

BAB IV

TINJAUAN EKONOMI ISLAM TERHADAP PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI INDONESIA

4.1 Konsep Pajak Bumi dan Bangunan dalam Ekonomi Islam

Pajak Bumi dan Bangunan yaitu pajak yang dikenakan terhadap tanah dan lahan bangunan yang di miliki oleh seseorang. “Milik” dalam bahasa Arab berarti penguasaan orang terhadap sesuatu (barang/harta) dan sesuatu tersebut (barang/harta) dalam genggamannya baik secara riil maupun hukum. Milik adalah hubungan khusus seseorang dengan sesuatu (barang) di mana orang lain terhalang untuk memasuki hubungan ini dan si empunya berkuasa untuk memanfaatkannya selama tidak ada hambatan syar’i seperti yang mengalaminya. Berikut ini akan dijelaskan dalam ekonomi Islam, cara kepemilikan (milik) barang/harta adalah:

4.1.1 Kepemilikan Tanah (Bumi) dalam Ekonomi Islam

Persoalan kepemilikan dalam ekonomi Islam didasari atas konsep tauhid. Allah SWT sebagai Maha Pencipta adalah sebagai pemilik mutlak segala sesuatu yang ada di Alam semesta seperti yang tertera dalam Q.S. Ibrahim ayat 32.

اللَّهُ الَّذِي خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ وَأَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَخْرَجَ بِهِ مِنْ
الثَّمَرَاتِ رِزْقًا لَكُمْ^ط وَسَخَّرَ لَكُمْ^ط الْفُلْكَ لِتَجْرِيَ فِي الْبَحْرِ بِأَمْرِهِ^ط وَسَخَّرَ لَكُمْ^ط
الْأَنْهَارَ ﴿٣٢﴾

“Allah-lah yang menciptakan langit dan bumi dan menurunkan air (hujan) dari langit, kemudian dengan (air hujan) itu Dia mengeluarkan berbagai buah-buahan sebagai rezeki untukmu; dan Dia telah menundukan kapal bagimu agar berlayar di lautan dengan kehendak-Nya, dan Dia telah menundukan sungai-sungai bagimu.”

Seluruh isi Alam semesta ini adalah milik Allah SWT dan manusia dapat memanfaatkan yang ada di alam ini untuk memenuhi kelangsungan hidup mereka. Islam menganggap hak kepemilikan adalah pemberian Allah SWT yang bertujuan untuk kemaslahatan seluruh umat. Kekuasaan manusia untuk memikul suatu tanggung jawab berasal dari perannya sebagai khalifah di muka bumi. Sebagaimana firman Allah SWT dalam Q.S. Al-Baqarah ayat 30

وَإِذْ قَالَ رَبُّكَ لِلْمَلٰٓئِكَةِ اِنِّىْ جَاعِلٌ فِى الْاَرْضِ خَلِيْفَةً ۗ

“Dan (ingatlah) ketika Tuhanmu berfirman kepada para malaikat, “Aku hendak menjadikan khalifah di Bumi.”

Allah telah menyediakan semua yang dibutuhkan manusia sehingga sebagai khalifah, manusia bertugas mengelola apa yang telah Allah sediakan di muka Bumi. Semua yang halal dapat menjadi hak milik manusia yang akan dipergunakan untuk mensejahterakan kehidupan mereka. Dan dalam mempergunakan hak miliknya tentu tidak boleh bertentangan dengan *syari’at* yang ada.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, yang dimaksud dengan hak milik adalah hak untuk menggunakan atau mengambil keuntungan dari suatu benda yang berada dalam kekuasaan tanpa merugikan orang lain.¹²⁵

Menurut Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 hak milik adalah turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Konsep kepemilikan dalam ekonomi Islam ada tiga bentuk yaitu:¹²⁶

- a. Kepemilikan pribadi (*private ownership*)
- b. Kepemilikan publik (*public ownership*)
- c. Kepemilikan Negara (*state ownership*)

Berikut adalah pemaparan mengenai konsep kepemilikan dalam ekonomi Islam:

- a. Kepemilikan Pribadi (*Private ownership*)

Setiap individu memiliki hak untuk menikmati hak miliknya, menggunakan secara produktif, memindahkannya, dan melindunginya dari pemborosan. Tetapi, haknya itu dibatasi oleh sejumlah batasan. Ia tidak boleh menggunakannya secara berhambur-hamburan, juga tidak boleh menggunakannya semena-mena (dengan buruk) dan dilarang untuk tujuan bermewah-mewahan. Selain itu, setiap individu tidak boleh menggunakan hak miliknya, yang bisa menimbulkan kerugian bagi orang lain.¹²⁷

- b. Kepemilikan Publik (*Public ownership*)

¹²⁵ Tim Redaksi, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Keempat, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008, hlm. 475

¹²⁶ M.Baqir Ash-Shadr, *Buku Induk Ekonomi Islam: Iqtishaduna*, Terj. Yudi, Jakarta, 2008, hlm. 147

¹²⁷ A.A.Islahi, *op.cit.*, hlm. 138

Kepemilikan publik atau disebut juga hak milik sosial biasanya diperlukan untuk kepentingan sosial. Contoh penting dari kepemilikan bersama adalah anugerah alam, seperti air, rumput, api, yang secara khusus disebut dalam hadist Rasulullah SAW. Semua itu pemberian dari Allah SWT dan manusia tidak memiliki kesulitan apapun untuk menggunakannya. Alasan lain adalah demi kepentingan umum. Jika ada individu yang menguasainya dan memilikinya secara pribadi, hal itu bisa mengakibatkan kesulitan dan kesusahan bagi masyarakat. Menurut Ibnu Taimiyah, air, rumput, dan api hanya contoh kecil saja, akan tetapi masih banyak obyek lain yang memiliki kesamaan karakteristik dengannya. Ia menganjurkan seluruh bahan mineral yang dihasilkan oleh tanah bebas (tanah Negara) menjadi milik kolektif, seperti emas, perak, minyak, dan sebagainya.¹²⁸

c Kepemilikan Negara (*State ownership*)

Negara membutuhkan hak milik untuk memperoleh pendapatan, sumber-sumber penghasilan, dan kekuasaan untuk melaksanakan kewajiban-kewajibannya. Misalnya, untuk menyelenggarakan pendidikan, regenerasi moral, memelihara keadilan, dan secara umum melindungi seluruh kepentingan rakyat. Menurut Ibnu Taimiyah, sumber utama kekayaan Negara adalah zakat dan ghanimah. Selain itu, Negara juga bias meningkatkan sumber penghasilannya dengan mengenakan pajak, ketika dibutuhkan atau saat kebutuhannya meningkat. Kekayaan Negara secara aktual merupakan kekayaan publik (umum). Kepala

¹²⁸ *Ibid*, hlm. 143-144

Negara hanya sebagai pemegang amanah (*caretaker*), sehingga merupakan kewajiban Negara untuk mengeluarkannya guna kepentingan publik.¹²⁹

Dalam kehidupan ekonomi dewasa ini, terdapat perbedaan sudut pandang dan ideologis antara kapitalisme, sosialisme, dan sistem ekonomi Islam dalam hal kepemilikan.

