

Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Bagi Pemukiman Terapung di Atas Perairan Indonesia

Rio Hermawan¹, Tomy Michael²

^{1,2}Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Email: riohermawan005@gmail.com¹, tomy@untag-sby.ac.id²

Abstract

Houses as a means of survival and a place for the development of community life in water areas, sohouses are very needed by people who live in water areas, so that people in that area build floating houses on the water. This research aims to analyse the regulations related to the existence of floating houses that are not covered in the Law of the Republic of Indonesia Number 28 of 2009 concerning Local Taxes and Regional Retribution. Therefore, what is meant is professional building materials that are installed in full or are in the process of being installed on land, in water, and in the sea. Based on this definition, large houses and their structures that are still submerged in water are included in the category of Taxable Goods according to Law No. 28/2009 concerning Regional Taxes and Regional Retribution. The selection of this type of study is based on the lack of clarity of land tax regulations and floating settlement buildings above Indonesian waters, because the existence of floating houses is on the water and in the sea. This research uses normative research methods through the UU approach contained in related laws and regulations alongwith existing norms and developing in society. The existence of floating houses in Indonesia has existed since the Dutch colonial era. Floating houses are spread in several provinces in Indonesia, such as Sulawesi, Kalimantan, and Palembang. This floating house stands with a construction system planted on water controlled by the state.

Abstract

Rumah sebagai sarana kelangsungan hidup dan tempat berkembangnya kehidupan masyarakat di wilayah perairan, maka rumah sangat dibutuhkan oleh masyarakat yang tinggal di wilayah perairan, sehingga masyarakat di wilayah tersebut membangun rumah terapung di atas air. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peraturan terkait keberadaan rumah terapung yang tidak tercakup dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. maka yang dimaksud adalah bahan bangunan profesional yang terpasang secara utuh atau sedang dalam proses pemasangan di darat, di air, dan di laut. Berdasarkan definisi ini, rumah besar beserta strukturnya yang tetap terendam air termasuk dalam kategori Barang Kena Pajak menurut UU No. 28/2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pemilihan jenis kajian ini didasari oleh belum jelasnya pengaturan pajak bumi dan bangunan pemukiman terapung diatas perairan Indonesia, karena keberadaan rumah terapung berada di atas air dan di laut. Penelitian ini mempergunakan metode penelitian normative melalui pendekatan UU yang terdapat dalam perundang-undangan dan peraturan terkait beserta norma-norma yang ada dan berkembang dalam masyarakat. Keberadaan rumah terapung di Indonesia sudah ada sejak zaman kolonial Belanda. Rumah terapung tersebar di beberapa provinsi di Indonesia, seperti di Sulawesi, Kalimantan, dan Palembang. Rumah terapung ini berdiri dengan sistem konstruksi yang ditanam di atas air yang dikendalikan oleh negara.

Article History

Received 10 Nov, 2024
Revised 15 Nov, 2024
Accepted 29 Nov 2024
Available online 02 Dec. 2024

Keywords :

Floating House, Floating Settlement, Indonesian Waters.

Keywords :

Rumah Terapung, Pemukiman Terapung, Perairan Indonesia.



<https://doi.org/10.5281/zenodo.14286768>

This is an open-access article under the **CC-BY-SA License**.



PENDAHULUAN

Rumah apung adalah struktur hunian yang dirancang untuk mengapung di atas air, seperti danau, sungai, atau laut. Rumah yang berada di perairan selain rumah panggung ada juga rumah apung. Istilah rumah apung ini sebelumnya, belum pernah diatur dalam Undang-Undang, namun pada umumnya istilah rumah apung untuk sebuah bangunan yang berada di air dan mengapung karena baik yang menggunakan sistem mengapung ataupun yang digunakan dalam konstruksi yang menempel pada suatu perairan, pada dasarnya rumah apung tersebut terdapat baik itu di sungai maupun di danau. Sungai maupun danau mempunyai nilai ekologis sebagai sarana

berlangsungnya sumber keanekaragaman hayati. Dalam pengertian ekonomi, sungai dapat sebagai sarana transportasi, sebagai sumber air baik untuk industri maupun rumah tangga, sebagai sarana drainase kota ataupun sebagai pembuangan limbah. Permukiman diatas air banyak terdapat di Indonesia. Beberapa masyarakat menggunakan sistem rumah rakit dengan konstruksi kayu, bambu dan drum plastik sebagai pengapung. Rumah di atas pasir dibuat dengan sistem yang berbeda-beda sesuai dengan kondisiperairannya.

Republik Indonesia, yang dikenal sebagai Negara Kesatuan Republik Indonesia(NKRI), termasuk di antara negara kepulauan terbesar di dunia, dengan sekitar 18.110 pulau dan garis pantai yang membentang sepanjang 108.000 km. Menurut Konvensi Hukum Laut 1982 (UNCLOS), Indonesia mengklaim kedaulatan atas wilayah laut seluas 3,2 juta km², yang mencakup 2,9 juta km² perairan kepulauan dan 0,3 juta km² laut teritorial (Studi Daratan di Daerah Pemukiman Terapung (Rumah Planter)). Secara topologi, badan air asin yang saling terhubung, yang meliputi 70% permukaan bumi, diklasifikasikan sebagai laut, tidak termasuk Danau Garam yang tidak memenuhi definisi laut. Selain itu, Indonesia memegang hak eksklusif untuk mengeksploitasi sumber dayalaut dan berbagai kepentingan terkait dalam wilayah seluas 2,7 juta km² di perairan ZEE.

Indonesia dilihat dari geografis merupakan negara dengan prosentase sebagian besar wilayahnya merupakan perairan yang tergugus pulau-pulau besar dan kecil. Seperti kita ketahui bersama bahwa Indonesia merupakan salah satu negara kepulauan terbesar di dunia yang memiliki 17.510 pulau dan panjang garis pantai mencapai 95.181km serta luas wilayah laut mencakup 70% dari total luas wilayah Indonesia.

