

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN

FAKULTAS HUKUM

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi

Nomor : 429/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2014

TINJAUAN YURIDIS PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN
PERKOTAAN ATAS BANDARA INTERNASIONAL JAWA BARAT
KERTAJATI MAJALENGKA

Oleh

Elsa Mariana BR Sianipar

NPM : 2013 200 051

PEMBIMBING I

Dr. Oyok Abuyamin, S.H., M.H., M.Si



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana
Program Studi Ilmu Hukum

2017

Disetujui Untuk Diajukan Dalam Sidang

Ujian Penulisan Hukum

Universitas Katolik Parahyangan



Pembimbing

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to Dr. Oyok Abuyamin.

Dr Oyok Abuyamin, S.H., M.H., M.Si

Dekan,



Dr. Tristam Pascal Moeliono, S.H., M.H., LL.M



PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai – nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi – tingginya, maka Saya, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Elsa Mariana BR Sianipar

No. Pokok : 2013 200 051

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah / karya penulisan hukum berjudul :

TINJAUAN YURIDIS PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN PERKOTAAN ATAS BANDARA INTERNASIONAL JAWA BARAT KERTAJATI MAJALENGKA adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah / karya penulisan hukum yang telah Saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan, dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang :

- a. secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- b. dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 23 Oktober 2017

Mahasiswa penyusun karya ilmiah / karya penulisan hukum,



2013 200 051

Elsa Mariana BR Sianipar

Abstrak

Pajak bumi dan bangunan adalah salah satu sumber penerimaan negara yang sangat penting. Artinya bagi pelaksanaan dan peningkatan pembangunan nasional sebagai pengamalan Pancasila yang bertujuan untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat dan oleh karena itu perlu dikelola dengan meningkatkan peran serta masyarakat sesuai dengan kemampuannya. Bumi dan bangunan memberikan keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat dari padanya dan oleh karena itu wajar apabila mereka diwajibkan memberikan sebagian dari manfaat atau kenikmatan yang diperolehnya kepada negara melalui pajak.

Penulisan hukum ini dikaji dengan menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif, yaitu dengan menggunakan teknik dalam pengumpulan data dengan mengacu atau berpegang pada segi-segi yuridis. Penelitian ini akan meneliti dengan mempelajari berbagai literatur atau bahan hukum sekunder yang berhubungan dengan objek penelitian.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya ucapkan kepada Tuhan Yesus Kristus yang telah memberikan berkat dan kemampuan bagi Penulis untuk dapat menyelesaikan Penulisan Hukum yang berjudul “TINJAUAN YURIDIS PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN PERKOTAAN ATAS BANDARA INTERNASIONAL JAWA BARAT KERTAJATI MAJALENGKA”.

Dalam hal ini, Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan yang terdapat dalam skripsi ini, baik dari segi materi maupun analisis Penulis. Hal ini dikarenakan terbatasnya kemampuan dari Penulis sendiri. Saran dan kritik sangat diharapkan untuk dapat memberikan perbaikan selanjutnya.

Pada kesempatan ini, pertama-tama Penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada orang tua Penulis, **Bapak Parinton Rianto Sianipar dan Ibu Uly Rismauly Sihombing**. Penulis sangat berterima kasih atas semua doa, dukungan dan kasih sayang yang tiada henti selama Penulis menyelesaikan program pendidikan sarjana di Universitas Katolik Parahyangan. Terima kasih untuk kedua orang yang terpenting dalam hidup saya, karena mereka saya selalu mempunyai motivasi untuk memberikan yang terbaik dalam hidup saya. Tidak lupa saya ucapkan terima kasih kepada **Bonita Angel BR Sianipar dan David Christianto Manuel Sianipar**, selaku adik Penulis. Terima kasih untuk doa, semangat dan selalu mengerti “keluh kesah” yang sering Penulis lakukan.