Konsep kepemilikan dalam ekonomi Islam berbeda dengan konsep pada sistem kapitalisme maupun sosialisme. Sistem kapitalisme mengedepankan individualisme sehingga memberikan kebebasan sepenuhnya kepada individu untuk memiliki apa saja yang diinginkan. Sedangkan sistem sosialisme sebaliknya, mengedepankan kolektivisme. Dimana individu secara langsung tidak memiliki hak kepemilikan karena seluruh alat-alat produksi dimiliki dan dikuasai oleh Negara.

Kedua sistem ekonomi di atas berbeda dengan sistem ekonomi Islam dalam hal konsep kepemilikan. Islam memandang bahwa setiap orang mempunyai hak penuh untuk dapat memiliki harta kekayaan. Hak milik merupakan salah satu hak primer dalam kehidupan setiap individu agar dapat hidup layak dalam kehidupannya sehari-hari. Dengan memiliki harta mendorong adanya aktivitas ekonomi dalam masyarakat sehingga keinginan untuk memiliki harta merupakan fitrah manusia.

Namun, dalam ekonomi Islam hak individu terhadap harta dibatasi oleh hak masyarakat. Artinya, dalam harta individu terdapat hak milik masyarakat

¹²⁹ *Ibid.*, hlm. 144-145

terutama masyarakat yang tidak mampu. Sebagaimana yang terdapat dalam Q.S Az-Zariyat ayat 19:

وَفِي أَمْوَالِهِمْ حَقٌّ لِّلسَّائِلِ وَالْمَحْرُومِ ﴿١٩﴾

“Dan pada harta benda mereka ada hak untuk orang miskin yang meminta, dan orang miskin yang tidak meminta.”

Dalam ekonomi Islam, tanah merupakan kekayaan alam yang paling penting di mana tanpanya hampir mustahil manusia bisa menjalankan proses produksi dalam bentuk apapun.¹³⁰ Tanah merupakan sumber penghidupan yang pertama dalam Islam dengan tanah kita dapat mendirikan tempat tinggal, bercocok tanam, mendirikan tempat produksi, dan lain sebagainya.

Kepemilikan tanah adalah salah satu perkara sosial yang memainkan peranan penting dalam pemikiran manusia, yang menjadi fenomena penting dalam kehidupan manusia sejak ribuan tahun lalu. Pada dasarnya tanah adalah milik Negara dalam Islam. Seorang individu mendapatkan hak kepemilikan atas sebidang tanah kecuali berdasarkan usaha yang ia curahkan dalam menggarap dan mengeksplorasinya. Apabila seseorang menghidupkan sebidang tanah mati maka ia akan memiliki hak atas tanah tersebut.

Pendapat lain mengatakan, Islam tidak mengakui kepemilikan pribadi atas tanah kecuali bila individu telah memiliki sebidang tanah sejak sebelum tanah

¹³⁰ M.Baqir Ash-Shadr, *op.cit.*, hlm. 156

tersebut masuk ke pangkuan Islam secara sukarela atau melalui perjanjian.¹³¹ Menurut Ibnu Taimiyah, penggunaan hak milik itu dimungkinkan sejauh tak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariat.¹³² Hak kepemilikan pribadi atas tanah bukanlah hak absolut atas tanah tersebut. Mereka terkait dengan kewajiban untuk terus menggarap dan menyuburkan tanah mereka guna memberikan kontribusi bagi kemajuan masyarakat Islam.

Dalam buku *Iqtishaduna* karya Muhammad Baqir Ash-Shadr, sebagaimana dikutip oleh A.A Islahi dijelaskan bahwa ada berbagai keadaan yang mendasari status kepemilikan tanah berdasarkan kategorinya, antara lain:¹³³

1) Tanah yang masuk wilayah Islam melalui penaklukan (*Fath*)

Tanah taklukan adalah tanah yang jatuh ke pangkuan negara Islam melalui jihad demi misi Islam, seperti tanah Irak, Mesir, Iran, Suriah, dan banyak belahan lain dunia Islam. Saat penaklukan Islam, keadaan tanah-tanah tersebut tidak sama sehingga status kepemilikannya menjadi berbeda-beda, yaitu:

a) Tanah yang digarap oleh tangan manusia pada saat penaklukan.

Tanah tersebut menjadi milik bersama kaum muslim, baik generasi muslim saat penaklukan maupun generasi muslim di masa mendatang.

b) Tanah mati pada saat penaklukan.

Tanah yang tidak tergarap oleh tangan manusia pada saat penaklukan, maka tanah ini akan menjadi milik imam (Negara).

c) Tanah yang subur secara alami pada saat penaklukan

¹³¹ *Ibid*, hlm. 210

¹³² A.A. Islahi, *op.cit.*, hlm. 137

¹³³ *Ibid*, hlm. 159-193

Hutan dan tanah subur secara alami mendapat status kepemilikan bersama kaum muslim.

2) Tanah yang masuk wilayah Islam melalui dakwah

Tanah yang masuk melalui dakwah adalah setiap tanah yang penduduknya menyambut panggilan Islam tanpa menimbulkan konflik bersenjata, seperti kota Madinah, Indonesia, dan sejumlah wilayah lainnya. Tanah-tanah hasil dakwah dibagi menjadi dua jenis, yaitu:

- a) Tanah yang digarap oleh para penduduknya dan mereka masuk Islam secara sukarela.
- b) Tanah yang subur secara alami seperti hutan, serta berupa tanah mati.

Tanah yang subur alami menjadi milik Negara dan individu boleh mengambil manfaat darinya tetapi tidak dapat menguasainya. Tanah mati juga menjadi milik Negara. Akan tetapi, apabila ada individu yang menghidupkannya (menggarap), maka tanah mati tersebut menjadi miliknya.

3) Tanah yang masuk wilayah melalui perjanjian (*Sulh*)

Tanah ini disebut tanah perjanjian, dimana mereka tetap memeluk agama mereka serta hidup damai dan aman di bawah naungan Negara Islam. Tanah ini tetap menjadi milik mereka. Namun, jika di dalam perjanjian dinyatakan bahwa tanah tersebut menjadi milik masyarakat muslim, maka tanah ini menjadi subyek prinsip kepemilikan bersama.

4.1.2 Pemungutan Pajak Tanah (Bumi) dalam Ekonomi Islam

Harta rampasan perang dalam Islam tidak semuanya adalah harta bergerak atau harta yang dapat dipindahkan, tetapi juga harta tidak bergerak yang meliputi tanah-tanah pertanian di negara yang dikuasai.

