.blogspot.com/2015/09/pengertian-bangunan-gedung.html

b. Bangunan rumah dinas tipe A dan B; atau rumah dinas C, D, dan E yang bertingkatlebih dari dua lantai, rumah negara yang berbentuk rumah susun
c. Gedung Rumah Sakit klas A, B,C, dan D
d. Gedung pendidikan tinggi universitas/akademik atau gedung pendidikan dasar/ lanjutan bertingkat lebih dari dua lantai.[27]

C. Pengertian Zona Nilai Tanah (ZNT)

Menurut Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor: KEP533/PJ/2000 Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah zona geografis yang terdiri atas kelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu satuan wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok. Informasi yang berkaitan dengan letak geografis diwujudkan dalam bentuk peta atau sket. Zona Nilai Tanah (ZNT) sebagai komponen utama identifikasi nilai objek pajak bumi mempunyai permasalahan yang mendasar, yaitu kesulitan dalam menentukan batasnya karena pada umumnya bersifat imaginer. Oleh karena secara teknis, penentuan batas Zona Nilai Tanah (ZNT) mengacu pada peruntukan tanah (zoning) atau penggunaan lahan dan aksesibilitas. Persyaratan lain yang perlu diperhatikan adalah perbedaan nilai tanah antar zona. Perbedaan tersebut dapat bervariasi misalnya 10%. Namun pada prakteknya penentuan suatu Zona Nilai Tanah (ZNT) dapat didasarkan pada tersedianya data pendukung (data pasar) yang dianggap layak untuk dapat mewakili nilai tanah atas objek pajak yang ada pada Zona Nilai Tanah (ZNT) yang bersangkutan. Penentuan nilai jual bumi sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan cenderung didasarkan kepada pendekatan data pasar. Oleh karena itu keseimbangan antar zona yang berbatasan dalam suatu wilayah administrasi pemerintahan

[27]http://sistembangunangedung.blogspot.com/2015/09/pengertian-bangunan-gedung.html

mulai dari tingkat yang terendah sampai dengan tingkat tertinggi perlu diperhatikan. Informasi yang berkaitan dengan letak geografis diwujudkan dalam bentuk peta atau sket. Salah satu hal terpenting adalah pemberian kode untuk setiap Zona Nilai Tanah (ZNT). Hal ini dimaksudkan untuk memudahkan menentukan letak relatif objek pajak di lapangan maupun untuk kepentingan lainnya dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan. Setiap Zona Nilai Tanah (ZNT) diberi kode dengan menggunakan kombinasi dua huruf dimulai dari AA sampai dengan ZZ. Aturan pemberian kode pada peta ZNT mengikuti pemberian nomor blok pada petas desa/kelurahan atau Nomor Objek Pajak (NOP) pada peta blok (secara spiral).[28]

D. Pengertian Objek PBB

Objek PBB adalah bumi dan/atau bangunan, dimana pengertian bumi dan/atau bangunan adalah sebagai berikut : Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia, dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Bangunan, adalah kontruksi teknik yang di tanam atau di lekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.

Tidak semua objek bumi dan bangunan akan dikenakan PBB, ada juga objek yang di kecualikan dari pengenaan PBB adalah apabila sebagai berikut :

1. digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksud-kan untuk memperoleh keuntungan,

2. digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu,

3. merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang

[28]https://djpk.kemenkeu.go.id/elearning.djpk/pluginfile.php/9326/mod_page/content/12 /PENILAIAN.

dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum di bebani suatu hak,

4. digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik,
5. digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

Objek pajak yang digunakan oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan, penentuan pengenaan pajaknya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.[29]

E. Subjek PBB

Subjek PBB 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. Melihat pengertian subjek pajak tersebut, tidak jarang ada objek pajak yang diakui oleh lebih dari satu orang subjek pajak, yang berarti ada satu objek pajak tetapi memiliki beberapa wajib pajak. Bagaimana kalau hal ini terjadi, apakah semua menjadi terhutang PBB?

Apabila terjadi statu kejadian dimana satu objek pajak dimiliki/dikuasai oleh beberapa subjek pajak atau satu objek pajak belum diketahui dengan jelas siapa Wajib Pajaknya, maka hal pertama yang perlu dilakukan adalah melihat perjanjian (*agreement*) antara para pihak yang berkepentingan terhadap objek pajak tersebut. Dalam perjanjian tersebut salah satu pasalnya biasanya membahas siapa yang akan melakukan kewajiban pembayaran pajak termasuk pajak Bumi dan Bangunan. Apabila dalam perjanjian tidak disebutkan atau memang terjadi lebih dari satu yang memanfaatkan objek pajak sehingga belum diketahui siapa yang menjadi wajib pajak Direktorat

[29] https://www.softwarepajak.net/news/110-seri-pbb-ketentuan-umum-pajak-bumi-dan-bangunan-pbb/

Jenderal Pajak dapat menetapkan subjek pajaknya (UU No 12 tahun 1994 Pasal 4 ayat 3).

Pertanyaan berikutnya yang muncul adalah, apakah setiap yang membayar PBB adalah pemilik atas objek pajak tersebut? Surat tanda pemberitahuan atau dikenal dengan sebutan SPPT (Surat Pembayaran Pajak Terhutang) atau bukti pelunasan bukanlah bukti pemilikan hak. Surat Tagihan Pajak atau bukti pembayaran PBB adalah semata mata untuk kepentingan perpajakan dan tidak ada kaitannya dengan status atau hak pemilikan atas tanah dan/atau bangunan.[30]

F. Penilaian PBB

Berbicara masalah PBB tidak akan terlepas dari nilai properti itu sendiri. Karena besarnya PBB yang akan dibayarkan oleh WP akan tergantung pada nilainya. Penilaian objek PBB pedesaan dan perkotaan meliputi penilaian objek tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Ditjen Pajak (pemerintah daerah menurut UU No. 28 Tahun 2009) untuk menentukan NJOP yang akan dijadikan sebagai dasar pengenaan pajak.

Untuk menilai objek properti tersebut digunakan beberapa metode penilaian sebagai berikut:

1. Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*).
   a. NJOP dihitung dengan cara membandingkan Objek pajak yang sejenis dengan Objek lain yang telah diketahui harga pasarnya.
   b. Pendekatan ini pada umumnya digunakan untuk menentukan NJOP tanah, namun dapat juga dipakai untuk menentukan NJOP bangunan.
2. Pendekatan Biaya (*Cost Approach*).

   Pendekatan ini digunakan untuk menentukan nilai tanah atau bangunan terutama untuk menentukan NJOP bangunan dengan menghitung seluruh biaya yang

[30]https://www.softwarepajak.net/news/110-seri-pbb-ketentuan-umum-pajak-bumi-dan-bangunan-pbb/

dikeluarkan untuk membuat bangunan baru yang sejenis dikurangi dengan penyusutan phisiknya.

3. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)
   a. Pendekatan ini digunakan untuk menentukan NJOP yang tidak dapat dilakukan berdasarkan pendekatan data pasar atau pendekatan biaya, tetapi ditentukan berdasarkan hasil bersih objek pajak tersebut,
   b. Pendekatan ini terutama digunakan untuk menentukan NJOP galian tambang atau objek perairan.[31]

G. Jenis Objek Pajak

1. Objek Pajak Umum yaitu objek pajak yang memiliki kriteria konstruksi bangunan umum dengan luas tanah berdasarkan kriteria tertentu. Objek pajak umum sendiri dibedakan menjadi:
   a. Objek pajak standar, kriteria untuk objek pajak ini adalah:
      1) Luas tanah ≤ 10.000 m²
      2) Jumlah lantai bangunan ≤ 4 lantai
      3) Luas bangunan ≤ 1000 m²

   b. Objek pajak non standar, kriterianya ialah:
      1) Luas tanah ≥ 10.000 m²
      2) Jumlah lantai bangunan ≥ 4 lantai
      3) Luas bangunan ≥ 1000 m²

2. Objek Pajak Khusus yaitu objek pajak yang memiliki kriteria konstruksi bangunan khusus. Kriteria bangunan khusus ditinjau dari segi bentuk, material pembentuk dan keberadaannya yang memiliki arti khusus. Contoh objek pajak khusus adalah pelabuhan, Bandar udara, jalan tol, tempat wisata, dan lain-lain.

H. Pengertian Pajak dan Hukum Pajak

Pembangunan nasional adalah suatu kegiatan yang berlangsung secara terus menerus dan berkesinambungan yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat, baik materiil maupun spirituil. Untuk dapat merealisasi kan

[31] Peraturan Daerah Kota Bengkulu No 05 tahun 2013 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan

tujuan tersebut perlu banyak memperhatikan masalah pembiayaan pembangunan.[32] Salah satu usaha untuk mewujudkan kemandirian suatu bangsa atau negara dalam pembiayaan pembangunan, yaitu dengan cara menggali sumber dana yang berasal dari dalam negeri berupa pajak. Pajak digunakan untuk pembiayaan pembangunan yang berguna bagi kepentingan bersama[33]

Ada beberapa pengertian pajak yang dikemukakan oleh para ahli yang dapat memberi batasan tentang pajak, diantaranya :

1. Menurut Prof. Dr. P.J.A. Adriani :

   Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutama oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak dapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum yang berhubungan dengan tugas pemerintahan[34]

2. Menurut Prof. Dr. M.J.H. Smeets :

   Pajak adalah prestasi pemerintahan yang terutang melalui normanorma umum, dan yang dapat dipaksakan tanpa adanya kontra prestasi, yang dapat ditunjukkan dalam hal yang individual, maksudnya adalah membiayai pengeluaran pemerintah[35]

3. Menurut Prof. Dr. H. Rochmat Soemitro, SH. :

   Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbul (kontra prestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum[36]

I. Pemungutan Pajak

1. Dasar Hukum Pemungutan Pajak

---

[32] WaluyodanWirawan B. Ilyas, *Perpajakan Indonesia*, (Jakarta,SalembaEmpat,1999), h. 1.

[33] WaluyodanWirawan B. Ilyas, *Perpajakan Indonesia*, h. 1.

[34] Chidir Ali, *Hukum Pajak Elementer*, (Bandung Eresco, 1993), h. 19.

[35] WaluyodanWirawan B. Ilyas, *Perpajakan Indonesia*h. 20.

[36] Rochmat Soemitro, *Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*,(Bandung Eresco,1990), h. 5.

Dasar hukum pemungutan pajak adalah suatu kekuasaan, yang dimiliki negara sedemikian besarnya, bahkan hukumannya pun dapat diciptakan oleh negara sendiri. Justru karena hal itulah maka harus disertai dengan pengabdian kepada rakyat, kepada kesejahteraan umum, sehingga menjelma menjadi keadilan, sebab kekuasaan tanpa pengabdian adalah kebuasan, pengabdian tanpa kekuasaan adalah ketidakberdayaan, kewajiban tanpa hak adalah pengisapan, hak tanpa kewajiban adalah kerakusan[37] Pemungutan pajak di Indonesia diatur dalam Pasal 23 A Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi : "Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang". Berdasarkan ketentuan di atas, maka pemungutan terhadap segala jenis pajak harus berdasarkan undang-undang.Yang berhak memungu tpajak adalah pemerintah sebagai Pemungut Pajak *(fiskus),* karena pajak merupakan peralihan kekayaan dari masyarakat kepemerintah untuk membiayai pengeluaran negara dengan tidak mendapatkan kontraprestasi yang langsung. Tetapi bukan berarti pemerintah yang menentukan tarif secara sembarangan, karena menurut Undang-Undang Dasar 1945, pembuatan undang-undang dilakukan oleh Presidendan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) secara bersama-sama. Sedangkan pengaturan pajak berdasarkan undang-undang, berarti mengenai masalah tarif besarnya pajak sudah merupakan kesepakatan antara Presiden (pemerintah) dan DPR.

2. Azas Pemungutan Pajak

Dalam pemungutan pajak, harus diperhatikan azas-azasnya, yaitu :[38]

a. Falsafah Hukum

---

[37]Bohari, H., *Pengantar Hukum Pajak*, (Jakarta: Raja Grafindo Bersada,2002), h. 18.

[38]Yogia S. Melinda, *Capita Selecta Perpajakan di Indonesia*, (Bandung: Armico,1982, h. 2-3.

Meninjau pemungutan pajak dari sudut falsafahnya, sehingga pajak itu menjadi adil.

1) **Yuridis**
   Pemungutan pajak harus berdasarkan peraturan atau undang-undang yang berdasarkan kepastian hukum.
2) **Ekonomis**
   Pemungutan pajak jangan sampai menunggu kehidupan ekonomis dari Wajib Pajak. Jadi jangan sampai akibat adanya pemungutan pajak terhadap seseorang, maka orang itu menjadi jatuh melarat. Yang dikenakan pajak adalah pendapatan bukan modal.
3) **Finansial**
   Pemungutan pajak di sesuaikan dengan fungsinya, yaitu fungsi untuk obligasi kas negara.

J. Tinjauan Umum tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

1. Pengertian dan Dasar Hukumnya

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan.[39] Sesuai dengan bunyi Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi sebagai berikut : "Bumi, dan air, dan kekayaan dan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunukun untuk sebesar-besar kumakmuran rakyat." Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, di samping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu, bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Oleh karena itu, bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajar menyerahkan sebagian dari nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, yang dalam hal ini adalah Bea

[39]Mardiasmo, *PerpajakanEdisiRevisi 2001*, (Yogyakarta, Andi Offset, 2001),h. 272.

Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)[40] yang lebih lanjut diatur dengan UU No. 21 Tahun 1997 di samping Pajak Bumi dan Bangunan yang diatur dalam UU No. 12 th 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU No 12 th 1994. Subyek Pajak dari BPHTB adalah orang pribadi atau badan hukum yang memperoleh hak-hak atas tanah dan bangunan. Sebelum dikeluarkan UU No. 21 Tahun 1997, ada pemungutan pajak dengan nama Bea Balik Nama yang diatur dalam ordonansi Bea Balik Nama *Staatsblaad 1924 Nomor 291.* Bea Balik Nama ini dipungut atas setiap ada perjanjian pemindahan hak atas harta tetap yang ada di wilayah Indonesia, termasuk peralihan harta karena hibah wasiat. Yang dimaksud harta tetap dalam Ordonansi tersebut adalah barang-barang tetap dan hak-hak kebendaan atas tanah, yang pemindahan haknya dilakukan dengan pembuatan akta menurut cara yang diatur dalam undang-undang, yaitu Ordonansi Balik Nama *Staatsblaad 1834 Nomor 27.*[41]

Tindak Lanjut dari pemerintah mengenai perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah dengan mengeluarkan UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Undang-undang ini seharusnya berlaku mulai tanggal 1 Januari 1998, namun ditangguhkan masa berlakunya selama 6 bulan, jadi UU No. 21 Tahun 1997 ini berlaku efektif tanggal 1 Juli 1998. PadaTahun 2000 pemerintahmengeluarkan UU No. 20 Th 2000 yang menggantikan UU No. 21 Th 1997 tentang Bea PerolehanHakAtas Tanah danBangunan. Prinsip-prinsip yang diaturdalamUndang-Undang BPHTB adalah :[42]

a. Pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan system *Self Assessment*
b. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak.

---

[40]PenjelasanUmumUndang-Undang No. 21 Tahun 1997, h. 30.
[41]PenjelasanUmumUndang-Undang No. 21 Tahun 1997, h. 31
[42]ErlySuandi, *HukumPajak*, (Jakarta,SalembaEmpat,2000), h. 271.

c. Adanya sanksi bagi Wajib Pajak maupun pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksnakan kewajibannya menurut Undang-undang yang berlaku.
d. Hasil Penerimaan BPHTB sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah. e. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan di luar ketentuan ini tidak diperkenankan. Berdasarkan prinsip di atas, pemenuhan kewajiban Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah menggunakan sistem *Self Assesment* yaitu sistem pemungutan di mana Wajib Pajak harus menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan jumlah pajak yang terutang. Aparat Pajak (f*iskus*) hanya bertugas melakukan penyuluhan dan pengawasan untuk mengetahui kepatuhan Wajib Pajak.

K. Objek dan Subjek BPHTB

1. ObjekPajak

Objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan meliputi :[43]

a. Pemindahan hak karena :
   1) Jual beli
   2) Tukar menukar
   3) Hibah
   4) Hibah wasiat
   5) Waris
   6) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
   7) Penunjukan pembeli dalam lelang
   8) Pelaksanaanputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
   9) Penggabungan Usaha
   10) Peleburan Usaha
   11) Pemekaran Usaha

[43]PenjelasanUmumUndang-Undang No. 20 Tahun 2000, Pasal 2.

12) Hadiah

b. Pemberian hak baru karena :
   1) Kelanjutan pelepasan hak
   2) Di luar pelepasan hak

2. Tidak Termasuk Objek Pajak

Objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh[44]

a. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik
b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum.
c. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan oleh Menteri
d. Orang pribadi atau badan karena konversi hak dan perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama.
e. Karena wakaf
f. Untuk digunakan kepentingan ibadah.

3. Subjek Pajak[45]

Yang menjadi subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak BPHTB.

L. Fiqih Siyasah

1. Pengertian *Fiqih Siyasah*

Dalam pergaulan hukum Islam mencakup segala aspek kehidupan manusia. Karena terbukti hukum Islam secara langsung mengatur urusan duniawi manusia.[46] Maka dari sinilah perlunya sebuah disiplin ilmu di dalam hukum Islam dapat mengatur konsep pemerintahan. Karena pemerintahan sangat diperlukan di dalam mengatur kehidupan manusia, disiplin ilmu tersebut adalah Fiqh siyasah.

---

[44]Mardiasmo. *Perpajakan*, (Yogyakarta:Andi,2016), h. 273.

[45]Mardiasmo. *Perpajakan*, h.273

[46]Ridlwan, Z,Urgensi Badan Usaha Milik Desa (BUMDesa) dalam Pembangunan Perekonomian Desa. *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*,2014, 424-440.

Fiqh siyasah merupakan istilah yang melekat dalam khazanah ke Islaman terutama dalam kajian politik atau ketatanegaraan Islam. Secara etimologi, "fiqh" merupakan bentuk masdhar (gerund) dari tashrifan kata faqiha-yafqahu-fiqhan yang berarti pemahaman yang mendalam dan akurat sehingga dapat memahami tujuan ucapan dan atau tindakan tertentu. Sedangkan secara terminologi, fiqh lebih populer disefinisikan sebagai ilmu tentang hukum - hukum syara, yang bersifat perbuatan yang dipahami dari dalil-dalil yang rinci.[47]

Kata Siyasah berasal dari kata sasa-yassusu-siyasatan berarti mengatur, mengurus dan memerintah atau pemerintahan politik dan pembuat kebijaksanaan atas sesuatu yang bersifat politis untuk mencapai sesuatu.[48] Ibn 'aqil mendefinisikan bahwa siyasah adalah segala perbuatan yang membawa manusia lebih dekat kepada ke maslahatan dan lebih jauh dari kemafsadatan, sekalipun Rasulullah tidak menetapkannya dan (bahkan) Allah Swt tidak menentukannya.[49]

Imam Al-Mawardi bahwa siyasah sebagai "kewajiban yang dilakukan kepala negara pasca kenabian dalam rangka menjaga kemurnian agama dan mengatur urusan dunia". Sesungguhnya Allah Ta'ala yang amat agung kebesaran-Nya mengangkat khalifah bagi ummat yang bertugas menggantikan peran kenabian, melindungi agama dengannya, dan memberinya mandat mengatur negara, agar ia mengeluarkan kebijakan yang bersumber dari agama yang disyari'atkan, dan agar opini terpusat kepada satu pendapat yang disepakati bersama.[50]

---

[47] Soehino, *Ilmu Negara*, (Yogyakarta: Liberty, 2000), 160..

[48] Ibnu Syarif Mujar dan Zada Khamami, *Fiqih Siyasah; Doktrin dan Pemikiran Politik Islam*, (Jakarta: Erlangga, 2008), 31.

[49] Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Ilmu Negara dan Politik*, (Bandung: Eresco, 1971), 6.

[50] Imam Al-Mawardi, *Al-ahkam As-Sulthaniyyah ;Hukum-Hukum Penyelenggaraan Negara dalam Syari"at Islam*, (Jakarta: PT Darul Falah, 2006), xxxviii.

Secara efistimologi, pengertian fiqh siyasah adalah ilmu yang mempelajari hal-ihwal dan seluk beluk pengaturanpengaturan urusan umat dan negara dengan segala bentuk hukum, peraturan dan kebijaksanaan yang dibuat oleh pemegang kekuasaan yang sejalan dengan dasar-dasar ajaran dan ruh syari'at untuk mewujudkan kemaslahatan umat.[51]

2. Ruang Lingkup Fiqh siyasah

Para ulama berbeda pendapat dalam menentukan ruang lingkup kajian fiqh siyasah. Ada yang menetapkan lima bidang, empat bidang atau tiga bidang pembahasannya. Bahkan ada juga yang membagi menjadi delapan bidang. Al-Mawardi dalam kitabnya menuliskan bahwa ruang lingkup kajian fiqh siyasah itu mencakupk kebijaksanaan pemerintah tentang peraturan perundang-undangan (*Siyasah Dusturiyyah*), ekonomi moneter (*Siyasah Amaliyah*), peradilan (Siyasah Qada'iyah), hukum perang (*Siyasah Harbiah*), dan administrasi negara *(Siyasah Idariyah*).[52] Sedangkan pendapat lain para ulama disampaikan oleh Ibn Taimiyah meringkasnya menjadi empat bidang kajian yaitu, peradilan, administrasi negara,moneter serta hubungan internasional. Sementara Abdul Wahhab Khallaf lebih mempersempitnya menjadi tiga bidang kajian saja yaitu peradilan, hubungan internasional dan keuangan negara.[53] T. M. Hasbi juga menuliskan di dalam bukunya membagi ruang lingkup fiqh siyasah menjadi delapan bidang, yaitu:

a. *Siyasah Dusturiyyah Syar'iyyah* (kebijaksanaan tentang peraturan perundang-undangan).
b. *Siyasah Tasyri'iyyah Syar'iyyah* (kebijaksanaan tentang penetapan hukum)
c. *Siyasah Qada'iyyah Syar'iyyah* (kebijaksanaan peradilan).

---

[51] J. Suyuthi Pulungan, *Fiqh siyasah* , (Jakarta: Raja Grafindo, 1997), 26.
[52] Al-Mawardi, *al Ahkam as-Sultanniyah wa al-Wilayah ad-Diniyyah*, (Mesir: Dar al Fikr, 1996),2.
[53] Muhammad Iqbal, *Fiqh siyasah*..., 13.

d. *Siyasah Maliyah Syar'iyyah* (kebijaksanaan ekonomi dan moneter)
e. *Siyasah Idariyyah Syar'iyyah* (kebijaksanaan administrasi negara).
f. *Siyasah Dauliyyah* atau Siyāsah. *Kharijiyyah Syar'iyyah* (kebijaksanaan hubungan luar negeri atau internasional).
g. *Siyasah Tanfiżiyyah Syar'iyyah* (politik pelaksanaan undang-undang).
h. *Siyasah Harbiyyah Syar'iyyah* (politik peperangan).[54] Berdasaran perbedaan pendapat di atas, pembagian fiqh siyasah dapat disederhanakan menjadi tiga bagian pokok yaitu:
    1) Politik Perundang-Undangan (al-Siyasah al-Dusturiyah) Bagian ini meliputi pengkajian tentang penetapan hukum (tasyri'iyah) oleh lembaga legislatif, peradilan (qada'iyah) oleh lembaga yudikatif, dan administrasi pemerintahan (idariyah) oleh birokrasi atau eksekutif.
    2) Politik Luar Negeri (al-Siyasah al-Kharijiah) Bagian ini mencakup hubungan keperdataan antara warga muslim dengan warga negara non-muslim (al-Siyasah al-Duali al-„Am) atau disebut juga dengan hubungan internasional.
    3) Politik Keuangan dan Moneter (al-Siyasah al-Maliyah) Permasalahan yang termasuk dalam siyasah maliyah ini adalah negara, perdagangan internasional, kepentingan atau hak-hak publik, pajak dan perbankan.[55]

3. Pengertian Siyasah Dusturiyah

Suatu negara tentu membutuhkan aturan atau kebijakan untuk mengatur suatu negara. Karena tanpa aturan yang jelas keadaan suatu negara tentu akan kacau. Untuk itulah diperlukan adanya aturan - aturan atau kebijakan - kebijakan untuk menata dan bentuk tanggung

[54] T. M. Hasbi ash-Shiddieqy, *Pengantar Siyasah Syar'iyah* , (Yogyakarta: Madah, t.tp), 8.
[55] Ibnu Syarif Mujar dan Zada Khamami, *Fiqih Siyasah*...., 41.

jawab pemerintah. Berbagai kebijakan itulah yang akan dipelajari dalam fiqh siyasah dusturiyah.

Kata dusturi berasal dari bahasa persia. Semula artinya adalah seseorang yang memiliki otoritas, baik dalam bidang politik maupun agama. Setelah mengalami penyerapan ke dalam bahasa Arab, kata dustur berati kumpulan kaedah yang mengatur dasar dan hubungan kerjasama antara sesama anggota masyarakat dalam sebuah Negara baik yang tidak tertulis maupun tertulis.[56]Siyasah dusturiyah adalah bagian dari fiqh siyasah yang membahas masalah perundang - undangan Negara.

Dalam hal ini juga dibahas antara lain konsep - konsep konstitusi (Undang - Undang Dasar Negara dan sejarah lahirnya perundang – undangan dalam suatu Negara), lembaga demokrasi dan syura yang merupakan pilar penting dalam perundang - undangan tersebut. Selain itu, kajian ini juga membahas konsep Negara hukum dalam siyasah dan hubungan timbal balik antara pemerintah dan warga Negara serta hak-hak warga Negara yang wajib dilindungi.[57] Sebagaimana yang telah dijelaskan di atas, terdapat dua unsur penting dalam fiqh siyasah dusturiyah yang saling berhubungan secara timbal balik,yaitu:

a. Pihak yang mengatur.
b. Pihak yang diatur.

Melihat kedua unsur tersebut, menurut Prof. H. A. Djazuli, Fiqh siyasah itu mirip dengan ilmu politik. Seperti yang dikatakan Wirjono Prodjodikoro bahwa:[58] Dua unsur penting dalam bidang politik, yaitu negara yang perintahnya bersifat eksklusif dan unsur masyarakat.[59] Permasalahan didalam fiqh siya sah dusturiyah adalahhubungan antara pemimpin disatu pihak dan

---

[56] Muhammad *Iqbal*, *Fiqh siyasah*..., 154.
[57] Muhammad Iqbal, *Fiqh siyasah*...,177.
[58] Ahmad Djazuli, *Fiqh siyasah*..., 28.
[59] Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Ilmu Negara dan Politik*, (Bandung: Eresco, 1971), 6.

rakyatnya di pihak lain serta kelembagaan yang ada didalam masyarakatnya. Oleh karena itu, didalam fiqh siyasah dusturiyah biasanya dibatasi hanya membahas pengaturan dan perundang - undangan yang dituntut oleh hal ihwal kenegaraan dari segi persesuaian dengan prinsip - prinsip agama dan merupan realisasi kemaslahatan manusia serta memenuhi kebutuhnya.[60] Konsep fiqh siyasah dusturiyah terbagi menjadi dua aspek yaitu:

a. Al-quran dan hadist yang dijadikan patokan dalam segala bidang hal mengurus tatanan kehidupan umat termasuk dalam hal bernegara, baik untuk melakukan aturan hukum ataupun untuk mengatur akhlak manusia.
b. Kebijakan ulil amri atas dasar pertimbangan ulama' dalam menentukan suatu hukum berdasarkan situasi dan kondisi perkembangan zaman untuk mengatur tatanan kehidupan bernegara dan bermasyarakat agar mencapai kemaslahatan bersama. Berdasarkan pengertian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa wewenang membuat segala bentuk hukum, peraturan dan kebijakan yang berkiatan dengan pengaturan kepentingan Negara dan urusan umat guna mewujudkan kemaslahatan umum terlatak pada pemegang kekuasaan. Oleh karena itu, segala bentuk hukum, peraturan dan kebijakan yang dibuat oleh pemegang kekuasaan bersifat mengikat, ia wajib ditaati oleh masyarakat selama semua produk itu secara substansi tidak bertentangan dengan jiwa syari'at.

