

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada hakikatnya, manusia tidak dapat hidup sendiri sebab sebagai makhluk sosial, ia senantiasa memerlukan interaksi serta dukungan dari orang lain dalam menjalani kehidupannya. Dalam konteks bernegara, keberlangsungan kehidupan masyarakat memerlukan berbagai sarana dan prasarana yang memadai. Salah satu bentuk upaya dalam memenuhi kebutuhan tersebut adalah melalui partisipasi masyarakat dalam membayar pajak. Meskipun tanggung jawab utama dalam pengelolaan pajak berada pada pemerintah, persoalan perpajakan pada dasarnya juga menjadi kepentingan bersama seluruh elemen masyarakat. Setiap individu sebagai warga negara, baik secara langsung maupun tidak langsung, turut berperan dan terlibat dalam pelaksanaan sistem perpajakan. Hal ini sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Pasal 1 Ayat 23, “Subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai pajak”.¹

Pajak menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, ialah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa imbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.² Dalam hal ini, pajak merupakan suatu hal yang penting, karena tanpa adanya penerimaan dari sektor pajak, sebagian besar program serta kegiatan pemerintah akan mengalami kesulitan untuk direalisasikan secara optimal.³

Pada dasarnya, pajak tidak semata-mata berperan sebagai alat fiskal yang digunakan untuk membiayai kebutuhan pengeluaran publik, tetapi juga sebagai alat regulasi dalam menjaga stabilitas ekonomi, pemerataan distribusi pendapatan, serta mendorong pertumbuhan berkelanjutan. Melalui penerimaan

¹ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintahan Pusat Dan Pemerintahan Daerah, h. 5.

² Ariffin, M dan Sitabuana, T. H. “Sistem Perpajakan Di Indonesia” *Serina IV*. 2022, h. 524.

³ Mardiasmo. *Perpajakan Teori Dan Kasus, Cet. I*. Jakarta: Salemba Empat. 2013, h. 64.

pajak, pemerintah mampu menopang berbagai kebutuhan pembangunan, mulai dari pembangunan infrastruktur, penyediaan layanan pendidikan dan kesehatan, hingga pelaksanaan program-program kesejahteraan sosial.⁴

Dalam perspektif hukum, pajak dapat dipahami sebagai suatu perikatan yang lahir berdasarkan undang-undang, yang mewajibkan setiap individu atau badan usaha yang memenuhi kriteria tertentu untuk menyerahkan sejumlah dana kepada negara. Kewajiban membayar pajak memiliki sifat memaksa tanpa memberikan timbal balik secara langsung, sementara hasil penerimaannya dimanfaatkan untuk membiayai berbagai kebutuhan negara serta dijadikan alat kebijakan guna mencapai sasaran yang tidak hanya terbatas pada bidang keuangan.⁵ Ketentuan umum dan tata cara pelaksanaan perpajakan di Indonesia pada tahun 2024 mengacu dan diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan, yang merupakan bentuk pembaruan dari sejumlah regulasi pajak sebelumnya, serta diatur juga dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintahan Pusat Dan Pemerintahan Daerah pasal 4 hingga pasal 84.

Indonesia sebagai negara yang menganut prinsip otonomi daerah, memberi setiap pemerintah daerah wewenang untuk mengurus daerahnya sendiri, termasuk bidang infrastruktur, pendidikan, kesehatan serta pengelolaan ekonomi. Dalam kerangka pelaksanaan otonomi daerah, pendapatan daerah diartikan sebagai seluruh penerimaan yang bersumber dari hak-hak daerah dan diakui sebagai penambah kekayaan bersih pemerintah daerah. Ketentuan ini tercantum dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Pasal 1 Ayat 35,

⁴ Isawati, T. "Pengaruh Tingkat Pendapatan, Pengetahuan Perpajakan, Pelayanan Pajak, Serta Sanksi Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan" *Ekonomia*. <https://www.neliti.com/publications/61326/engaruh-tingkat-pendapatan-pengetahuan-perpajakan-pelayanan-pajak-serta-sanksi>.

⁵ Pamuji, K dan Nasihuddin, A. A. *Buku Ajar Hukum Pajak*. Banyumas: Unsoed Press. 2020, h. 9. <https://jdih.unsoed.ac.id/app/common/dokumen/BUKU%20AJAR%20HUKUM-%20PAJAK.pdf>.

“Pendapatan daerah merupakan hak pemerintah daerah yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih dalam periode tahun bersangkutan”.⁶

Oleh sebab itu, pajak daerah memiliki peran penting dalam mewujudkan kemandirian fiskal karena menjadi sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD). Ketika penerimaan pajak daerah meningkat, ketergantungan terhadap dana transfer pusat akan berkurang, sehingga pemerintah daerah dapat lebih leluasa mengatur keuangan dan merancang kebijakan pembangunan yang sesuai dengan kondisi daerahnya. Dampaknya terlihat dalam percepatan pembangunan dan peningkatan layanan publik.