Sumber kekayaan yang terkandung dilautan sangat berlimpah, sehingga bisa digunakan atau dimanfaatkan untuk mensejahterakan bangsa Indonesia. Dengan kelebihan dalam bidang wilayah perairan tersebut menjadikan masyarakat Indonesia melakukan pemanfaatan wilayah perairan seperti industri perikanan, pertambangan, budidaya laut dan wisata alam. Pemanfaatan dalam wilayah perairan tersebut menjadikan kebutuhan terhadap akses yang mudah dan nyaman untuk menunjang pekerjaan di wilayah perairan tersebut, sehingga masyarakat di wilayah perairan membutuhkan rumah sebagai tempat untuk berlindung.

Rumah apung, selain digunakan sebagai tempat tinggal bagi mereka yang beradadi daerah sungai, danau, laut atau daerah perairan lainnya. Maka dari itu, tidak menutup kemungkinan bahwa rumah apung dapat dipakai sebagai suatu alternatif dari semakin terbatasnya tanah untuk tempat tinggal masyarakat perkotaan dimasa yang akan datang karena pertumbuhan penduduk dan juga sebagai solusi untuk mengatasi naiknya permukaan air. Rumah apung ini juga dapat dimanfaatkan sebagai tempat usaha seperti tempat makan yang ada di Bali. Dan di Kalimantan kita dapat jumpai Rumah Lanting di Sungai Martapura yang merupakan rumah apung tradisional di Kalimantan. Di Palembang terdapat rumah apung yang dijadikan tempat tinggal, dikenal Rumah Rakit. Rumah terapung pada hakikatnya tidak memiliki definisi yang tepat, karena konstruksinya sangat bervariasi dari satu lokasi ke lokasi lainnya. Struktur ini tidak menempel di daratan, melainkan mengapung di permukaan air, baik dengan cara ditambatkan atau hanya mengapung di permukaan air. Jika menilik definisi yang diuraikan dalam Pasal 1 angka (39) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (selanjutnya disebut UU No.28/2009), maka yang dimaksud adalah bangunan profesional yang terpasang secara utuh atau sedang dalam proses pemasangan di darat, di air, dan/atau di laut. Lebih lanjut, kami mengkaji istilah "ditanam" yang diartikan sebagai "tidur; ditaruh di darat; tertindih". Berdasarkan definisi ini, rumah besar beserta strukturnya yang tetap terendam air termasuk dalam kategori Barang Kena Pajak menurut UU No. 28/2009 tentang Pajak

Daerah dan Retribusi Daerah.

Jika mengacu pada pengertian yang tertuang dalam Pasal 1 angka (39) Undang- Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka bangunan gedung adalah bangunan teknis yang melekat secara permanen di atas tanah dan/atau di atas air dan/atau di atas laut. Rumah apung bukanlah konsep yang baru di Indonesia; rumah apung tradisional

dapat ditemukan di daerah seperti Kalimantan dan Palembang. Meskipun sudah ada sejak lama, peraturan tentang Pajak Bumi dan Bangunan untuk rumah apung masih belum diatur. Rumah apung menggunakan metode konstruksi yang tidak melekat langsung di atas tanah, melainkan mengandalkan sistem terapung di atas permukaan air.

Perumahan dan permukiman sudah diatur dalam undang-undang republik Indonesia nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman (selanjutnya disebut sebagai UU no. 1/2011 perumahan permukiman), akan tetapi pada kenyataannya undang undang tersebut hanya mengatur tentang bangunan yang terletak di darat dan tidak mengatur tentang bangunan yang berada di atas air seperti rumah apung. Padahal, rumah apung ini cukup banyak di temui di pesisir di Indonesia, diantaranya adalah rumah apung yang ada di Desa Torosiaje Gorontalo, Desa Ayapo Jayapura, Desa Terapung Bajo Sulawesi, Desa Salotengnga Sulawesi Selatan, Desa Tablasupa Papua, dan banyak daerah perairan lainnya di Indonesia. Konstruksi rumah terapung ini umumnya di daerah daerah pesisir karena sebagian besar masyarakat disini melakukan aktivitas di laut.

Pada dasarnya, konsep rumah terapung diatas air ini juga memiliki nilai dan hak kebendaan sebagai benda tidak bergerak sendiri yang cukup berharga. Sehingga pembahasan mengenai ketentuan hukum rumah terapung diatas air sangat diperlukan sebagai bentuk kepastian hukum karena Negara dalam Undang-Undang Negara Republik Indonesia 1945 menjamin bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Dengan hak tersebut maka permukiman rumah terapung diatas air harus mendapatkan regulasi yang jelas guna memberikan sarana pengembangan kebutuhan dasar untuk tempat tinggal yang layak dan nyaman. Seharusnya pengaturan mengenai keberadaan permukiman rumah terapung diatas air pada wilayah-wilayah perairan salah satunya di perairan pesisir dapat diakomodir dengan adanya UU No 1/2011 Perumahan Permukiman, karena keberadaan komunitas masyarakat yang bertempat tinggal di permukiman rumah terapung ini sudah ada jauh sebelum dibuatnya UU No 1/2011 Perumahan Permukiman.

Ketidakjelasan pengaturan terkait permukiman rumah terapung diatas air ini menimbulkan beberapa persoalan diantaranya terkait berkurangnya wilayah perairan yang seharusnya dapat digunakan untuk lingkup pemanfaatan wilayah perairan. Selain itu, sampah rumah tangga yang berasal dari permukiman nelayan di pesisir laut yang dapat menyebabkan pencemaran ekosistem dan perairan di laut dimana letaknya yang berdekatan, hal tersebut dapat berimbas pula pada buruknya kesehatan masyarakat. Banyaknya slum area di permukiman rumah nelayan diatas air juga membuat permukiman semakin tidak tertata, dimana hal tersebut tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.

Selain itu berkaitan dengan status kepemilikan hak atas tanah yang dapat diberikan untuk rumah terapung, Pasal 5 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2016 Tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (selanjutnya disebut Permen ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2016) menyatakan bahwa hak atas tanah dapat diberikan untuk bangunan yang harus ada pada wilayah perairan pesisir, antara lain permukiman diatas air bagi masyarakat hukum adat. Namun dalam pasal lain juga dijelaskan bahwa dalam hal bangunan yang terapung di wilayah pesisir tidak dapat diberikan hak atas tanah. Regulasi mengenai pemberian hak atas tanah tersebut juga tidak memberikan kejelasan mengenai jenis hak atas tanah apa yang dapat diberikan karena keberadaan rumah terapung sendiri dibangun diatas air bukan diatas tanah (daratan).