Penulis juga mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya, sekaligus permintaan maaf kepada yang terhormat **Bapak Dr. Oyok Abuyamin, S.H., M.H., M. Si.** selaku dosen pembimbing Penulis yang telah meluangkan waktu dan membantu Penulis untuk dapat menyelesaikan skripsi ini. Tidak lupa penulis juga mengucapkan terimakasih kepada **Bapak Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.H. dan Ibu Maria Emelia Retno Kadarukmi, S.H., M.H.** selaku dosen penguji Penulis yang telah memberikan masukan dan saran terhadap kekurangan penulisan hukum ini. Terima kasih juga Penulis sampaikan kepada

Bapak Dr. Tristam Pascal Moeliono, S.H., M.H.,LL.M. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan dan seluruh Dosen Fakultas Hukum yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu. Tidak lupa penulisan ucapkan terima kasih kepada **Bapak Sentosa Sembiring, S.H., M.H.** selaku dosen wali Penulis selama ini, yang banyak memberikan nasihat dan saran dalam menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan. Serta kepada **Bapak Dadang Jumarsa**, selaku Ketua Bidang Tata Usaha beserta staff Tata Usaha lainnya dan juga **Mas Lucky** yang memberikan banyak informasi, yang telah membantu Penulis untuk mengatasi hambatan selama masa perkuliahan dan skripsi.

Tidak lupa rasa terima kasih yang paling dalam Penulis sampaikan untuk :

1. **Tuhan Yesus Kristus**, yang selalu senantiasa menyertai penulis dalam setiap perjuangan untuk menyelesaikan penulisan hukum ini.
2. **Seluruh keluarga besar penulis**, baik dari keluarga bapak maupun mama yang turut serta memberikan doa dan dukungannya agar Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Teruntuk **David V. H. Sitorus, S.H.** selaku pembimbing II yang selalu memberikan semangat, dukungan, dan kekuatan bagi penulis. Terima kasih Abang, atas doa dan cintanya yang tak pernah habis.
4. Teruntuk **Yudit Febry Irianto, S.T. dan Frisanda Aulia Putri, c. P.Si** selaku sahabat penulis dari jaman sekolah menengah atas yang selalu ada di saat penulis membutuhkan tempat untuk bersandar. *I love you always, you're my bestie, ever.*
5. Teruntuk **Rizky Aryancia dan Tantya Ambardhita, S.E.** selaku sahabat semenjak pertama kali menimba ilmu di Universitas Katolik Parahyangan tercinta. Terima kasih sudah selalu ikhlas dan tabah menjadi benaluku yang “never ending”. Khusus untuk manusia paling soft sedunia, Rizky Aryancia tolong cepat berikan debay nan gemas biar ada yang panggil aku “onti unyu”.