Diantara tindakan Rasulullah SAW terhadap tanah yang dikuasai, yang dapat dijadikan contoh adalah perlakuan beliau terhadap tanah *Khaibar*. Tanah *Khaibar* adalah sumber kharaj untuk perekonomian umat Islam. Pada saat Khaibar ditaklukan, tanah tersebut diserahkan kepada bangsa Yahudi *Khaibar* bukan untuk dijadikan sebagai milik mereka, tetapi diolah untuk lahan pertanian sesuai dengan syarat yang mereka ajukan, yaitu mereka mendapatkan setengahnya dari hasil tanaman dan buah-buahan. Dan untuk menghitung hasil bumi dan mengambil setengahnya sebagai *kharaj*, Nabi SAW mengutus Abdullah bin Rawahah.¹³⁴

Secara sederhana, *kharaj* berarti pajak tanah. Arti kharaj menurut bahasa diambil dari kata “*kharaja*” yang artinya mengeluarkan dari tempatnya. *Kharaj* adalah apa yang dikeluarkan, lawan dari upaya yang mengeluarkan. Kharaj dapat diartikan sebagai harta yang dikeluarkan oleh pemilik tanah untuk diberikan kepada Negara. Ada yang memberi pengertian lain, kharaj adalah apa yang dibayarkan untuk pajak tanah pertanian atau pajak hasil buminya. Beberapa

¹³⁴ Quth Ibrahim Muhammad, *Kebijakan Ekonomi Umar bin Khattab*, terj. Ahmad Syarifuddin Shaleh, Pustaka Azzam, Jakarta, 2002, hlm. 79

analisis yang lain beranggapan bahwa kharaj adalah 3 (tiga) macam dari bentuk perpajakan: yaitu pajak bumi, *jizyah*, dan *'usyr*.¹³⁵

Dalam *Reading in Islamic Fiscal Policy*, kharaj didefinisikan sebagai berikut:

*“Kharaj was used for levies in return for leasing a land. The Arabs used to call land rent or house rent as kharaj. Umar leased conquered lands to people in return of fixed levy and it was called kharaj”*¹³⁶

Pada masa Rasulullah SAW, jumlah *kharaj* yang dibayar masih sangat terbatas sehingga tidak diperlukan untuk sistem administrasi yang terperinci. Selama pemerintahan khalifah Umar, wilayah kekuasaan Islam semakin luas seiring dengan banyaknya daerah-daerah yang berhasil ditaklukan, baik melalui peperangan maupun secara damai. Sehingga dibutuhkan kebijakan baru untuk diterapkan Negara terhadap kepemilikan tanah-tanah yang berhasil ditaklukan tersebut.¹³⁷

Dengan semakin luasnya wilayah Negara Islam maka dibutuhkan sistem administrasi yang terperinci untuk penaksiran, pengumpulan dan pendistribusian pendapatan yang diperoleh dari pajak tanah-tanah tersebut.

Di masa Umar bin Khattab, kaum muslimin mendapatkan kemenangan atas Syam, Irak, dan Mesir serta memperoleh harta rampasan yang sangat banyak para pasukan Islam meminta agar harta rampasan tersebut dibagi-bagikan. Merujuk pada dasar umum yang ditetapkan Rasulullah SAW atas tanah Khaibar, Umar membagikan harta yang berupa barang saja sedangkan tanah tidak

¹³⁵ *Ibid*, hlm. 77-78

¹³⁶ Peerzade, Sayed Afzal, *Reading in Islamic Fiscal Policy*, Adam Publisher&Distributor, Delhi, 1996, hlm. 39

¹³⁷ Adiwarman A. Karim., *op.cit.*, hlm. 65

dibagikan dan menjadikannya sebagai milik umum umat Islam dan diambil *kharaj* darinya.¹³⁸

Sistem pemungutan *kharaj* ada dua macam, yaitu sistem *wazifah* (tetap) dan sistem *musaqamah/misaha* (proporsional). Dalam buku *Reading in Islamic Fiscal Policy* dijelaskan tentang pemungutan *kharaj*, yaitu:

Kharaj, since the days of Hazrat Umar and until Mahdi's reign during the Abbasid era, was levied on acreage basis and not on crop. A major development occurred during Al-Mahdi's reign and the state adopted Al-Mugasama or crop sharing instead of the acreage system. The state under new system shared crops with tenant basis of a certain percentage of total harvest. This implead that kharaj revenue would not be fixed but would vary with variations in total crop. A main reason behind the change was suggested to reduce burden of fixed kharaj on farmers.

*Abu Ubeid, the founder of new system, suggested new rates which varied according ti difficulties of irrigation. Rates were reduce wherever difficulties existed. Rates also varied according vicinity to market. This gives a clear indication that vertical equity was catered for Islamic levies. Abu Yusuf later supported that new system as being consistent with Islamic shariah. He suggested that fruits should also be subject to kharaj. He also suggested that the ruller could vary kharaj according to the ability of tenant.*¹³⁹

Abu Yusuf mengusulkan penggantian sistem (*lum sum system*) atas tanah menjadi pajak proporsional atas hasil pertanian. Sistem proporsional ini lebih mencerminkan rasa keadilan serta mampu menjadi *automatic stabilizer* bagi perekonomian, sehingga dalam jangka panjang perekonomian tidak akan berfluktuatif terlalu tajam. Bagi Abu Yusuf metode pajak secara proporsional dapat meningkatkan pemasukan Negara dari pajak tanah dari sisi lain mendorong para penanam untuk meningkatkan produksinya.¹⁴⁰

¹³⁸ Quth Ibrahim Muhammad, *op.cit.*, hlm. 80

¹³⁹ Peerzade, Sayed Afzal, *op.cit.*, hlm. 40

¹⁴⁰ <http://www.kismawadi.blogspot.com/2011/10/pajak.html>, diakses pada tanggal 9 Agustus 2014

Abu Yusuf menyatakan: “dalam pandangan saya, sistem perpajakan terbaik untuk menghasilkan pemasukan lebih banyak bagi keuangan Negara dan yang paling tepat untuk menghindari kezaliman terhadap pembayar pajak oleh para pengumpul pajak adalah pajak pertanian yang proporsional. Sistem ini akan menghalau kezaliman terhadap pembayar pajak dan menguntungkan keuangan Negara.”¹⁴¹

Sistem pajak ini didasarkan pada hasil pertanian yang sudah diketahui dan dinilai, sistem tersebut mensyaratkan penetapan pajak berdasarkan produksi keseluruhan, sehingga sistem ini akan mendorong para petani untuk memanfaatkan tanah tandus dan amati agar memperoleh bagian tambahan. Dalam menetapkan angka, Abu Yusuf menganggap sistem irigasi sebagai landasannya, perbedaan angka yang diajukannya sebagai berikut:¹⁴²

- a 40% dari produksi yang diairi oleh hujan alamiah
- b 30% dari produksi yang diairi secara *artificial* 1/3 dari produksi tanaman (pohon palm, kebun buah-buahan dan sebagainya), 1/4 dari produksi tanaman musim panas.

