



## **PEMBAYARAN BPHTB TERHADAP JUAL BELI TANAH PERSPEKTIF MAQASHID SYARIAH DI KABUPATEN SORONG**

**Abdul Haris Naim<sup>1</sup>, Moh Abdul Latif<sup>2</sup>**  
Institut Agama Islam Negeri Kudus<sup>12</sup>

Email : [harisnaim869@gmail.com](mailto:harisnaim869@gmail.com), [abdullathif@iainkudus.ac.id](mailto:abdullathif@iainkudus.ac.id)

### **Abstract**

*Sorong Regency specifically imposes Land and Building Rights Acquisition Duty (BPHTB) based on local wisdom tends not to be the same as generally referring to Law Number 28 of 2009 concerning Regional Taxes and Regional Levies which has minimal standards. In line with that, this paper aims to describe and analyze how the application of BPHTB Tax is based on maqashid sharia and has implications for domestic life and society. In addition, this paper also formulates solutions for local government to prosper people who are classified as relatively low local incomes. Data collection was carried out through observation, interviews, and literature studies. The results showed that sorong district has a different view on the aspect of determining BPHTB tax for people who carry out land buying and selling transactions while still paying attention to the provisions in Law 28 of 2009 concerning Regional Taxes and Regional Levies, with problematic values built with the goals of sustainable development programs and the welfare of the wider community*

**Keywords:** BPHTB, Land Tax, Customary Rights, Maqashid Syariah

### **Abstrak**

Kabupaten sorong memberlakukan secara khusus bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) berbasis kearifan lokal cenderung tidak sama dengan umumnya yang mengacu pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah yang memiliki standart minimal. Sejalan dengan itu, tulisan ini bertujuan untuk mendeskripsikan sekaligus menganalisis bagaimana Pembayaran Pajak BPHTB berbasis maqashid syariah dan berimplikasi pada kehidupan rumah tangga serta kesejahteraan masyarakat. Selain itu, tulisan ini juga merumuskan solusi bagi pemerintah daerah untuk mensejahterakan masyarakat yang tergolong pendapatan asli daerah yang relatif rendah. Pengumpulan data dilakukan melalui observasi, wawancara, dan studi pustaka. Hasil penelitian memperlihatkan ternyata kabupaten sorong memili pandangan yang berbeda pada aspek penetapan pajak BPHTB bagi masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah tetap memperhatikan ketentuan pada Undang-Undang 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah, dengan nilai-nilai kemasalahatan yang di bangun dengan tujuan program pembangunan berkelanjutan dan kesejahteraan masyarakat luas.

**Kata Kunci :** BPHTB, Pajak Tanah, Hak Ulayat, Maqashid Syariah

## **PENDAHULUAN**

Realita yang terjadi di masyarakat menunjukkan bahwa penyeteroran Pajak BPHTB tidak sesuai dengan nilai transaksi jual-beli tanah antara penjual dan pembeli (H. A. Y. Sari et al., 2020). Hal ini banyak terjadi di Kota Sorong yang mana nilai transaksi jual-beli tanah yang dicantumkan

oleh penjual dan pembeli tidak sesuai dengan kondisi riil yang ada di lapangan, kebanyakan penjual dan pembeli mencantumkan nilai transaksi jual-beli tanah dan bangunan di bawah harga pasar, untuk menghindari pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu pajak obyektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pertamanya pada apa yang menjadi obyek pajak baru kemudian memperhatikan siapa yang menjadi subjek pajak (Audina & Fajar, 2021; Hakim et al., 2020; D. H. P. Sari et al., 2018). BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah atau bangunan yaitu perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan (Nurul Hidayah & Suparno, 2019).

Memperhatikan berbagai hasil kajian para ahli menunjukkan bahwa otonomi daerah selama ini tergolong sangat kecil dilihat dari indikator kecilnya kewenangan, jumlah bidang pemerintahan, dan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang dimiliki daerah (Hoessein et al., 2005). Hal ini merupakan gambaran dari praktek pemerintahan masa lalu yang dilandasi oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974. Dengan berpegang pada Undang-undang tersebut, maka praktek yang terjadi di lapangan berupa sentralisasi kekuasaan yang sangat kuat, sehingga masyarakat di daerah tidak memiliki kekuasaan dan kesempatan untuk mengaktualisasikan kepentingan dan potensi daerahnya sendiri (Mardiasmo, 2002).

Pendapatan Asli Daerah meskipun diharapkan dapat menjadi modal utama bagi penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan, pada saat ini kondisinya masih kurang memadai. Dalam arti bahwa proporsi yang dapat disumbangkan PAD terhadap Total Penerimaan Daerah (TPD) masih relatif rendah. Sebagaimana yang dialami Pemerintah Kabupaten Sorong, selama kurun waktu tahun anggaran 2020-2021 proporsi PAD terhadap TPD rata-rata sebesar 37,96 %. Proporsi sebesar ini sebenarnya tidaklah terlalu kecil bila dibandingkan dengan kabupaten/kota lain di seluruh Indonesia. Seperti halnya penelitian yang dilakukan oleh Fisipol UGM (Prasetyo, Z. N. D., Pabalik, D., & Bintari, 2017). bekerjasama dengan Badan Litbang Depdagri menunjukkan bahwa selama 5 tahun (2005/2006 - 2013/2014) sebagian besar Daerah Kabupaten/Kota atau sebanyak 173 Daerah Kabupaten/Kota (59,25 % dari seluruh Indonesia) mempunyai angka prosentase PAD terhadap total penerimaan daerah di bawah 15%.