   Persoalan terkait tentang pengelolaan badan usaha milik desa melalui peraturan perundang-undangan haruslah sesuai dengan kaidah sumber hukum fiqh siyasah dusturiyah yakni alquran dan sunnah Nabi Muhammad Saw serta kebijakan ulil amri serta kebiasaan adat suatu Negara yang tidak melanggar shari'at. Al-quran sudah berpesan dalan surat An-Nisa ayat 58 yang berbunyi:

اِنَّ اللّٰهَ يَأْمُرُكُمْ اَنْ تُؤَدُّوا الْاَمٰنٰتِ اِلٰٓى اَهْلِهَاۙ وَاِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ اَنْ تَحْكُمُوْا بِالْعَدْلِ ۗ

[60] Ahmad Djazuli, *Fiqh siyasah...*, 47.

إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِۦٓ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًۢا بَصِيرًا

Artinya: Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu.Sesungguhnya Allah adalah Maha Mendengar lagi Maha Melihat.[61]

M. Pengertian Pajak Menurut Islam

Secara etimologi, pajak dalam bahasa Arab disebut dengan istilah *Dharibah*, yang berasal dari kata dasar **ضرب** yang artinya artinya: mewajibkan, menetapkan , menentukan , memukul, menerangkan. atau membebankan, dan lain-lain. Sedangkan secara terminologi *Dharibah* adalah harta yang dipungut secara wajib oleh negara untuk selain *Al-Jizyah*, dan *Al-Kharaj* sekalipun keduanya secara awam bisa dikategorikan *dharibah*.

Dalam kitab *Al Ahkam al Sulthaniyah* karya Imam Al Mawardi, *Kharaj* diterjemahkan dengan kata pajak, sedangkan *Jizyah* tidak diterjemahkan dengan pajak, melainkan tetap disebut *jizyah*.Dalam kitab Shahih Abu Daud, seorang pemungut *jizyah* diterjemahkan dengan seorang pemungut pajak, padahal yang dimaksud adalah petugas *jizyah.*Dalam kitab Al- Umm karya Imam Syafi'i, *jizyah* diterjemahkan dengan pajak. Dari berbagai penerjemahan ini tampaknya pengertian *jizyah,kharaj*, dan lain-lain disatukan ke dalam istilah pajak[62].

Ada pun beberapa ulama yang memberikan definisi tentang pajak

dalam Islam di antaranya:

1. Yusuf Qardhawi berpendapat, "pajak adalah kewajiban yang ditetapkan terhadap wajib pajak yang harus

[61] Lihat QS. An-Nisa ayat 58

[62] Gusfahmi, *Pajak Menurut Syariah: Edisi Revisi*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), h.28-29.

disetorkan kepada Negara sesuai dengan ketentuan, tanpa mendapat prestasi kembali dari negara, dan hasilnya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum di satu pihak dan untuk merealisasi sebagian tujuan ekonomi, sosial,politik dan tujuan-tujuan lain yang ingin dicapai oleh negara".

2. Gazi Inayah berpendapat, "pajak adalah kewajiban untuk membayar tunai yang ditentukan oleh pemerintah atau pejabat berwenang yang bersifat mengikat tanpa adanya imbalan tertentu. Ketentuan pemerintah ini sesuai dengan kemampuan si pemilik harta dan dialokasikan untuk mencukupi kebutuhan pangan secara umum dan untuk memenuhi tuntutan politik keuangan bagi pemerintah".
3. Abdul Qadim Zallum berpendapat, "pajak adalah harta yang diwajibkan Allah Swt. Kepada kaum muslimin untuk membiayai berbagai kebutuhan dan pos-pos pengeluaran yang memang diwajibkan atas mereka pada kondisi baitul mal tidak ada uang atau harta"[63]
4. Imam Al-Ghazali dan Imam Al-Juwaini berpendapat, "pajak adalah apa yang diwajibkan oleh penguasa (pemerintahan muslim) kepada orang-orang kaya dengan menarik dari mereka apa yang dipandang dapat mencukupi (kebutuhan Negara dan masyarakat secara umum) ketika tidak ada kas di dalam baitul mal". Adapun pajak (*Dharibah*) menurut istilah kontemporer adalah iuran rakyat kepada kas negara (pemerintah) berdasarkan undang-undang sehingga dapat dipaksakan dengan tiada mendapat balas jasa secara langsung. Pajak dipungut penguasa berdasarkan norma-norma hukum untuk menutup biaya produksi barang-barang dan jasa kolektif untuk mencapai kesejahteraan umum.

N. Dasar Hukum Membayar Pajak Menurut Islam

Ulama berbeda pendapat tentang apakah ada kewajiban bagi kaum muslimin atas harta mereka selain

[63] Gusfahmi,*Pajak menurut Syariah*,(Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada,2007), h.31-32.

zakat. Mayoritas ulama berpendapat bahwa zakat adalah satu-satunya kewajiban kaum muslim atas harta. Barang siapa yang telah menunaikan zakat, maka bersihlah hartanya dan terbebaslah dari kewajibannya. Dasarnya adalah berbagai hadis Rasulullah.[64]

Disisi lain ada pendapat ulama bahwa dalam harta kekayaan ada kewajiban lain selain zakat. Jalan tengah dari dua perbedaan pendapat ini adalah bahwa kewajiban atas harta yang wajib adalah zakat, namun jika datang kondisi yang menghendaki adanya keperluan tambahan (darurah), maka akan ada kewajiban tambahan lain berupa pajak (dharibah). Pendapat ini misalnya dikemukakan oleh Qadhi Abu Bakar Ibn al-Arabi, Imam Malik, Imam Qurtubi, Imam Syatibi, Mahmud Syaltut, dan yang lainnya.[65]

Kebolehan memungut pajak menurut para ulama tersebut, alasan utamanya adalah untuk kemaslahatan umat, karena dana pemerintah tidak mencukupi untuk membiayai berbagai pengeluaran, jika pengeluaran itu tidak dibiayai, maka akan timbul kemudharatan.

Sedangkan mencegah kemudaratan adalah juga suatu kewajiban. Sebagaimana kaidah ushul fiqh: Ma laa yutimmul wajib illa bihi fahuwa wajib (Sesuatu yang menyampaikan pada yang wajib maka hukumnya wajib). Oleh karena itu maka pajak tidak boleh dipungut secara paksa dan kekuasaan semata, melainkan karena ada kewajiban kaum muslimin yang dibebankan pada negara, seperti memberi rasa aman, biaya kesehatan dan pendidikan dengan pengeluaran seperti nafkah untuk para tentara, gaji pegawai, hakim, dan lain sebagainya. Oleh karena itu, pajak memang merupakan kewajiban warga negara dalam sebuah negara muslim, dimana negara berkewajiban pula untuk memenuhi dua kondisi (syarat);

1. Penerimaan hasl-hasil pajak harus dipandang sebagai amanah dan dibelanjakansecara jujur dan efisien untuk merealisasikan tujuan tujuan pajak;

---

[64] Hadits riwayat Bukhari dan Muslim

[65] Gusfahmi, *Pajak Menurut Syariah*, (Jakarta: Rajawali Press, 2007), h. 169-181.

2. Pemerintah harus mendistribusikan beban pajak secara merata di antara mereka yang wajib membayarnya.[66] Para ulama yang berpendapat diperbolehkannya memungut pajak menegaskan bahwa yang mereka maksud adalah sistem perpajakan yang adil, yang selaras dengan spirit Islam. Sistem perpajakan yang adil adalah apabila memenuhi tiga kriteria;

a. Pajak dikenakan untuk membiayai pengeluaran yang benar-benar diperlukan untuk merealisasikan maqashid syariah;
b. Beban pajak tidak boleh terlalu kaku dan harus disesuaikan dengan kemampuan rakyat untuk menanggung dan pajak didistribusikan secara merata terhadap semua orang yang mampu membayar;
c. Dana pajak yang terkumpul dibelanjakan secara jujur bagi tujuan yang telah ditetapkan.[67] Dalam istilah bahasa Arab, pajak dikenal dengan nama al-dharibah,[68] yang artinya adalah beban.Pajak disebut beban karena merupakan kewajibantambahan atas harta setelah zakat, sehingga dalam pelaksanaannya akan dirasakan sebagai sebuah beban. Baik secara bahasa maupun tradisi, *dharibah* dalam penggunaannya mempunyai banyak arti, namun para ulama memakai ungkapan dharibah untuk menyebut harta yang dipungut sebagai kewajiban dan menjadi salah satu sumber pendapatan negara.Sedangkan kharaj adalah berbeda dengan dharibah, karena kharaj adalah pajak yang obyeknya adalah tanah dan subyeknya adalah non-muslim.Sementara jizyah

---

[66] Umer Chapra, *Islam and The Economic challenge*, (Herndon: IIIT, 1995). Diterjemahkan oleh Ikhwan Abidin Basri, *Islam dan Tantangan Ekonomi*.(Jakarta: GIP, 2000), h. 299.

[67]Umer Chapra, *Islam and The Economic challenge*, (Herndon: IIIT, 1995). Diterjemahkan oleh Ikhwan Abidin Basri, *Islam dan Tantangan Ekonomi*.(Jakarta: GIP, 2000), h. 299.

[68] Gazi Inayah, al-*Iqtishad al-Islami az-Zakah wa ad-dharibah*, *Dirasah Muqaranah*, 1995, Edisi

terjemah oleh Zainuddin Adnan dan Nailul Falah, *Teori Komprehensif tentang Zakat dan Pajak.* (Yogyakarta:Tiara Wacana, 2005), h. 24.

obyeknya adalah jiwa dan subyeknya adalah non-muslim[69].

Pajak menurut Yusuf al-Qaradhawi adalah kewajiban yang ditetapkan terhadap wajib pajak, yang harus disetorkan kepada negara sesuai dengan ketentuan, tanpa mendapat prestasi kembali dari negara, dan hasilnya untuk membiayai pengeluran-pengeluaran umum di satu pihak dan untuk merealisasi sebagian tujuan ekonomi, sosial, politik dan tujuan-tujuan lain yang ingin dicapai oleh negara[70]. Gazi Inayah berpendapat bahwa pajak adalah kewajiban untuk membayar tunai yang ditentukan oleh pemerintah atau pejabat berwenang yang bersifat mengikat tanpa adanya imbalan tertentu.Ketentuan pemerintah ini sesuai dengan kemampuan si pemilik harta dan dialokasikan untuk mencukupi kebutuhan pangan secara umum dan untuk memenuhi tuntutan politik keuangan bagi pemerintah.[71]

Abdul Qadim berpendapat pajak adalah harta yang diwajibkan Allah SWT kepada kaum muslim untuk membiayai berbagai kebutuhan dan pospos pengeluaran yang memang diwajibkan atas mereka, pada kondisi dimana *baitul mal* tidak memiliki uang atau harta. Dari berbagai definisi tersebut, maka definisi yang dikemukakan Abdul Qadim lebih dekat dan tepat dengan nilai-nilai syariah, karena di dalam definisi yang dikemukakannya terangkum lima unsur penting pajak menurut syariah,yaitu:

1. Diwajibkan oleh Allah SWT;
2. Obyeknya harta;
3. Subyeknya kaum muslim yang kaya;
4. Tujuannya untuk membiayai kebutuhan mereka;
5. Diberlakukan karena adanya kondisi darurat (khusus) yang harus segera diatasi oleh Ulil Amri.

---

[69] Gusfahmi, *Pajak Menurut Syariah*, h. 27-30.

[70] Yusuf al-Qaradhawi, *Fiqh az-Zakah*, (Beirut: Muasssasah al-Risalah, 1973), h. 998.

[71] Gazi Inayah, al-*Iqtishad al-Islami az-Zakah wa ad-dharibah*, *Dirasah Muqaranah*, 1995, Edisiterjemah oleh Zainuddin Adnan dan Nailul Falah, *Teori Komprehensif tentang Zakat dan Pajak.* (Yogyakarta:Tiara Wacana, 2005), h. 24.