Dari tingkatan angka diatas dapat dilihat bahwa Abu Yusuf menggunakan sistem irigasi sebagai kriteria untuk menentukan kemampuan tanah membayar pajak, beliau menganjurkan menetapkan angka berdasarkan kerja dan modal yang digunakan dalam menanam tanaman.¹⁴³

¹⁴¹ *Ibid*

¹⁴² *Ibid*

¹⁴³ http://www.islamic-world.net/economics/al_kharaj.html. diakses pada tanggal 9 Agustus 2014

Abu Yusuf juga menjelaskan bahwa semua manusia memiliki hak untuk menggunakan air dari sungai besar tetapi jika kanal (parit kecil) digali melalui lahan milik orang lain, kemudian ini dimanfaatkan dari kanal tersebut harus membayar kompensasi seperti membayar iuran setiap bulan.¹⁴⁴

Dalam bukunya kitab al-Kharaj, Abu Yusuf menguraikan kondisi-kondisi untuk perpajakan, yaitu.¹⁴⁵

- 1) Harga minimum yang dapat dibenarkan (*charging a justifiable minimum*)
- 2) Tidak menindas para pembayar pajak (*no oppression of tax-payers*)
- 3) Pemeliharaan harta benda yang sehat (*maintenance of a healthy treasure*)
- 4) Manfaat yang diperoleh bagi pemerintah dan para pembayar pajak (*benefiting both government and tax-payers*)
- 5) Pada pilihan antara beberapa alternatif peraturan yang memiliki dampak yang sama pada harta benda, yang melebihi salah satu manfaat bagi para pembayar pajak (*in choosing between alternative policies having the same effects on treasury, preferring the one that benefits tax-payers*)

4.2 Pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan di Indonesia

Direktorat Jenderal Pajak (DJP) telah menyerahkan semua wewenang dan tanggung jawab Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) kepada pemerintah kota dan kabupaten di seluruh Indonesia. Berikut ini adalah perbedaan antara perhitungan PBB lama dengan PBB Baru

¹⁴⁴ *Ibid*

¹⁴⁵ <http://www.hermaninbissmillah.blogspot.com/2009/11/pemikiranekonomiAbuYusuf.html>. diakses tanggal 9 Agustus 2014

Tabel 4 Perbedaan Mendasar UU PBB dan UU PDRD

	UU Lama (PBB)	UU Baru (PBB-P2)
Tarif	Sebesar 0,5%	Paling tinggi 0,3%
NJKP	20%-100% (PP 25/2002), NJKP 20% dan 40%	Tidak dipergunakan
NJOPTKP	Setinggi-tingginya Rp 12 juta	Paling rendah Rp 10 juta
Besarnya PBB	0,5% x 20% x NJOP atau 0,5% x 40% x NJOP	Paling tinggi 0,3% x NJOP
Penerimaan dari PBB	Kabupaten/Kota mendapat bagian 64,8%	Kabupaten/Kota mendapat bagian 100%

Sumber: Perpajakan Esensi dan Aplikasi, 2013, hlm 20

PBB-P2 merupakan jenis pajak yang cukup kompleks dalam pengelolaannya karena meliputi proses pendaftaran seluruh subjek dan objek bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh pribadi atau badan dalam satu wilayah kabupaten/kota, proses penetapan Nilai Jual Objek Pajak baik bumi atau bangunan, proses penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang/Surat Ketetapan Pajak dan pengirimannya kepada wajib pajak, proses keberatan, pengurangan dan pembetulan dan lain-lain.

Apabila dibandingkan antara besarnya pajak terutang yang harus dibayar oleh wajib pajak dengan tingkat kompleksitas pengelolaan PBB-P2 tersebut memang tidak seimbang, tetapi pengenaan PBB-P2 tersebut dilakukan sebagai upaya melibatkan seluruh komponen masyarakat Indonesia dalam berpartisipasi dan berkontribusi untuk membangun bangsa dan negara.

Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan menjadi pajak daerah yang pengelolaannya

Sebagai contoh wilayah Indonesia yang sudah menerapkan sistem tarif PBB-P2 adalah Pemprov DKI Jakarta. Pemerintah Provinsi Jakarta melakukan pengalihan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di lakukan pada Januari 2013.

Berikut ini tabel Penerimaan PBB-P2 yang di tahun 2012 masih dikelola oleh pemerintah pusat dan di tahun 2013 di kelola oleh Pemprov DKI Jakarta:

Tabel 5 Realisasi Penerimaan PBB-P2

No	Tahun Pajak	Realisasi
1	2012	2,784 triliun
2	2013	3,372 triliun

Sumber: beritajakarta.com tanggal 10 Juli 2014

Dapat dilihat dari tabel di atas realisasi penerimaan PBB-P2 di Pemprov DKI Jakarta mengalami kenaikan sebesar 21,13% dibandingkan penerimaan PBB pada saat masih dipegang oleh pemerintah pusat.

Berdasarkan Pergub No 200 tahun 2012 mengatur tentang klasifikasi dan besarnya NJOP untuk tanah dan bangunan besarnya ditentukan setiap tahunnya sesuai dengan perkembangan wilayah tempat objek pajak tersebut. NJOP ditentukan berdasarkan nilai pasar yang dilakukan oleh pejabat fungsional penilai secara individual.

Berdasarkan Pergub No 201 Tahun 2012 menetapkan NJOPTKP sebesar Rp. 15.000.000 untuk setiap wajib pajak, dan hanya diberikan salah satu objek pajak. Penghitungan Dasar Pengenaan PBB-P2, di atur dalam Pergub 208 Tahun 2012, disebutkan terdiri dari Objek Pajak Umum dan Khusus. objek pajak umum dibagi menjadi objek pajak standar dan non standar, sementara objek pajak khusus meliputi jalan tol, Bandar udara dan pelabuhan laut, galangan kapal, stasiun kereta api, PLTU, BTS, taman rekreasi, dan lapangan golf. Penilaian objek standar menggunakan penilaian masal sementara penilaian objek selain itu menggunakan penilaian individual. Penilaian objek pajak dilakukan dengan metode, yaitu pendekatan data pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan kapitalisasi pendapatan.

Berdasarkan Pergub No 211 Tahun 2012, yang mendapatkan pengurangan PBB-P2 Tahun 2012, adalah sebagai berikut:

1. Objek pajak yang wajib pajaknya orang pribadi veteran pejuang kemerdekaan, veteran pembela kemerdekaan, penerima tanda jasa bintang gerilya, atau janda/dudanya.
2. Objek pajak yang wajib pajaknya orang pribadi mantan Presiden dan Wakil Presiden dan manatan Gubernur dan Wakil Gubernur atau janda/dudanya.
3. Objek pajak Yang wajib Pajaknya orang pribadi yang berpenghasilan semata-mata dari pensiunan sehingga PBB P2 sulit dipenuhi.
4. Objek Pajak yang wajib pajaknya orang pribadi yang berpenghasilan rendah sehingga kewajiban PBB-P2 sulit dipenuhi.