Gambaran PAD 2 (dua) tahun terakhir tersebut mengindikasikan bahwa penerimaan PAD di Kabupaten Sorong masih memiliki potensi yang belum tergali dan dapat ditingkatkan atau penetapan target belum berdasarkan pada perhitungan potensi yang sebenarnya, karena realisasi PAD tidak sesuai dengan target. Hal tersebut sejalan dengan pendapat Mardiasmo (Mardiasmo, 2002) yang menyatakan bahwa di sisi penerimaan, kemampuan pemerintah daerah dalam meningkatkan penerimaan daerahnya secara berkesinambungan masih lemah. Bahkan masalah yang sering muncul adalah rendahnya kemampuan pemerintah daerah untuk

menghasilkan prediksi penerimaan daerah yang akurat, sehingga belum dapat dipungut secara optimal.

Kewenangan daerah sebagai daerah otonom, diminta agar supaya dapat mengelola, mengembangkan, dan memaksimalkan segala aspek potensi daerah yang harus dapat digali dari dalam maupun luar wilayah daerah bersangkutan. Hal ini dilakukan tidak lain untuk dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat, menjaga ketenteraman serta ketertiban masyarakat yang memang merupakan kewajiban utama dari Pemerintah Daerah. Peranan Pemerintah Daerah dalam mengembangkan dan menggali berbagai potensi daerah sebagai sumber penerimaan kas daerah ditentukan akan halnya keberhasilan pelaksanaan tugas dan wewenang pemerintahan dalam pembangunan dan pelayanan masyarakat di daerah (Maulamin et al., 2019)

Oleh karenanya, pemerintah daerah Kabupaten Sorong harus lebih serius terhadap permasalahan dalam pengelolaan PAD. Pemerintah daerah perlu untuk mengevaluasi target PAD dengan menyusun kembali rencana yang terukur, terarah dan tepat sasaran serta menertibkan aset dan kekayaan daerah agar dapat dikelola dengan baik sehingga mendapat nilai tambah bagi penerimaan daerah dengan pencapaian target PAD yang semestinya. Berbagai kebijakan telah diambil oleh pemerintah daerah terkait pengelolaan pendapatan daerah demi mengembangkan dan meningkatkan penerimaan PAD. Dalam pengelolaan PAD tersebut, pemerintah daerah menetapkan rencana target penerimaan, namun realisasi dari target PAD yang telah ditetapkan tersebut malah seringkali tidak optimal atau tidak tercapai. Dilain pihak, upaya penggalan potensi PAD selama ini menunjukkan bahwa daerah masih mempunyai banyak keterbatasan dalam optimalisasi PAD.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini dilakukan pada Pemerintah Daerah Sorong atas alasan bahwa masyarakat Sorong memiliki karakteristik yang masih kental dengan hukum adatnya. Masyarakat Sorong masih menitikberatkan aktivitasnya pada paradigma tradisional sehingga memiliki ketaatan dan kepatuhan pada hukum lokal masyarakat setempat. Ketaatan dan kepatuhan akan hukum lokal nampak dalam penyelesaian sengketa perceraian. Pada kasus ini pemerintah daerah sebagai otoritas tunggal berdasar prinsip otonomi khusus yang dibebankan berbasis kewenangan dalam menyelesaikan permasalahan pungutan BPHTB. Oleh karena itu, penelitian ini fokus pada aspek kepatuhan hukum masyarakat dan peran pemerintah daerah dalam memberikan solusi atas permasalahan BPHTB dalam bentuk putusan yang berbasis kearifan lokal dalam menghindari pajak BPHTB dalam jual beli tanah.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif di mana data dikumpulkan melalui observasi, wawancara dan studi pustaka. Observasi dilakukan dengan melihat bagaimana proses musyawarah sampai penerbitan akta kesepahaman bagi kedua belah pihak oleh kepala desa Sorong. Wawancara dilakukan dengan melibatkan beberapa pihak seperti

pemerintah daerah dan tokoh Adat. Informan dilibatkan untuk memperlihatkan bagaimana paradigma kearifan lokal dalam hukum memiliki signifikansi dalam interpretasi hukum. Sementara itu, studi pustaka dilakukan dengan mengkaji jurnal dan data yang terkumpul kemudian dikategorisasikan sesuai dengan kategori data. Data yang sudah dikategorisasikan kemudian direduksi dan dianalisis dengan menggunakan teknik deskriptif analisis.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Wujud Penerapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah**

Efektifitas pelaksanaan pembangunan negara membutuhkan anggaran dana untuk menjalankan kehidupan dalam dunia perekonomian. Anggaran dana yang digunakan untuk pelaksanaan pembangunan tidak lepas dari dana yang telah ditetapkan dan dapat dilihat dan didapatkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yang ditetapkan setiap 5 (lima) tahun sekali. Sumber penerimaan APBN yang merupakan sumber penerimaan Negara yang utama adalah penerimaan dalam negeri disebabkan karena memiliki sifat yang mandiri dan tidak mudah bergantung kepada Negara lain. Perbandingan dengan beberapa penerimaan sumber dalam negeri dapat dikatakan bahwa sektor pajak merupakan aspek yang berperan penting layaknya pemasukan dana yang paling potensial bagi sebuah negara.