Di antara berbagai jenis pajak daerah yang berlaku, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P-2) memiliki peranan strategis dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pajak ini termasuk dalam kategori pajak kebendaan, karena besarnya kewajiban membayar pajak ditentukan oleh kondisi fisik serta nilai objek pajaknya, yaitu tanah dan bangunan. Karakteristik objektif dari Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P-2) terlihat jelas melalui dasar pengenaannya yang berorientasi pada objek pajak itu sendiri, bukan pada individu atau pihak yang memiliki maupun memanfaatkan objek tersebut.⁷

Pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P-2) di Kota Bandung tahun 2024 mengacu pada Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, khususnya pada pasal 6 hingga pasal 11 yang mengatur tentang ketentuan pemungutannya yang berlaku pada tanggal 4 Januari 2024.

Dalam implementasinya, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Bandung masih menghadapi berbagai hambatan. Salah satu isu krusial adalah rendahnya tingkat kepatuhan wajib pajak dalam memenuhi tanggung jawab pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), yang berkontribusi

⁶ Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, h. 6.

⁷ Muttaqin, F. “Analisis Pajak Bumi Dan Bangunan Di Indonesia Menurut Perspektif Ekonomi Islam” *I-BEST: ISLAMIC BANKING AND ECONOMIC LAW STUDIES*, 2(2). 2023, h. 90. <https://doi.org/10.36769/ibest.v2i2.432>.

terhadap penerimaan daerah. Berikut tabel perbandingan antara realisasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Bandung pada tahun 2023 dan 2024.

Tabel 1. 1 Target Dan Realisasi Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Tahun 2023-2024

Indikator	2023 (Realisasi Akhir)	2024 (Realisasi Akhir)
Target	Rp 550.000.000.000	Rp 600.000.000.000
Realisasi	Rp 541.994.656.671	Rp 542.814.240.037
%	98,54%	90,47%
Tingkat Kepatuhan	71,02%	65,20%

Sumber: Catatan Atas Laporan Keuangan Pemerintah Kota Bandung 2024

Secara empiris, hal ini tercermin dari tabel data Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Kota Bandung pada tahun 2023, di mana tingkat kepatuhan wajib pajak (berdasarkan rasio transaksi SPPT) hanya mencapai 71,02%. Rendahnya kepatuhan ini berdampak pada tingginya jumlah tunggakan dan piutang pajak yang tidak terselesaikan.⁸ Pada tahun 2024 tingkat kepatuhan mengalami penurunan dari 71,02% pada tahun 2023 menjadi 65,20% pada realisasi akhir 2024. Sementara itu, realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada 2024 hanya mencapai 90,47% dari target yang ditetapkan.

Menyikapi hal tersebut, Pemerintah Kota Bandung, sebagai implementator dari kebijakan yang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 1 Tahun 2024, meluncurkan salah satu kebijakan dalam keringanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada tahun 2024 dan berlanjut hingga tahun 2025, yang meliputi penghapusan sanksi administrasi berupa denda tunggakan, serta pemberian diskon pokok pajak untuk tunggakan dari tahun-tahun sebelumnya. Kebijakan ini dimaksudkan untuk mendorong peningkatan kepatuhan wajib pajak, yang ditargetkan mampu mencapai

⁸ Putri, M. C. P dan Candradewini. "Perencanaan Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Bandung" *Jane (Jurnal Administrasi Negara)*, 16(2). 2025, h. 135. <https://jurnal.unpad.ac.id/jane/article/view/60162/24415>.

persentase signifikan pada tahun 2024.⁹ Upaya ini menunjukkan strategi pemerintah dalam mengelola keuangan daerah yakni mencari jalan tengah antara kepentingan penerimaan daerah dan keringanan beban bagi masyarakat.

Di sisi lain, muncul pula perdebatan mengenai relevansi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) itu sendiri. Seorang akademika mengatakan, “apakah masih relevan masyarakat diwajibkan membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)?” Hal ini berangkat dari asumsi bahwa tanah dan bangunan yang telah dibeli atau dimiliki sah secara hukum adalah hak pribadi, sehingga dirasa kurang adil jika tetap dikenakan pajak tahunan. Meskipun terkait wajib membayar pajak tersebut telah dicantumkan secara jelas dalam Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 1 Tahun 2024 Pasal 7 Ayat 2 yang berbunyi, “Wajib pajak adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan”.¹⁰