5. Objek pajak yang wajib pajaknya orang pribadi yang berpenghasilan rendah yang NJOP per meter persegi meingkat akibat perubahan lingkungan dan dampak positif pembangunan.
6. Wajib pajak yang mengalami kerugian dan kesulitan likuiditas pada tahun pajak sebelumnya sehingga tidak dapat memenuhi kewajiban rutin. Dan bencana alam.

4.3 Analisis Ekonomi Islam terhadap Pajak Bumi dan Bangunan di Indonesia

4.3.1 Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan ditinjau dari Ekonomi Islam

Pajak merupakan salah satu unsur penting dalam keuangan pemerintah. Pajak juga merupakan sumber utama penerimaan Negara. Tanpa pajak, sebagian besar kegiatan Negara sulit untuk dilaksanakan. Salah satu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah sebagai pendapatan asli daerah adalah pajak Bumi dan Bangunan.¹⁴⁶

Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah maka Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dialihkan menjadi pajak daerah dan dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota. Tujuan pengalihan pengelolaan PBB-P2 menjadi pajak daerah sesuai dengan Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah:¹⁴⁷

- 1) Meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan otonomi daerah.

¹⁴⁶ <http://www.ekonomi.kompasiana.com/moneter/2012/04/02/pbb-dan-kesadaran-masyarakat-sebagai-wajib-pajak-451234.html>. diakses tanggal 9 Agustus 2014

¹⁴⁷ <http://www.slidshare.net/mobile/aminisnanto/kumpulan-peraturan-pajak-bumi-dan-bangunan-pbb.html>. diakses tanggal 9 Agustus 2014

- 2) Memberikan peluang baru kepada daerah untuk mengenakan pungutan baru (menambah jenis pajak daerah dan retribusi daerah).
- 3) Memberikan kewenangan yang lebih besar dalam perpajakan dan retribusi dengan memperluas basis pajak daerah.
- 4) Memberikan kewenangan kepada daerah dalam penetapan tarif pajak daerah,
- 5) Menyerahkan fungsi pajak sebagai instrumen penganggaran dan pengaturan pada daerah.

Peraturan bersama Menteri Keuangan R.I dan Menteri Dalam Negeri R.I Nomor 213/PMK.07/2010, Nomor 58 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah, Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-61/PJ/2010 tentang Tata Cara Persiapan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah.¹⁴⁸

Dalam Islam, PBB-P2 bisa dikenal sebagai *kharaj*. *Kharaj* merupakan salah satu sumber pemasukan yang penting bagi kas Negara yang bernama *Baitul Maal*. Karena *kharaj* ini merupakan pajak atas tanah, pungutan *kharaj* dilakukan setelah panen oleh *baitul maal*. Tanah disini berarti juga tanaman yang berada di atas tanah maka pungutan *kharaj* diambil atas tanah tersebut dihitung berdasarkan kandungan tanahnya. Sedangkan *kharaj* yang dinukilkan oleh Imam Mawardi

¹⁴⁸ *Ibid*

pada mulanya seukuran 21/2 kg biji-bijian dari satu dirham perak untuk setiap 60x60 hast a tanah.¹⁴⁹

Ketentuan *kharaj* diperlakukan untuk dua bentuk tanah. *Pertama*, wilayah di mana penduduknya telah mengikat janji dengan Islam. Salah satu syaratnya adalah melepaskan haknya atas tanah mereka. Tanah dalam bentuk ini tidak dapat dijual dan pajak yang dibebankan kepada penggarap berarti sewa atas tanah yang digarapnya. Kewajibannya tetap berlaku walaupun sesudah mereka masuk Islam. *Kedua*, wilayah yang penduduknya membuat perjanjian dengan Islam, dengan ketentuan penguasaan atas tanah tetap dimiliki oleh pemilik semula. Lahan semacam ini dapat dijual dan *kharaj* yang diperlakukan dalam bentuk *jizyah* yang berakhir dengan masuk Islam.¹⁵⁰

Abu Ubaid meriwayatkan dalam kitab Al-Amwal dari Az-Zuhri yang mengatakan: Rasulullah SAW menerima jizyah dari orang majusi Bahrain".Az-Zuhri menambahkan:"Siapa saja diantara mereka memeluk Islam, maka keislamannya diterima, dan keselamatan diri dan hartanya akan dilindungi, selain tanah. Sebab tanah tersebut adalah tanah *Fa'i* (rampasan) bagi kaum muslimin, karena orang tersebut sejak awal tidak menyerah, sehingga dia terlindungi.¹⁵¹

Dari pengertian di atas, penulis memaparkan bahwa *kharaj* adalah kewajiban materi atas tanah Negara yang digarap oleh pemilik semula, baik ia telah beragama Islam maupun non muslim yang berkelompok kepada *dzimmi*. Kewajiban ini didasarkan atas tanah yang dikuasai . dengan demikian kewajiban

¹⁴⁹<http://www.dewipuput.wordpress.com/2013/10/10/kharaj-sebagai-instrumen-pendapatan-keuangan-publik-dalam-islam/html>. diakses tanggal 9 Agustus 2014

¹⁵⁰ *Ibid*

¹⁵¹ *Ibid*

kharaj ini bagi orang yang bukan Islam bukan pengganti dari *jizyah*, karena *jizyah* adalah kewajiban atas diri sebagai imbalan atas perlindungan jiwa yang diberikan oleh Islam. Oleh karena itu seseorang non muslim di atas tanah *kharaj* disamping harus membayar *kharaj*, harus pula membayar *jizyah*.¹⁵²

Dari sisi subjek (wajib pajaknya), *kharaj* dikenai atas orang kafir dan juga muslim (karena membeli tanah *kharajiyah*). Apabila orang kafir yang mengelola tanah *kharaj* masuk Islam. Maka ia tetap dikenai *kharaj* sebagaimana keadaan sebelumnya dan seorang muslim boleh membeli tanah *kharaj*. Dan jika seorang kafir masuk Islam, maka tanah itu tetap menjadi miliknya dan mereka wajib membayar 10% dari hasil buminya sebagai zakat, bukan sebagai *kharaj*.¹⁵³

Said Hawwa menjelaskan: “Umar mengatakan bahwa membayar *kharaj* bagi kaum muslim adalah suatu kehinaan. *Kharaj* (pajak penghasilan) yang telah dikenakan terhadap orang kafir *dzimmi*, maka apabila tanah *kharaj* berpindah tangan dari mereka kepada orang-orang muslim berarti ikut berpindah pula pajak penghasilannya. Berarti pula, seorang muslim pada waktu itu wajib menunaikan pajak penghasilan sebagaimana seorang kafir *dzimmi*, dan ini adalah salah satu bentuk kehinaan yang Allah telah menyelamatkan dari kehinaan ini.¹⁵⁴