6. Teruntuk “Genk Aja” yang terdiri dari **Shandy, Ellen, Rugun, Ketty, Gaby, Febi, Tania, Friendly, Caros, Ridho, Daniel dan Todo**. **Terima kasih teman, kawan, dan musuh** buat semua kebersamaan kita. Terima kasih sudah mengajarkan banyak hal yang begitu luar biasa, baik dan buruk kalian selalu nomer satu kok tenang aja. Dan sampai akhirnya, ada perpisahan yang harus terjadi kalian harus tetap semangat dan tetap berjuang. Untuk semua semangat dan lelucon yang terkadang ga lucu akan selalu ku kenang. Doa dan harapanku semoga kita semua bisa meraih semua mimpi kita, sampai ketemu lagi nanti, di Bali 2020 bersama pasangan masing – masing.
7. Teruntuk Netijen Nyinyir, **Talita, Vania, Ternantien, Jane, Bunga, Ona, Ita, Jovita, Tante, Sarah dan Shilvy**. Terima kasih kepada anak-anak penghuni setiap Coop ini, yang sudah banyak memberikan semangat dan juga penghibur selama di kampus. **Terkhusus buat Talita**, tolong jangan malas – malas kerjakan skripsi yaa, ambu udah nungguin cucu. Doa dan harapanku sukses buat kalian semua, selalu komunikasi setelah kerja nanti ya kalau bisa arisan biar tetep awet rajet shay. Jangan rindu sama Raisa nanti ya.
8. Teruntuk **Amna Martha Loliva, S.H.** Terima kasih ya kak sudah mau menjadi kakak yang selalu jadi reminder adiknya, walau waktunya singkat dan ga kerasa semua udah berlalu. Semoga kakak sehat dan sukses terus, see you soon, Kakakku.
9. Teruntuk **Barita Ayu Theresa, Debora Santana, Andreas Valentino, Anastasia Marta, Friendly Hutabarat** selaku Pengurus Komisariat Parahyangan 2016/2017 yang satu periode telah berusaha memberikan pelayanan terbaik di ladangNya. Semoga semangat dan jiwa itu selalu ada sampai nanti kita tua.
10. Teruntuk adik-adik 2014, 2015 dan kakak 2010, 2011, 2012 yang tidak dapat disebutkan satu per satu, “Terima kasih untuk dukungan dan semangat yang kalian berikan. Semoga kalian juga cepat menyusul untuk meraih gelar kalian”.

11. Teruntuk teman-teman LKM Bangga terutama Kementerian Luar Negeri, “Terima kasih untuk pengalaman yang diberikan selama aku berorganisasi di LKM. Kalian semua banyak memberikan pelajaran yang berguna untuk di dunia kerja nantinya. Kalau bisa, maunya kerja bareng kalian lagi”.
12. Teruntuk Google, yang telah memberikan inspirasi banyak bagi saya untuk mengerjakan skripsi saya.
13. Untuk semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu, “Terima kasih juga untuk semua dukungan dan perhatiannya selama ini”.

Bandung, 23 Oktober 2017

Elsa Mariana BR Sianipar

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN SIDANG	ii
PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian	8
1.4 Metode Penelitian	8
1.5 Sistematika Penulisan	10
BAB II TINJAUAN TEORI TENTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN	11
2.1 Teori Hukum Pajak	11
2.1.1 Pengertian Pajak	11
2.1.2 Sejarah Pajak	19
2.1.3 Asas – Asas Perpajakan	23
2.1.4 Fungsi Pajak	28
2.1.5 Pendekatan Pajak	30
2.1.6 Penggolongan Pajak	32
2.1.7 Pemungutan Pajak	34
2.1.8 Prinsip – Prinsip Pemungutan Pajak	35
2.1.9 Dasar Pemungutan Pajak	39
2.1.10 Teori Pemungutan Pajak	41
2.2 Pajak Bumi dan Bangunan	42
2.2.1 Obyek Pajak Bumi dan Bangunan	42
2.2.2 Jenis Pajak Daerah Provinsi dan Pajak Daerah Kabupaten/Kota	43
2.2.3 Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan	44

2.2.4 Pemungutan Pajak di Indonesia	46
2.3 Penafsiran Hukum Pajak	49
2.4. Teori Bandar Udara	52
2.4.1 Pengertian dan Pengaturan Bandar Udara	52
BAB III OBYEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG TIDAK DIKENAKAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN	58
3.1 Analisis Yuridis Mengenai Undang – Undang Nomor Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan	58
3.2 Akibat dari Pengaturan Mengenai Obyek Pajak Bumi dan Bangunan yang diatur dalam Undang - Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.....	76
BAB IV UPAYA HUKUM YANG DAPAT DILAKUKAN UNTUK MENYELESAIKAN SENGKETA PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DENGAN OBYEK BUMI DAN BANGUNAN	78
4.1 Upaya Hukum oleh Pemerintah yang Dapat Dilakukan untuk Menyelesaikan Masalah Sengketa Pajak Bumi dan Bangunan.....	79
4.1.1 Sosialisasi Perpajakan.....	79
4.1.2 Pembukuan.....	81
4.1.3 Pemeriksaan Pajak	85
4.2 Upaya Hukum oleh Wajib Pajak yang Dapat Dilakukan untuk Menyelesaikan Masalah Sengketa Pajak Bumi dan Bangunan.....	88
4.2.1 Keberatan	88
4.2.2 Banding	99
4.2.3 Penagihan Pajak	101
BAB V PENUTUP.....	106
5.1 Kesimpulan.....	106
5.2 Saran.....	Error! Bookmark not defined. 07
DAFTAR PUSTAKA	Error! Bookmark not defined. 08