Bidang perpajakan seiring berjalanya waktu membuahkan hasil, hal ini dikarenakan perkembangan zaman dan teknologi saat ini di bidang perpajakan sudah menjadi sektor utama sumber penerimaan untuk melakukan pembangunan di Negara Indonesia. Laporan anggaran atau disebut dengan APBN dapat dilihat setiap tahunnya. Menurut Adriani "Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan), yang terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan" (Adriani & Ramdan, 2020).

Kepemilikan dalam hukum Islam, yaitu melakukan transaksi dengan orang lain atau suatu lembaga hukum, seperti jual beli, hibah, dan wakaf. Peralihan hak atas tanah tersebut diawasi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah dan dengan dibuat Akta Jual Beli (AJB) oleh pihak yang berwenang yaitu Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk kemudian didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional yang tercatat berupa sertifikat hak milik.

Ditinjau dari Undang-Undang ataupun Peraturan Pemerintah, jual beli tanah yang dianggap sah yaitu jual beli tanah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau jual beli dengan akta otentik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang. Hal tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 angka 1 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya (Amin et al., 2021; Setiawan et al., 2021)

Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/ Atau Bangunan yang selanjutnya disingkat sebagai BPHTB, merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Hak atas tanah adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. BPHTB dianggap cukup potensial sebagai salah satu sumber penerimaan daerah yang digunakan untuk melaksanakan pembangunan yang diperuntukkan bagi kesejahteraan seluruh rakyat. Pajak dipungut dari masyarakat dan menjadi salah satu kewajiban yang dapat dipaksakan pemungutnya. Sebagai salah satu sumber penerimaan daerah, sektor pajak merupakan pilihan yang sangat tepat karena jumlah penerimaan relatif stabil, dan pemungutnya mencerminkan partisipasi aktif masyarakat terhadap pembangunan (et al., 2019).

Subjek dari BPHTB ialah subjek hukum yang terdiri dari orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/ atau bangunan (Sudini et al., 2020). Mengenai objeknya adalah perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan, dimana penerimaan hak itu meliputi jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, dan seterusnya. Sedangkan subjek dari PPh ialah orang pribadi, warisan yang belum terbagi, badan dan bentuk usaha tetap. Objek dari PPh yaitu setiap penambahan kemampuan atau kesanggupan ekonomi yang diterima maupun diperoleh wajib pajak baik yang berasal dari luar negeri ataupun dalam negeri yang dapat digunakan sebagai tambahan kekayaan oleh wajib pajak. Dalam pengenaan BPHTB di PPJB hak atas tanah, pengenaan pajaknya berdasarkan Nilai Perolehan Objek Pajak selanjutnya disebut NPOP atau Nilai Pasar adalah sebagai dasar pengenaan dari BPHTB, dimana NPOP atau Nilai Pasar dari jual beli ialah sesuai harga kesepakatan kedua belah pihak dan jika NPOP belum ada/ diketahui, atau harga dari NPOP atau nilai pasar tersebut di bawah harga Nilai Jual Objek Pajak selanjutnya disebut NJOP, maka dasar pengenaan yang dipakai untuk membayar pajak bumi dan bangunan adalah NJOP (N. G. Wijaya et al., 2021).

NJOP atau NPOP tersebut nantinya dikurangkan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan paling rendah sebesar enam puluh juta rupiah bagi setiap wajib pajak, hal ini diatur dalam peraturan daerah sehingga pada setiap daerah memungkinkan terjadi perbedaan nilai nominal NPOPTKP (N. G. Wijaya et al., 2021)

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 (selanjutnya disingkat UU No. 12/2008) Tentang Pemerintahan Daerah, menegaskan mengenai prinsip otonomi seluas-luasnya dalam arti daerah diberikan kewenangan mengurus dan mengatur semua urusan pemerintahan di luar yang menjadi urusan Pemerintah Pusat yang ditetapkan Undang-undang. Daerah memiliki kewenangan membuat kebijakan untuk memberikan pelayanan, peningkatan, peran serta, prakarsa dan pemberdayaan masyarakat yang bertujuan untuk peningkatan kesejahteraan.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Sorong secara umum memiliki jenis-jenis sumber PAD yang sama dengan daerah lainnya. Namun

demikian untuk mengetahui lebih jauh mengenai jenis- jenis sumber PAD Kabupaten Sorong, maka perlu dikemukakan dalam penjelasan berikut ini. Khusus untuk sumber PAD yang berasal dari pajak dan retribusi, selama periode pengamatan dari tahun anggaran 2015 - 2020 telah terjadi perubahan yang cukup berarti pada jumlah maupun jenis pajak dan retribusi daerah tersebut. Perubahan tersebut tepatnya sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Pajak daerah merupakan iuran wajib yang dilaksanakan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada pemerintah Daerah tanpa adanya imbalan langsung yang seimbang dan sesuai, kemudian dapat dipaksakan berdasar peraturan perundang-undangan yang ditetapkan, serta digunakan untuk membiayai proses penyelenggaraan pemerintahan Daerah dan pembangunan Daerah yang megedepankan prinsip kesejahteraan sosial (Ningrum, 2021).