Namun pendapat larangan di atas diperbolehkan oleh sebagian sahabat dan tabi'in, seperti Abdullah bin Mas'ud, Muhammad bin Sirin dan Umar bin Abdul Aziz. Maka mereka berpendapat bahwa kehinaan yang dimaksud itu adalah atas kepada (orangnya) bukan tanahnya. Oleh karena itu, tidak ada kehinaan dalam

¹⁵² *Ibid*

¹⁵³ *Ibid*

¹⁵⁴ *Ibid*

menunaikan pajak penghasilan dari tanah *kharaj*. Dengan begitu tidak ada larangan untuk membelinya.¹⁵⁵

Konsep *kharaj* di era modern, model pemungutan seperti yang dicontohkan Nabi SAW dan para Sahabat itu menurut penulis bisa saja diterapkan, meskipun dengan prosedur dan mekanisme kerja yang berbeda. Sebagaimana diketahui bahwa pajak bersumber dari kebijakan dan ijtihad pemerintah (*ulil amri*). Dan tentunya jika keputusan pemerintah tersebut tidak bertentangan dengan ajaran agama seperti tertera pada surat An-Nisa ayat 59:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَطِيعُوْا اللّٰهَ وَاَطِيعُوْا لِّ وَاوَلِيِّ الْاَمْرِ مِنْكُمْ ۗ فَاِنْ تَنٰزَعْتُمْ
 فِيْ شَيْءٍ فَرُدُّوْهُ اِلَى اللّٰهِ وَاِحْسَنْ تَاْوِيْلًا ﴿٥٩﴾

Wahai orang-orang yang beriman! Taatilah Allah dan Rasul (Muhammad), dan ulil amri (pemegang kekuasaan) di antara kamu. Kemudian jika, kamu berbeda pendapat tentang sesuatu, maka kembalikanlah kepada Allah (*al-Qur'an*) dan Rasul (*Sunnahnya*), jika kamu beriman kepada Allah dan hari kemudian. Yang demikian itu, lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya.

Ulil Amri mempunyai wewenang untuk mengatur dan menentukan kewajiban pajak (*kharaj*) tersebut. Di saat pemerintah tidak membutuhkan dana dari rakyat karena ekonomi suatu daerah yang cukup stabil, maka pemerintah bisa saja tidak memungut pajak kecuali seperlunya. Namun lain halnya jika kondisi suatu daerah sangat tertinggal dan memerlukan dana besar demi lancarnya

¹⁵⁵ *Ibid*

pembangunan, maka wajib bagi pemerintah itu untuk menerapkan pajak demi kemaslahatan rakyat secara keseluruhan.

Namun perlu ditambahkan, terhadap tanah *kharaj* dari tanah *kharajiyyah* (negeri taklukan yang penduduknya telah masuk Islam), seperti Irak, Syam, Mesir, Libya, dan negeri-negeri di Asia Tengah lainnya, maka di sana berlaku *kharaj* sampai hari kiamat. Setiap (muslim dan non muslim) yang memanfaatkan tanah *kharaj* diwajibkan membayar *kharaj* kepada pemerintah.

4.3.2 Objek Pajak Bumi dan Bangunan sebagai alat Distribusi kekayaan

Pajak atau pungutan lainnya yang diterima oleh pemerintah harus di dasarkan pada Undang-undang. Hal ini dimaksudkan agar tidak terjadi kesewenangan-wenangan dari pihak pemerintah. Pemungutan pajak di Indonesia menggunakan sistem *self-assesment*, yaitu masyarakat wajib pajak diberi kepercayaan sepenuhnya untuk menghitung, membayar dan melapor sendiri pajak yang terhutang.

Asas keadilan dan pemerataan dalam pemungutan pajak dapat ditunjukkan oleh sistem *progresif*, semakin besar penghasilan wajib pajak semakin besar pula pajak yang dikenakan. Jenis pengeluaran uang pajak, jika dinilai dari sisi fungsinya, dapat diklasifikasi menjadi:¹⁵⁶

- 1) Pembangunan sarana umum seperti fasilitas dan infrastruktur mulai dari jalan-jalan, jembatan, sekolah, rumah sakit/puskesmas.
- 2) Pertahanan dan keamanan mulai dengan bangunan, senjata, perumahan sampai gaji-gajinya.

¹⁵⁶<http://www.nusahati.com/2013/06/pajak-apa-manfaat-dan-fungsinya.html>. diakses tanggal 9 Agustus 2014

- 3) Subsidi pangan dan bahan bakar minyak
- 4) Kelestarian lingkungan hidup
- 5) Dana pemilu, transportasi masal dan lain-lain

Uang pajak digunakan untuk pembiayaan dalam rangka memberikan rasa aman bagi seluruh lapisan masyarakat. Setiap warga Negara mulai saat dilahirkan sampai dengan meninggal dunia, menikmati fasilitas atau pelayanan dari pemerintah yang semuanya dibiayai dengan uang yang berasal dari pajak. Pajak juga digunakan untuk mensubsidi barang-barang yang sangat dibutuhkan masyarakat dan juga untuk membantu usaha Mikro, Kecil, Menengah (UMKM) baik dalam hal pembinaan dan modal. Dengan demikian jelas bahwa peranan penerimaan pajak bagi suatu Negara menjadi sangat dominan dalam menunjang jalannya roda pemerintahan dan pembiayaan pembangunan. Di samping fungsi *budgeter* (fungsi penerimaan) diatas, pajak juga melaksanakan fungsi redistribusi pendapatan dari masyarakat yang mempunyai kemampuan ekonomi yang lebih tinggi kepada masyarakat yang kemampuannya lebih rendah. Oleh karena itu, tingkat kepatuhan wajib pajak dalam melaksanakan kewajiban perpajakannya secara baik dan benar merupakan syarat mutlak untuk tercapainya fungsi redistribusi pendapatan. Sehingga pada akhirnya kesenjangan ekonomi dan sosial yang ada dalam masyarakat dapat dikurangi secara maksimal.