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa permasalahan tersebut timbul akibat ketidaksinambungan antara Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 pasal 6 hingga pasal 11 dengan pelaksanaannya dilapangan, sehingga tingkat kepatuhan masyarakat dapat dikatakan rendah. Oleh karena itu, permasalahan ini penting untuk diteliti guna mengidentifikasi aspek-aspek yang perlu diperbaiki dalam pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan mempertegas ulang terkait dasar hukum yang ditetapkan dan mekanisme pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Selain itu digunakan juga prinsip dalam *siyasah maliyah* untuk melihat sejauh mana dasar hukum dan mekanisme pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) telah mencerminkan nilai-nilai kemaslahatan, baik dalam aspek keadilan, kemanfaatan, maupun keberlanjutan

⁹ Alhamidi, R. *Bandung Hapus Tunggakan PBB Hingga 100 Persen*: Detik Jabar. Diakses 20 Oktober 2025 Pukul 20.22 WIB, dari <https://www.detik.com/jabar/berita/d-8153229/bandung-hapus-tunggakan-pbb-hingga-100-persen>.

¹⁰ Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, h. 16.

Dalam ajaran Islam memang tidak dikenal secara langsung istilah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), namun terdapat konsep yang memiliki kesamaan, yakni *kharaj* atau pajak atas tanah. *Kharaj* berasal dari akar kata yang bermakna “keluar”, sehingga dapat dipahami sebagai hasil yang dikeluarkan dari tanah. Secara terminologis, *kharaj* adalah hak kaum muslimin atas tanah yang diperoleh dari kaum kafir, baik melalui penaklukan (perang) maupun perjanjian damai. Abdul Manan, mendefinisikan *kharaj* sebagai pajak yang dikenakan atas tanah terutama yang ditaklukkan dengan kekuatan senjata tanpa memandang status pemiliknya, baik anak kecil, orang dewasa, orang merdeka, budak, muslim maupun non-muslim.¹¹

Istilah *kharaj* sendiri memiliki dua makna, yaitu makna umum dan makna khusus. Dalam makna umum, *kharaj* mencakup seluruh sumber pendapatan Baitul Mal selain zakat, sehingga maknanya sejajar dengan pengertian harta *fai*'. Dalam makna khusus, *kharaj* adalah pajak bumi yang ditarik dari wilayah yang ditaklukkan pasukan Islam dengan kekuatan senjata, yang penggunaannya diserahkan kepada pemimpin negara untuk kemaslahatan umat Islam. Menurut Ibnu Rajab Al-Hanbali, harta *kharaj* tidak boleh disewakan atau diperjualbelikan, melainkan dibiarkan sebagaimana statusnya dan tidak dapat ditukar dengan harta lain.¹²

Praktik *kharaj* pertama kali diterapkan oleh Rasulullah ketika wilayah Khaibar berhasil ditaklukkan. Tanah taklukan diambil alih oleh kaum muslimin, sedangkan pemilik lamanya tetap diberi hak mengolah tanah tersebut dengan status sebagai penyewa dan berkewajiban menyerahkan sebagian hasil produksinya kepada negara sebesar setengah dari hasil panen. Rasulullah mengirim orang-orang yang memiliki pengetahuan untuk menaksir jumlah keseluruhan hasil produksi demi memastikan penerapannya berjalan adil. Adapun harta rampasan perang secara umum, termasuk tanah, pada masa

¹¹ Budiharjo, G. T. “Kebijakan *Kharaj* Khalifah Umar Ibn Khattab” *Az-Zarqa*, 5(2). 2013, h. 127.

¹² Muttaqin, F. “Analisis Pajak Bumi Dan Bangunan Di Indonesia Menurut Perspektif Ekonomi Islam” *I-BEST: ISLAMIC BANKING AND ECONOMIC LAW STUDIES*, 2(2). 2023, h. 93-94.

Nabi dibagikan kepada pihak-pihak yang disebutkan dalam Surah Al-Anfal ayat 41.¹³

Perubahan besar terjadi pada masa Khalifah Umar bin Khattab. Berbeda dengan kebijakan sebelumnya, Umar tidak lagi membagi-bagikan tanah rampasan perang kepada para prajurit, melainkan menetapkan seolah-olah menjadi milik negara, sementara pemilik atau penggarap aslinya dikenakan *kharaj*. Kebijakan ini pada mulanya diusulkan oleh Mu'az bin Jabal, yang mengingatkan bahwa jika tanah dibagi habis kepada generasi yang ada, generasi berikutnya tidak akan mendapatkan bagian apa pun.¹⁴