Prinsip kebijakan penerimaan negara adalah adanya tuntutan kemaslahatan umum memenuhi kebutuhan rakyat, sehingga *Ulil Amri* atau pemimpin dapat mengadakan pendapatan tambahan yaitu dengan memungut pajak. Adapun alasan keharusan kaum muslimin membayar pajak yang ditetapkan oleh negara,

BAB III
GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

A. Demografis Kota bengkulu

a. Luas Kota Bengkulu

Berdasarkan letak geografis Kota Bengkulu terletak ditepi pantai Barat Sumatera dengan posisi 1020 12"-1020 22" Bujur Timur dan 30 45" - 3 0 59" Lintang Selatan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 1986 luas Kota Bengkulu adalah 14.452 Ha. Secara administratif Kota Bengkulu dibatasi oleh (lihat gambar6.1 Peta Orientasi) :

a. Sebelah Utara : Kabupaten Bengkulu Utara
b. Sebelah Selatan : Kabupaten Seluma
c. Sebelah Barat : Samudra Hindia
d. Sebelah Timur : Kabupaten Bengkulu Utara

Kota Bengkulu terbagi menjadi 9 Kecamatan dan 67 Kelurahan, yang pembagian wilayahnya adalah sebagai berikut (lihat gambar 4.1 dan Tabel 4.1) :

1. Kecamatan Gading Cempaka, terdiri dari 5 Kelurahan yaitu : Kelurahan Padang Harapan, Kelurahan Jalan Gedang, Kelurahan Lingkar Barat, Kelurahan Cempaka Permai dan Kelurahan Sidomulyo.
2. Kecamatan Singaran Pati, terdiri dari 6 Kelurahan yaitu : Kelurahan Jembatan Kecik, Kelurahan Panorama, Kelurahan Lingkar Timur, Kelurahan Timur Indah, Kelurahan Padang Nangka dan Kelurahan Dusun Beso.
3. Kecamatan Ratu Agung, terdiri dari 8 Kelurahan yaitu : Kelurahan Tanah Patah. Kelurahan Kebun Tebeng, Kelurahan Sawah Lebar, Kelurahan Sawah Lebar Baru, Kelurahan Nusa Indah, Kelurahan Kebun Beler, Kelurahan Kebun Kenanga dan Kelurahan Lempuing.
4. Kecamatan Ratu Samban, terdiri dari 9 Kelurahan yaitu : Kelurahan Anggut Atas, Kelurahan Anggut Bawah, Kelurahan Anggut Dalam, Kelurahan Kebun Geran, Kelurahan Kebun Dahri, Kelurahan Belakang

Pondok, Kelurahan Pengantungan, Kelurahan Penurunan dan Kelurahan Padang Jati.

5. Kecamatan Teluk Segara, terdiri dari 13 Kelurahan yaitu : Kelurahan Malabero, Kelurahan Berkas, Kelurahan Sumur Meleleh, Kelurahan Pasar Baru, Kelurahan Jitra, Kelurahan Pasar Melintang, Kelurahan Kebun Keling, Kelurahan Kebun Ros, Kelurahan Pondok Besi, Kelurahan Pintu Batu, Kelurahan Tengah Padang, Kelurahan Bajak / Kampung Teleng dan Kelurahan Kampung Bali.
6. Kecamatan Sungai Serut, terdiri dari 7 Kelurahan yaitu : Kelurahan Kampung Kelawi, Kelurahan Sukamerindu, Kelurahan Pasar Bengkulu, Kelurahan Tanjung Agung, Kelurahan Tanjung Jaya, Kelurahan Semarang dan Kelurahan Surabaya.
7. Kecamatan Muara Bangkahulu, terdiri dari 7 Kelurahan yaitu : Kelurahan Rawa Makmur, Kelurahan Rawa Makmur Permai, Kelurahan Bentiring, Kelurahan Bentiring Permai, Kelurahan Pematang Gubernur, Kelurahan Beringin Raya dan Kelurahan Kandang Limun.
8. Kecamatan Selebar, terdiri dari 6 Kelurahan yaitu: Kelurahan Pagar Dewa, Kelurahan Bumi Ayu, Kelurahan Betungan, Kelurahan Sukarami, Kelurahan Pekan Sabtu dan Kelurahan Sumur Dewa.
9. Kecamatan Kampung Melayu, terdiri dari 6 Kelurahan yaitu: Kelurahan Kandang, Kelurahan Kandang Mas, Kelurahan Teluk Sepang, Kelurahan Sumber Jaya, Kelurahan Padang Serai dan Kelurahan Muara Dua.[72]

b. Jumlah Penduduk dan Laju Pertambahan Penduduk

Kota Bengkulu adalah Ibu Kota Provinsi Bengkulu, Indonesia. Kota ini merupakan kota terbesar kedua di pantai barat Pulau Sumatra, setelah Kota Padang. Sebelumnya kawasan ini berada dalam pengaruh kerajaan

[72]https://sippa.ciptakarya.pu.go.id/sippa_online/ws_file/dokumen/rpi2jm/DOCRPIJM_b28d3638e8_BAB%20IV5.%20BAB%20IV%20Profil%20Wilayah_Yus.pdf.

Inderapura dan kesultanan Banten. Kemudian dikuasai Inggris sebelum diserahkan kepada Belanda. Kota ini juga menjadi tempat pengasingan Bung Karno dalam kurun tahun 1939 - 1942 pada masa pemerintahan Hindia Belanda dan menjadi kota kelahiran salah satu istrinya yaitu Fatmawati. Kota Bengkulu memiliki luas wilayah sebesar 152,00 km².[73] dengan jumlah penduduk pada tahun 2020 sebesar 371.828. Jiwa Yang Terdiri Atas 187.655. Orang Laki-Laki Dan 184.173.Orang Perempuan .Kota Bengkulu Berbatasan Dengan Kabupaten Seluma Di Selatan, Samudra Hindia Di Barat Dan Kabupaten Bengkulu Tengah Di Utara Dan Timur. Kota Bengkulu terletak di kawasan pesisir yang berhadapan langsung dengan Samudra Hindia. Kota ini memiliki luas wilayah 144,52 km² dengan ketinggian rata-rata kurang dari 500 meter. Sebagai daerah yang berada di pesisiran, Kota Bengkulu tidak memiliki wilayah yang berjarak lebih dari 30 km dari pesisir pantai. Kota ini dilayani oleh Pelabuhan Pulau Baai yang merupakan pelabuhan samudera satu-satunya di Provinsi Bengkulu. Selain wilayah yang berada di daratan Sumatra, Kota Bengkulu juga membawahi sebuah pulau kecil yang bernama Pulau Tikus.

Gambar peta orientasi Kota Bengkulu rujuk ke lampiran 4.1

Gambar peta pembagian Wilayah Kota Bengkulu rujuk ke lampiran 4.2

c. Struktur Penduduk Berdasarkan Migrasi

Kota Bengkulu merupakan ibukota propinsi memiliki daya tarik yang cukup kuat karena faktor kelengkapan sarana dan prasarana serta aksesibilitas yang tinggi menyebabkan banyak penduduk yang datang ke Kota Bengkulu. Selain migrasi faktor kelahiran dan kematian juga berperan dalam perkembangan jumlah penduduk.

B. Profil Singkat Kantor Notaris/PPAT Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N.

[73]https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Bengkulu#:~:text=Kota%20Bengkulu%20memiliki%20luas%20wilayah,Tengah%20di%20Utara%20dan%20Timur.

Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N. adalah Notaris/PPAT Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N. yang bersangkutan merupakan alumni Fakultas Hukum Sriwijaya (1996) dan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Terbuka UPBJJ Palembang (1996). Sedangkan pendidikan Spesialis 1 diselesaikan pada Program Pendidikan Spesialis 1 Notariat Universitas Padjajaran (2001)[74]

Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N. diangkat sebagai Notaris di Kota Bengkulu berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor C-1629.HT.03.01 – TH.2002 Tentang Pengangkatan Notaris di Jakarta pada Tanggal 31 Oktober 2002 sedangkan Diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah Kota Bengkulu berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor: 14-X.A2003.

Selain menjalankan profesinya sebagai Notaris dan PPAT di Bengkulu sejak tahun 2003 dan tahun 2004, Rudi Indrajaya juga tercatat sebagai Dosen Luar Biasa pada Fakultas Hukum Universitas Prof. Dr. Hazairin, S.H. Bengkulu dari tahun 2004, pada Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Bengkulu dari tahun 2017, dan Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Bengkulu pada tahun 2019. Rudi Indrajaya juga pernah menjadi anggota Majelis Pengawa Wilayah Notaris Provinsi Bengkulu selama dua periode dan menjadi Ketua Umum Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengurus Wilayah Provinsi Bengkulu, Juga selama dua periode. Saat ini kembali menjadi anggota Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Bengkulu periode 2017-2020.[75]

a. Letak Kantor

Kantor Notaris/PPAT Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N. Bengkulu terletak di jalan Sentot Ali Basyah Nomor 37A RT.003, RW.001, Kelurahan Bajak, Kecamatan Teluk Segara, Kota Bengkulu. Dilihat

[74] Rudi Indrajaya, dkk, *Membedah Profesi Notaris dan PPAT Serta Soal-soal Ujian Saringan Masuk Notariat-UNPAD* Tahun 2001, (KITA, Bandung, 2001), hlm. 5

[75] Rudi Indrajaya, dkk, *Membedah Profesi Notaris dan PPAT Serta Soal-soal Ujian Saringan Masuk Notariat-UNPAD* Tahun 2001, (KITA, Bandung, 2001), hlm. 5

dari letak geografisnya kantor Notaris/PPAT Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N. cukup strategis karena terletak di pinggir jalan yang mudah dijangkau oleh klien dan calon klien. Kantor Notaris/PPAT Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N. berbatasan dengan:[76]

1. Sebelah barat : Rumah Penduduk
2. Sebelah timur : Rumah Penduduk
3. Sebelah Utara : Rumah Penduduk
4. Sebelah Selatan : Jalan Raya Sentot Ali Basyah

b. **Kondisi Fisik Objek Penelitian**

Kondisi fisik kantor Notaris/PPAT Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N. Bengkulu adalah gedung permanen dengan fasilitas diantaranya: 1.Bagian depan kantor merupakan halaman depan yang digunakan untuk parkir kendaraan klien dan mobil Notaris/PPAT Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N.

1. Bagian teras kantor terdapat berbagai jenis tanaman yang memperindah pemandangan kantor.
2. Bagian dalam kantor terdapat satu bagian tempat klien dan calon klien.
3. Bagian belakang terdapat empat meja kerja untuk karyawan Notaris/PPAT.
4. Lantai atas gedung terdapat tempat untuk penyimpanan arsip Notaris dan PPAT.
5. Empat buah WC, satu kulkas, dan empat AC.

c. Visi dan Misi

i. Visi

Memberikan penyuluhan dan perlindungan hukum kepada masyarakat secara profesional, tepat, cepat, efisien, efektif, dan menjunjung tinggi etika Notaris dan integritas.

ii. Misi

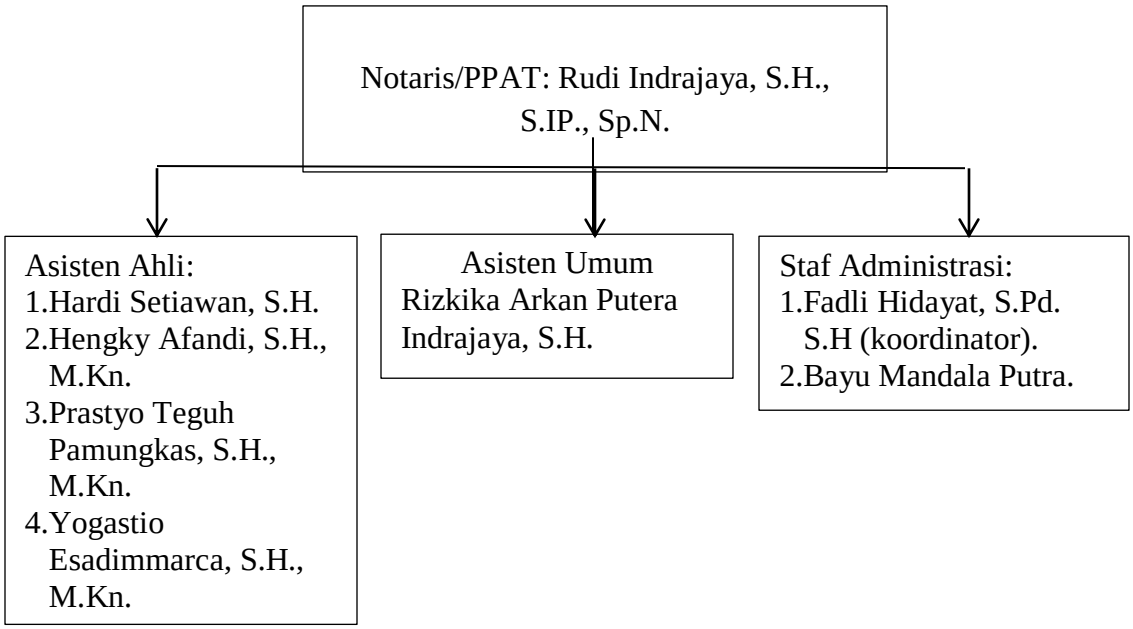
a) Membangun dan Memelihara Kepercayaan antara kantor Notaris/PPAT dengan klien.

[76] Observasi awal pada 20 Februari 2019 pukul 09.30 Wib

b) Menjalankan Standar Operasional Prosedur (SOP) secara profesional.
c) Menciptakan hubungan yang sinergi antar karyawan kantor Notaris/PPAT serta klien dalam setiap pelayanan.
d) Membudayakan karakter Teliti, Hati-hati, dan Segera.
e) Menjaga kenyamanan dengan menumbuhkan sikap bersih, rapi, dan tertata.

C. Struktur Organisai Kantor

Struktur Organisasi Notaris/PPAT Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N. Bengkulu adalah sebagai berikut :



D. Indetitas Objek Kajian

a. Nama : Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N.,
Tempat & Tanggal Lahir : Bengkulu 1 November 1970
Pekerjaan: Ketua di Kantor Notaris Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N.,
b. Nama : Rizkika Putera Indrajaya, S.H.
Tempat & Tanggal Lahir : Bandung 15 Desember 1997
Pekerjaan: Staf di Kantor Notaris Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N

c. Nama : Sayuti
Tempat & Tanggal Lahir : Muara Aman 29 Desember 1953
Pekerjaan: Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS).

E. Badan Pendapatan Daerah Kota Bengkulu (Tugas, Fungsi dan struktur Organisasi)

Badan pendapatan Daerah Kota Bengkulu merupakan restrukturisasi organisasi yang dilaksanakan pada awal tahun 2017, berdasarkan Peraturan Walikota Bengkulu Nomor 44 tahun 2016 tentang Kedudukam, Susunan Organisasi, Tugas, Fungsi Dan Tata Kerja Badan Daerah Kota Bengkulu. Badan Pendapatan Daerah Kota Bengkulu merupakan unsur pelaksana Otonomi Daerah, urusan pemerintahan bidang pendapatan dipimpin oleh Kepala Badan yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Walikota melalui Sekretaris Daerah.