METODE PENELITIAN

penelitian dalam Penulisan ini menggunakan metode penelitian hukum normatif. Metode penelitian hukum normatif merupakan metode penelitian yang mengacu pada hukum yang terdapat dalam perundang-undnagan dan peraturan terkait beserta norma- norma yang ada dan berkembang dalam masyarakat. Penelitian hukum normatif adalah legal research karena legal research selalu normatif dengan menggunakan bahan-bahan yang ada dan pendekatan. penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan Pustaka atau data sekunder yang terdiri dari

bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hukum. Oleh karena itu peneliti akan melakukan suatu penelusuran terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait dengan aturan normatif dan juga peneliti juga melakukan penelusuran terhadap literatur-literatur yang terkait dengan penelitian ini melalui buku-buku, jurnal, makalah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kepastian hukum dalam menentukan objek pajak PBB untuk pemukiman terapung

Membahas terkait dengan keberadaan Pemukiman terapung sering kali tidak memiliki sertifikat tanah yang jelas, sehingga menyulitkan penetapan objek pajak. Berdasarkan UU No. 6 Tahun 1983, PBB dikenakan atas tanah dan bangunan, namun definisi "tanah" dalam konteks perairan perlu diperjelas. Kepastian hukum dapat dicapai melalui peraturan yang lebih spesifik mengenai pemukiman terapung, termasuk penetapan kriteria yang jelas untuk objek pajak.

kolaborasi antara pemerintah daerah dan masyarakat diperlukan untuk mendata pemukiman terapung secara akurat. Regulasi yang transparan dan adil juga penting untuk memastikan bahwa pemungutan pajak tidak membebani masyarakat yang tinggal di pemukiman tersebut, sambil tetap memberikan kontribusi pada pendapatan daerah dan pembangunan berkelanjutan. Dengan pendekatan yang tepat, kepastian hukum dalam penentuan objek pajak dapat meningkatkan keadilan sosial dan mendorong pengelolaan sumber daya perairan yang lebih baik.

Ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman hanya terbatas pada bangunan yang berada di atas tanah, karena Undang-undang tersebut tidak mengatur bangunan yang terletak di atas air. Meski sering ditemukan di perairan, banyak bangunan yang dibangun di atas air atau rumah terapung. Biasanya rumah terapung ini muncul di danau, sungai, rawa dan daerah pesisir pantai. Konstruksi rumah terapung sudah ada sejak zaman nenek moyang kita, biasanya ada yang dibangun secara permanen dan ada pula yang dipindahkan dari satu tempat ke tempat lain. Seiring berjalannya waktu, rumah terapung yang berdiri di perairan pantai berkembang menjadi koloni rumah terapung.

Meskipun pemukiman rumah terapung seharusnya dimasukkan dalam ketentuan UU Perumahan Pemukiman Kembali, namun UU Perumahan Pemukiman Kembali tidak mengatur tentang rumah terapung dan bangunan terapung lainnya. Ketentuan mengenai rumah terapung sebenarnya sudah tertuang dalam beberapa peraturan lintas departemen baik peraturan perundang-undangan maupun peraturan menteri. Padahal jika melihat fakta yang ada, keberadaan rumah terapung sudah ada jauh sebelum lahirnya UU Perumahan Pemukiman Kembali. Oleh karena itu, rumah terapung harus dimasukkan dalam UU Perumahan.

Pengaturan mengenai perumahan dan permukiman telah diakomodir dengan adanya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut UU No 1/2011 Perumahan Permukiman), namun pada faktanya Undang-Undang tersebut hanya mengatur mengenai bangunan yang didirikan diatas tanah (daratan) dan tidak mengatur mengenai bangunan diatas air seperti rumah terapung. Pada faktanya permukiman rumah terapung banyak sekali di temui di wilayah perairan pesisir di Indonesia, diantaranya yakni permukiman rumah terapung yang berada di Desa Torosiaje Gorontalo, Desa Ayapo Jayapura, Desa Terapung Bajo Sulawesi, Desa Salotengnga Sulawesi Selatan, Desa Tablasupa Papua, dan banyak wilayah perairan lain di Indonesia. Letak rumah terapung sendiri biasanya didirikan oleh masyarakat di daerah wilayah perairan pesisir, karena kebanyakan komunitas masyarakat ini bekerja pada wilayah perairan.

Pada dasarnya, konsep rumah terapung diatas air ini juga memiliki nilai dan hak kebendaan sebagai benda tidak bergerak sendiri yang cukup berharga. Sehingga pembahasan mengenai ketentuan hukum rumah terapung diatas air sangat diperlukan sebagai bentuk kepastian hukum karena Negara dalam Undang-Undang Negara Republik Indonesia 1945 menjamin bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Dengan hak tersebut maka permukiman rumah terapung diatas air harus mendapatkan regulasi yang jelas guna memberikan sarana pengembangan

kebutuhan dasar untuk tempat tinggal yang layak dan nyaman. Seharusnya pengaturan mengenai keberadaan permukiman rumah terapung diatas air pada wilayah-wilayah perairan salah satunya di perairan pesisir dapat diakomodir dengan adanya UU No 1/2011 Perumahan Permukiman, karena keberadaan komunitas masyarakat yang bertempat tinggal di permukiman rumah terapung ini sudah ada jauh sebelum dibuatnya UU No 1/2011 Perumahan Permukiman.

Rumah apung pada dasarnya tidak memiliki dari pengertian yang pasti dikarenakan rumah apung di setiap tempat pada konstruksinya berbeda-beda suatu bangunan yang tidak maupun melekat pada permukaan tanah, melainkan menggunakan mengapung diatas permukaan air baik yang konstruksinya menempel atau ditanam pada perairan maupun mengapung diatas perairan. Maka jika dikaitkan dengan pengertian yang terdapat dalam Pasal 1 angka (39) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah (selanjutnya disebut UU No 28/2009) menyebutkan pengertian bahan bangunan profesional yang seluruhnya terpasang atau sedang dipasang di darat atau di air dan/atau laut. Kami kemudian memeriksa definisi "ditanam," yaitu, "tidur; tempat di tanah; tertindas." Oleh karena itu, menurut pengertian di atas, rumah besar dan bangunannya masih di bawah air, sekarang pengaturan ini termasuk dalam barang pajak berdasarkan. UU No 28/2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah.

