

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Aturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur tentang hak atas tanah yang dinormakan pada Pasal 4 ayat (1). Hak menguasai negara atas tanah merupakan sumber dari hak atas tanah serta merupakan penentu berbagai jenis hak atas tanah. Hak atas tanah dapat dimiliki dan diberikan oleh orang, baik sendiri atau bersama dengan orang lain atau badan hukum. Subjek atau pemegang hak atas tanah merupakan orang yang menguasai atau memiliki hak atas tanah yaitu Warga Negara Indonesia (WNI) secara perseorangan atau Warga Negara Asing (WNA) yang berkedudukan di Indonesia atau dapat juga berupa Badan Hukum Publik, Privat dan sebuah Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia atau Badan Hukum Asing yang mempunyai sebuah perwakilan di Indonesia.¹

Pengertian hak atas tanah tidak diterangkan oleh UUPA, sehingga pengertian hak atas tanah diterangkan oleh ahli hukum. Hak atas tanah menurut Boedi Harsono merupakan “hak atas sebagian tertentu permukaan bumi,

¹ Urip Santoso, “Pemberian Hak Milik Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Pasca Diundangkan Undang-Undang Cipta Kerja,” *Perspektif* 28, no. 3 (2023):h 154–64,

yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar”. Pengertian lain tentang sebuah hak atas tanah menurut Maria S.W. Sumardjono merupakan “sebagai hak atas permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan beserta tubuh bumi, air, serta ruang yang ada di atasnya”. Hak atas tanah merupakan sebuah wujud kekuasaan yang dimiliki oleh pemegang haknya untuk menggunakan atau mengambil sebuah manfaat dari tanah yang dimiliki

Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya 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 sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan-peraturan lainnya. 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. 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.

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 dihindari, 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 menaikkan harga lahan

apabila fungsi, nilai maupun manfaat dari lahan tersebut meningkat.²

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 memperoleh 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 pembangunan 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 bebaskan kepada pembeli, dalam hal peralihan dan perolehan hak tanah dan bangunan, diperlukan Klasifikasi Nilai Dasar Tanah dan Bangunan dapat mengetahui Klasifikasi Nilai Dasar Tanah dan Bangunan di Kota Bengkulu Pemerintah

ko ² <https://bengkulukota.bps.go.id/indicator/12/33/1/jumlah-penduduk-tabengkulu.html>

Kota Bengkulu melalui BAPENDA menunjuk Tim Konsultan penilai 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.

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).³

Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah No 1 Tahun 2024 Di dalam Peraturan daerah ini pada pasal 5 ayat (1), disebutkan bahwa dasar pengenaan

³ <https://www.bengkuluinteraktif.com/terkait-perwal-nomor-43-tahun-2019-dprd-kota-bengkulu-gelar-hearing-dengan-dpd-rei-dan-bapenda>

PBB-P2 adalah NJOP, Pasal 6 ayat (2), disebutkan bahwa besaran persentase NJOP di atas di kelompokkan oleh objek PBB-P2 di pertimbangkan melalui, 1. Kenaikan NJOP hasil penilaian , 2. Bentuk pemanfaatan objek pajak dan atau, 3. Kestabilan NJOP yang objektif dan berkeadilan dalam suatu wilayah kota..⁴

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

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 Jendral Pajak,2000). Berdasarkan daftar hasil rekaman (DHR) Perwal Bengkulu tahun 2019 terklasifikasikan 22 zona nilai tanah seperti 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

⁴ <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/126683/perwali-kota-bengkulu-no43-tahun-2019>

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 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.

Diklasifikasikan berdasarkan luas bangunan dan kelas bangunan.⁵:

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

⁵ Eliya Nur Fadila, "Penilaian Massal Dengan Pendekatan Data Pasar Untuk Meningkatkan Potensi PAD (Pendapatan Asli Daerah) Khususnya PBB Dan BPHTB (Studi Kasus : Area Terdampak Akses Jembatan Suramadu Sisi Madura) Development Of Mass Rating Land Value

2) 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.⁶

Dalam Islam juga telah dijelaskan tentang penetapan nilai dasar hak atas tanah dan bangunan contohnya terdapat pada Firman Allah SWT (Q.S An Nisa :59)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولَى الْأَمْرِ مِنْكُمْ فَإِنْ تَنَازَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا □ ٥٩ ○

Artinya: "Wahai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (Nabi Muhammad) serta ululamri (pemegang kekuasaan) di antara kamu. Jika kamu berbeda pendapat tentang sesuatu, kembalikanlah kepada Allah (Al-Qur'an) dan Rasul (sunahnya) jika kamu beriman kepada Allah dan hari Akhir. Yang demikian itu lebih baik (bagimu) dan lebih bagus akibatnya (di dunia dan di akhirat)."