**Tabel 1. Jenis-jenis pajak daerah Kabupaten Sorong**

No	Sebelum UU No. 18/2007	No	Sesudah UU No. 18/2007
1	Pajak potong hewan	1	Pajak hotel dan restoran
2	Pajak pembangunan	2	Pajak hiburan
3	Pajak radio	3	Pajak reklame
4	Pajak bangsa asing	4	Pajak penerangan jalan
5	Pajak atas pertunjukan dan keramaian umum	5	Pajak pemanfaatan air bawah tanah dan air permukaan
6	Pajak reklame		
7	Pajak anjing		
8	Pajak minuman yang mengandung alkohol		
9	Pajak kendaraan tidak bermotor		
10	Pajak penerangan jalan		

Sumber: Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sorong

Berdasarkan tabel tersebut terlihat bahwa dari sepuluh jenis pajak daerah berubah menjadi lima jenis pajak daerah. Dari lima jenis pajak tersebut, maka empat jenis di antaranya adalah jenis pajak yang telah ditetapkan sejak sebelum undang-undang tersebut diberlakukan, dan satu jenis lainnya merupakan tambahan baru.

Berdasarkan tabel 1 terlihat bahwa dari 10 jenis pajak daerah menjadi 5 jenis pajak daerah saja, dan dari 5 jenis pajak daerah tersebut, maka 4 jenis di

antaranya adalah jenis pajak yang telah ditetapkan sejak sebelum adanya UU No. 18 Tahun 2007, dan 1 jenis lainnya merupakan tambahan baru.

### **Alasan pemerintah daerah tidak menaikkan PAD Kabupaten Sorong**

Pembangunan hukum yang berbasiskan kebudayaan sebenarnya telah diawali sejak zaman kolonial Belanda. Pada tahun 1925, C van Vollenhoven melakukan penelitian untuk memetakan persebaran hukum adat di Indonesia. Penelitian tersebut berhasil melakukan analisis terhadap ciri-ciri khusus atas hukum adat yang terdapat pada masyarakat-masyarakat di daerah-daerah lingkungan hukum adat dan menghasilkan 19 lingkungan hukum adat di Indonesia. Berkat perjuangannya, hukum-hukum negara yang diterapkan (oleh badanbadan yudisial pemerintah kolonial) menjadi tidak banyak menyimpang dari hukum yang hidup di tengah-tengah masyarakat(Prabandani, 2011).

Eksistensi hukum adat di Indonesia sampai saat ini telah diakui secara konstitusional. Sebagaimana tertuang dalam Pasal 18B ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa "Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam undang-undang". Selanjutnya dalam Pasal 28I ayat (3) UndangUndang Dasar 1945 dinyatakan bahwa identitas budaya dan hak masyarakat tradisional dihormati selaras dengan perkembangan jaman dan peradaban(Prabandani, 2011).

Hukum tanah adat terdapat kaidah-kaidah hukum. Dari ketentuan-ketentuan hukum tanah ini akan timbul hak dan kewajiban yang berkaitan erat dengan hak-hak yang ada diatas tanah. Aturan-aturan atau kaedah-kaedah yang mengatur hubungan manusia dengan tanah ini, selanjutnya disebut hukum tanah menurut hukum adat.

Apabila ditelusuri lebih lanjut, hukum adat dalam prakteknya adalah berisi kearifan-kearian lokal yang saat ini sedang mengemuka karena kapasitasnya telah terbukti bermanfaat sebagai pendekatan dalam berbagai aspek kehidupan. Secara yuridis formal kearifan lokal telah diperkenalkan dalam Pasal 1 ayat (30) Undang-Undang Nomor 32 tahun 2009 yang menyatakan bahwa kearifan lokal adalah nilai-nilai luhur yang berlaku dalam tata kehidupan masyarakat untuk antara lain melindungi dan mengelola lingkungan hidup secara lestari. Dalam undang-undang tersebut juga diperkenalkan asas kearifan lokal dalam pengelolaan lingkungan di Indonesia, yaitu bahwa dalam upaya perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup harus memerhatikan nilai-nilai luhur yang berlaku dalam tata kehidupan masyarakat.(Prabandani, 2011).

Pemerintah kabupaten sorong tidak menaikkan PAD dalam jangka 10 tahun terakhir dari data sumber pendapatan di pengaruhi jumlah penduduk yang masih fluktuatif setiap tahunnya, dan selain itu juga Sumber daya manusia yang masih ada kecenderungan masih melestarikan peninggal nenek moyang yang menjadi beban moral kehidupan masyarakat sorong. Sebagaimana di sampaikan pada kutipan wawancara di bawah;

"Peran serta masyarakat dalam pemanfaatan sumber daya alam di Kabupaten Sorong serta kearifan lingkungan masyarakat adat bersumber dari sistem tata

nilai dan budaya masyarakat di Kabupaten Sorong. Sistem tata nilai ini telah lama terbentuk secara turun temurun serta merupakan instrumen penting dan sangat efektif dalam upaya pemfaatan sumber daya alam dan memproteksi lingkungan. Instrumen tersebut belum dioptimalkan dalam upaya pengelolaan sumber daya alam dan lingkungan hidup di Kabupaten Sorong". (kutipan wawancara)

Kinerja Kelembagaan Pemerintah sering terbentur dengan mekanisme koorninasi yang sangat mempengaruhi upaya sinkronisasi dan upaya keterpaduan mulai tahap perencanaan, penyusunan program dan pelaksanaan kegiatan, serta evaluasi dan monitoring terhadap pengelolaan sumber daya alam dan lingkungan hidup. Hal ini mengingat di Kabupaten Sorong, baru saja dilakukan pemekaran Kabupaten seperti Sorong Selatan dan Raja Ampat. Meskipun telah terbentuk Lembaga Dinas Pertambangan dan Lingkungan Hidup di Kabupaten Induk sebagai Institusi yang memiliki kapasitas fungsi dan kewenangan untuk mengkoordinasikan pengelolaan lingkungan hidup di Kabupaten, namun dalam pelaksanaan fungsi dan kewenangan tersebut terbentur oleh masih adanya ego instansional. Selain itu, peraturan perundang – undangan sebagai dasar pengelolaan sumber daya alam dan lingkungan hidup maupun aparat penegak hukum dan pengawas lingkungan hidup masih terbatas baik secara kuantitas maupun kualitas.