Maka jika dikaitkan dengan pengertian yang terdapat dalam Pasal 1 angka (39) UU No 28/2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah menyebutkan pengertian dari bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut. Di Indonesia keberadaan rumah apung bukanlah suatu hal yang baru. Dibeberapa daerah seperti Kalimantan, dan Palembang memiliki rumah tradisional berupa rumah apung. Walaupun keberadaan rumah apung di Indonesia bukan hal baru, namun pengaturan mengenai Pajak Bumi dan Bangunan terhadap rumah apung belum diatur.

Kepastian hukum dalam menentukan objek pajak Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) untuk pemukiman terapung di Indonesia merupakan isu yang kompleks dan memerlukan perhatian khusus. Pemukiman terapung, yang sering kali tidak memiliki status kepemilikan yang jelas, menimbulkan tantangan dalam pengenaan pajak. Dalam konteks ini, beberapa aspek penting perlu dibahas untuk memberikan gambaran menyeluruh mengenai kepastian hukum dalam penentuan objek pajak PBB.

1. Definisi dan Ruang Lingkup PBB

PBB adalah pajak yang dikenakan atas bumi dan bangunan yang dimiliki atau dikuasai oleh individu atau badan hukum. Berdasarkan UU No. 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, pajak ini mencakup tanah dan bangunan, termasuk yang berada di atas perairan. Namun, pemukiman terapung sering kali tidak terdaftar secara resmi, sehingga menimbulkan keraguan mengenai kelayakan mereka sebagai objek pajak.

2. Status Hukum Pemukiman Terapung

Pemukiman terapung di Indonesia umumnya berada di wilayah perairan yang tidak memiliki sertifikat tanah. Hal ini menyebabkan kesulitan dalam penetapan kepemilikan dan penggunaan lahan. Menurut hukum pertanahan yang berlaku, tanah di bawah perairan biasanya dikuasai oleh negara, sehingga pemukiman terapung perlu mendapatkan izin khusus untuk dapat dikenakan pajak.

3. Peraturan Perpajakan Terkait PBB

Dalam rangka pengenaan PBB, pemerintah perlu mengeluarkan regulasi yang jelas mengenai objek pajak untuk pemukiman terapung. Hal ini termasuk penetapan kriteria yang harus dipenuhi agar suatu pemukiman dapat dianggap sebagai objek pajak. Misalnya, pemukiman harus memiliki izin dari pemerintah setempat dan memenuhi standar tertentu terkait infrastruktur dan lingkungan.

4. Mekanisme Penetapan Objek Pajak

Proses penetapan objek pajak untuk pemukiman terapung seharusnya melibatkan beberapa langkah:

Pendataan: Pemerintah daerah perlu melakukan pendataan terhadap pemukiman terapung untuk menentukan jumlah dan karakteristiknya. **Verifikasi:** Setelah pendataan, verifikasi

terhadap status hukum dan izin pemanfaatan lahan harus dilakukan.

Penetapan NOP: Setelah terverifikasi, setiap objek pajak perlu diberikan Nomor Objek Pajak (NOP) untuk memudahkan administrasi perpajakan.

5. Kepastian Hukum dan Perlindungan Masyarakat

Kepastian hukum dalam pengenaan PBB bagi pemukiman terapung sangat penting untuk melindungi hak-hak masyarakat. Tanpa kepastian hukum, masyarakat dapat menghadapi risiko kehilangan tempat tinggal akibat penegakan hukum yang tidak jelas. Oleh karena itu, regulasi harus dirancang dengan mempertimbangkan aspek perlindungan hak masyarakat serta keberlanjutan lingkungan.

6. Tantangan dalam Implementasi

Beberapa tantangan yang mungkin dihadapi dalam implementasi pengenaan PBB bagi pemukiman terapung meliputi:

Kurangnya Data: Data mengenai jumlah dan lokasi pemukiman terapung sering kali tidak lengkap.

Sosialisasi: Masyarakat mungkin tidak memahami kewajiban perpajakan mereka, sehingga sosialisasi yang efektif diperlukan.

Resistensi Masyarakat: Ada kemungkinan resistensi dari masyarakat terhadap pengenaan pajak baru, terutama jika mereka merasa tidak mendapatkan manfaat dari pajak tersebut.

7. Rekomendasi Kebijakan

Untuk meningkatkan kepastian hukum dalam penentuan objek pajak PBB bagi pemukiman terapung, beberapa rekomendasi kebijakan dapat dipertimbangkan:

Pengembangan Regulasi Khusus: Pemerintah perlu mengembangkan regulasi khusus mengenai PBB untuk pemukiman terapung.

Kerjasama dengan Masyarakat: Melibatkan masyarakat dalam proses penetapan objek pajak untuk meningkatkan transparansi dan kepercayaan.

Peningkatan Infrastruktur: Menyediakan infrastruktur dasar bagi pemukiman terapung agar memenuhi kriteria sebagai objek pajak.

Kepastian hukum dalam menentukan objek pajak PBB untuk pemukiman terapung di Indonesia merupakan hal yang krusial untuk memastikan keadilan sosial dan keberlanjutan pembangunan. Dengan adanya regulasi yang jelas dan mekanisme penetapan yang transparan, pemerintah dapat meningkatkan pendapatan daerah sekaligus melindungi hak-hak masyarakat yang tinggal di pemukiman tersebut. Upaya kolaboratif antara pemerintah dan masyarakat sangat diperlukan untuk mencapai tujuan ini secara efektif. Melalui pendekatan ini, diharapkan pengenaan PBB dapat berjalan dengan baik tanpa menambah beban bagi masyarakat serta mendukung pengelolaan sumber daya perairan yang berkelanjutan.

Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 81 Tahun 2024 memberikan pedoman penting mengenai penilaian dan pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), terutama dalam konteks objek pajak yang mungkin tidak memiliki status hukum yang jelas, seperti pemukiman terapung. PMK No. 81 Tahun 2024 bertujuan untuk meningkatkan transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan PBB. Peraturan ini memberikan pedoman bagi pemerintah daerah dalam menetapkan nilai objek pajak, termasuk untuk pemukiman terapung yang sering kali tidak memiliki sertifikat tanah resmi.

Dengan adanya PMK ini, diharapkan akan ada peningkatan kepastian hukum bagi pemukiman terapung dalam hal pengenaan PBB. Hal ini penting untuk melindungi hak-hak masyarakat yang tinggal di pemukiman tersebut dan memastikan bahwa mereka berkontribusi secara adil terhadap pendapatan daerah. PMK No. 81 Tahun 2024 memberikan kerangka kerja yang jelas untuk penilaian dan pengenaan PBB, khususnya bagi objek pajak yang kompleks seperti pemukiman terapung. Dengan pedoman ini, diharapkan proses administrasi perpajakan dapat berjalan lebih efektif, transparan, dan adil bagi semua pihak terkait.

Menentukan nilai jual objek pajak (NJOP) yang adil dan objektif untuk pemukiman terapung

Salah satu segi dari pembangunan nasional adalah mengusahakan agar seluruh rakyat Indonesia menempati rumah yang layak dan berada di lingkungan yang sehat. Rumah merupakan bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Masalah perumahan di Indonesia pada saat ini antara lain ditandai oleh adanya keadaan tempat tinggal serta lingkungan yang pada umumnya jauh dari syarat-syarat kehidupan keluarga yang layak. Perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia merupakan pengejawantahan diri manusia, baik sebagai pribadi maupun sebagai suatu kesatuan dengan sesama lingkungan alamnya. Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang adil dan objektif untuk pemukiman terapung memerlukan pendekatan yang mempertimbangkan berbagai faktor, termasuk karakteristik unik dari pemukiman tersebut, serta peraturan yang berlaku. NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Jika tidak ada transaksi.

Penentuan NJOP merupakan aspek krusial dalam pengenaan PBB. Berdasarkan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-24/PJ/2016, penilaian dilakukan dengan pendekatan data pasar, biaya, atau pendapatan. Untuk pemukiman terapung, penilaian harus mempertimbangkan lokasi, kondisi fisik bangunan, serta potensi ekonomi dari pemukiman tersebut. Penilaian yang akurat akan menghasilkan NJOP yang adil dan mencerminkan nilai sebenarnya dari objek pajak.

NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek sejenis atau nilai perolehan baru. Dalam konteks pemukiman terapung, penentuan NJOP harus memperhatikan aspek-aspek khusus yang membedakannya dari pemukiman tradisional. Pengertian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang dikenal di dunia properti adalah harga rata-rata perolehan dari hasil jual beli tanah dan bangunan. NJOP adalah nilai yang ditetapkan negara sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Ketentuan terkait NJOP diatur dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.07.2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan.

Kepadatan penduduk yang tinggi meningkatkan permintaan akan ruang permukiman. Dalam konteks pemukiman terapung, hal ini dapat menyebabkan harga lahan dan nilai properti di area tersebut meningkat, karena lebih banyak orang mencari tempat tinggal di lokasi yang terbatas dengan meningkatnya kepadatan penduduk, kebutuhan akan infrastruktur seperti jalan, transportasi umum, dan fasilitas umum juga meningkat. Infrastruktur yang baik berkontribusi pada peningkatan nilai tanah, termasuk NJOP, karena memudahkan akses dan meningkatkan kualitas hidup. Penentuan NJOP harus dilakukan secara transparan dan akurat. Untuk pemukiman terapung, penilaian harus mempertimbangkan faktor-faktor seperti lokasi, kondisi bangunan, dan potensi ekonomi dari pemukiman tersebut. Hal ini penting untuk memastikan bahwa pajak yang dikenakan proporsional dengan nilai yang sebenarnya. Kepadatan penduduk yang tinggi sering kali berhubungan dengan pertumbuhan ekonomi dan aktivitas pasar yang lebih dinamis. Hal ini dapat menyebabkan kenaikan harga tanah dan properti secara keseluruhan, sehingga NJOP juga mengalami peningkatan. Kepadatan penduduk dapat mempengaruhi penetapan Zona Nilai Tanah (ZNT). Area dengan kepadatan tinggi biasanya ditetapkan dalam zona dengan nilai tanah yang lebih tinggi, yang langsung berdampak pada NJOP. Secara keseluruhan, kepadatan penduduk merupakan faktor penting dalam menentukan NJOP untuk pemukiman terapung, karena mempengaruhi permintaan, infrastruktur, dinamika pasar, serta penetapan zona nilai tanah.

Sejak diberlakukannya Undang-Undang No.12 Tahun 1985 dan diperbaharui dengan Undang-Undang No. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, Direktorat Pajak Bumi dan Bangunan terus berupaya melakukan penyempurnaan- penyempurnaan khususnya dalam bidang teknis penentuan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Penyempurnaan dalam menentukan NJOP perlu terus dilakukan karena NJOP merupakan dasar pengenaan Pajak

Bumi dan Bangunan. Apabila penentuan NJOP ini kurang baik dan benar akan berdampak pada penetapan Pajak Bumi dan Bangunan

Zona Nilai Tanah (ZNT) Pemukiman terapung perlu diklasifikasikan dalam ZNT yang sesuai, di mana setiap zona memiliki Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) yang mencerminkan nilai pasar rata-rata tanah di area tersebut, Berdasarkan Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang

Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah pasal 40 ayat (6) serta Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2024 Pasal 7 ayat 5 diamanahkan bahwa NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.