Suparmoko, menyebutkan manfaat pajak yang digunakan untuk, *Pertama* adalah membiayai pengeluaran-pengeluaran negara seperti pengeluaran yang bersifat *self liquidating* (contohnya adalah pengeluaran untuk proyek produktif barang ekspor), *Kedua* adalah membiayai pengeluaran reproduktif (pengeluaran

yang memberikan keuntungan ekonomis bagi masyarakat seperti pengeluaran untuk pertanian, pendidikan, dan lain-lain, *Ketiga* adalah membiayai pengeluaran yang tidak bersifat *self liquidating* dan tidak reproduktif (contohnya adalah pengeluaran untuk bidang pariwisata dan penanggulangan bencana), dan yang *Keempat*, adalah membiayai pengeluaran yang tidak produktif (contohnya adalah pengeluaran untuk membiayai pertahanan Negara atau perang dan *Kelima*, pengeluaran yang merupakan penghematan di masa yang akan datang misalnya pengeluaran untuk membuka lapangan kerja.¹⁵⁷

Sedangkan dalam Islam ada 6 (enam) pengeluaran yang boleh dibiayai oleh pajak, yaitu:¹⁵⁸

- 1) Pembiayaan jihad yang berkaitan dengannya sebagai berikut:
pembentukan dan pelatihan pasukan, pengadaan senjata, dan sebagainya.
- 2) Pembiayaan untuk pengadaan dan pengembangan industri militer dan industri pendukungnya.
- 3) Pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan pokok orang kafir, miskin, dan ibnu sabil.
- 4) Pembiayaan untuk gaji tentara, hakim, guru, dan semua pegawai Negara untuk menjalankan pengaturan dan pemeliharaan berbagai kemaslahatan umat.
- 5) Pembiayaan atas pengadaan kemaslahatan atau fasilitas umum yang jika tidak diadakan akan menyebabkan bahaya bagi umat, semisal jalan umum, sekolah, rumah sakit, dan lain-lain.

¹⁵⁷ Suparmoko, *Keuangan Negara dalam Teori dan Praktek*, BPFE, Yogyakarta, 1992, hlm. 94-95

¹⁵⁸ Gusmahmi, *op.,cit.* hlm. 179

- 6) Pembiayaan untuk penanggulangan bencana dan kejadian yang menimpa umat, sementara harta di baitul maal tidak ada atau kurang.

Dengan demikian, sebagian fuqaha berpendapat bahwa Islam menempatkan kewajiban tertentu kepada para pembayar pajak, namun Pemerintah Daerah juga mempunyai kewajiban untuk memenuhi kondisi sebagai berikut: *Pertama*, penerimaan hasil Pajak Bumi dan Bangunan harus dipandang sebagai amanah dan dibelanjakan secara jujur dan efisien untuk merealisasikan tujuan-tujuan pajak; *Kedua*, pemerintah Daerah harus mendistribusikan beban pajak secara merata di antara mereka yang wajib membayarnya.

Perekonomian yang makmur dalam sebuah pemerintahan, akan menghasilkan penerimaan pajak yang lebih tinggi dengan tarif pajak yang lebih rendah, sementara perekonomian yang mengalami depresi akan menghasilkan penerimaan pajak yang lebih rendah dengan tarif pajak yang lebih tinggi.¹⁵⁹

Menurut beberapa ahli, penurunan dalam penghasilan pajak disebabkan juga oleh penurunan belanja pemerintah. Jika pemerintah menimbun penerimaan pajak atau jika pemerintah tidak bisa membelanjakan penerimaan pajak sebagai mestinya, maka pasar akan sepi dan keuntungan pengusaha akan menurun, sehingga berakibat pada penurunan penghasilan pajak.¹⁶⁰

Dengan demikian, kemakmuran cenderung bersirkulasi antara rakyat dan pemerintah, dari pemerintah ke rakyat, dan dari rakyat ke pemerintah. Oleh karenanya, jika pemerintah menjauhkan pajak dari belanja daerah, rakyat akan

¹⁵⁹ <http://www.kismawadi.blogspot.com/2011/10/pajak/html>, diakses pada tanggal 9 Agustus 2014

¹⁶⁰ *Ibid*

menjadi jauh dari pajak, sehingga penghasilan pajak pun tidak bisa di peroleh oleh pemerintah daerah.¹⁶¹

Islam memberi hak intervensi kepada Negara untuk mengaplikasikan konsep distribusi kekayaan, agar tidak terjadi penyimpangan dalam distribusi. Hak intervensi itu harus sesuai dengan gagasan keadilan sosial Islam bagi segala zaman dan tempat. Dengan adanya konsep distribusi harta kekayaan yang baik, maka tidak akan ditemui sebuah perbedaan tingkat ekonomi, ataupun kesenjangan sosial yang mendalam diantara anggota masyarakat.¹⁶²

Teori distribusi diharapkan dapat mengatasi masalah distribusi pendapatan antara berbagai kelas masyarakat. M. Anas Zarqa mengemukakan beberapa prinsip distribusi dalam ekonomi Islam, yaitu:¹⁶³

- a. Pemenuhan kebutuhan bagi semua makhluk.
- b. Menimbulkan efek positif bagi pemberi itu sendiri, misalnya zakat, selain dapat membersihkan diri dan harta *muzakki* juga meningkatkan keimanan dan menumbuhkan kebiasaan berbagi dengan orang lain.
- c. Menciptakan kebaikan antara yang kaya dan yang miskin.
- d. Mengurangi kesenjangan pendapatan dan kekayaan.
- e. Pemanfaatan lebih baik terhadap sumber daya alam dan aset tetap
- f. Memberikan harapan kepada orang lain melalui pemberian.

Distribusi kekayaan berjalan pada dua tingkatan. Yang pertama, adalah distribusi sumber-sumber produksi (kekayaan induk) seperti tanah, bahan-bahan

¹⁶¹ *Ibid*

¹⁶² Abdul Sami' Al-Misri, *Pilar-Pilar Ekonomi Islam*, Terj. Dimyauddin Djuawaini, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2006, hlm. 62

¹⁶³ Euis Amalia, *Keadilan Distributif dalam Ekonomi Islam; Penguatan Peran LKM dan UKM di Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2009, hlm. 117-119

mentah, alat dan mesin-mesin yang digunakan untuk memproduksi barang dan komoditas. Sedangkan yang kedua adalah distribusi kekayaan produktif (kekayaan turunan), yaitu barang-barang modal dan aset tetap (*fixed asset*), seperti gedung, kendaraan, dan lain sebagainya yang merupakan hasil dari proses produksi manusia dengan kerja. Jadi, dalam ekonomi Islam distribusi mencakup pada kedua jenis kekayaan itu.¹⁶⁴

Sekalipun Negara Indonesia dan Negara Islam masa Nabi SAW. Dan al-Khulafa' al-Rashidin dipisahkan oleh masa yang cukup lama serta dihalangi oleh budaya yang berbeda, syari'ah Islam, sebagaimana watak aslinya, tetap lentur untuk segala masa dan daerah. Asumsi tersebut mengandung pemahaman bahwa kebijakan fiskal Negara Islam awal dapat direformulasi sesuai dengan tatanan hukum dan budaya masyarakat Indonesia.¹⁶⁵

Sumber penerimaan Negara Islam yang tidak diterapkan di Negara Indonesia adalah *al-ghanimah*. Sumber-sumber penerimaan Negara lain, bagi penulis, telah diterapkan oleh pemerintah Negara Indonesia. Hanya saja, mekanisme penerapannya itu berbeda-beda dengan apa yang telah dilakukan Negara Islam awal. Walaupun demikian, asas dan pemungutannya banyak memiliki kesamaan.¹⁶⁶