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Lahirnya sebuah negara pasti memiliki tujuan. Tujuan negara sekaligus merupakan kewajiban yang harus diemban oleh negara. Khususnya Negara Kesatuan Republik Indonesia memiliki kewajiban yang tercantum dalam alinea keempat Pembukaan Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Tujuan dibentuknya suatu Pemerintah Negara Indonesia adalah untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan hidup bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan perdamaian abadi dan keadilan sosial.¹

Maka dari itu untuk menciptakan sebuah keadilan sosial, pemerintah melakukan pembangunan guna untuk kepentingan umum. Pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah semata – mata untuk kemajuan perekonomian negara. Untuk membiayai seluruh pembangunan negara, pemerintah harus mencari sumber pendapatan untuk membiayai segala rencana dan program yang telah dibuat. Sumber pendapatan tersebut antara lain penerimaan dari pungutan pemerintah. Penerimaan dari pungutan tersebut berasal dari penerimaan pajak dan bukan penerimaan pajak. Di Indonesia pemungutan pajak sendiri diatur dalam Pasal 23 ayat (2) Undang – Undang Dasar 1945 bahwa pengenaan dan pemungutan untuk keperluan negara berdasarkan undang – undang.

Pajak sendiri adalah sumber pendapatan negara yang paling besar. Pajak mempunyai fungsi sebagai alat atau instrumen yang digunakan untuk memasukan dana yang sebesar – besarnya ke dalam kas negara.² Pajak adalah salah satu usaha untuk mewujudkan kemandirian suatu bangsa atau negara dalam pembiayaan pembangunan yaitu mennggali sumber dana yang berasal dari dalam negeri berupa pajak. Pajak digunakan untuk membiayai pembangunan yang

¹ Joeniarto, *Sejarah Ketaanegaraan Republik Indonesia*, PT Bina Aksara, Jakarta, 2005, hlm. 33

² Chidir Ali, *Hukum Pajak Elementer*, PT Eresco, Bandung, 2003, hlm. 134

berguna bagi kepentingan bersama.³ Pembagian pajak dibagi menjadi berdasarkan golongan, sifat, dan pemungutannya. Berdasarkan pemungutannya, pajak dibagi menjadi dua yaitu:

- a. Pajak pusat adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara.
- b. Pajak daerah adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah.⁴

Pajak pusat sendiri terdiri dari pajak penghasilan, pajak pertambahan nilai dan pajak penjualan atas barang mewah, pajak bumi dan bangunan dan bea materai. Pajak bumi dan bangunan didasarkan pada Undang – Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (yang selanjutnya akan disebut UU PBB). Pajak bumi dan bangunan dikenakan atas bumi dan atau bangunan.

Bumi dan bangunan berdiri di atas tanah. Tanah memiliki arti yang sangat luas dalam kehidupan manusia, karena sebagian besar kehidupan manusia bergantung pada tanah. Kegiatan pembangunan sebagaimana halnya di Indonesia terutama pembangunan di bidang materil berada di kota maupun di desa. Ada berbagai kepentingan yang berkaitan dengan persoalan tanah dalam pembangunan. Pembangunan sangat memerlukan tanah sebagai sarana utamanya, terutama pembangunan yang ditujukan untuk kepentingan umum. Pembangunan terdiri dari konstruksi bumi dan bangunan yang tidak terlepas dari pajak. Sebagaimana diatur dalam undang – undang obyek pajak bumi dan bangunan adalah bumi dan bangunan. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya, termasuk perairan. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan/ atau perairan yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal atau tempat berusaha.