Sesuai dengan ketentuan PMK Nomor 208/PMK.07/2018 Tahun 2018 pasal 6 menyatakan bahwa Penilaian Massal dan Penilaian Individual untuk menentukan NJOP Bumi dilakukan dengan membentuk Nilai Indikasi Rata Rata (NIR) dalam setiap ZNT (Zona Nilai Tanah). NIR diperoleh dari harga rata-rata transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan telah dilakukan penyesuaian. selain itu, tarif yang digunakan untuk pengenaan PBB-P2 ditetapkan sebesar 0,1% dan untuk lahan produksi pangan dan produksi ternak ditetapkan sebesar 0,05 % sebagaimana diatur didalam Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Semakin dekat suatu pemukiman terapung dengan pusat kota, semakin baik aksesibilitasnya. Hal ini berarti bahwa penduduk dapat dengan mudah mengakses fasilitas umum, pekerjaan, dan layanan lainnya. Aksesibilitas yang baik cenderung meningkatkan permintaan akan lahan, yang berdampak positif pada NJOP. Jarak yang dekat dengan pusat kota biasanya meningkatkan daya tarik lokasi tersebut bagi pembeli dan investor. Permintaan yang tinggi untuk lahan di lokasi strategis ini dapat menyebabkan kenaikan harga tanah dan NJOP. Sebaliknya, lokasi yang jauh dari pusat kota cenderung memiliki permintaan yang lebih rendah, sehingga NJOP-nya juga lebih rendah.

Jarak ke pusat kota berpengaruh pada biaya transportasi. Lokasi yang jauh dari pusat kota biasanya memerlukan biaya transportasi yang lebih tinggi untuk mencapai tempat kerja atau fasilitas lainnya. Hal ini dapat menurunkan nilai tanah, karena pembeli akan mempertimbangkan biaya tambahan tersebut saat menentukan harga yang bersedia dibayar. Pemukiman terapung yang dekat dengan pusat kota umumnya memiliki lebih banyak fasilitas seperti sekolah, rumah sakit, dan pusat perbelanjaan. Ketersediaan fasilitas ini

meningkatkan kualitas hidup dan menarik lebih banyak penghuni, sehingga berkontribusi pada peningkatan NJOP. Menurut teori ekonomi, nilai tanah akan semakin tinggi seiring dengan kedekatannya terhadap pusat kegiatan ekonomi. Hal ini berarti bahwa pemukiman terapung yang berlokasi lebih dekat dengan pusat kota akan memiliki nilai jual yang lebih tinggi dibandingkan dengan yang berada di pinggiran. Secara keseluruhan, jarak ke pusat kota merupakan faktor krusial dalam menentukan NJOP untuk pemukiman terapung, karena mempengaruhi aksesibilitas, permintaan pasar, biaya transportasi, ketersediaan fasilitas, dan nilai ekonomis lahan.

Undang-Undang Hubungan Keuangan Pusat dan Daerah (Selanjutnya bisa disebut UU HKPD) menyatakan Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak yang dikenakan atas bumi dan/atau bangunan. Bumi merupakan permukiman bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman, sedangkan bangunan merupakan konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas atau di bawah permukaan bumi. Secara umum, dikenal PBB-P2 yang diadministrasikan oleh pemerintah daerah, dan PBB-P5L yang diadministrasikan oleh Pemerintah Pusat dalam hal ini Direktorat Jenderal Pajak (DJP). UU HKPD mendefinisikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

Sesuai ketentuan dalam UU HKPD, bumi sebagai objek PBB-P2 ialah permukaan bumi berupa tanah dan perairan pedalaman. Besaran NJOP Bumi yang nantinya akan menjadi penentu besaran PBB terutang akan ditentukan sesuai dengan kondisi bumi tersebut. Untuk kondisi perubahan tanah menjadi perairan yang dimanfaatkan menjadi tambak, pemerintah daerah sebagai pengadministrasi PBB-P2 harus memastikan kondisi objek pada tanggal 1 Januari tahun pajak, agar dapat ditentukan besaran PBB-P2 yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan. Dalam praktiknya, pengenaan PBB atas objek berupa perairan yang dimanfaatkan untuk usaha, telah dilaksanakan baik dalam PBB-P2 maupun PBB Sektor Lainnya oleh Pemerintah Pusat.

Penilaian dalam rangka penentuan NJOP dapat dilakukan menggunakan tiga pendekatan, yaitu pendekatan perbandingan harga, pendekatan biaya, dan/atau pendekatan kapitalisasi

pendapatan. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.07/2018, pendekatan data pasar dilakukan dengan cara membandingkan objek pajak yang akan dinilai dengan objek pajak lain yang sejenis yang nilai jualnya sudah diketahui dengan melakukan penyesuaian yang dipandang perlu. Pendekatan biaya digunakan untuk penilaian bangunan, yaitu dengan cara memperhitungkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan baru objek yang dinilai dan dikurangi penyusutan. Pendekatan kapitalisasi pendapatan dilakukan dengan cara menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan sewa/penjualan dalam satu tahun dari objek pajak yang dinilai dikurangi dengan kekosongan, biaya operasi, dan/atau hak pengusaha. Selanjutnya dikapitalisasikan dengan suatu tingkat kapitalisasi tertentu

NJOP berfungsi sebagai penentu tarif PBB P2 dan PBB P3. Nilai ini juga menjadi petunjuk bagi penjual dan pembeli yang tidak tahu harga properti saat ini. Dalam menentukan dasar Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) dipengaruhi oleh beberapa faktor, diantaranya kepadatan penduduk, jarak lokasi ke pusat kota, lebar jalan, sarana transportasi, kondisi jalan, dan lingkungan (bebas banjir). Untuk itulah maka dalam menentukan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) perlu menilai faktor-faktor apa saja yang akan mempengaruhi Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), dan apakah telah dipenuhinya. Aturan baru persentase NJOP yang digunakan untuk perhitungan PBB-P2 memiliki persentase yang berbeda, tergantung pada jenis objek PBB-P2. Untuk menghitung PBB-P2 pada hunian adalah 40% dari NJOP. Sedangkan selain hunian, NJOP yang digunakan untuk menghitung PBB-P2 adalah 60% dari NJOP setelah dikurangi NJOPTKP. Bahwa Penetapan Persentase NJOP ditetapkan dengan mempertimbangkan bentuk pemanfaatan objek PBB-P2. Hal ini dimaksudkan agar pemungutan PBB-P2 lebih adil dan sesuai dengan kemampuan wajib pajak.