Aspek regulasi dan penegakan hukum di Kabupaten Sorong, saat ini masih dalam proses pengembangan dan penataan. Hal ini mengingat terdapat beberapa Kabupaten baru dalam taraf membenahan regulasi dan aspek penegakan hukum. Terutama regulasi yang berkaitan dengan peraturan daerah maupun Surat Keputusan Bupati yang berhubungan dengan pemanfaatan sumber daya alam dan lingkungan hidup. Aspek kepastian hukum tidak saja meliputi aparat dan perangkat pemerintah saja, akan tetapi sampai menyentuh masyarakat adat pemilik ulayat di Kabupaten Sorong.

Terbatasnya data dan informasi mengenai potensi serta usaha – usaha pengelolaan sumber daya alam yang diperlukan dalam perumusan kebijaksanaan pembangunan, upaya – upaya investasi, dan seberapa besar kerusakan yang ditimbulkan oleh aktivitas eksploitasi. Selain terbatas, data dan informasi tersebut tersebar diberbagai organisasi formal maupun non formal serta belum terintegrasi dalam satu sistem manajemen informasi.

### **BPHTB sesuai dengan nilai-nilai kemaslahatan.**

Islam merupakan agama yang lengkap dan komplit, dengan seperangkat syariat Islam berupa aturan-aturan yang terdapat di dalamnya. Aturan-aturan tersebut tidak lain bertujuan supaya kehidupan manusia, khususnya umat Islam bisa menghasilkan sebuah kemaslahatan dan kebahagiaan baik di dunia dan akhirat. Begitu juga dalam perihal hukum, Islam memiliki cara tersendiri dalam menyelesaikan berbagai problem yang dihadapi dan terus berkembang di setiap zamannya.

Cara-cara tersebut biasa dikenal dengan nama Ushul Fiqh, sebuah ilmu tentang kaidah-kaidah yang menjelaskan perihal metode-metode yang digunakan untuk menggali atau mengeluarkan hukum-hukum yang bersifat



amaliyah dari dalil-dalilnya yang rinci. Definisi ini sebagaimana diungkapkan oleh Abdul Wahhab Khalaf dalam kitabnya *Ilm Ushul Fiqh*.

Dalam perkembangannya, Ushul Fiqh kemudian melahirkan sebuah kajian baru, jika itu belum disepakati sebagai disiplin ilmu baru. Kajian tersebut bernama Maqasid Syariah. Yang mana pada awal kemunculannya, Maqasid Syariah belum mempunyai sebuah definisi yang jelas, sebab masih berupa berbagai teori-teori yang tercecer dalam kitab-kitab Ushul Fiqh. Termasuk ketika Imam al-Syatibi membahas Maqasid Syariah menjadi sebuah pembahasan khusus dalam kitabnya *Al-Muwafaqat fi Ushulli al-Syariah*. Dalam kitabnya tersebut, Imam al-Syatibi sama sekali tidak memberi penjelasan atau pengertian mengenai apa itu Maqasid Syariah.

Pembicaraan tentang maqashid al-syari'ah atau tujuan hukum Islam merupakan suatu pembahasan penting dalam hukum Islam yang tidak luput dari perhatian ulama serta pakar hukum Islam. Sebagian ulama menempatkannya dalam bahasan ushul fiqh, dan ulama lain membahasnya sebagai materi tersendiri serta diperluas dalam filsafat hukum Islam.

Sedangkan, secara sederhana masalah itu dapat diartikan sebagai sesuatu yang baik dan dapat diterima oleh akal sehat. Diterima akal mengandung pengertian bahwa akal itu dapat mengetahui dan memahami motif di balik penetapan suatu hukum, yaitu karena mengandung kemaslahatan untuk manusia, baik dijelaskan sendiri alasannya oleh Allah atau dengan jalan rasionalisasi.

Maqashid al-syari'ah terdiri dari dua kata, maqashid dan syari'ah. Kata maqashid merupakan bentuk jama' dari maqshad yang berarti maksud dan tujuan, sedangkan syari'ah mempunyai pengertian hukum-hukum Allah yang ditetapkan untuk manusia agar dipedomani untuk mencapai kebahagiaan hidup di dunia maupun di akhirat. Maka dengan demikian, maqashid al-syari'ah berarti kandungan nilai yang menjadi tujuan pensyariaan hukum. Maka dengan demikian, maqashid al-syari'ah adalah tujuan-tujuan yang hendak dicapai dari suatu penetapan hukum (Asafri Jaya, 1996)

Sementara itu Wahbah al-Zuhaili mendefinisikan maqashid syari'ah dengan makna-makna dan tujuan-tujuan yang dipelihara oleh syara' dalam seluruh hukumnya atau sebagian besar hukumnya, atau tujuan akhir dari syari'at dan rahasia-rahasia yang diletakkan oleh syara' pada setiap hukumnya (Al-Zuhaili, 1986).