Kegiatan pembangunan yang dilaksanakan di segala bidang kehidupan terutama untuk kepentingan umum selalu membutuhkan tanah sebagai wadah

³ Waluyo, *Perpajakan Indonesia*, PT Salemba Empat, Jakarta, 2003, hlm. 1

⁴ *Ibid.*, hlm. 7

untuk diletakkannya pembangunan tersebut⁵. Pengadaan tanah guna kepentingan umum adalah semata – mata untuk mewujudkan kemakmuran rakyat. Tanah sendiri memiliki fungsi sosial yang tidak terlepas dari masyarakat. Masyarakat memiliki hak untuk menikmati segala bentuk fasilitas yang dibangun oleh pemerintah sebagai kepentingan umum. Untuk mewujudkan segala pembangunan yang diselenggarakan oleh pemerintah, masyarakat dipunguti pajak untuk membiayai seluruh pembangunan.

Menurut Pasal 10 UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yaitu *“Tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan:*

- a. Pertahanan dan keamanan nasional;*
- b. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;*
- c. Waduk, bendungan, bandung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi;*
- d. Pelabuhan, bandar udara, terminal;*
- e. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;*
- f. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;*
- g. Jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;”*

Sedangkan dalam penjelasan pasal 1 ayat 22 UU PBB menguraikan lebih lanjut lagi bahwa yang termasuk dalam pengertian bangunan adalah:

- a. Kolam renang
- b. Pagar mewah
- c. Tempat olah raga
- d. Galangan kapal dermaga
- e. Taman mewah
- f. Kilang minyak dan pipa minyak

⁵ Andrian S, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah*, PT Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 9

g. Jalan tol.⁶

Adapula beberapa obyek pajak bumi dan bangunan yang dikecualikan dari pajak. Maka dari itu dalam UU PBB diatur obyek pajak yang tidak dikenakan pajak bumi dan bangunan disebutkan bahwa obyek pajak yang dikecualikan adalah:

1. Digunakan semata – mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
2. Digunakan untuk kuburan, pendidikan, peninggalan purbakala, atau sejenis dengan itu;
3. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
4. Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
5. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

Pajak bumi dan bangunan adalah pajak yang dikenakan atas harta tak bergerak, maka yang dipentingkan adalah obyeknya dan oleh karena itu keadaan atau status orang atau badan yang dijadikan subyek tidak penting dan tidak mempengaruhi besarnya pajak. Oleh karena itu pajak ini disebut sebagai pajak obyektif.⁷ Pajak yang bersifat obyektif adalah pajak yang berdasarkan atau berpangkal pada obyeknya yang berupa benda atau keadaan peristiwa, dan setelah ada obyeknya baru ditentukan subyek pajaknya.⁸ Maka dari itu tanah termasuk dalam obyek pajak bumi dan bangunan.

Ada pula obyek pajak yang tidak dikenakan pajak bumi dan bangunan, dalam pasal 3 (a) UU PBB disebutkan adalah obyek pajak yang digunakan secara semata – mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesepakatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak

⁶ H. Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, hlm. 74

⁷ Ibid., hlm 75

⁸ Oyok Abuyamin, *Pilar – Pilar Perpajakan*, PT Adoya Mitra Sejahtera, Bandung, 2014, hlm. 120

dimaksudkan bukan untuk memperoleh keuntungan. Dapat dilihat bahwa obyek pajak yang tidak dikenakan pajak bumi dan bangunan adalah obyek pajak yang digunakan hanya untuk melayani kepentingan umum dan tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan atau memiliki unsur komersil.