Berdasarkan ayat diatas kita selaku Masyarakat diwajibkan untuk menaati putusan hukum, yang secara hirarkis dimulai dari penetapan hukum Allah. Dalam hal ini

⁶ Map By Market Data," *Penilaian Massal Dengan Pendekatan Data Pasar Untuk Meningkatkan Potensi Pad (Pendapatan Asli Daerah) Khususnya Pbb Dan Bphtb*, 2016.

kita diwajibkan untuk memenuhi kebutuhan wajib pajak yang telah di atur dalam peraturan yang telah di tetapkan oleh pemerintah.

Selain dari firman Allah SWT di atas islam juga mengenal konsep siyasah dusturiyah, menurut Dalam tafsiran di atas lebih di kenal dengan konsep Islam dengan istilah Siyasah Tanfidziyah Syar'iyah Kata Siyasah berasal dari kata sasa berarti mengatur, mengurus, dan memerintahkan atau suatu pemerintahan, politik dan pembuatan kebijaksanaan keputusan. Pengertian bahwa kebahasaan ini tujuan Siyasah adalah mengatur dan membuat suatu kebijaksanaan atas sesuatu yang bersifat politik untuk mencapai tertentu tujuan kemaslahatan masyarakat. Fiqh Siyasah Tanfidziyyah Syar'iyah yang diorientasikan untuk kemaslahatan rakyat. dikalangan masyarakat ada dua kelompok besar dalam suatu atau beberapa negara yang harus bekerja sama dan saling membantu antara orang kaya dan orang miskin, di dalam Siyasah Tanfinziyyah Sar'iyah, dibicarakan bagaimana cara-cara kebijakan yang harus diambil untuk mengharmonisasikan dua kelompok ini, agar kesenjangan antara orang kaya dan miskin tidak semakin lebar. Dalam Perspektif Islam tidak lepas dari Alqur'an, Sunnah dan Nabi serta praktik yang dikembangkan oleh Al-Khulafah serta pemerintah Islam sepanjang sejarah. Siyasah Tanfidziyyah Syar'iyah ini merupakan kajian yang sangat

tidak asing dalam Islam, terutama oleh Nabi Muhammad Saw. Fiqh Siyasah Siyasah Tanfidziyyah menyangkut tentang pelaksanaan Peraturan Perundang-undangan negara. Syar'iiyyah adalah salah satu bagian terpenting dalam sistem pemerintah Islam.⁷

Tanah menjadi salah satu sumber pendapatan Negara melalui pajak hal ini termuat dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pada Pasal 1 butir 41 menyatakan: Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan pendapatan daerah yang bersumber dari hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah, yang bertujuan untuk memberikan kelulusan pada daerah dalam menggali pendanaan dalam pelaksanaan otonomi daerah sebagai perwujudan asas desentralisasi. pemerintah daerah mempunyai fungsi dan tanggung jawab untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat dengan jalan melaksanakan pembangunan disegala bidang.

⁷ Muhammad.Fiqh Siyasah Kontekstualisasi Doktrin Politik.PT Nasya Expanding Management Ramadhan. and (Penerbit NEM - Anggota IKAPI).2019,.

Untuk menentukan seberapa besar Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) yang akan di bebaskan kepada pembeli, dalam hal peralihan dan perolehan hak tanah dan bangunan, diperlukan klasifikasi nilai dasar tanah dan bangunan, untuk mengetahui hal tersebut pemerintah kota Bengkulu memberikan wewenang kepada BAPENDA kota Bengkulu.