Pengertian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang dikenal di dunia properti adalah harga rata-rata perolehan dari hasil jual beli tanah dan bangunan. NJOP adalah nilai yang ditetapkan negara sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Jika memiliki definisi yang diuraikan dalam Pasal 1 angka (39) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (selanjutnya disebut UU No. 28/2009), maka yang dimaksud adalah bahan bangunan profesional yang terpasang secara utuh atau sedang dalam proses pemasangan di darat, di air, dan/atau di laut. Lebih lanjut, kami mengkaji istilah "ditanam" yang diartikan sebagai "tidur; ditaruh di darat; tertindih". Berdasarkan definisi ini, rumah besar beserta strukturnya yang tetap terendam air termasuk dalam kategori Barang Kena Pajak menurut UU No. 28/2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Ketentuan terkait NJOP dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.07.2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan.

NJOP untuk rumah apung dihitung dengan cara yang sama seperti bangunan di darat, yaitu berdasarkan luas tanah dan bangunan serta NJOP per meter persegi. Namun, ada beberapa pertimbangan khusus:

1. Permanensi: Jika rumah apung permanen dan terikat pada lokasi tertentu, NJOP-nya akan dihitung seperti bangunan tetap.
2. Penilaian Khusus: Penetapan NJOP dapat mempertimbangkan faktor-faktor seperti lokasi perairan dan kondisi fisik bangunan, yang mungkin berbeda dari properti di darat
3. Metode Penilaian: NJOP ditentukan melalui perbandingan harga pasar dengan objek sejenis, sehingga bisa bervariasi tergantung pada lokasi dan jenis konstruksi. Dengan demikian, meskipun metode dasar penghitungan sama, faktor-faktor spesifik dapat mempengaruhi nilai NJOP untuk rumah apung.

Menentukan NJOP yang adil dan objektif untuk pemukiman terapung memerlukan pendekatan multidimensional yang mempertimbangkan berbagai faktor seperti lokasi, kondisi fisik, dan lingkungan. Proses ini harus dilakukan secara transparan dengan melibatkan masyarakat untuk mencapai keadilan dalam pemungutan pajak. Dengan demikian, diharapkan penetapan NJOP dapat berkontribusi pada pembangunan berkelanjutan dan kesejahteraan masyarakat di pemukiman terapung. Pastikan ada bukti kepemilikan tanah atau perairan tempat rumah apung

berada. Ini termasuk sertifikat tanah atau dokumen yang menunjukkan hak atas lokasi.

Sebagai contoh, jika pemerintah daerah ingin menentukan objek pajak untuk pemukiman terapung di suatu wilayah, mereka dapat melakukan survei lapangan untuk:

1. Mengidentifikasi jumlah bangunan terapung.
2. Menilai kondisi fisik bangunan.
3. Menentukan nilai jual berdasarkan data pasar setempat.

Hasil dari survei ini akan menjadi dasar untuk menetapkan NJOP dan besaran PBB yang harus dibayarkan oleh warga. Setelah data terkumpul, pemerintah daerah dapat menghitung NJOP berdasarkan hasil survei dan analisis pasar. NJOP ini harus mencerminkan nilai sebenarnya dari objek pajak dan menjadi dasar untuk pengenaan PBB. Penetapan NJOP juga harus disesuaikan dengan ketentuan peraturan yang berlaku, memastikan bahwa nilai yang ditetapkan adil dan transparan. Berdasarkan NJOP yang telah ditentukan, pemerintah daerah kemudian menetapkan besaran PBB yang harus dibayarkan oleh warga di pemukiman terapung. Setelah penetapan NJOP dan besaran PBB, penting bagi pemerintah daerah untuk melakukan sosialisasi kepada masyarakat mengenai kewajiban perpajakan mereka. Ini termasuk menjelaskan cara perhitungan pajak, tenggat waktu pembayaran, serta konsekuensi jika tidak memenuhi kewajiban pajak.

Namun kebijakan Pemerintah melalui menteri keuangan menetapkan pembayaran NJOP setiap 3 tahun sekali sebagaimana telah ditetapkan melalui proses penilaian. Akan tetapi NJOP dapat ditetapkan setahun sekali karena nilai jual yang meningkat secara signifikan. Penetapan NJOP dilakukan per meter persegi dan sering dianggap sebagai harga terendah dari sebuah properti. Biasanya, properti yang dijual dengan harga 1,5 hingga 2 kali lipat dari harga NJOP yang dibedakan dalam NJOP bumi, NJOP bangunan objek pajak umum, dan/atau NJOP bangunan objek pajak khusus. Cara menghitung NJOP setiap objek berbeda-beda. NJOP Bumi dihitung melalui penilaian massal atau penilaian individual. Total luas areal objek pajak dikali NJOP Bumi per meter persegi. Penghitungan NJOP Bangunan adalah total luas bangunan dikalikan NJOP bangunan per meter persegi. Penghitungan NJOP Bangunan Objek Pajak Umum dilakukan melalui penilaian massal maupun penilaian individual dan perhitungan NJOP Bangunan Objek Pajak Khusus dilakukan melalui penilaian individual. NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang serupa di sekitarnya. Di beberapa daerah, seperti DKI Jakarta, NJOP untuk perairan ditetapkan sebesar 1/20 dari NJOP tanah di sekitarnya.

SIMPULAN

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) bagi pemukiman terapung di atas perairan Indonesia mencakup beberapa aspek penting yang berkaitan dengan kepastian hukum, regulasi, dan implikasi sosial ekonomi. Pengenaan PBB untuk pemukiman terapung memerlukan kepastian hukum yang jelas, termasuk definisi objek pajak dan persyaratan kepemilikan yang sah. Hal ini penting untuk menghindari sengketa hukum dan memastikan bahwa masyarakat memahami hak dan kewajiban mereka. Peraturan seperti PMK No. 81 Tahun 2024 memberikan pedoman dalam penilaian dan pengenaan PBB, termasuk metode penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang sesuai untuk pemukiman terapung. Regulasi ini membantu pemerintah daerah dalam menetapkan nilai objek pajak secara adil dan transparan.