Memahami maqashid al-syari'ah adalah suatu tuntunan yang harus dilakukan dalam rangka mengetahui masalah dari setiap hukum yang ditetapkan oleh Allah swt. Dikatakan demikian, karna pemahaman terhadap maqashid al-syari'ah memberikan kontribusi yang besar dalam pengembangan hukum Islam. Sementara itu, pengembangan hukum Islam merupakan condition sine quanon yang harus dilakukan agar hukum Islam mampu merespon segala perubahan dan perkembangan zaman. Memahami maqasid al-syari'ah ini, tampaknya al-syatibi termasuk dalam kelompok ketiga ( ulama al-rasikhin ) yang

memadukan dua pendekatan (zahir lafaz dan pertimbangan makna/illa) yang menurutnya sangat berkaitan (Wijaya, 2018; A. Wijaya, 2018)

Maqasid Syariah sebagai metode dalam istinbath Hukum seiring dengan berkembangnya problematika kehidupan saat ini. Makna Syari'at adalah hukum yang ditetapkan oleh Allah bagi hambaNya tentang urusan agama, baik berupa ibadah atau mu'amalah, yang dapat menggerakkan kehidupan manusia. Al-Shatiby menguraikan bahwa Maqasid al-Shari'ah, ditinjau dari dua bagian. Pertama, berdasar pada tujuan Tuhan selaku pembuat syariat. Kedua, berdasar pada tujuan manusia yang dibebani syariat. Pada tujuan awal, yang pertama, berkenaan dengan segi tujuan Tuhan dalam menetapkan prinsip ajaran syariat, dan dari segi ini Tuhan bertujuan menetapkannya untuk dipahami, juga agar manusia yang dibebani syariat dapat melaksanakan, juga agar mereka memahami esensi hikmah syariat tersebut (Susilo, 2020)

Sedangkan untuk memahami Maqasid al-Shari'ah perlu adanya metode ijtihad (Ijtihad istinbati dan Ijtihad Muntabiqi) oleh karena itu Maqasid al-Shari'ah ada keterkaitan antara Ijtihad, keterkaitan antara Maqasid al-Shari'ah dengan Ijtihad adalah keterkaitan antara teori perumusan hukum dengan metodologi perumusan hukum-hukum Islam.

Perlindungan Hukum Terhadap Penerapan Sanksi Praktik Pembantuan Pembayaran BPHTB oleh PPAT dapat dilakukan dengan memperhatikan kondisi Hukum (Norma). Hal ini dikarenakan pembahasan pertama jelas bahwasanya kebutuhan untuk menangani faktor-faktor tersebut berasal dari ketentuan hukum (norma) yang mengalami permasalahan, sehingga perlu dilakukan rekonstruksi. rekonstruksi di sini dimaknai sebagai proses membangun kembali atau menciptakan kembali atau melakukan pengorganisasian kembali atas sesuatu.

B.N. Marbun dalam Kamus Politik mengartikan rekonstruksi adalah pengembalian sesuatu tempatnya yang semula, penyusunan atau penggambaran kembali dari bahan-bahan yang ada dan disusun kembali sebagaimana adanya atau kejadian semula. Sehingga penulis menyimpulkan bahwa Rekonstruksi yang berarti membangun atau pengembalian kembali sesuatu berdasarkan kejadian semula, dimana dalam rekonstruksi tersebut terkandung nilai-nilai primer yang harus tetap ada dalam aktifitas membangun kembali sesuatu sesuai dengan kondisi semula. Untuk kepentingan pembangunan kembali sesuatu, apakah itu peristiwa, fenomena-fenomena sejarah masa lalu, hingga pada konsepsi pemikiran yang telah dikeluarkan oleh pemikir-pemikir terdahulu, kewajiban para rekonstruktor adalah melihat pada segala sisi. Agar kemudian sesuatu yang coba dibangun kembali sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dan terhindar pada subjektifitas yang berlebihan, dimana nantinya dapat mengaburkan substansi dari sesuatu yang ingin dibangun tersebut.

Sebagaimana disampaikan Satjipto bahwa: Hukum sebagai sarana rekayasa sosial tidak hanya dipahami bahwa hukum sebagai alat untuk "memaksakan" kehendak pemerintah kepada masyarakatnya saja. Tetapi, sekarang konsep tersebut diperluas maknanya bahwa hukum sebagai sarana