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).⁸

Namun Dalam pelaksanaan pemungutan dan atau pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) baik sejak berlakunya Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang kemudian disebut UU BPHTB semula

⁸ Rudy Badrudin, Ekonomi Otonomi Daerah, UPP STIM YKPN Yogyakarta, 2011.

merupakan pajak pusat, maupun dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD), yang kemudian menjadi pajak daerah masih menimbulkan permasalahan bagi masyarakat yang melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, seperti jual beli, hibah ataupun warisan, yang seringkali tidak paham dengan ketentuan dalam hal cara pemungutan dan cara penentuan besarnya BPHTB yang harus mereka bayarkan. Pelimpahan pajak pusat menjadi pajak daerah ini sesuai dengan sistem desentralisasi yang memiliki dua tingkatan, yaitu pemerintah pusat dan pemerintah daerah¹, yang masing-masing tingkat pemerintahan memiliki kewenangan melakukan pemungutan pajak. Dalam melaksanakan kewenangan pemungutan BPHTB menjadi pajak daerah tersebut dibuat peraturan daerah atas persetujuan DPRD, karena menyangkut hak, kewajiban, dan kekayaan rakyat daerah.

Pajak jual beli tanah pada dasarnya ada dua yaitu pajak penjual atau pajak penghasilan karena penjualan (PPh) bagi penjual, dan pajak pembeli karena memperoleh hak atas tanah dan bangunan yang disebut dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pada umumnya masyarakat tidak mengetahui adanya kewajiban membayar pajak peralihan baik BPHTB bagi pembeli maupun PPh bagi penjual, bahkan ada sebagian pihak yang melakukan

transaksi jual beli sampai dengan selesainya proses pendaftaran hingga menjadi atas nama pembeli, pihak-pihak tidak mengetahui kalau penjual dan pembeli ada kewajiban pembayaran pajak tersebut, sekalipun pajak dimaksud sebenarnya telah dibayar oleh PPAT Notaris atau stafnya, karena umumnya segala pengurusan diserahkan kepada PPAT Notaris. Hal ini sebenarnya yang perlu penyadaran dan pemberian pemahaman kepada masyarakat adanya kewajiban pembayaran pajak baik bagi penjual maupun pembeli.

Namun Salah satu hal yang menimbulkan permasalahan adalah penggunaan nilai transaksi yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB. Ketentuan tentang dasar yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB baik yang diatur dalam UU BPHTB maupun dalam UU PDRD adalah dengan menggunakan nilai transaksi. Nilai transaksi adalah nilai yang merupakan kesepakatan antara para pihak yang melakukan transaksi, seperti kalau dalam jual beli, adalah antara penjual dengan pembeli. Sehingga kepastian hukum nilai transaksi turut dalam menentukan sah tidaknya sebuah jual beli, dalam hal ini apakah benar bahwa nilai transaksi baik yang dicantumkan dalam akta jual beli maupun yang digunakan sebagai dasar.⁹

⁹ R Murjiyanto and Samun Ismaya, "Kepastian Nilai Dasar Penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) *," h., 489–509.

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.

Namun Dalam Penetapan Peraturan Daerah No 1 Tahun 2024 tersebut tidak dijelaskan bagaimana prosedur penetapan atau ketentuan 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 di atas kemudia di tinjau dari aspek Fiqih Siyasa .berdasarkan latar belakang yang telah di jelaskan di atas, maka peneliti tertarik untuk meneliti

permasalahan ini, dengan penelitian yang berjudul **“Penetapan Nilai Dasar Tanah Di Kota Bengkulu Berdasarkan Peraturan Perturan Daerah No 1 Tahun 2024 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah (Perspektif Siyasah Tanfiziyah)**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah di uraikan diatas, maka peneriti merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Penetapan Nilai Dasar Tanah Di Kota Bengkulu Berdasarkan Perturan Daerah No 1 Tahun 2024 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah ?
2. Bagaimana Tinjauan Siyasah Tandfiziyah Terhadap Penetapan Nilai Dasar Tanah Di Kota Bengkulu Berdasarkan Perturan Daerah No 1 Tahun 2024 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui penetapan nilai dasar tanah di kota Bengkulu berdasarkan Perturan Daerah No 1 Tahun 2024 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah
2. Untuk mengetahui Tinjauan siyasah tandfiziyah terhadap penetapan nilai dasar tanah di kota Bengkulu berdasarkan

Perturan Daerah No 1 Tahun 2024 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan bisa menambah wawasan dan ilmu pengetahuan mengenai penetapan nilai dasar tanah di kota Bengkulu berdasarkan Perturan Daerah No 1 Tahun 2024 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Lembaga, diharapkan tidak lagi memberatkan masyarakat terhadap nilai dasar tanah/pajak tanah dan bangunan di kota Bengkulu
- b. Bagi Masyarakat, bisa mengetahui harga nilai standar tanah dan nilai pajak agar tidak ada keluhan masyarakat terhadap penetapan nilai dasar tanah di kota Bengkulu
- c. Bagi peneliti lain, diharapkan penelitian ini bisa menjadi acuan bagi peneliti – peneliti lainnya yang berminat untuk mengembangkan atau melakukan penemuan terbaru dalam penelitiannya mengenai penetapan nilai dasar tanah dan bangunan.