Dalam prakteknya, bandar udara adalah salah satu obyek pajak bumi dan bangunan harus membayar pajak karena tidak dikecualikan dari Pasal 3 (a) UU PBB adalah obyek pajak yang digunakan secara semata – mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesepakatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan. Maka dari itu bandar udara adalah salah satu obyek pajak bumi dan bangunan yang termasuk dalam Pasal 2 UU PBB.

Undang – undang tidak memberikan definisi kepentingan umum bukan untuk memperoleh kepentingan umum, sehingga harus ditafsirkan. Maka dari itu muncul permasalahan mengenai obyek pajak bumi dan bangunan dengan obyek bandar udara yang masih dalam pembangunan. Dalam penjelasan ayat (1) UU PBB dijelaskan bahwa yang dimaksudkan dengan tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan adalah obyek pajak itu diusahakan untuk melayani kepentingan umum, dan nyata – nyata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan. Kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat, tentunya berdampak untuk kepentingan masyarakat luas, dan tidak terbatas pada pemerintah saja.⁹ Kepentingan masyarakat yang merupakan kepentingan bersama, dan bila kepentingan bersama ini dipenuhi (keamanan, kesejahteraan, dan sebagainya), maka secara tidak langsung kepentingan individu/ anggota masyarakat juga terpenuhi karena individu tercakup di dalamnya.¹⁰

Saat ini terdapat pembangunan bandar udara di Kertajati Majalengka yang masih dalam proses pembangunan. Pembangunan bandara ini dimulai pada tahun 2015 dan hingga sekarang masih dalam proses pembangunan. Bandara ini memiliki luas lahan 1.800 hektar dan disinyalir akan menjadi bandara

⁹ A.P. Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform*, PT Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 51

¹⁰ Rochmat Soemitro, *Asas dan Dasar Perpajakan*, PT Eresco, Bandung, 1992, hlm. 9

daerah terluas di Indonesia. Pada akhir Desember, 2016 Pemerintah Provinsi menolak membayar pajak bumi dan bangunan di kawasan Bandara Internasional Jawa Barat di Kertajati, Majalengka. Lalu Pemerintah Provinsi mengajukan keberatan kepada Kepala Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah Majalengka (Pemerintah Kabupaten Majalengka) dengan alasan lahan tersebut adalah lahan kepentingan umum untuk fasilitas sosial. Tetapi keberatan tersebut ditolak oleh Pemerintah Kabupaten karena alasannya tidak mendasar. Alasan Pemerintah Kabupaten menolak tersebut adalah lahan bandara tersebut memiliki unsur komersial, sehingga Pemerintah Provinsi Jabar telah keliru menafsirkan lahan di BJIB bukanlah kepentingan umum untuk fasilitas sosial.

Maka dari itu muncul penafsiran dari PT Bandara Internasional Jawa Barat terkait pembangunan Bandara Internasional Jawa Barat (BJIB) di Kertajati, Majalengka. Bandar udara yang terletak di Majalengka ini masih dalam masa pembangunan sejak tahun 2015. Pemerintah Provinsi menolak untuk membayar pajak bumi dan bangunan karena menurutnya lahan BJIB adalah lahan untuk kepentingan umum bukan untuk mencari keuntungan sehingga dikecualikan dari obyek pajak bumi dan bangunan. Pemerintah Provinsi Jawa Barat mengajukan keberatan kepada Pemerintah Kabupaten Majalengka terkait penagihan pajak yang diajukan terhadap BJIB dengan alasan tersebut, tetapi Pemerintah Kabupaten dengan tegas menolak keberatan Pemerintah Provinsi tersebut karena dirasa alasannya tidak mendasar. Menurut Pemerintah Kabupaten Majalengka, bandara adalah obyek dari obyek pajak bumi dan bangunan karena bandara memiliki unsur komersil yang hendak memperoleh keuntungan nantinya.¹¹