Penetapan NJOP dilakukan melalui berbagai metode, seperti perbandingan harga pasar dan biaya pembangunan. Metode ini harus disesuaikan dengan kondisi lokal agar mencerminkan nilai yang realistis. Pengenaan PBB harus mempertimbangkan kondisi sosial ekonomi masyarakat yang tinggal di pemukiman terapung untuk mencegah beban yang berlebihan. Edukasi perpajakan kepada masyarakat sangat penting agar mereka memahami kewajiban perpajakan mereka. Implementasi pengenaan PBB di pemukiman terapung menghadapi tantangan seperti kurangnya data akurat dan ketidakpastian status hukum bangunan. Oleh karena itu, diperlukan kerjasama antara pemerintah dan masyarakat dalam pendataan serta sosialisasi regulasi. Untuk meningkatkan efektivitas pengenaan PBB, disarankan agar pemerintah mengembangkan regulasi yang lebih spesifik mengenai pemukiman terapung, meningkatkan kerjasama dalam pendataan, serta menyediakan edukasi perpajakan yang memadai.

SARAN DAN UCAPAN TERIMAKASIH

Rasa syukur yang penuh, penulis ingin mengucapkan terimakasih pada seluruh pihak yang sudah memberi support dan kontribusinya dalam penyusunan jurnal ini. Berdasarkan simpulan diatas, maka penulis dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Penyusunan Regulasi yang Jelas: Diperlukan regulasi yang lebih spesifik mengenai pengenaan PBB untuk pemukiman terapung agar pemerintah dan masyarakat memiliki pedoman yang jelas dalam pelaksanaannya.
2. Sosialisasi kepada Masyarakat: Melakukan kampanye edukasi untuk meningkatkan pemahaman masyarakat tentang kewajiban perpajakan, manfaat PBB, dan cara menghitung nilai objek pajak.
3. Pendataan yang Akurat: Pemerintah daerah harus melakukan pendataan yang akurat terhadap pemukiman terapung untuk memastikan semua objek pajak teridentifikasi dan terdaftar dengan baik.
4. Kerjasama dengan Komunitas: Mendorong kerjasama antara pemerintah dan masyarakat dalam proses penetapan objek pajak untuk meningkatkan transparansi dan kepercayaan.
5. Fasilitas untuk Masyarakat: Menyediakan fasilitas atau insentif bagi masyarakat yang tinggal di pemukiman terapung, terutama bagi mereka yang memiliki keterbatasan ekonomi, agar dapat memenuhi kewajiban pajak tanpa terbebani.

Penulis sekali lagi mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah berkontribusi dalam pengembangan dan implementasi kebijakan pajak bumi dan bangunan bagi pemukiman terapung di Indonesia. Dukungan dari pemerintah, masyarakat, dan berbagai stakeholder sangat penting untuk menciptakan sistem perpajakan yang adil dan berkelanjutan. Semoga upaya ini dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat serta mendukung pembangunan berkelanjutan di sektor perairan.

REFERENSI

- Adriansyah, Nazipawati, Eka Meiliya Dona. "Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan perdesaandan Perkotaan (Pbbp2) dalam Upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah kabupaten noku." *Jurnal ETAP* 2 (2022): 142–61.
- Afifah, Rosidah Nur. "Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB P-2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah," 2021.
- Arif, Ainul. "Pengaturan Hukum Dalam Mewujudkan Pengolaan Wilayah Pesisir Yang Berbasis Masyarakat Di Kabupaten Rembang," 2008.
- Arjie Sukmawijaya Arpian Putra, and Nabila Sara Faninza. "Lembaga Jaminan Terhadap Bangunan Yang Berdiri Di Atas Air." *Notaire* 5, no. 2 (June 27, 2022): 197–220. <https://doi.org/10.20473/ntr.v5i2.36846>.
- Ditjen Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, Naskah Akademik Pengelolaan Wilayah Pesisir, Departemen Kelautan Dan Perikanan, Jakarta, 2001.
- Ditjen Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, Ringkasan Eksekutif Rancangan Undang- Undang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, Departemen Kelautan dan Perikanan RI, Jakarta, 2003.
- Ditjen Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, Pokok-Pokok Pikiran Rancangan Undang- Undang Pengelolaan Wilayah Pesisir, Program Khusus: RUU Pesisir, Departemen Perikanan Dan Kelautan, Jakarta, 2004.
- Hidayat, Imam, and Steven Gunawan. "Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak, Sanksi Perpajakan, Dan Kualitas Pelayanan Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan." *Manazhim* 04, no. 01 (2022).
- Irman, et., al. "Analisi Yuridis Terhadap Status Hak Kepemilikan Permukaan Penduduk Di Atas Air." *Hukum Dan Pembangunan* 51, no. 02 (2021).
- Kajian Pertanahan di Wilayah Pemukiman Terapung (Rumah Pelantar) | omtanah.com. (n.d.). Retrieved February 23, 2020, from <https://omtanah.com/2011/04/15/kajian-pertanahan-di-wilayah-pemukiman-terapung-rumah-pelantar/>

- Kalalo, F. P. (2016). Hukum lingkungan dan kebijakan pertanahan di wilayah pesisir. PT RajaGrafindo Persada.
- Liunadi, Sylvie. "Penguasaan Terhadap Rumah Apung Yang Di Tanam Di Perairan Di Tinjau Dengan Objek Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah." *Hukum Adigama* 04, no. 02 (2021).
- Mutiara, Kiki. "Pemukiman Berbasis Perairan Laut," 2011.
- Nurkhotimah. "Penerapan Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil Dalam Mengembangkan Kawasan Bahari Terpadu Di Kabupaten Purworejo," 2008.
- Utari, Erisliana, et., al. "Penataan Permukiman Terdampak Banjir Rob Dengan Penerapan Konsep Rumah Terapung." *JATUR (Journal of Architecture and Urbanism Research)* 6, no. 2 (2023). <https://doi.org/10.31289/jaur.v6i2.8254>.
- Ulasan lengkap : Apakah Rumah Apung Terkena PBB? (n.d.). Retrieved February 24, 2020, from <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt53706c4fcf535/apakah-rumah-apung-terkena-pbb/>
- Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah.
- Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.
- Indonesia, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7