E. Penelitian Terdahulu

Penelitian penetapan nilai dasar tanah dan bangunan berdasarkan *fiqih siyasah Tanfidziyah* ini sudah ada beberapa peneliti terdahulu yang meneliti mengenai tema yang hampir sama dengan apa yang sedang penulis teliti saat ini. Akan tetapi terdapat perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang akan penulis lakukan. Namun tentu saja penelitian ini merujuk kepada penelitian – penelitian terdahulu guna sebagai bahan pertimbangan untuk pembahasan dalam penelitian yang akan penulis lakukan, Penelitian terdahulu tersebut antara lain :

1. 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 penghitungan 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. 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 Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB), atau nilai yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

2. David Widiyanto, Iwan Permadi dan Nurini Aprilianda tentang Dasar Penilaian Bumi Bangunan Dibawah Harga Pasar (Studi Kasus Dipenda Kabupaten Mojokerto).¹⁰

Tujuan jurnal ini untuk mengetahui apa dasar dan faktor pemerintah daerah kabupaten Mojokerto melakukan penilaian bumi dan bangunan dibawah harga pasar. Hasil dari penelitian dilapangan, bahwa dasar Dipenda Kabupaten Mojokerto melakukan penilaian bumi dalam kategori penilaian masal menggunakan perbandingan harga jual dari Nilai Indikasi Rata- Rata (NIR), untuk bumi yang termasuk dalam kategori penilaian individu dengan menilai langsung kelapangan. Sedangkan dasar penilaian bangunan menggunakan sistem aplikasi komputer, untuk penilaian bangunan dalam

¹⁰ Mahasiswa, Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang Angkatan 2013.

kategori penilaian masal dengan aplikasi SPOP sedangkan Untuk kategori penilaian individu dengan aplikasi DBKB 2000. Hasil penilaian bumi dan bangunan dibawah harga pasar dipengaruhi oleh faktor subtransi (Peraturan) , struktur (aparatur Dipenda), sosial, ekonomi dan politik.

Penelitian ini mempunyai persamaan dalam membahas tentang apakah dasar pemerintah Daerah Kabupaten Mojokerto dalam melaksanakan penilaian bumi dan bangunan terhadap NJOP PBB dan dasar penilaian untuk bumi dan klasifikasi penilaian masal, mengetahui apa dasar dan faktor pemerintah daerah kabupaten Mojokerto melakukan penilaian bumi dan bangunan dibawah harga pasar. dan perbedaannya penelitian ini dasar penilaian bangunan menggunakan sistem aplikasi komputer, untuk penilaian bangunan dalam kategori penilaian masal dengan aplikasi SPOP sedangkan Untuk kategori penilaian individu dengan aplikasi DBKB 2000.

3. Ratna Sari, tentang Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Atas Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan.¹¹

Penelitian ini membahas tentang menganalisis penentuan nilai kena pajak terhadap pajak bumi dan bangunan di Kabupaten Sidrap, permasalahan dari penelitian

¹¹ Ratna Sari, Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Atas Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan, 2023

ini adalah penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sudah sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan tentang penentuan klasifikasi dan besarnya Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan dan dan bagaiman bagaimana penetapan nilai dasar tanah di kabupaten sirap. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis penentuan nilai kena pajak terhadap pajak bumi dan bangunan di Kabupaten Sidrap Jenis data yang akan di gunakan dalam penelitian ini adalah data kuantitatif, data ini disajikan dalam bentuk angka-angka berupa nilai penetapan Nilai Jual Objek Pajak terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Sidrap. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, dimana data ini diperoleh secara tidak langsung atau melalui perantara baik melalui buku dan dokumen.