Tugas pokok dan fungsi Badan Pendapatan Daerah Kota Bengkulu adalah mengkoordinasikan target Pendapatan Asli Daerah serta merealisasikannya bersama-sama dengan organisasi perangkat daerah penghasil PAD, untuk selanjutnya dapat dipergunkan untuk membiayai belanja Pemerintah Kota Bengkulu yang telah ditetapkan[77]

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bengkulu Nomor 10 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Bengkulu dan Peraturan Walikota Bengkulu Nomor 44 Tahun 2016 tentang kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas, Fungsi dan Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah Kota Bengkulu.

Untuk dapat melaksanakan tugas pokok dan fungsinya dengan baik, Badan Pendapatan Daerah Kota Bengkulu dilengkapi dengan susuan organisasi sebagai berikut :

a. Kepala Badan
b. Sekretaris
c. Bidang Pengelolaan Pajak Daerah
d. Bidang Pengelolaan PBB dan BPHTB

[77] Renstra Bapenda Kota Bengkulu Tahun 2019-2023

e. Bidang Retribusi, Dana Perimbangan dan Pendapatan Lain-lain.
f. Unit Pelaksana Teknis Badan
g. Kelompok Jabatan Fungsional

BAB IV
HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Penetapan Klasifikasi Nilai Dasar Tanah dan Bangunan di Kecamatan Ratu Agung Kota Bengkulu

Mekanisme penetapan klasifikasi nilai dasar atas tanah dan bangunan, Telah ditetapkan oleh peraturan walikota bengkulu di klasifikasikan menjadi 2 yaitu :

1. Di klasifikasikan berdasarkan zona nilai tanah.
   a. Zona Nilai Tanah (ZNT)

      Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah Kawasan geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-Rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak atau batas alam (bersifat Imajiner) dalam wilayah administratif desa/kelurahan (Direktorat Jedral Pajak,2000). Berdasarkan daftar hasil rekaman (DHR) Perwal Bengkulu tahun 2019 terklasifikasikan 22 zona nilai tanah seperti pada tabel 4.3 Peta Zonasi berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) menunjukkan bahwa dengan nilai NJOP tertinggi Rp 1.192.717 yang berada pada jalan Meranti Raya dan Basuki Rahmat yang merupakan zona puruntukan perumahan sedangkan NJOP terendah yaitu didominasi oleh Jalan Sepakat dengan nilai NJOP sebesar Rp194.514.[78]

   b. Analisis Nilai Tanah Berdasarkan NIR/ZNT

      Berdasarkan NIR/ZNT nilai tanah terendah di Kecamatan Ratu Agung khususnya Kelurahan Sawah Lebar Baru adalah sebesar Rp194.514.dengan total bidang sebanyak 4 Zona Nilai tanah bidang di Jalan Sepakat 7. Nilai tanah terendah ini didominasi Kelurahan Sawah Lebar Baru dengan karakteristik penggunaan lahan didominasi oleh Rumah penduduk disebabkan karakteristik di daerah tersebut yang padat untuk rumah penduduk, sedangkan nilai berdasarkan NIR yang tertinggi berada di Jalan Meranti Raya, Sepakat

[78] Hasil wawancara dengan Bapak Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N.

karakteristik penggunaan lahan yang mendominasi adalah Perdagangan (pertokoan) dan juga letaknya yang sangat strategis khususnya Jl. Meranti Raya dengan karakteristik penggunaan lahan yang mendominasi adalah Perdagangan yaitu sebesar Rp1.192.717

Gambar 4.5 Hasil Analisis Data Wawancara dengan Bapak Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N. Klasifikasi Berdasarkan Nilai NIR/ZNT

Range Harga (Rp)	ZONA NILAI TANAH (ZNT)	HARGA (RP)
<500.000 Jl.Sepakat	J 40	194.514
	Jl.Sepakat 6 (AY)	288.622
	Jl.Sepakat 10 (AJ)	461.834
	Jl.Sepakat (AZ)	365.845
	Jl.Sepakat (AK)	529.490
	Jl.Sepakat 12 (AI/BD)	256.229
	Jl.Sepakat 12(AX)	235.534
<500.000 Jl.Meranti	Jl.Meranti 4 (AS)	269.885
	Jl.Meranti Raya (BE)	451.935
	Jl.Meranti (AW)	334.005
	Jl.Meranti 4(AM)	268.174
	Jl.Meranti 5 (AI)	245.271
	Jl.Meranti	710.761

	Raya (AR)	
	Jl.Meranti 5 (AT)	240.698
	Jl.Meranti Raya (BR)	1.192.717
	Jl.Meranti (AL)	245.003
	Jl.Meranti 4 (AM/AE)	222.348
<500.000 Jl.Cendana	Jl.Cendana 2 (AO)	256.531
	Jl.Cendana (AN)	197.018
	Jl.Cendana Gg Mangga (AO/AQ)	174.983
	Jl.Cendana Gg Mangga (AD)	189.670
>500.000 Jl.Basuki Rahmat	Jl.Basuki Rahmat (AA)	638.405

2. Diklasifikasikan berdasarkan luas bangunan dan kelas bangunan[79]
    a. **Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)** Rumus PBB = 0,5% x tarif tetap, nilai ini berdasarkan undang-undang No.12 tahun 1994. Keterangan singkatan yang digunakan dalam perhitungan PBB.

PBB = Pajak bumi dan bangunan.
NJOP = Nilai jual objek pajak.
NJKP = Nilai jual kena pajak.

[79] Eliya Nur Fadila,(2016). *Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Pada Penilaian Massal Dengan Pendekatan Data Pasar Untuk Meningkatkan Potensi PAD (Pendapatan Asli Daerah) Khususnya Pbb Dan Bphtb*. https://repository.its.ac.id/75443/1/3512100040 Undergraduate_Thesis.pdf

NJOTKP = Nilai jual objek tidak kena pajak.

Data-data diatas didapat dari peraturan pemerintah daerah atau bisa meminta informasi di kantor pelayanan pajak (KPP) pada daerah dimana bangunan berdiri. Disini kita akan mencoba membuat contoh sederhana untuk menggambarkan proses menghitung pajak PBB. Contoh : Sebuah bangunan rumah 2 lantai ukuran bangunan 10m x 20m, rumah tersebut dibangun pada sebidang tanah ukuran 10m x 30m,

Luas bangunan lt1 + lt2 = (10m x 20m) + (10m x 20m) = 400 m2.

Luas tanah 10m x 30m = 300 m2.

NJOP tanah = 300m2 x Rp.1.000.000,00 = Rp.300.000.000,00

NJOP bangunan = 400m2 x Rp.3.000.000,00

= Rp.1.200.000.000,00

NJOP tanah dan bangunan = Rp.1.500.000.000,00

NJOPTKP = Rp.12.000.000,00

NJOP untuk perhitungan PBB = NJOP tanah dan bangunan – NJOPTKP

= Rp.1.488.000.000,00

NJKP = 20% x NJOP untuk perhitungan PBB = Rp.297.600.000,00 PBB

= 0,5% x NJKP = Rp.1.488.000,00

Jadi besarnya pajak bumi dan bangunan yang harus dibayar setiap tahun

adalah Rp.1.488.000,00.[80]

Penerapan Klasifikasi Bumi dan/atau Bangunan Dalam Penghitungan PBB

Contoh :

Objek perumahan:

[80] **Ahadi, (2012).** *Klasifikasi Bumi dan Bangunan dan Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan.* http://www.pajak.go.id/content/seri-pbb-klasifikasi-bumi-dan-bangunan-dan-penghitungan-pajak-bumi-dan-bangunan.

- Luas Bumi 1.000 m2 dengan nilai jual Rp 840.000,00/m2. Nilai jual tanah tersebut termasuk kelas A 17 dengan nilai jual Rp 802.000,- /m2
- Luas Bangunan 400 m2 dengan nilai jual Rp 1.000.000,00/m2. Nilai jual bangunan tersebut termasuk kelas A 2 dengan nilai jual Rp 968.000,- /m2

Penghitungan PBB-nya :

- Jumlah NJOP bumi 1.000 x Rp 802.000,- = Rp 802.000.000,-
- Jumlah NJOP Bangunan 400 x Rp 968.000,- = Rp 387.200.000,-
- NJOP sbg dasar pengenaan = Rp 1.189.200.000,-
- NJOPTKP = Rp12.000.000,-
- NJOP untuk penghitungan PBB = Rp 1.177.200.000,-
- NJKP 40% x Rp 1.177.200.00 = Rp 470.880.000,-
- PBB yang terutang 0,5% x Rp 470.480.000,- = Rp 2.354.400,- (Dua juta tiga ratus lima puluh empat ribu empat ratus rupiah)[81]

Perhitungan BPHTB

Perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang akan penulis bahas adalah berdasarkan data yang penulis ambil dalam wawancara dengan Bapak sayuti, yang telah melakukan pembelian tanah dan bangunan milik Bapak Budiman yang terletak di Jalan sepakat 1 No 28 Rt 014 Rw 004 Kecamatan Ratu Agung Kelurahan Sawah Lebar Baru Kota Bengkulu. Berikut rincian data sampel yang penulis dapatkan :

Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00577

Luas Tanah : 297 m^2
Luas bangunan : 95 m^2

[81] https://www.softwarepajak.net/news/120-seri-pbb-klasifikasi-bumi-dan-bangunan-dan-penghitungan-pajak-bumi-dan-bangunan/

Letak Tanah : Jalan Sepakat 1 No 28 Rt 014 Rw 004 kecamatan Ratu Agung Kelurahan Sawah Lebar baru Kota Bengkulu

Berdasarkan Peraturan Walikota Bengkulu No 43 Tahun 2019 harga dasar Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Tanah diatas adalah sebagai berikut :

Harga dasar tanah : Rp. 365.845 / m^2
Harga dasar bangunan : Rp. 2.080.207 / m^2

A. Perhitungan NJOP Tanah dan Bangunan
   a. Tanah : 297 x Rp. 365.845 = Rp. 108.655.965,-
   b. Bangunan : 95 x Rp. 2.080.207 = Rp. 197.619.665,-

   Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) = Rp. 108.655.965 + Rp. 197.619.665 = Rp. 306.275.630

B. Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

   BPHTB = Tarif Pajak 5% x Dasar Pengenaan Pajak (NJOP – NPOPTKP)

   Nilai NPOPTKP diambil berdasarkan Undang-undang No 28 tahun 2009 Pasal 87 ayat 4 ditetapkan besaran paling rendah sebesar Rp 60.000.000,- untuk setiap wajib pajak.

   Berikut perhitungan BPHTB

   BPHTB = Tarif Pajak 5% x Dasar Pengenaan Pajak (NJOP – NPOPTKP)

   = 5 % x (Rp. 306.275.630 – Rp. 60.000.000)

   = 5% x Rp. 246.275.630

   = Rp. 12.313.781,5

   Jadi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) nya sebesar Rp. 12.313.781,5

Bapak sayuti (pembeli) mendapatkan pengurangan BPHTB dari Badan Pendapatan Daerah Kota Bengkulu (BAPENDA) karena

berstatus Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS), jadi untuk perhitungan nilai BPHTB di sesuaikan dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT). Berikut nilai tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00577 :

Harga dasar tanah : Rp. 64.000 / m^2

Harga dasar bangunan : Rp. 823.000 / m^2

A. Perhitungan NJOP Tanah dan Bangunan

a. Tanah : 297 x Rp. 64.000,- = Rp. 19.008.000,-

b. Bangunan : 95 x Rp. 823.000,- = Rp. 78.185.000,-

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) = Rp. 19.008.000 + Rp. 78.185.000 = Rp. 97.193.000,-

B. Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

BPHTB = Tarif Pajak 5% x Dasar Pengenaan Pajak (NJOP – NPOPTKP)

Nilai NPOPTKP diambil berdasarkan Undang-undang No 28 tahun 2009 Pasal 87 ayat 4 ditetapkan besaran paling rendah sebesar Rp 60.000.000,- untuk setiap wajib pajak.

Berikut perhitungan BPHTB

BPHTB = Tarif Pajak 5% x Dasar Pengenaan Pajak (NJOP – NPOPTKP)

= 5 % x (Rp. 306.275.630 – Rp. 60.000.000)

= 5% x Rp. 246.275.630

= Rp. 12.313.781,5

Jadi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) nya sebesar Rp. 12.313.781,5

Dari hasil wawancara dengan informan mengenai Dengan siapa dan dimana lokasi tanah dan bangunan yang Bapak beli ?

sebagaimana dijelaskan oleh Bapak Sayuti mengatakan bahwa : "Saya membeli tanah dan bangunan dari bapak Budiman di daerah sawah lebar tepatnya di Jalan sepakat 1 no 28 Rt 014 Rw 04 Kecamatan Ratu Agung Kelurahan Sawah Lebar Baru Kota Bengkulu."[82]

Dari hasil wawancara dengan informan mengenai Apakah tanah dan bangunan yang Bapak beli sudah bersertifikat ?

sebagaimana dijelaskan oleh Bapak Sayuti mengatakan bahwa : "Sudah Bersertifikat dengan Sertifikat hak Milik No. 00577"[83]

Dari hasil wawancara dengan informan mengenai Berapa luas tanah dan bangunannya ?