Menurut data harian Kompas pada tahun 2015 disebutkan bahwa PT Angkasa Pura II Kantor Cabang Utama Bandara Soekarno Hatta (Soetta) membayarkan pajak bumi dan bangunan (PBB) sebesar Rp. 44,54 miliar kepada Pemerintah Kota Tangerang.¹² Maka berdasarkan uraian di atas,

¹¹ Pikiran Rakyat Online diakses pada tanggal 27 Februari 2016
<http://www.pikiran-rakyat.com/jawa-barat/2016/12/27/pemprov-jabar-tolak-bayar-pbb-lahan-bjib-rp-32-m-388920>

¹² Harian Kompas Online diakses pada tanggal 27 Februari 2016

peraturan mengenai obyek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan menimbulkan permasalahan. Apa yang dimaksud dengan kriteria kepentingan umum yang dimaksud dalam pasal 3 (a). Mengingat sejauh ini belum ada yang mengatur bagaimana kepentingan umum tersebut. Apakah bandara yang masih dalam tahap pembangunan termasuk dalam obyek PBB. Pembangunan bandar udara yang masih belum beroperasi masih belum memperoleh keuntungan karena belum beroperasi.

Maka melihat hal tersebut, menimbulkan kendala ketidakpastian hukum yang menyebabkan adanya penafsiran yang berbeda – beda. Bandar udara yang masih dalam proses pembangunan apakah dapat dipajaki atau tidak. Lalu muncul permasalahan tidak adanya kriteria yang pasti mengenai kepentingan umum bukan untuk mencari keuntungan sehingga menyebabkan adanya ketidakpastian hukum apa yang dimaksudkan dalam obyek PBB. Sehingga muncul adanya masalah pajak yang harus diselesaikan. Apabila bandara sebagai obyek pajak yang dikecualikan dari pajak bumi dan bangunan, maka bagaimana penyelesaian sengketa tersebut. Tetapi apabila, bandara bukan sebagai obyek pajak bumi dan bangunan bagaimana penyelesaian sengketa tersebut. Penyelesaian tersebut nantinya akan diselesaikan sebagaimana mestinya sesuai dengan penelitian penulis. Maka muncul permasalahan upaya hukum apa yang dilakukan untuk menyelesaikan sengketa PBB tersebut dalam obyek PBB yaitu bandara yang masih dalam masa pembangunan dan belum beroperasi.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan di atas, maka penulis merumuskan beberapa masalah, yaitu:

1. Bagaimana penerapan Pasal 3 (1a) Undang – Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan terhadap bandar udara yang masih dalam pembangunan?

2. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan untuk menyelesaikan sengketa PBB dengan obyek PBB yaitu bandar udara yang masih dalam pembangunan?

1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dijelaskan di atas, maka maksud dan tujuan penulisan ini adalah:

1. Menganalisis mengenai bandar udara yang masih dalam masa pembangunan termasuk dalam obyek pajak bumi dan bangunan atau tidak.
2. Mengevaluasi peraturan perundang – undangan mengenai obyek pajak bumi dan bangunan.

1.4 Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan oleh penulis untuk meneliti permasalahan peraturan mengenai obyek pajak bumi dan bangunan adalah Yuridis Normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penulis kepustakaan yaitu penelitian terhadap data sekunder. Data sekunder di bidang hukum dibedakan menjadi sumber hukum primer, sumber hukum sekunder, sumber hukum tersier.¹³ Alasan penulis menggunakan metode ini, karena penulis ingin mengkaji permasalahan mengenai perlu atau tidaknya mengenai kriteria kepentingan umum dan obyek pajak bumi dan bangunan. Masalah ini akan ditinjau berdasarkan teori – teori, konsep – konsep, dan asas – asas yang ada di dalam bidang hukum. Untuk itulah, maka penelitian ini akan menggunakan data sekunder.