Sedikitnya ada tiga alasan yang mendasari kebijakan tersebut, pertama, kebutuhan pembiayaan pasukan yang menjaga wilayah-wilayah perbatasan, seperti Basrah dan Kufah di Irak; kedua, kekhawatiran menumpuknya kekayaan pada segelintir sahabat apabila tanah-tanah subur di Syam, Mesir, Irak dan Persia dibagi habis, sehingga generasi Islam berikutnya tidak lagi mendapatkan bagian; ketiga, prinsip keadilan antar generasi. Setelah melalui musyawarah yang panjang dengan para sahabat, disepakati bahwa tanah taklukan tetap dapat ditempati oleh penduduknya dan prinsip yang sama untuk kasus-kasus berikutnya. Beberapa ketentuan yang dihasilkan yaitu wilayah yang ditaklukkan dengan kekuatan senjata menjadi hak milik kaum muslimin secara permanen, sedangkan wilayah yang berada di bawah perjanjian damai tetap menjadi milik pemiliknya semula dan kepemilikannya dapat dialihkan, *kharaj* dibebankan atas seluruh tanah kategori pertama sekalipun pemiliknya kemudian memeluk Islam.¹⁵

Berdasarkan pemaparan tersebut, penulis terdorong untuk melaksanakan penelitian yang mengangkat judul **“IMPLEMENTASI PENGELOLAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KOTA BANDUNG PERSPEKTIF SIYASAH MALIYAH”**

¹³ Muttaqin, F. “Analisis Pajak Bumi Dan Bangunan Di Indonesia Menurut Perspektif Ekonomi Islam” *I-BEST: ISLAMIC BANKING AND ECONOMIC LAW STUDIES*, 2(2).

¹⁴ Budiharjo, G. T. “Kebijakan *Kharaj* Khalifah Umar Ibn Khattab” *Az-Zarqa*, 5(2). 2013, h. 130.

¹⁵ Budiharjo, G. T. “Kebijakan *Kharaj* Khalifah Umar Ibn Khattab” *Az-Zarqa*, 5(2).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan pada bagian sebelumnya, penulis menentukan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apa dasar hukum pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Bandung?
2. Bagaimana mekanisme pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Bandung tahun 2024?
3. Bagaimana tinjauan *siyasah maliyah* terhadap dasar hukum pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan mekanisme pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Bandung?

C. Tujuan Pembahasan

Adapun tujuan dari penulisan ini adalah:

1. Untuk mengetahui dasar hukum pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Bandung.
2. Untuk mengetahui mekanisme pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Bandung tahun 2024.
3. Untuk mengetahui tinjauan *siyasah maliyah* terhadap dasar hukum pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan mekanisme pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Bandung.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sejumlah manfaat, baik dari segi teoretis maupun praktis, sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang signifikan terhadap pengembangan keilmuan di bidang Hukum Tata Negara (Siyasah), khususnya dalam memahami penerapan kebijakan publik di sektor perpajakan melalui perspektif *siyasah maliyah*. Temuan yang dihasilkan diharapkan mampu memperkaya literatur keilmuan dengan menghadirkan analisis mengenai hubungan antara

hukum positif dan prinsip-prinsip *siyasah maliyah* dalam pengelolaan keuangan daerah. Selain itu, hasil penelitian ini dapat dijadikan rujukan ilmiah bagi peneliti selanjutnya yang meneliti tema serupa mengenai integrasi antara nilai-nilai hukum Islam dan kebijakan fiskal daerah.

2. Manfaat praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sejumlah manfaat, sebagai berikut:

- a. Bagi penulis, penelitian ini menjadi sarana pembelajaran dan pengembangan wawasan mengenai hukum pajak daerah dan *siyasah maliyah*, sekaligus memenuhi salah satu syarat akademik untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Jurusan Hukum Tata Negara, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Gunung Djati Bandung.
- b. Bagi UIN Sunan Gunung Djati Bandung, hasil penelitian ini dapat berfungsi sebagai tambahan referensi ilmiah dan sumber literatur baru bagi mahasiswa, dosen, maupun peneliti lain yang tertarik melakukan kajian serupa di bidang perpajakan dan hukum Islam.
- c. Bagi Pemerintah Daerah (Bapenda Kota Bandung), penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan konseptual dan rekomendasi kebijakan untuk meningkatkan efektivitas pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) agar sejalan dengan nilai-nilai keadilan dan kemaslahatan yang menjadi prinsip utama dalam *siyasah maliyah*.
- d. Bagi masyarakat, penelitian ini diharapkan dapat menumbuhkan pemahaman bahwa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) bukan sekadar kewajiban finansial, melainkan juga bagian dari tanggung jawab sosial dan keagamaan untuk mendukung kemaslahatan bersama, sehingga dapat meningkatkan kesadaran dan kepatuhan dalam memenuhi kewajiban pajak.

E. Kerangka Berfikir

Dalam penelitian hukum, teori digunakan untuk memberikan landasan konseptual dalam menganalisis masalah yang dikaji. Teori berfungsi sebagai alat bantu untuk memahami, mengurai, sekaligus memberikan perspektif kritis terhadap fenomena hukum dan praktik penyelenggaraan negara. Penelitian ini menggunakan teori *siyasah maliyah*.