"sebagaimana dijelaskan oleh bapak Sayuti mengatakan bahwa Luas Tanah 297 m^2 dan bangunan 95 $m^{2"}$[84]

Dari hasil wawancara dengan informan mengenai Bagaimana awal proses pemungutan Bea Pengenaan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang di tetapkan untuk Bapak di kantor Notaris ?

sebagaimana dijelaskan oleh Bapak Sayuti mengatakan bahwa "Awalnya saya mendatangi Notaris untuk proses balik nama sertifikat tanah yang sudah saya beli dari bapak Budiman, Kemudian Notaris memberitahukan bahwa, untuk proses balik nama sertifikat tanah sekarang Sudah di atur dalam Peraturan Walikota (PERWAL) No.43 tahun 2019 yaitu tentang Klasifikasi Nilai Dasar Tanah dan Bangunan sebagai dasar Bea Pengenaan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Oleh karena itu dilakukanlah perhitungan BPHTB oleh notaris. Namun setelah dihitung ternyata BPHTB yang di bebankan kepada saya terlalu tinggi. Oleh Karena itu, notaris menyarankan kepada saya

[82] Hasil wawancara dengan Bapak Sayuti 28 juli 2022
[83] Hasil wawancara dengan Bapak Sayuti 28 juli 2022
[84] Hasil wawancara dengan Bapak Sayuti 28 juli 2022

untuk datang ke Badan Pendapatan Daerah Kota Bengkulu (BAPENDA)."[85]

Dari hasil wawancara dengan informan mengenai Perihal apa yang bapak sampaikan di Kantor BAPENDA ?

sebagaimana dijelaskan oleh Bapak Sayuti mengatakan bahwa "Saya mendatangi BAPENDA untuk menyampaikan keluhan dan meminta keringanan atas BPHTB yang dikenakan kepada saya, karena menurut saya nilainya sangat tinggi."[86]

Sebelum membahas mekanisme penentuan NJOP tanah per meter persegi ada baiknya penulis sampaikan bahwa harga dan nilai adalah sesuatu hal yang berbeda. Harga adalah sejumlah uang yang dibayarkan oleh pembeli serta diterima dan disepakati oleh penjual dalam suatu transaksi jual beli. Sementara nilai lebih mencerminkan harapan keuntungan atas kepemilikan saat ini. Atau dapat dikatakan bahwa nilai sangat subjektif, tergantung dari siapa yang mempunyai kepentingan. Sehingga harga belum tentu sama dengan nilai. Harga dapat lebih tinggi, lebih rendah ataupun sama dengan nilai. Dalam praktek penilaian tanah, harga tanah mencerminkan nilai tanah.

Dari hasil wawancara dengan informan mengenai Contoh dalam praktek penilaian tanah dalam kasus nyatanya adalah.

Menurut pendapat dari Bapak Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N. mengatakan bahwa :

"kepemilikan tanah sudut (tanah yang lokasinya dipojokan) untuk sebagian orang memiliki nilai yang sangat tinggi, sementara orang lainnya yang tidak suka, nilainya rendah. Sehingga orang yang suka akan tanah sudut tersebut akan berani membayar lebih mahal dibandingkan orang yang tidak suka."[87]

---

[85] Hasil wawancara dengan Bapak Sayuti 28 juli 2022

[86] Hasil wawancara dengan Bapak Sayuti 28 juli 2022

[87] Hasil wawancara dengan Bapak Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N 23 Desember 2021.

Dari hasil wawancara dengan informan mengenai cara penentuan tanah per meter persegi dilakukan melalui proses penilaian tanah.

Menurut pendapat dari bapak Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N. mengatakan bahwa :

"Penilaian dilakukan untuk tujuan tertentu serta saat tertentu pula, sehingga nilai yang diperoleh hanya layak dipakai untuk tujuan dan pada tanggal tersebut.". Metode penilaian yang umumnya dipakai dalam menilai tanah adalah metode atau pendekatan data pasar atau perbandingan harga pasar *(market approach)*.[88]

Dalam pendekatan data pasar, nilai tanah sebagai objek yang akan dinilai, dihitung berdasarkan analisis perbandingan dan penyesuaian. Dari hasil wawancara dengan informan Bagaimana analisis perbandingan dan penyesuaian yang di lakukan.

sebagaimana dijelaskan oleh bapak Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N. mengatakan bahwa :

"dikatakan bahwa analisis di lakukan terhadap tanah sejenis yang telah diketahui harga pasarnya, untuk mengetahui harga pasar tanah pembanding. Harga pasar tanah pembanding diperoleh dari transaksi jual beli ataupun penawaran atas tanah yang berada diseputaran tanah yang akan dinilai."[89] Tanah sejenis disini mengadung pengertian sejenis dalam hal penggunaan, keadaan, lokasi dan lainnya.

Dari hasil wawancara dengan informan Untuk mengetahui dari mana sumber data harga pasar tanah.

Adapun menurut pendapat dari bapak Rizkika Arkan Putera Indrajaya, S.H. bahwa :

"Dapat diperoleh dari pembeli atau penjual, notaris PPAT, *broker*, perangkat daerah dan sumber lainnya yang dapat dipercaya." [90]

---

[88] Hasil wawancara dengan Bapak Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N 23 Desember 2021.

[89] Hasil wawancara dengan Bapak Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N 23 Desember 2021.

[90] Hasil wawancara dengan Bapak Rizkika Arkan Putera Indrajaya, S.H 23 Desember 2021.

Setelah penilai memperoleh data harga pasar tanah selanjutnya penilai akan melakukan analisis perbandingan dan penyesuaian. Perbandingan dilakukan terhadap factor-faktor yang signifikan berpengaruh terhadap nilai tanah. Factor yang signifikan berpengaruh terhadap nilai tanah antara lain lokasi dan fisik tanah. Lokasi tanah berkaitan dengan letak tanah dan persekitaran/lingkungan sekitar tanah. Sementara fisik tanah berkaitan dengan keluasan, lebar depan, kondisi tanah, dan lainnya yang melekat pada bidang tanah masing-masing. Oleh karena itu bapak Rudi Indrajaya selaku ketua notaris mengarahkan untuk melihat peraturan walikota nomor 43 tahun 2019 sebagai pedoman untuk mengetahui zona nilai tanah (ZNT) dan luas bangunan dan kelas bangunan hal tersebut berguna untuk penyesuaian dalam mendapatkan atau menentukan harga pasar yang wajar. Harga pasar wajar dicirikan dari adanya kesediaan pembeli untuk membeli dan kesediaan penjual untuk menjual dengan harga dan syarat pembayaran yang disepakati, dengan penyesuaian terhadap tingkat inflasi atas harga wajar yang terjadi saat ini (*future value*).

Analisis perbandingan dan penyesuaian dilakukan paling tidak dengan tiga data harga pasar sebagai data pembanding.

Dari hasil wawancara dengan Informan Bagaimana Untuk mendapatkan nilai yang mencerminkan harga pasar.

Menurut pendapat Bapak Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N. "Hendaknya data pembanding diperoleh dari data transaksi yang baru terjadi dan letaknya tidak terlalu jauh dari tanah yang dinilai. Selain itu data pembanding hendaknya juga data yang sejenis."[91] Artinya walaupun sama-sama tanah kosong hendaknya data pembanding mempunyai jenis penggunaan yang sama dengan tanah yang akan dinilai, misalnya sama-sama untuk perumahan atau bisnis dan lainnya. Begitu juga dengan keluasan tanah, kalau kita menilai tanah yang luasnya 1.000 M2, hendaknya

[91] Hasil wawancara dengan Bapak Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N 23 Desember 2021.

data pembandingnya juga mempunyai luas sekitar 1.000 M2." Oleh karena itu berdasarkan hasil proses perbandingan dan penyesuaian tersebut akan diperoleh nilai tanah yang dinilai.

Dari hasil wawancara dengan informan mengenai bagaimana cara untuk menentukan standar Nilai tanah diperoleh.

Sebagaimana yang dijelaskan oleh Bapak Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N. (Sebagai Ketua di Kantor Notaris Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N.) :

"Nilai tanah dilihat berdasarkan bobot (prosentase tertentu) dari masing-masing data pembanding yang dianalisis."[92]

Dari hasil wawancara dengan Informan dalam penilaian untuk menetapkan NJOP tanah per M2, apa saja permasalahan yang dihadapi pemerintah daerah di lapangan.

Sebagaimana yang telah dijelaskan oleh Bapak Rizkika Arkan Putera Indrajaya, S.H., (Sebagai Asisten pada Kantor Notaris Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N.) :

"Banyaknya jumlah objek pajak yang harus dinilai dalam waktu atau tanggal penilaian yang sama serta jumlah penilai yang terbatas."[93] Untuk mengatasi permasalahan itu telah dikembangkan cara penilaian masal. Penilaian masal dilakukan untuk menilai beberapa objek atau bidang tanah dalam satu proses penilaian seperti dijelaskan di atas.

Penilaian masal tanah, dibuat zona nilai tanah. Zona nilai tanah dibuat atas beberapa bidang tanah yang diindikasi mempunyai nilai yang sama.

Dari hasil wawancara dengan Informan Bagaimana contoh nyata dalam lapangan dalam menentukan ZNT

[92] Hasil wawancara dengan Bapak Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N 23 Desember 2021.

[93] Hasil wawancara dengan Bapak Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N 23 Desember 2021.

Sebagaimana yang dijelaskan oleh Bapak Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N. (Sebagai Ketua di Kantor Notaris Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N.) :

"Misalnya tanah yang sama-sama terletak di pinggir jalan raya dengan peruntukan sebagai ruko atau tanah yang sama-sama terletak di dalam gang yang hanya dapat dilalui oleh sepeda motor."[94]Penentuan zona nilai tanah dilakukan oleh penilai berdasarkan hasil survey yang dilakukan di lapangan dengan dibantu peta wilayah yang akan dibuat zona nilai tanahnya. Setiap zona nilai tanah diberikan kode, misalnya AA, AB, AC,dan seterusnya".

Besarnya NJOP tanah per M2 ditetapkan dalam suatu tabel nilai tanah. Tabel NJOP tanah dibuat berdasarkan zona nilai, dimana zona nilai tanah dibuat berdasarkan jalan, gang atau identitas lainnya, yang mencerminkan letak objek pajak. Tabel NJOP tanah dibuat per satuan wilayah desa/kelurahan, sebagai satuan pemerintahan terkecil dimasing-masing kabupaten/kota. Dapat dilihat pada lampiran tabel 4.5 halaman…..

Dari hasil wawancara dengan Informan mengenai bagaimana cara menentukan harga standar minimal hak atas tanh dan bangunan.

Menurut pendapat dari Bapak Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N. mengatakan :

"Bahwasanya untuk menentukan harga standart minimal itu harus mengikuti rujukan dari peraturan Walikota Bengkulu dengan melihat Zona Nilai Tanah (ZNT) yang telah tertera di Peraturan Walikota Bengkulu Nomor 43 Tahun 2019"[95]

Dari hasil wawancara dengan Informan mengenai Kenapa pembayara Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan relative lebih tinggi.

Menurut pendapat dari Bapak Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N. mengatakan : "Karena Zona Nilai Tanah

[94] Hasil wawancara dengan Bapak Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N 24 Desember 2021.

[95] Hasil wawancara dengan Bapak Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N 24 Desember 2021.

sekarang bahkan lebih tinggi dari nilai transaksi, Zona Nilai Tanah sekarang (ZNT) harus diatas nilai transaksi. Mengapa harus diatas karena pemerintah mencari kas untuk Daerah."[96]

Dari hasil wawancara dengan Informan mengenai Bagaimana pelaksanaan pelayanan pembuatan nilai dasar pajak tanah dan bangunan.

Menurut pendapat dari Bapak Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N. mengatakan bahwa :

"Sitem Pelayanan harus mengikuti prosedur yang ada

1. Wajib Pajak / Notaris / PPAT melakukan pengajuan permohonan validasi dan pembayaran BPHTB melalui petugas tempat pelayanan pajak daerah terpadu dengan melengkapi persyaratan permohonan.
2. Petugas tempat pelayanan pajak daerah terpadu meneliti kelengkapan berkas. Jika berkas belum lengkap, berkas dikembalikan ke wajib Pajak untuk dilengkapi kekurangannya. Jika berkas sudah lengkap, petugas tempat pelayanan mencetak dan memberikan BPS kepada wajib pajak.
3. Terhadap berkas permohonan dilakukan penelitian dan dilakukan penelitian lapangan oleh verifikator lapangan.
4. Setelah proses penelitian lapangan dan tidak terdapat perhitungan pajak yang kurang bayar, maka SSPD BPHTB akan di validasi.
5. SSPD BPHTB selesai di validasi dan diserahkan kepada wajib pajak melalui petugas tempat pelayanan selanjutnya wajib pajak melakukan pembayaran BPHTB melalui loket bank."[97]

Dari hasil wawancara dengan Informan mengenai sanksi seperti apa yang diberikan jika {enjual dan Pembeli mencantumkan nilai transaksi jual beli Tanah dan Bangunan

[96] Hasil wawancara dengan Bapak Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N 24 Desember 2021.

[97] Hasil wawancara dengan Bapak Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N 24 Desember 2021.

di bawah harga pasar klasifikasi nilai dasar tanah, untuk menghindari pembayaran pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Menurut pendapat dari Bapak Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N. mengatakan bahwa :

"Kalo untuk masalah sanksi jarang dikarenakan mau transaksi dibawah sekecil apapun kalo masih menggunakan Zona Nilai Tanah (ZNT) pembayaran nya tetap dengan harga Zona Nilai Tanah yang tertera di Peraturan Walikota nomor 43 Tahun 2019 "[98]

Dari hasil wawancara dengan Informan mengenai bagaimanakah peranan Notaris dalam pembuatan akta jual beli di Kantor Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N. Kota Bengkulu.

Menurut pendapat dari Bapak Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N. mengatakan bahwa :

"Peran Notaris itu sebagai wasit penengah profesional dan tidak boleh memihak siapapun"[99]

Dari hasil wawancara dengan Informan mengenai Apakah ada keluhanan dari masyarakat dalam pembuatan Nilai Dasar Pajak Tanah dan Bangunan.

Menurut pendapat dari Bapak Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N. mengatakan bahwa :

"Keluhan Masyarakat karena tidak melengkapi persyaratan yang ada karena di Kantor udah tertera syarat-syarat dan prosedur agar bisa di tindak lanjuti"[100]

Apakah dalam pembuatan akta hak atas tanah dan bangunan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Menurut pendapat dari Bapak Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N. mengatakan : Telah sesuai dengan peraturan

[98] Hasil wawancara dengan Bapak Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N 24 Desember 2021.

[99] Hasil wawancara dengan Bapak Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N 24 Desember 2021.