Penelitian yuridis normatif ini mencakup penelitian suatu asas-asas hukum, sistematika hukum, sinkronisasi hukum vertikal dan horizontal yang sudah dibahas dengan mengkaji perundang-undangan suatu bidang hukum kehidupan tertentu, sesuai dengan pemeringkatan undang-undang serta sejarah hukum¹⁴. Penulisan ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan menggunakan berbagai sumber bahan hukum di atas, maka

¹³ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, PT. Ghalia Indonesia, Jakarta, 2007, hlm.11

¹⁴ Soerjono Soekanto dan Sri mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo, Cetakan IV, Jakarta; 2001, hlm.14.

penelitian ini akan berbentuk penelitian analisis deskriptif. Dengan cara analisis deskriptif ini maka diperlukan pendekatan terhadap penelitian yang akan penulis lakukan. Penelitian yang dimaksud adalah pendekatan terhadap perundang-undangan¹⁵. Analisis deskriptif dengan mengumpulkan seluruh data kemudian dianalisa.

Proses analisa ini berdasarkan data yang bersifat umum (Ilmu Hukum, Undang-Undang, Teori, Asas, dan lain-lain) dicermati atau diperbandingkan dengan data yang bersifat khusus, untuk diambil suatu kesimpulan yang lebih menekankan kepada penelaahan lebih dalam atas ketentuan-ketentuan yang tertulis dalam sebuah peraturan perundang-undangan. Pendekatan ini akan Penulis jadikan sebagai dasar untuk menganalisis aturan terkait dan menjelaskan untuk menemukan jawaban atas permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini.

Penulis juga membutuhkan data untuk memenuhi hasil penelitiannya yaitu adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung atau dari sumber yang telah ada. Data sekunder dapat berupa buku, catatan, bukti yang telah ada, peraturan perundang – undangan dan arsip baik yang dipublikasikan secara umum atau tidak¹⁶. Dalam hal penelitian ini, penulis akan menggunakan buku dan peraturan perundang – undangan yang berhubungan dengan Hukum Pajak. Beberapa peraturan perundang – undangan yang akan digunakan oleh penulis adalah

1. Undang – Undang Dasar 1945
2. Undang – Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan
3. Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum.
4. Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok – Pokok Agraria
5. Undang – Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2014), hml.142.

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 107

6. Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan
7. Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2009 tentang Penerbangan

1.5 Sistematika Penulisan

BAB I : Pendahuluan

Pada bab ini, penulis akan menjelaskan mengenai faktor – faktor yang mengakibatkan munculnya permasalahan adanya bandar udara yang dalam pembangunan sebagai obyek pajak bumi dan bangunan yang dikecualikan karena kepentingan umum.

BAB II : Tinjauan Teori Tentang Pajak Bumi dan Bangunan

Pada bab ini, penulis akan menguraikan teori – teori dan asas – asas hukum yang berkaitan dengan obyek pajak bumi dan bangunan. Teori dan asas hukum ini nantinya akan memberi pembenaran atau justru menyanggah mengenai bandar udara yang dalam pembangunan termasuk dalam obyek pajak bumi dan bangunan.

BAB III : Obyek Pajak Bumi dan Bangunan yang tidak Dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan

Pada bab ini, penulis akan menganalisis mengenai peraturan mengenai obyek pajak bumi dan bangunan yaitu bandar udara yang masih dalam pembangunan.

BAB IV : Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan untuk Menyelesaikan Sengketa Pajak Bumi dan Bangunan

Pada bab ini, penulis akan menguraikan prosedur dan upaya hukum yang dapat dilakukan terkait dengan sengketa PBB. Prosedur dan upaya hukum ini nantinya akan membantu untuk menyelesaikan masalah sengketa PBB dengan obyek PBB yaitu bandar udara yang masih dalam pembangunan.

BAB V : Penutup

Pada bab ini, penulis akan menarik kesimpulan dan isi penulisan hukum ini.