1. Teori *siyasah maliyah*

Siyasah maliyah adalah salah satu cabang fiqih *siyasah* yang membahas kebijakan keuangan negara dalam Islam dengan tujuan mewujudkan kesejahteraan rakyat. Menurut Achmad Muzammil *siyasah maliyah* diartikan sebagai segala bentuk pengaturan terkait pendapatan dan pengeluaran negara dalam Islam yang bertujuan menjaga stabilitas ekonomi serta kesejahteraan masyarakat.¹⁶ Konsep ini mencakup pengelolaan sumber pendapatan dan pengeluaran negara yang berlandaskan nilai-nilai *syariah*.

Dalam *siyasah maliyah* terdapat prinsip bahwa harta kekayaan tidak boleh hanya beredar di kalangan orang-orang kaya saja. Harta tersebut harus dikelola dan didistribusikan secara adil agar dapat memberikan manfaat bagi seluruh lapisan masyarakat. Dengan demikian, pemanfaatan harta tidak hanya dinikmati oleh kelompok tertentu, melainkan juga diarahkan untuk mewujudkan kemaslahatan bersama sesuai dengan tujuan *syariat* Islam.¹⁷ Sebagaimana dalam Al-Qur'an diatur, yaitu Surat Al-Hasyr ayat 7, yang berbunyi:

مَا آفَاءَ اللَّهِ عَلَى رَسُولِهِ مِنْ أَهْلِ الْقُرَىٰ فَلِلَّهِ وَلِلرَّسُولِ وَلِذِي الْقُرْبَىٰ وَالْيَتَامَىٰ وَالْمَسْكِينِ وَابْنِ
السَّبِيلِ كَيْ لَا يَكُونَ دُولَةً بَيْنَ الْأَغْنِيَاءِ مِنْكُمْ وَمَا اتَّخَذُوهُ فَعْدُوهُ وَمَا نَهَاكُمْ عَنْهُ فَأَنْتَهُوْا
وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

¹⁶ Nasrullah, A. M. A. *Fiqh Siyasah*. Malang: PT. Literasi Nusantara Abadi Group. 2023, h. 81.

¹⁷ Djazuli, A. *Fiqh Siyasah: Implementasi Kemaslahatan Umat Dalam Rambu-Rambu Syariah*. Jakarta: Kencana. 2003, h. 181.

Artinya: “Apa saja (harta yang diperoleh tanpa peperangan) yang dianugerahkan Allah kepada Rasul-Nya dari penduduk beberapa negeri adalah untuk Allah, Rasul, kerabat (Rasul), anak yatim, orang miskin dan orang yang dalam perjalanan. (Demikian) agar harta itu tidak hanya beredar di antara orang-orang kaya saja di antara kamu. Apa yang diberikan Rasul kepadamu terimalah. Apa yang dilarangnya bagimu tinggalkanlah. Bertakwalah kepada Allah. Sesungguhnya Allah sangat keras hukuman-Nya.”¹⁸

Ayat tersebut menggambarkan bahwa dalam pandangan ekonomi Islam, pendapatan negara bersumber dari masyarakat harus dikelola untuk mencapai kemaslahatan dan kesejahteraan bersama tidak hanya beredar diantara orang kaya saja diantara kamu, sebab manusia harus sadar bahwasannya harta kekayaan yang ada padanya adalah rezeki dari Allah.¹⁹ Sebagaimana dijelaskan dalam Surat Saba ayat 24, yang berbunyi:

قُلْ مَنْ يَرْزُقُكُمْ مِنَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ قُلِ اللَّهُ وَإِنَّا أَوْ إِيَّاكُمْ لَعَلَىٰ هُدًى أَوْ فِي ضَلَالٍ مُّبِينٍ

Artinya: “Katakanlah (Nabi Muhammad), “Siapakah yang menganugerahkan rezeki kepadamu dari langit dan bumi?” Katakanlah, “Allah.” Sesungguhnya kami atau kamu (orang-orang musyrik) benar-benar berada di dalam petunjuk atau dalam kesesatan yang nyata”.²⁰

Berdasarkan kandungan kedua ayat tersebut, harta kekayaan tidak boleh hanya beredar di kalangan orang-orang kaya, tetapi harus memberikan manfaat bagi seluruh lapisan masyarakat, khususnya kelompok miskin karena harta kekayaan tersebut berasal dari Allah. Dalam *siyasah maliyah*, setiap kebijakan yang ditetapkan oleh pemerintah harus mampu mengharmonisasikan kedua kelompok tersebut, sehingga tercipta keadilan dan kemaslahatan bersama. Sejalan dengan prinsip

¹⁸ Kitab Al-Qur'an. *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*. Jakarta: Lajnah Pentashilan Musnaf Al-Qur'an, Kementerian Agama RI, h. 546.