Sebagaimana *kharaj* juga dapat disamakan dengan Pajak Bumi dan Bangunan. Tanah merupakan objek pajak *al-Kharaj* maupun Pajak Bumi dan Bangunan. Negara Islam awal belum mengenal industrialisasi sehingga objek

¹⁶⁴ M.Baqir, op.cit., hlm. 149-150

¹⁶⁵ <http://www.febi.walisongo.ac.id/wp-content/uploads/2014/02/5.-SUPANGAT-91-106.pdf>
diakses tanggal 9 Agustus 2014

¹⁶⁶ *Ibid*

pajaknya hanya tanah, sedangkan Negara Indonesia mengenakan tanah dan bangunan karena pemanfaatan tanah tidak hanya untuk pertanian, tetapi juga mendirikan perusahaan dan kantor. Demikian pula, besarnya pungutan *al-kharaj* dan Pajak Bumi dan Bangunan tergantung pada kebijaksanaan pemerintah. Keduanya dipungut agar masyarakat senantiasa mendayagunakan tanah serta tidak terjadi distribusi tanah yang tidak terkendali. Pajak Bumi dan bangunan bersifat regresif, yakni pajak dikenakan kepada setiap warga negara yang memiliki tanah atau bangunan. Berbeda dengan *al-Kharaj* yang diberlakukan atas tanah yang telah dikuasai oleh negara Islam.¹⁶⁷

4.3.3 Tarif Pajak Bumi dan Bangunan yang sesuai dengan Keadilan Sosial dalam Ekonomi Islam

Perhitungan ketetapan PBB P2 dalam UU PDRD ini sedikit berbeda dibandingkan dengan UU PBB lalu. Perbedaan terlihat terutama pada penerapan tarif efektif yang dulu berlaku ada 2 (dua) yaitu 0,1 % untuk NJOP-nya lebih kecil dari 1 (satu) miliar dan 0,2% apabila NJOP-nya lebih besar atau sama dengan 1 (satu) miliar.

Besarnya NJOP ini digunakan sebagai berikut: *Pertama*, untuk penetapan besarnya PBB terhutang, pasal 6 ayat (1) UU PBB dan Pasal 79 ayat (1) UU PDRD; dasar pengenaan pajak adalah NJOP. *Kedua*, untuk pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan jika tidak di ketahui Nilai Perolehan Objek Pajaknya, pasal 87 ayat (3) UU PDRD; jika Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam

¹⁶⁷ *Ibid*

pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP PBB.

Sehingga, kesesuaian besaran NJOP dengan harga pasar dapat meningkatkan penerimaan PBB dan BPHTB yang bermanfaat bagi pemda. Mengenai tarif UU PDRD Pasal 80 ayat (1) ditetapkan paling tinggi 0,3% dan setiap daerah berhak untuk menetapkan tarif sendiri. Misalnya, untuk Pemda DKI Jakarta dengan Perda No.16 Tahun 2012 tarif PBB ditetapkan secara progresif. Berikut ini tabel untuk tariff PBB-P2 Pemprov DKI Jakarta:

Tabel 6 Tarif PBB-P2

NJOP Tanah dan/Bangunan (Rupiah)	Tarif PBB-P2 Pemprov DKI Jakarta
0 s.d 200 juta	0,01%
200 juta s.d 2 miliar	0,1%
2 miliar s.d 10 miliar	0,2 %
Diatas 10 miliar	0,3 %

Sumber: <http://www.ekonomi.kompasiana.com/moneter/2014/03/20/njop-harga-pasar-640754.html>. diakses tanggal 9 Agustus 2014

Berdasarkan tabel di atas, membuktikan bahwa prinsip keadilan sosial sudah diterapkan oleh Pemprov DKI Jakarta, karena telah sesuai dengan azas *equality* dimana pemungutan pajak harus bersifat adil dan merata, yaitu pajak yang dikenakan pribadi harus seimbang dengan kemampuan membayar pajak (*ability to pay*) dan sesuai dengan manfaat yang diterima, sehingga masyarakat yang tidak mampu akan dikurangi tarif PBB-P2 sedangkan masyarakat yang mampu akan ditambah tarif PBB-P2.

Dan tarif PBB-P2 yang sesuai dengan keadilan sosial dalam ekonomi Islam dilandasi oleh rasa persaudaraan (*ukhwuwah*), saling mencintai

(*mahabbah*), bahu-membahu (*takaful*) dan saling tolong-menolong. Baik antara si kaya dan si miskin maupun antara penguasa dan rakyatnya.

Pengalihan pengelolaan PBB-P2 ke pemerintah daerah menimbulkan dampak tertentu bagi pemerintah daerah maupun masyarakat yang bersangkutan. Namun demikian dampak yang ditimbulkan akan lebih bersifat positif. Dengan adanya pengalihan pengelolaan PBB-P2 ini maka.¹⁶⁸

- 1) Akurasi data objek dan subjek PBB-P2 akan semakin meningkat karena pemerintah daerah tentunya lebih menguasai wilayahnya dibandingkan dengan aparat pemerintah pusat.
- 2) Pemda diharapkan lebih memiliki keberanian dalam melakukan penyesuaian NJOP karena penentuan NJOP yang dilakukan pemerintah pusat selama ini dinilai masih banyak yang *under value*.
- 3) Pemberdayaan *local taxing power*, melalui kewenangan penuh daerah dalam penentuan tarif dan pengelolaan administrasi pemungutan untuk mewujudkan transparansi dan akuntabilitas.

Ternyata dalam Islam melalui al-Qur'an sudah menggariskan bahwa konsep akuntansinya adalah penekanan pada pertanggung jawaban. Hal ini dapat dilihat dalam surat al-Baqarah ayat 282:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُبَ
بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ... ﴿٢٨٢﴾

¹⁶⁸ *Ibid*

“Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah secara tidak tunai untuk waktu yang ditentukan hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis diantara kamu menuliskannya dengan benar”

Dalam ayat ini disebutkan kewajiban bagi umat mukmin untuk menulis setiap transaksi yang masih belum tuntas. Dalam ayat ini jelas sekali tujuan perintah untuk menjaga keadilan dan kebenaran. Artinya perintah itu ditekankan kepada kepentingan pertanggungjawaban agar pihak yang terlibat dalam transaksi itu tidak dirugikan, tidak menimbulkan konflik, dan adil sehingga perlu saksi.¹⁶⁹

Dengan demikian, keadilan sosial adalah keadilan yang pelaksanaannya tergantung dari proses-proses ekonomi, politik, ekonomi, sosial, budaya dan ideologis dalam masyarakat demi terciptanya kesejahteraan bersama yang didasari oleh al-Qur'an dan al-Hadist.

¹⁶⁹ Habib Nazir, *Ensiklopedi Ekonomi dan Perbankan Syariah*, Kafa Publishing, Bandung, 2008, hlm. 25