[100] Hasil wawancara dengan Bapak Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N 24 Desember 2021.

yang telah di buat oleh perundang-undangan yang ada jika tidak sesuai maka tidak akan diurus."[101]

Jadi dapat disimpulan bahwasanya Prosedur Penetapan Klasifikasi Nilai Dasar Tanah dan Bangunan Di Kecamatan Ratu Agung Berdasarkan Peraturan Walikota Nomor 43 Tahun 2019 Sebagai Berikut :

1. Dengan cara menghitung PBB dan BPHTB
2. Pihak Walikota Mengambil Tim Ahli Konsultan dari Jakarta untuk menghitung nilai dasar Tanah Dan Bangunan.
3. Pembangian Zonasi dilihat dari segi Kompisisi Penduduk,Fasilitas Bangunan , Umum
4. Melihat Harga Zonasi Nilai Tanah Sebelum Mentukan Nilai Pajak di daerah Kecamatan Ratu Agung
5. Mengikuti dan menganalisa Peraturan Walikota Bengkulu Nomor 43 Tahun 2019 sebagai pedoman untuk mengetahui nilai tanah (ZNT) dan luas bangunan hal tersebut berguna untuk penyesuaian dalam mendapatkan atau menentukan harga pasar.

B. Analisis *Siyasah Dusturiyah* Terhadap Penetapan Klasifikasi Nilai Dasar Dalam Pajak Perolehan Hak Tanah dan Bangunan di Kecamatan Ratu Agung Kota Bengkulu

Berdasarkan Kajian hukum Islam, Khususnya Cabang Siyasah Dusturiyah, maka penetapan klasifikasi nilai dasar dalam pajak tanah dan bangunan di kecamatan ratu agung telah di tetapkan di peraturan Walikota Bengkulu yang mana telah sesuai dengan kaitannya dengan Siyasah Dusturiyah yaitu dengan sebutan *dharaba* yang artinya *mewajibkan*, Terdapat di dalam Al-Qur'an, dengan akar kata da-ra-ba yang terdapat di beberapa ayat, antara lain pada Q.S. Al-Baqarah [2]: 61

وَضُرِبَتْ عَلَيْهِمُ الذِّلَّةُ وَالْمَسْكَنَةُ

Artinya: lalu ditimpahkanlah kepada mereka nista dan hinaan.

[101] Hasil wawancara dengan Bapak Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N 24 Desember 2021.

Dan Kitab Al Ahkam al Sulthaniyah karya imam Al-Mawardi telah menjelaskan bahwa kharaj diterjemahkan dengan kata pajak (pajak tanah) di dalam Fiqih Siyasah Dusturiyah.

Sultah Tasri'iyyah Dalam kajian fiqh siyasah, legislasi atau kekuasaan legislasi disebut juga *al- sulṭah al-tasyri'iyah*, yaitu kekuasaan pemerintah Islam dalam membuat dan menetapkan hukum. Menurut Islam tidak seorangpun berhak menetapkan suatu hukum yang akan diberlakukan bagi umat Islam. Fungsi legislasi dalam konsep fiqh siyasah merupakan bagian dari *sultah tasyri'iyyah*, dalam hal ini terdapat dua fungsi lembaga legislatif. Pertama, dalam hal-hal yang ketentuannya sudah terdapat di dalam nashsh Al-Qur‟an dan Sunnah, undang-undang yang dikeluarkan oleh *al-sulthah altasyri'iyyah* adalah undang-undang *Ilahiyah* yang disyariatkan-Nya dalam AlQur‟an dan dijelaskan oleh Nabi SAW dalam Hadis. Oleh karena itu, kekuasaan legislatif menjalankan fungsi keduanya, yaitu melakukan penalaran kreatif (ijtihad) terhadap permasalahan-permasalahan yang secara tegas tidak dijelaskan oleh nash. Di sinilah perlunya al-sultah *al-tasyri'iyyah* tersebut diisi oleh para mujtahid dan ahli fatwa sebagaimana yang telah dijelaskan di atas. Mereka melakukan ijtihad untuk menetapkan hukumnya dengan jalan qiyas (analogi). Mereka berusaha mencari illat atau sebab hukum yang ada dalam permasalahan yang timbul dan menyesuaikannya dengan ketentuan yang terdapat di dalam nashsh. Ijtihad anggota legislatif harus mengacu kepada prinsip jalb al-mashalih dan daf al-mafasid (mengambil maslahat dan menolak kemudaratan). Ijtihad mereka juga perlu mempertimbangkan situasi dan kondisi sosial masyarakat, agar hasil peraturan yang diundangkan itu sesuai dengan aspirasi masyarakat dan tidak memberatkan mereka.

Jadi dapat penulis tarik kesimpulan bahwa Peraturan Walikota Nomor 43 Tahun 2019 Sudah Relevan Dikarenakan adanya peraturan tersebut dapat membantu Masyarakat untuk mengetahui Nilai Dasar Tanah dan Bangunan,akan tetapi belum sepenuh nya dijelaskan secara detail.sultah tasyri'iyyah hukum yang akan diberlakukan di dalam masyarakat Islam demi kemaslahatan umat Islam,

BAB V
PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah penulis melakukan penelitian dan kajian atas Prosedur Penetapan Klasifikasi Nilai Dasar Dalam Pajak Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Fiqih Siyasah Studi Kasus Di Kecamatan Ratu Agung Kota Bengkulu maka penulis memperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Prosedur Penetapan Klasifikasi Nilai Dasar Tanah Dan Bangunan Sebagai Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Telah Ditetapkan dalam Peraturan Walikota No 43 Tahun 2019 tentang Klasifikasi Nilai Dasar Tanah Dan Bangunan sebagai dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Di dalam Peraturan Walikota ini pada pasal 2 ayat (1), disebutkan bahwa Nilai Dasar Tanah diklasifikasikan berdasarkan Zona Nilai Tanah dan Pasal 3 ayat (1), disebutkan bahwa Nilai Dasar Bangunan diklasifikasikan berdasarkan Luas Bangunan dan Kelas Bangunan.
2. Penetapan Klasifikasi Nilai Dasar Tanah Dan Bangunan yang disertai pajak itu sah menurut Islam karena dalam Islam Pajak itu di perbolehkan.

B. Saran

Saran yang ingin penulis sampaikan setelah melakukan penelitian ialah:

1. Kepada Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Bengkulu

   Hendaknya pihak Bapenda menginformasikan secara detail tentang klasifikasi nilai dasar tanah dan bangunan dalam pengenaan BPHTB agar Masyarakat dapat memahami perubahan nilai yang akan dijadikan dasar perhitungan Bea BPHTB .
2. Kepada Pihak Notaris

   Hendaknya pihak notaris menjelaskan secara detail apa isi dari peraturan walikota supaya masyarakat bisa mengerti peraturan-peraturan yang telah di tetapkan walikota dan tidak dapat di ganggu gugat.
3. Kepada Pihak Walikota Bengkulu

Hendaknya mempermudah dan memperhitungkan pendapatan masyarakat secara detail sebelum memutuskan harga standar minimum Zona Nilai Tanah dan Nilai Indeks Rata-rata supaya masyarakat tidak bertransaksi dibawah nilai standar minimum yang telah di tetapkan oleh peraturan Walikota Nomor 43 Tahun 2019.

4. Kepada Masyarakat

   Hendaknya masyarakat mengurus langsung jika pajak terlalu tinggi dan pendapatan tidak sesuai dengan pembayaran pajak, supaya pembayaran pajak tidak menjadi beban dan bisa membayar sesuai dengan yang telah ditetapkan oleh peraturan Walikota Bengkulu.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU

Ahadi, *Klasifikasi Bumi dan Bangunan dan Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan*.2012

Ahmad Djazuli, Fiqh siyasah

Al-Mawardi, *al Ahkam as-Sultanniyah wa al-Wilayah ad-Diniyyah*, Mesir: Dar al Fikr, 1996

Al-Mawardi, Al-Ahkam, Asulthaniyah wal Wilayatuh al-Diniyah, Musthafa al-Asabil Halabi, Cet. III Mesir.

Chidir Ali, *Hukum Pajak Elementer*, Eresco, Bandung, 1993

Djam'an Satori, *Metodologi Penelitian Kualitatif*,Bandung: Alfabeta,2014

ErlySuandi, *HukumPajak*, SalembaEmpat, Jakarta, 2000

Ibnu Syarif Mujar dan Zada Khamami, Fiqih Siyasah

Imam Al-Mawardi, Al-ahkam As-Sulthaniyyah ;*Hukum-Hukum Penyelenggaraan Negara dalam Syari"at Islam*, Jakarta: PT Darul Falah, 2006

Imam Mahdi, dkk, *Pedoman Penulisan Skripsi*, (Bengkulu Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Bengkulu,2018)

Imam Mahdi, et all…,*Pedoman Penulisan Skripsi*, Bengkulu: IAIN Bengkulu 2018

Ibnu Syarif Mujar dan Zada Khamami, Fiqih Siyasah; Doktrin dan Pemikiran Politik Islam, Jakarta: Erlangga, 2008

J. Suyuthi Pulungan, Fiqh siyasah , Jakarta: Raja Grafindo, 1997,

Mardiasmo, *PerpajakanEdisiRevisi 2001*, Yogyakarta, Andi Offset, 2001

Muhammad Iqbal,*FiqhSiyasah,KonstektualisasiDoktrin Politik Islam*. Jakarta,prenadamedia Group.2014

Mugrave dan Musgrave,*KetentuanUmum dan TataCaraPerpajakan*.Jakarta: Sinar Grafik,2012

Peter Mahmud Marzuki, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana,2017

Rochmat Soemitro, *Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*, Eresco, Bandung, 1990

Rudi Indrajaya, dkk, *Membedah Profesi Notaris dan PPAT Serta Soal-soal Ujian Saringan Masuk Notariat-UNPAD* Tahun 2001, KITA, Bandung, 2001

Soehino, Ilmu Negara, Yogyakarta: Liberty, 2000

T. M. Hasbi ash-Shiddieqy, Pengantar Siyasah Syar'iyah ,Yogyakarta: Madah, t.tp

WaluyodanWirawan B. Ilyas, *Perpajakan Indonesia*, SalembaEmpat,Jakarta, 1999.

Wirjono Prodjodikoro, Asas-Asas Ilmu Negara dan Politik, Bandung: Eresco, 1971.

Yogia S. Melinda, *Capita Selecta Perpajakan di Indonesia*, Armico, bandung,1982.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

PenjelasanUmumUndang-Undang No. 21 Tahun 1997, h. 30.

PenjelasanUmumUndang-Undang No. 20 Tahun 2000, Pasal 2.

Peraturan Walikota Bengkulu Nomor 43 Tahun 2019

JURNAL/SKRIPSI/TEHSIS/DISERTASI

Ridlwan, Z,"*Urgensi Badan Usaha Milik Desa (BUMDesa) dalam Pembangunan Perekonomian Desa. Fiat Justisia*"*Jurnal*,Ilmu Hukum,2014, 424-440.

Nola Lavenia Watak "*Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Terhadap Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kabupaten Minahasa Tenggara*"*jurnal* : Fakultas Ekonomi Dan BisnisUniversitas Sam Ratulangi Manado.

Eliya Nur Fadila,(2016).” *Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Pada Penilaian Massal Dengan Pendekatan Data Pasar Untuk Meningkatkan Potensi PAD (Pendapatan Asli Daerah) Khususnya Pbb Dan Bphtb”Thesis,* JURUSAN TEKNIK GEOMATIKA Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya 2016.

Eka Wijaya Silalahi, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Atas Warisan, Apakah Warisan (Dalam Garis Keturunan Sedarah) Harus Dikenai Bphtb?”Jurnal* Hukum & Pembangunan Mahasiswa Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DINA MARIANA, “ *Tinjauan Atas Ketaatan Wajib Pajak Terhadap Peraturan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Palembang”Skripsi,* Universitas Sriwijaya Fakultas Ekonomi Inderalaya.

INTERNET

https://www.readcube.com/articles/10.20885/iustum.vol22.iss3.art8, Diakses Pada: 15 Januari 2021

http://sistembangunangedung.blogspot.com/2015/09/pengertian-bangunan-gedung.html, Diakses Pada: 15 Januari 2021.

https://www.scribd.com/document/450351799/1204105034-3-BAB-2-pdf, Diakses Pada: 15 Januari 2021.

http://file.upi.edu/Direktori/Fptk/Jur._Pend.Teknik_Sipil/196012241991011-Nandan_Supriatna/Kb_D-3/Pengertian_Bangunan.pdf,Diakses Pada: 15 Januari 2021.

https://bengkuluprov.go.id/banyak-dikeluhkan-yarakat-peraturan-walikota-bengkulu-dibatalkan-gubernur/, Diakses Pada: 15 Januari 2021.

https://doi.org/10.32400/ja.8421.4.1.2015.140-151,Diakses Pada: 15 Januari 2021.Januari 2021.a: 15 Januari 2022.

https://sippa.ciptakarya.pu.go.id/sippa_online/ws_file/dokumen/rpi2jm/DOCRPIJM_b28d3638e8_BAB%20IV5.%20BAB%20IV%20Profil%20Wilayah_Yus.pdf., Diakses Pada: 18 Januari 2022.

https://www.softwarepajak.net/news/120-seri-pbb-klasifikasi-bumi-dan-bangunan-dan-penghitungan-pajak-bumi-dan-bangunan/, Diakses Pada: 19 Januari 2022.