¹⁹ Djazuli, A. *Fiqih Siyasah: Implementasi Kemaslahatan Umat Dalam Rambu-Rambu Syariah*. Jakarta: Kencana. 2003, h. 182.

²⁰ Kitab Al-Qur'an. *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*. Jakarta: Lajnah Pentashilan Musnaf Al-Qur'an, Kementerian Agama RI.

tersebut, terdapat kaidah fiqih yang menegaskan bahwa setiap kebijakan yang dikeluarkan oleh seorang pemimpin harus senantiasa berorientasi pada kemaslahatan rakyat, sebagaimana berbunyi:

تصرف أَلَمَام على الرعية منوط بادلصلح ة

Artinya: “Kebijakan pemimpin atas rakyat harus berdasarkan sebuah *maslahat*”.

Ketaatan kepada pemimpin dalam Islam adalah sebuah hal yang diperintahkan demi terwujudnya *mashlahat* dan tujuan agama. Namun ketaatan yang diterima oleh pemimpin haruslah dalam rangka kemaslahatan rakyat itu sendiri, tentu harus dalam bingkai *syariat* memperhatikan batasan-batasannya. *Maslahah* inilah yang harus diperhatikan dalam hubungan antara pemimpin dan rakyat. Pemimpin tidak bisa semata hanya menuntut ketaatan rakyatnya, tapi di sisi lain tidak bisa mendatangkan *mashlahat* untuk rakyat.²¹

Hal ini juga sejalan dengan sebuah kaidah yang menyatakan bahwa setiap yang diambil dari rakyat harus dengan sebuah perlindungan, yang berbunyi

الْجَبَايَةُ بِالْحِمَايَةِ

Artinya: “Pemungutan harus disertai dengan perlindungan”.²²

Salah satu prinsip penting dalam *siyasah maliyah* adalah prinsip *maslahah*, yaitu konsep yang menekankan pada kemanfaatan dan kesejahteraan manusia, baik di dunia maupun di akhirat.

Prinsip *maslahah* merupakan konsep yang menekankan pada kemanfaatan dan kesejahteraan manusia, baik di dunia maupun di akhirat. Dalam konteks hukum Islam, prinsip ini menjadi dasar dalam pengelolaan keuangan negara agar kebijakan yang diambil benar-benar membawa manfaat bagi masyarakat luas. Menurut Al-Ghazali, *maslahah* merupakan

²¹ Hakim, R. “Konsep Pajak Dalam Kajian Al-Qur’an Dan Sunnah” *Tafakkur: Jurnal Ilmu Al-Qur’an Dan Tafsir*, 2(1), h. 45.

²² Djazuli, A. *Fiqh Siyasah*. Jakarta: Prenadamedia Group. 2018, h. 178.

kemaslahatan yang harus selaras dengan tujuan *syariat*, bukan sekadar mengikuti keinginan manusia.²³ Hal ini karena kemaslahatan yang didasarkan pada hawa nafsu seringkali menimbulkan kerusakan, sedangkan kemaslahatan yang berlandaskan pada *syariat* justru mengarah pada kebaikan yang hakiki. Ia menegaskan bahwa ukuran kemaslahatan ditentukan oleh tujuan *syariat*, bukan oleh keinginan manusia semata.

Dalam kajian *maslahah*, dikenal istilah *maslahah dharuriyyah*, yaitu kemaslahatan yang berkaitan dengan kebutuhan pokok manusia, baik dalam kehidupan di dunia maupun di akhirat. Kemaslahatan ini bersifat esensial, karena tanpa terpenuhinya kebutuhan tersebut, kehidupan manusia tidak akan berjalan secara layak dan bahkan dapat kehilangan makna.²⁴ Dengan kata lain, *maslahah dharuriyyah* merupakan fondasi utama dalam menjaga keberlangsungan hidup manusia secara menyeluruh. *Maslahah dharuriyyah* terdiri atas:

- a. *Hifz ad-din* (menjaga agama) merupakan salah satu tujuan penting yang memiliki posisi sangat mendasar. Ini disebabkan karena agama tidak hanya berperan sebagai panduan spiritual, tetapi juga menjadi sumber nilai-nilai moral yang mengarahkan tingkah laku individu serta kehidupan sosial masyarakat agar sejalan dengan ajaran Islam. Dalam *siyasah maliyah*, hal ini tercermin pada penerapan prinsip-prinsip *syariah* seperti larangan riba, gharar dan transaksi yang tidak sah, sehingga aktivitas ekonomi tidak hanya mengejar keuntungan, tetapi juga menjaga nilai-nilai iman dan etika islam.
- b. *Hifz an-nafs* (menjaga jiwa) menegaskan pentingnya menjaga dan menghormati kehidupan manusia sebagai hak yang paling mendasar. Kehidupan manusia dipandang sebagai amanah yang harus dijaga keberlangsungannya, sehingga setiap individu memiliki kewajiban

²³ Taufiq, M. *Al-Mashlahah Sebagai Sumber Hukum Islam (Studi Pemikiran Imam Malik Dan Najm Al-Din Al-Thufi)*. Yogyakarta: Pustaka Egaliter. 2022, h. 21.