Metode ini menggunakan Pendekatan Data Pasar (Market Data Approach), pendekatan data pasar yang dilakukan dengan cara membandingkan objek pajak yang akan dinilai dengan objek pajak lain yang sejenis yang nilai jualnya sudah diketahui dengan melakukan penyesuaian. Berdasarkan hasil penelitian, peneliti menyimpulkan bahwa ketiga kecamatan tersebut yaitu kecamatan Baranti, Kulo dan Panca Rijang di mana distrik terletak di Kabupaten Sidrap, lokasi strategis dan

menghasilkan nilai ekonomi. Jadi itu memiliki kontribusi yang tinggi terhadap penerimaan di Kabupaten Sidrap. Departemen Pendapatan adalah bertanggung jawab untuk menentukan nilai jual objek pajak perlu meningkatkan penilaian dan pengelolaan data, terutama antara nilai jual dari harga jual objek pajak yang terjadi di masyarakat

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan dengan cara mencari, mencatat, merumuskan, dan menganalisis sampai menyusun laporan.¹² Soerjono Soekanto dalam bukunya yang berjudul pengantar penelitian hukum, menjelaskan pengertian penelitian hukum, yaitu suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metode yang digunakan yaitu metode Kualitatif. Menurut Bogdan dan Taylor menjelaskan bahwa “metodologi kualitatif merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis maupun lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati”.¹³

1. Jenis Penelitian dan Pendekatan Penelitian

a. Pada jenis penelitian

¹² Cholid Narbuko, Abu Achmadi, Metodologi Penelitian. (Jakarta : PT. Bumi Aksara. 2003), hlm. 1.

¹³ Lexy J. Moleong, Metodologi Penelitian Kualitatif, Rosdakarya, Bandung, 2000, h 3.

penulis gunakan untuk menyusun skripsi ini adalah penelitian Metode pengamatan penelitian lapangan (*field research*) dapat didefinisikan yaitu secara langsung mengadakan pengamatan untuk memperoleh informasi yang diperlukan, misalnya ketika peneliti ingin meneliti bagaimana peran opinion leader dalam suku tertentu menggiring *audience-nya* untuk mempercayai hal-hal tertentu. Hal ini menggunakan metode *field research* guna mendapatkan hasil yang akurat dan pasti, dimana peneliti ikut tinggal, bergaul dan melakukan kegiatan sosial lainnya demi mendapatkan kesimpulan yang sesuai dari apa yang ada dilapangan.

b. Pendekatan Penelitian

Pendekatan kasus (*case approach*) studi kasus adalah sebuah eksplorasi dari suatu sistem yang terikat atau suatu kasus/beragam kasus yang dari waktu ke waktu melalui pengumpulan data yang mendalam serta melibatkan berbagai sumber informasi yang “kaya” dalam suatu konteks. Sistem terikat ini diikat oleh waktu dan tempat sedangkan kasus dapat dikaji dari suatu program, peristiwa, aktivitas atau suatu individu. Dengan perkataan lain, studi kasus merupakan penelitian dimana peneliti menggali suatu fenomena tertentu (kasus) dalam suatu waktu dan kegiatan (program, event, proses, institusi atau kelompok sosial) serta mengumpulkan informasi secara terinci dan mendalam

dengan menggunakan berbagai prosedur pengumpulan data selama periode tertentu.

2. Waktu dan Tempat Penelitian

Tempat pelaksanaan penelitian ini Badan Pedapatan Daerah Kota Bengkulu Waktu yang digunakan peneliti untuk penelitian ini dilaksanakan sejak tanggal dikeluarkannya surat izin penelitian, penelitian dilaksanakan kurang lebih selama 2 bulan dari tanggal 17 juli 2025 sampai dengan 1 September 2025 untuk mengumpulkan data lapangan dan 1 bulan pengolahan data yang meliputi penyajian dalam bentuk skripsi dan proses bimbingan berlangsung.

Informan penelitian adalah orang yang dapat memberikan informasi dan data yang berkaitan dengan penelitian peneliti. Informan dalam penelitian ini ada 1 orang, yaitu pegawai kantor BAPENDA Bapak Belly Ferdiansyah, (Kasubid Perencanaan dan Pengembangan Pendapatan Daerah), penulis mengambil informan dari Kantor BAPENDA ini karena memiliki keterkaitan dengan penelitian penulis yaitu Penetapan Nilai Dasar Tanah Di Kota Bengkulu Berdasarkan Peraturan Daerah No 1 tahun 2024 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Sebagai subjek penelitian .

3. Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data

a. Sumber Data

1. Sumber Data Primer

Dalam penelitian ini pengumpulan sumber data primer yang berupa informasi mengenai norma norma hukum yang berkaitan dengan Ketentaun Umum Pajak dan Retribusi Daerah, Berdasarkan teori maka bahan hukum primer yang peneliti gunakan yaitu:

- a. Undang-undang No 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi Dan Bangunan
- b. Undang-undang No 28 tahun 2007 tentang perubahan keketiga atas Undang-undang No 6 Tahun 83 Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan
- c. Undang-undang No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- d. Peraturan Pemerintah No 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Dan Retribusi Daerah

2. Sumber Data Sekunder

Data penelitian sekunder adalah data-data yang bukan didapatkan atau diperoleh dari subjek penelitian atau sumber pertama yang digunakan untuk penelitian. Data sekunder ini bersifat pelengkap dan penguat dari data primer. Dalam penelitian ini bahan hukum sekunder yang digunakan peneliti adalah :

1. Buku-buku ilmiah di bidang hukum
2. Jurnal ilmiah
3. Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kmua Hukum

4. Artikel dan skripsi
 5. Situs-situs internet yang berkaitan dengan tema penelitian penulis
4. Teknik Pengumpulan Data
- A. Observasi (pengamatan)

Observasi merupakan pengamatan langsung kepada suatu objek yang diteliti. Metode ini dipergunakan untuk dapat melihat objek penelitian secara langsung ketempat penelitian.¹⁴ Teknik pengumpulan data dengan observasi digunakan 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 dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu. Wawancara digunakan sebagai teknik

¹⁴ Sugiyono, 2014, Memahami penelitian kualitatif. h. 69

pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, tetapi juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang mendalam.¹⁵

C. Dokumentasi

Dokumentasi adalah suatu cara yang digunakan untuk memperoleh data dalam bentuk buku, arsip, tulisan angka dan gambar yang berupa laporan serta keterangan yang dapat mendukung penelitian. Dalam penelitian ini peneliti akan mengumpulkan bukti-bukti atau catatan-catatan penting yang berguna untuk membantu penulisan skripsi ini, selain itu penulis juga akan mengumpulkan data berupa foto-foto saat proses wawancara berlangsung dan berbagai foto-foto yang berguna sebagai pendukung dalam proses penelitian ini.

5. Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan konseptualisasi proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang telah dikumpulkan dari penelitian lapangan dan kepustakaan. Analisis data ini yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif dengan metode deskriptif-analisis

¹⁵ Sugiyono, 2014, *Memahami penelitian kualitatif*. (Bandung: Alfabeta, 2014), h.72

Mendeskripsikan mengklasifikasikan, data yang menggambarkan, terkumpul, kemudian menguraikan data yang diperoleh dari data primer, sekunder. Diantaranya yaitu wawancara dengan narasumber dan responden serta pengamatan sebagai proses penyederhanaan data ke dalam bentuk yang lebih dipahami dan diinterpretasikan.¹⁶

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini disajikan untuk memberikan gambaran isi penelitian, adapun sistematika pembahasan yang terdapat dalam penelitian ini terdiri dari 5 bab.

BAB I: Bab ini akan dibahas dan menguraikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan penelitian terdahulu yang telah dilakukan sebelumnya serta sistematika penulisan.

BAB II: Bab ini peneliti berusaha menjelaskan mengenai teori siyasah tanfidziyah dan Penetapan Nilai Dasar Tanah Peraturan Daerah No 1 Tahun 2024 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah yang berupa definisi dan pengertian yang bersumber dari penelitian terdahulu, buku atau penelitian yang berhubungan dengan penelitian yang dikerjakan.

¹⁶ Husaini, Usman dan Purnomo Setiady Akbar, Metode Penelitian Sosial, (Jakarta; Bumi Aksara, 2001), h, 57.

BAB III: Bab ini akan diuraikan mengenai hasil penelitian penulisan dengan memfokuskan pada setiap rumusan masalah yang hendak dijawab dalam penelitian ini yaitu, berkaitan mengenai Hasil Penetapan Nilai Dasar Tanah Peraturan Wali Kota Bengkulu No 43 Tahun 2019 Tentang Klasifikasi Nilai Dasar Tanah Dan Bangunan Sebagai Dasar Pengenaan BEA Penetapan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

BAB IV: Bab ini berisi kesimpulan atas uraian permasalahan serta pembahasan yang telah disampaikan pada bab-bab sebelumnya. Selain itu juga, saran-saran yang dapat peneliti berikan atas permasalahan yang telah diteliti..

BAB V: Bab ini peneliti berusaha menyimpulkan secara sistematis hasil penelitian dan memberi saran untuk peneliti sendiri dan penelitian yang akan data