pembaruan masyarakat dan birokrasi. Oleh karena itu, perundang-undangan suatu negara melukiskan adanya pengaturan, pengendalian serta pengawasan yang dilakukan oleh negara kepada warga masyarakat umumnya. Apabila rekonstruksi dikaitkan dengan konsep atau gagasan atau ide tentang hukum berarti rekonstruksi hukum dimaknai sebagai suatu proses untuk membangun kembali atau menata ulang gagasan, ide atau konsep tentang hukum. Setiap rumusan hukum harus diartikan menurut konteksnya sendiri-sendiri. Satu sama lain berada dalam ruang lingkup satu sistem hukum nasional, yaitu sistem hukum Indonesia. Dalam hal ini Bentuk rekonstruksi norma terkait pembantuan pembayaran BPHTB sebagai solusi untuk mengatasi persoalan perlindungan hukum terhadap praktik pembantuan pembayaran BPHTB wajib pajak oleh PPAT berarti dilakukan rekonstruksi tidak hanya pada tingkat Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, namun juga ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang memiliki relevansi terkait dengan kewenangan PPAT dalam membantu pembayaran BPHTB. Peraturan Perundang-Undangan yang membahas terkait tugas dan fungsi PPAT tidak memiliki ketentuan yang membebaskan PPAT melakukan pembantuan pembayaran BPHTB dari WP. Sehingga untuk menghadapi permasalahan sebagaimana disebutkan dalam pendahuluan bahwa perlindungan Hukum berdasarkan Pada Peraturan Daerah Kabupaten Sorong tentang Pajak Daerah maupun Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah tidak membuka peluang terkait perlindungan hukum secara Prefentif dalam hal akta PPAT dibuatkan sebelum dilakukannya pembayaran BPHTB, namun dalam praktiknya di wilayah Kabupaten Sorong sering terjadi pembantuan yang diberikan oleh PPAT kepada WP untuk membayarkan BPHTB. Maka bentuk rekonstruksi Pasal-Pasal yang sekiranya mampu menjawab perlindungan hukum terhadap praktik Pembantuan Pembayaran BPHTB wajib pajak oleh PPAT dengan berlandaskan pada dasar Filosofis, Sosiologis, dan Yuridis.

Tidak hanya dalam hal belanja negara, al-Syatibi juga menegakkan masalah dalam pemungutan pajak. Ia berpendapat bahwa pemungutan pajak harus beraskan masalah sebagaimana yang diajarkan oleh pendahulunya, Imam al-Ghazali dan Ibnu al-Farra'. Ia berargumen bahwa kepentingan umum atau masalah bersama adalah tanggung jawab seluruh lapisan masyarakat(Zatadini & Syamsuri, 2019). Untuk mencapai masalah bersama diperlukan adanya bantuan dari orang yang lebih kepada orang yang membutuhkan, seperti bantuan orang kaya untuk orang miskin(Zatadini & Syamsuri, 2019). Demi memudahkan dan meratakan distribusi harta, pemerintah dibolehkan untuk membangun baitul mal yang bertugas memungut pajak dari berbagai pihak meskipun pajak belum pernah ada dalam sejarah Islam. Hal ini dibolehkan karena pajak semata-mata untuk masalah umat. Namun jika pajak sudah tidak berlandaskan masalah bahkan mendzolimi masyarakat, maka pemungutan pajak harus dihentikan.

Dengan demikian maqashid syariah berbasis kehidupan tanah yang merupakan urgensi kehidupan masyarakat sorong merupakan SDA yang sangat penting bagi makhluk hidup termasuk manusia yang ada didalamnya dengan fungsi sebagai pengatur tata air, pencegah erosi, dan banjir serta berbagai fungsi

lainnya. tanah sebagai modal pembangunan nasional memiliki manfaat yang nyata bagi kehidupan dan penghidupan pembangunan di Kabupaten Sorong baik manfaat ekologi, sosial. Oleh sebab itu hutan harus dikelola, dilindungi, dan dimanfaatkan secara berkesinambungan bagi kesejahteraan masyarakat (forest for people) baik sekarang maupun untuk generasi yang akan datang.

## SIMPULAN

Pemerintah Kabupaten sorong ternyata masih memiliki paradigma nilai kearifan lokal dalam pengelolaan pendapatan asli daerah yang berdampak pada adanya ketidakpastian hukum dalam pemungutan BPHTB peristiwa hukum berbasis transaksi jual beli tanah yang berimplikasi pada nilai jual beli tanah berbasis pajak BPHTB. dikarenakan tidak adanya ketentuan yang diatur pada pemungutan BPHTB. Adapun relevansinya Maqashid syari'ah dapat diimplementasikan dalam kebijakan fiskal, pemungutan pajak BPHTB pemerintah daerah sudah memenuhi kriteria maqashid syariah dengan tujuan mencapai kesejahteraan rakyat. Dalam hal pemungutan pajak, pajak dibolehkan semata-mata untuk masalah umat demi pembangunan masyarakat sorong yang bertolak pada kesejahteraan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Al-Zuhaili, W. (1986). *Ushul al-Fiqh al-Islami*. Beirut: Dar al-Fikr.

### Jurnal

- . S., Hermanto, B., & Rasmini, M. (2019). ANALISIS POTENSI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN SEBAGAI SALAH SATU PAJAK DAERAH. *Adbispreneur*.  
<https://doi.org/10.24198/Adbispreneur.V3i3.19205>
- Adriani, A., & Ramdan, A. (2020). Analisis Pemeriksaan Dalam Meningkatkan Kepatuhan Wajib Pajak Badan Di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Tanah Abang Satu Tahun 2016-2018. *Jurnal Pajak Vokasi (JUPASI)*.  
<https://doi.org/10.31334/Jupasi.V1i2.815>
- Amin, M., Herwastoeti, H., & Isrok, M. (2021). Analisis Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Dilakukan Di Hadapan Kepala Desa. *Indonesia Law Reform Journal*. <https://doi.org/10.22219/Ilrej.V1i2.17396>
- Audina, F., & Fajar, T. (2021). The Role Of Land Deed Officers In The BPHTB Payment Verification Process. *Sultan Agung Notary Law Review*.  
<https://doi.org/10.30659/Sanlar.3.4.1202-1210>
- Hakim, A., Arifiana, D., Rifa'i, M., & Ainulyaqin, M. (2020). Pengaruh Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), Pajak Bumi Dan Bangunan, Dan Pajak Resto Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD)

- Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Kabupaten Malang 2017-2019). *Jurnal Ekonomi Syariah Pelita Bangsa*.  
<https://doi.org/10.37366/Jespb.V5i02.112>
- Mardiasmo, M. (2002). Sistem Pengukuran Kinerja Sektor Publik: Telaah Kritis Terhadap Kebutuhan Pengukuran Kinerja Pemerintah Daerah. *Unisia*.  
<https://doi.org/10.20885/Unisia.Vol25.Iss46.Art6>
- Maulamin, T., Cholik, A., & Alawiah, E. T. (2019). PENGARUH PRINSIP-PRINSIP GOOD CORPORATE GOVERNANCE TERHADAP PENGELOLAAN ANGGARAN PADA INSTANSI PEMERINTAH (Studi Pada Dinas Pengelolaan Keuangan, Pendapatan Dan Aset Kabupaten Pandeglang Provinsi Banten). *Transparansi Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi*.  
<https://doi.org/10.31334/Trans.V1i2.308>
- Ningrum, N. A. (2021). TINJAUAN ATAS RETRIBUSI DAERAH TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH PEMERINTAH KOTA PONTIANAK (PERIODE TAHUN 2015-2019). *JAAKFE UNTAN (Jurnal Audit Dan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Tanjungpura)*.  
<https://doi.org/10.26418/Jaakfe.V10i1.46056>
- Nurul Hidayah, A., & Suparno. (2019). ANALISIS PENERAPAN PEMBEBASAN PBB DAN BPHTB TERHADAP PENERIMAAN PAJAK DAERAH (Studi Empiris Di UPPRD Tanjung Priok). *Jurnal Wahana Akuntansi*.  
<https://doi.org/10.21009/Wahana.14.017>
- Prabandani, H. W. (2011). Pembangunan Hukum Berbasis Kearifan Lokal. *Hukum Dan Kearifan Lokal*, 1(XVII), 29–33.
- Sari, D. H. P., Heriansyah, K., & Masri, I. (2018). ANALISIS EFEKTIFITAS DAN KONTRIBUSI PENERIMAAN BPHTB DAN PBB-P2 TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH KABUPATEN BOGOR ( STUDI KASUS PADA BADAN PENGELOLAAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN BOGOR). *Jurnal Wahana Akuntansi*.  
<https://doi.org/10.21009/Wahana.13.026>
- Sari, H. A. Y., Makaryanawati, M., & Edwy, F. M. (2020). Pengaruh Sosialisasi Pajak Terhadap Realisasi Penerimaan Pajak Dengan Kepatuhan Wajib Pajak Sebagai Variabel Intervening. *Owner (Riset Dan Jurnal Akuntansi)*.  
<https://doi.org/10.33395/Owner.V4i2.289>
- Setiawan, A. T., Kistiyah, S., & Laksamana, R. (2021). Problematika Keabsahan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanah Di Kawasan Transmigrasi. *Tunas Agraria*.  
<https://doi.org/10.31292/Jta.V4i1.133>
- Sudini, L. P., Hasibuan, N., & Wiryani, M. (2020). PENGENAAN PAJAK PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI DENPASAR. *Dih: Jurnal Ilmu Hukum*.  
<https://doi.org/10.30996/Dih.V16i1.3075>
- Susilo, E. (2020). PENYELESAIAN PROBLEM HUKUM MELALUI PENDEKATAN MAQASID SHARI'AH. *Nizham Journal Of Islamic Studies*.  
<https://doi.org/10.32332/Nizham.V8i01.2091>

- Wijaya, A. (2018). HUKUM ISLAM DAN SENGKETA EKONOMI SYARI'AH (Telaah UU N0. 3/2006 Dan UU N0. 50/2009). *Al Daulah : Jurnal Hukum Pidana Dan Ketatanegaraan*. <https://doi.org/10.24252/Ad.V7i1.5318>
- Wijaya, A. (2018). SEJARAH KEDUDUKAN HUKUM ISLAM DALAM KONSTITUSI-KONSTITUSI INDONESIA (Sistem Ketatanegaraan Di Indonesia). *Al Daulah : Jurnal Hukum Pidana Dan Ketatanegaraan*. <https://doi.org/10.24252/Ad.V7i2.7020>
- Wijaya, N. G., Seputra, I. P. G., & Suryani, L. P. (2021). Pengenaan Pajak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah. *Jurnal Analogi Hukum*. <https://doi.org/10.22225/Ah.3.1.2021.6-10>
- Zatadini, N., & Syamsuri, S. (2019). Konsep Maqashid Syariah Menurut Al-Syatibi Dan Kontribusinya Dalam Kebijakan Fiskal. *Jurnal Masharif Al-Syariah: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*. <https://doi.org/10.30651/Jms.V4i1.2111>

#### **Lainnya**

- Hoessein, B., Maksum, I. R., Riduansyah, M., & ... (2005). Naskah Akademik Tata Hubungan Kewenangan Pemerintah Pusat Dan Daerah. *Jakarta: Pusat Kajian* ....
- Prasetyo, Z. N. D., Pabalik, D., & Bintari, W. C. (2017). Implementasi Alokasi Dana Kelurahan Dalam Pemberdayaan Masyarakat Di Kelurahan Malaweke Kabupaten Sorong. *Gradual*