²⁴ Tiaranissa, H dan Fitriah, N. "Implementasi Maqashid Syariah Dalam Regulasi Dan Kebijakan Ekonomi Islam Di Indonesia: Perspektif Teoritis Dan Praktis" *Maslahah: Jurnal Manajemen Dan Ekonomi Syariah*, 3(3). 2025, h. 321-323. <https://doi.org/10.59059/maslahah.v3i3.2539>.

untuk melindungi diri sendiri maupun orang lain dari segala bentuk ancaman terhadap keselamatan jiwa. Dalam konteks *siyasah maliyah*, penjagaan jiwa mengharuskan negara berperan aktif dalam menjamin terpenuhinya kebutuhan dasar masyarakat, antara lain melalui penyediaan pangan, layanan kesehatan, jaminan sosial, serta upaya menghilangkan kecelakaan dan kemiskinan, sehingga setiap individu dapat hidup secara layak dan bermartabat.

- c. *Hifz al-'aql* (menjaga akal) berkaitan erat dengan upaya menjaga kemampuan berpikir manusia sebagai sarana utama untuk memahami, menilai dan mengamalkan ajaran *syariat*. Akal memiliki peran sentral dalam membedakan antara yang benar dan yang salah, sehingga keberadaannya harus dijaga agar tetap berfungsi secara optimal. Dalam *siyasah maliyah*, tujuan ini mendorong penguatan pendidikan, peningkatan kualitas sumber daya manusia, serta pengembangan literasi ekonomi dan keuangan *syariah* agar pelaku ekonomi mampu mengambil keputusan secara rasional, bertanggung jawab dan beretika.
- d. *Hifz an-nasl* (menjaga keturunan) bertujuan untuk menjamin keberlangsungan serta kualitas generasi yang akan datang. Prinsip ini menekankan pentingnya menjaga kejelasan garis keturunan (*nasab*) sekaligus membentuk keluarga yang sehat, harmonis dan bermoral sebagai fondasi utama kehidupan masyarakat. Dalam *siyasah maliyah*, penjagaan keturunan berkaitan dengan penyediaan sistem jaminan sosial, akses pendidikan yang layak bagi anak, serta penciptaan lapangan kerja yang halal dan bermartabat, sehingga generasi selanjutnya dapat tumbuh dalam lingkungan yang sehat secara fisik, mental dan sosial.
- e. *Hifz al-mal* (menjaga harta) menegaskan pentingnya perlindungan serta pengelolaan kekayaan secara adil, transparan dan bertanggung jawab. Harta dipandang sebagai amanah yang harus dijaga dan dimanfaatkan secara bijak untuk memenuhi kebutuhan hidup, baik

individu maupun masyarakat. Islam menjamin hak kepemilikan dan melarang praktik ekonomi yang merugikan, seperti riba, penipuan dan perjudian. Untuk mewujudkan keadilan distribusi kekayaan, Islam mengembangkan instrumen ekonomi *syariah* seperti zakat, wakaf, serta sistem bagi hasil, yang bertujuan mengurangi kesenjangan sosial dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.²⁵

Dalam konteks pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), pelaksanaannya perlu berlandaskan pada prinsip *maslahah*, khususnya *maslahah dharuriyyah*. Prinsip ini menekankan bahwa setiap kebijakan publik, termasuk dalam bidang perpajakan daerah, harus memberikan manfaat yang nyata serta menghindarkan masyarakat dari kemudharatan. Teori ini dapat digunakan sebagai alat analisis untuk menilai sejauh mana kebijakan dan praktik pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) telah mencerminkan nilai-nilai kemaslahatan, baik dalam aspek keadilan, kemanfaatan, maupun keberlanjutan.

F. Penelitian Terdahulu

Berbagai penelitian sebelumnya telah membahas mengenai isu pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Kajian-kajian tersebut menjadi landasan penting untuk memperkuat arah penelitian ini, khususnya dalam konteks implementasi kebijakan pajak daerah serta tinjauan *siyasah maliyah*.

Pertama, penelitian dilakukan oleh Rosmery Elsy (2022) dengan judul “Implementasi Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat”. Penelitian tersebut menelaah pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah. Fokus utamanya adalah efektivitas pengelolaan pajak dalam mendukung peningkatan Pendapatan Asli Daerah

²⁵ Tiaranissa, H dan Fitriah, N. “Implementasi Maqashid Syariah Dalam Regulasi Dan Kebijakan Ekonomi Islam Di Indonesia: Perspektif Teoritis Dan Praktis” *Maslahah: Jurnal Manajemen Dan Ekonomi Syariah*, 3(3), h. 321-323.