L A M P I R A N

Gambar I.I : Peraturan Walikota Bengkulu nomor 43 tahun 2019

WALIKOTA BENGKULU
PROPINSI BENGKULU

PERATURAN WALIKOTA BENGKULU
NOMOR 43 TAHUN 2019
TENTANG
KLASIFIKASI NILAI DASAR TANAH DAN BANGUNAN
SEBAGAI DASAR PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA BENGKULU,

Menimbang : bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 Ayat (1) Peraturan Daerah Kota Bengkulu Nomor 06 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Klasifikasi Nilai Dasar Tanah Dan Bangunan sebagai dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 6 Drt. Tahun 1956 tentang pembentukan Daerah Otonom Kota Kecil Dalam Lingkungan Daerah Provinsi Sumatera Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 57, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1094);
2. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1967 tentang pembentukan Provinsi Bengkulu (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1967 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2828);
3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

Gambar I.II : Peneliti berbincang dengan salah satu karyawan notaris Rudi Indrajaya S.H., S.IP., Sp.N. untuk melakukan prosedur penelitian

Gambar I.III : Peneliti saat melakukan wawancara Kepada Bapak Notaris Rudi Indrajaya S.H., S.IP., Sp.N. dan Bapak Rizkika Arkan Putera Indrajaya, S.H

Gambar I.IV : Peneliti melakukan foto di depan kantor dengan buku pemberian dari Kantor Bapak Notaris Rudi Indrajaya S.H., S.IP., Sp.N.

RUDI IND
S.H., S.IP, Sp.N.
DAERAH KE
OTA BENGKULU
SK.Ka. BPN No.
Tgl. 4 Desember 2003

INDRAJAYA

BADAN PENDAPATAN DAERAH
KOTA BENGKULU

0024388

SPPT PBB
BUKAN MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN HAK

SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN 2021

AKUN : 411312 PERKOTAAN

17.71.041.009.004-0235.0 #61510210222381HAI372401SL/01#

LETAK OBJEK PAJAK	NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK
JL SEPAKAT I 28 RT.014 RW.04 PASAR LEBAR BARU BATU AGUNG KOTA BENGKULU	H BUDIMAN EFDI. W S.E S.IP MSI JL. TUTWURI HANDAYANI NO.14 A RT.004 RW.02 PADANG NANGKA KOTA BENGKULU NPWP : BELUM ADA

OBJEK PAJAK	LUAS (M2)	KELAS	NJOP PER M2 (Rp)	TOTAL NJOP (Rp)
BUMI	285	081	64.000	18.240.000
BANGUNAN	95	023	823.000	78.185.000

LUNAS

NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB	=	96.425.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak)	=	10.000.000
NJOP untuk penghitungan PBB	=	86.425.000
NJKP (Nilai Jual Kena Pajak)	=	0.2 % X 86.425.000 = 172.850
PBB yang Terhutang	=	172.850
		Telah Bayar 172.850

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp)

(SERATUS TUJUH PULUH DUA RIBU DELAPAN RATUS LIMA PULUH RUPIAH)

KOTA BENGKULU, 01 MAR 2021

TGL JATUH TEMPO : 30 DES 2021

TEMPAT PEMBAYARAN : BANK SYARIAH MANDIRI, LOKET PEMBAYARAN BADAN PENDAPATAN DAERAH KOTA BENGKULU DAN KANTOR POS

a.n. KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH
KOTA BENGKULU

ERI PUTRI TANI, SH., MM
NIP 197101192003122001

...giasi Iqbal HTN

...ALITY REPORT

...3%	22%	3%	13%
...LARITY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATIONS	STUDENT PAPERS

...SOURCES

1	www.coursehero.com Internet Source	2%
2	docplayer.info Internet Source	2%
3	peraturan.bpk.go.id Internet Source	2%
4	Submitted to UIN Raden Intan Lampung Student Paper	2%
5	www.pajak.go.id Internet Source	1%
6	www.softwarepajak.net Internet Source	1%
7	www.neliti.com Internet Source	1%
8	e-journal.uajy.ac.id Internet Source	1%
9	www.scribd.com Internet Source	1%

	repository.uinbanten.ac.id Internet Source	
	Submitted to Universitas Indonesia Student Paper	1%
	repositori.ukdc.ac.id Internet Source	1%
	www.klikwarta.com Internet Source	1%
	kreatif123.blogspot.com Internet Source	1%
	id.123dok.com Internet Source	1%
	lailynurarifa.wordpress.com Internet Source	1%
	satimanmaskuri.wordpress.com Internet Source	1%
	ejournal.iainbengkulu.ac.id Internet Source	1%
	semuatentangprovinsi.blogspot.com Internet Source	1%
	www.docstoc.com Internet Source	1%
	ardian09.blogspot.com Internet Source	1%

1	Submitted to Universitas Islam Indonesia Student Paper	1 %
2	repo.iainbatusangkar.ac.id Internet Source	1 %
3	repository.uinjkt.ac.id Internet Source	1 %

Exclude matches

Exclude quotes

Exclude bibliography

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
BENGKULU
Jalan. Raden Fatah Pagar Dawa
Telepon (0736) 51171-51276. Faksimili. (0736) 51172
Web:iainbengkulu.ac.id

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Maulana Iqbalwa
NIM : 1711150040
Jurusan : HTN
Prodi : HTN

Pembimbing I/II: Masril, S.H., M.H
Judul Skripsi : [illegible] penetapan klasifikasi nilai dasar tanah dan bangunan sebagai dasar [illegible] bea perolehan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan fiqh siyasah (studi kasus kecamatan Ratu Agung kota Bengkulu)

NO	Hari/ Tanggal	Materi Bimbingan	Saran Pembimbing I/II	Paraf Pembimbing
1	Jumat 24 Juni 2022	Judul : koreksi latar belakang	Perbaikan judul, spasi Arab.	
2	Jumat 08 Juli 2022	latar belakang	menambah isi bapenda	[paraf]
3	Senin 11 Juli 2022	koreksi latarbelakang	koreksi	[paraf]
4	ACC			[paraf]

Bengkulu, 2022 M
1443 H

Mengetahui,
Kaprodi HKI/HES/HTN

(................................)

Pembimbing I/II

(..Masril, S.H., M.H................)
NIP. 195906261994031001

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
BENGKULU
Jalan. Raden Fatah Pagar Dawa
Telepon (0736) 51171-51276. Faksimili. (0736) 51172
Web:iainbengkulu.ac.id

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Maulana Iqbalwa
NIM : 1711150040
Jurusan : HTN
Prodi : HTN

Pembimbing I/II: Ancka Rahma, S.Sy.,M.H
Judul Skripsi : ...

NO	Hari/ Tanggal	Materi Bimbingan	Saran Pembimbing I/II	Paraf Pembimbing
1	Senin /01 Februari 2021	1. Judul	1. menambahkan /koreksi Judul	f
2	Senin /01 Februari 2021	2. Latar belakang	2. perbaikan latar belakang	f
3	Senin /01 Februari 2021	3. Rumusan masalah	3. Perbaikan R. masalah	f
4	Senin /01 Februari 2021	4. penelitia terdahulu	4. perbaikan p. terdahulu	f
5	kamis/ 04. November 2021	5. kajian teori	5. koreksi kajian materi	
6	Senin/08. November 2021	6. kajian teori	6. penambahan materi	b
7	kamis/11 November 2021	7. BaB 3	7. koreksi bab 3	f
8	Senin/15. November 2021	8. Bab 3	8. menulis bab 3	
9	kamis/18 November 2021	9. Bab 3	9. Demografis kota BKL	f
10	kamis / 20 Januari 2022	10. Bab 4	10. Revisi bab 4	
11	Selasa / 15 Februari 2022	11. Perbaikan judul	11. penambahan judul	f
12	Rabu / 16 Februari 2022	12 Bab 3	12. koreksi bab 3	f
13	Rabu / 16 Februari 2022	13 Bab 3	13. hapus Gambaran Demografis	
14	Rabu / 16 Februari 2022	14. BaB 3	14. menambahkan demografis kota BKL	f
15	Senin / 14 maret 2022	15. Clear Judul /Bab I - V	15 Revisi bab 2 /koreksi spasi / paragraf, tambahkan pengantar materi, lampiran, menghilangkan petunjuk di lampiran Revisi bab 1-V	f
16	kamis 21 April 2022	16. Revisi Bimbingan I-V Bab	16. perbaikan paragraf, penulisan, font, spasi menambahkan isi kajian penelitian. penambah materi —//—	f
17	Senin 23 maret 2022	17. Acc skripsi		

Bengkulu, 2022 M
1443 H
Pembimbing I/II

(Ancka Rahma, S.Sy.,M.H)
NIP. 199110122019032014

Mengetahui,
Kaprodi HKI/HES/HTN

(...)
NIP.

DAFTAR ISIAN 206

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

SERTIPIKAT

Milik 00577

HAK : ..... No. .....

PROPINSI : Bengkulu

KABUPATEN / KOTAMADYA : Bengkulu

KECAMATAN : ~~Gading Cempaka~~ Kota Agung

DESA / KELURAHAN : ~~Sawah Lebar~~ Sawah Lebar Baru

DAFTAR ISIAN 307
No. - /200.....
DAFTAR ISIAN 208
No. 5979 /200..8...

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN / KOTAMADYA
Bengkulu

.....

07-04-06-06-1-00577

PENDAFTA... ...ATAN LAINNYA

...ubahan	Tanggal Pendaftaran No. Daftar Isian 307 No. Daftar Isian 208	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya	Tanda tangan Kepala kantor dan Cap Kantor
	TELAH DIPERIKSA DAN SESUAI DENGAN DAFTAR DIKANTOR PERTANAHAN TANGGAL 16-02-09 PARAF 537		
...li berdasar ...Jual beli ...ilani Liman. ...Notaris Ko ...ulu.No.44/ ...18-02-2009	Tgl. 19-02 2009 DI.208.No.691/2009	~~MARIYASNI~~ ~~020359~~	Kepala Kantor Pertanahan Kota Bengkulu ...IN, SH ...010073473
	TELAH DIPERIKSA DAN SESUAI DENGAN DAFTAR DIKANTOR PERTANAHAN TANGGAL: 10-2-14 PARAF: 1095		
...li berdasar ...Jual beli ...ilani Liman ...Notaris Ko ...ulu.No.24/2 ...tgl.12-02-2014	Tgl. 26/02/ 2014 DI.208.No.2524/2014 DI.307.No.4776/2014	~~MITA MUNAWWARAH~~ ~~150386~~	Kepala Kantor Pertanahan Kota Bengkulu ...SH.M.Si 1959... 198103 1 002
	TELAH DIPERIKSA DAN SESUAI DENGAN DAFTAR DIKANTOR TANGGAL: 5-21-15 PARAF 1121		
...li berdasar ...Jual beli ...ilani Liman. ...Notaris Ko ...ulu.No.09/ ...tgl.14-01-2015	Tgl. 21-01- 2015 DI.208.No.750/2015 DI.307.No.1516/2015	~~BUDIMAN EFDY.W~~ ~~030562~~	Kepala Kantor Pertanahan Kota Bengkulu ...SH.M.Si ...107 198103 1 002
...l Beli Berdasarkan Akta Jual ...Oleh IDA YANTI, SH ...T Kota Bengkulu No. 15/2022 ...ggal 13-01-2022 ...ggal 28/01/2022 ...208 No. 831/2022 ...307 No. 1478/2022		- S A Y U T I - 29-12-1953	Kepala Kantor Pertanahan Kota Bengkulu SYAFRIANTO, A.Ptnh NIP. 19660101 198603 1 005

04 • 03 • 21 • 1 • 00577

07-04-06-06-1-00577

DAFTAR ISIAN 207

NIB : ~~00414~~ 02184

SURAT UKUR

Nomor : ..../~~200~~.....
868 / 1996

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Propinsi : Bengkulu

Kabupaten / Kotamadya : Bengkulu

Kecamatan : ~~Gading Cempaka~~ Ratu Agung 29/12

Desa/Kelurahan : ~~Sawah Lebar~~ Sawah Lebar Baru

Peta : PP. 10 Nomor Peta Pendaftaran : 65

Lembar : 2 Kotak : G / 4 -5

Keadaan Tanah : Sebidang Tanah Pekarangan, yang diatasnya berdiri bangunan

Tanda-tanda batas : Sudut-sudut pagar tembok a, b dan Patok besi f dan berada pada batas persil. Kesemuanya memenuhi

Luas : 297 M² (Dua ratus sembilan puluh tujuh meter bujur sangkar).

PEMILIK

Penunjukan dan penetapan batas :

Lain-lain : .....

Isian 302 tgl. 23 - 04 - 1996 No. 746 / 1996

Isian 307 tgl. ..... No. .....

UNTUK SERTIPIKAT

Bengkulu 19 April 1996 200..

Bengkulu Tgl. 25 - 09 200.8

Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kotamadya
Bengkulu

Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kotamadya
Bengkulu

ttd.

HAJAR SAIN, SH.

NIP 010073473

Ir. SUYONO

NIP 010204569

Lihat surat ukur Pemisahan / Penggabungan / Pengganti Nomor : ..... / 200.. Nomor hak : .....

Dikeluarkan surat ukur		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

Sisanya diuraikan dalam surat ukur Nomor : ..... / 200..... Nomor hak .....

Ketentuan P.P. 24 Tahun 1997 yang perlu diperhatikan

Pasal 17

(3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Pasal 32

(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

(2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Pasal 36

(1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.

(2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Pasal 40

(1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen- dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

(2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Pasal 42

(1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

SURAT KETERANGAN PLAGIASI

Tim penguji fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu menerangkan bahwa :

Nama : Maulana Iqbalwa

Nim : 1711150048

Prodi : Hukum Tata Negara

Judul : Prosedur Penetapan Klasifikasi Nilai Dasar Tanah Dan Bangunan Sebagai Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Siyasah Dusturiyah (Studi Kasus Di Kecamatan Ratu Agung Kota Bengkulu)

Telah melakukan uji plagiasi terhadap skripsi sebagaimana tersebut diatas, dengan tidak ditemukan karya tulis bersumber dari hasil karya tulis orang lain dengan presentasi plagiasi 23%.

Demikian surat keterangan plagiasi ini kami buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bengkulu, July 2022

Ketua Tim Uji Plagiasi,

8/22.

Hidayat Darussalam, M.E.Sy
NIP: 198611072020121008

Mahasiswa

METERAI TEMPEL
10000
B0BDAAJX960353043

Maulana Iqbalwa
Nim. 1711150048