(PAD) melalui pendekatan kualitatif. Persamaan dengan penelitian ini terletak pada objek kajian, yaitu Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Namun, perbedaannya tampak pada ruang lingkup dan fokus analisis. Rosmery menitikberatkan pada aspek administratif dan manajemen berdasarkan Peraturan Bupati Nomor 69 Tahun 2016, sedangkan penelitian ini memusatkan perhatian pada implementasi pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Bandung dalam perspektif *siyash maliyah*.²⁶

Kedua, penelitian dilakukan oleh Amelia Ramadayanti, dkk (2022) dengan judul “Analisis Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (Studi Kasus Pada Pemerintah Kabupaten Bandung Barat)”. Penelitian tersebut mengulas bagaimana pemerintah daerah mengelola Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sebagai sumber utama Pendapatan Asli Daerah (PAD) dengan menekankan efektivitas pengelolaan pajak dan strategi peningkatan penerimaan daerah. Persamaan dengan penelitian ini terdapat pada fokus terhadap pengelolaan pajak daerah. Namun, perbedaannya penelitian tersebut lebih condong pada analisis manajemen dan administratif, sedangkan penelitian ini menguraikan perhatian pada implementasi pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Bandung dalam perspektif *siyash maliyah*.²⁷

Ketiga, penelitian dilakukan oleh Alfrida Aztin Fredrik, dkk (2024) dengan judul “Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Manado”. Penelitian tersebut membahas pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Wanea, Kota Manado serta hambatan-hambatan yang dihadapi dalam prosesnya. Persamaan dengan penelitian ini

²⁶ Elsyce, R. “Implementasi Pengelolaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan Perdesaan (PBB-P2) Di Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat” *Jurnal Ilmiah Wahana Bhakti Praja*, 12(2). 2022. [IMPLEMENTASI PENGELOLAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERKOTAAN.pdf](#).

²⁷ Ramadayanti, A., Irawan, A dan Ishaq, J. F. “Analisis Pengelolaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (Studi Kasus Pada Pemerintah Kabupaten Bandung Barat)” *Indonesian Accounting Research Journal*, 3(1). 2022. [View of Analisis Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan \(PBB-P2\) Terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah](#).

terletak pada kesamaan fokus mengenai pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan. Namun, perbedaannya penelitian tersebut menitikberatkan pada inovasi teknologi dan sistem administrasi perpajakan, sedangkan penelitian ini berfokus pada implementasi pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Bandung dalam perspektif *siyash maliyah*.²⁸

Keempat, penelitian dilakukan oleh Andriawan, dkk (2022) dengan judul “Analisis Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Mamasa”. Penelitian ini bertujuan menggambarkan sejauh mana pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dapat mendukung Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Mamasa. Persamaan dengan penelitian ini terletak pada fokus kajian terhadap pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), serta pendekatan kualitatif untuk menggambarkan kondisi empiris di lapangan. Namun, perbedaannya, penelitian tersebut menitikberatkan pada analisis manajemen pengelolaan pajak daerah berdasarkan fungsi-fungsi administrasi publik (perencanaan-pelaksanaan-pengawasan), sedangkan penelitian ini menelaah terkait implementasi pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Bandung dalam perspektif *siyash maliyah*.²⁹

Kelima, penelitian dilakukan oleh Insiya Sarabila Zaro (2021) dengan judul “Analisis Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada Masa Pandemi Covid-19 (Studi pada Badan Pendapatan Daerah Kota Malang)”. Penelitian ini mengkaji upaya Bapenda Kota Malang dalam mempertahankan penerimaan pajak di tengah krisis pandemi Covid-19. Persamaan dengan penelitian ini yaitu sama-sama mengangkat Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan efektivitas pengelolaannya. Namun, perbedaannya penelitian tersebut terletak pada strategi adaptif pemerintah dalam kondisi krisis dengan

²⁸ Fredrik, A. A., Mokat, J. E. H dan Tarore, S. V. “Pengelolaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Kota Manado” *Journal Of Innovation Research And Knowledge*, 4(1). 2024. [View of PENGELOLAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN DI KOTA MANADO](#).

²⁹ Andriawan., Tajuddin, S dan Sunani, U. “Analisis Pengelolaan Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Mamasa” *Journal Peqquruang: Conference Series*, 4(1). 2022. [436822-none-c6bdb005.pdf](#).

pendekatan ekonomi publik, sedangkan penelitian ini berfokus pada implementasi pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Bandung dalam perspektif *siyash maliyah*.³⁰



³⁰ Zaro, I. S. *Analisis Pengelolaan Pajak Bumi Dan Bangunan Pada Masa Pandemi Covid-19 (Studi Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Malang)*. Skripsi. UIN Maulana Malik Ibrahim, Malang. 2021.