

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## BAB III

### TINJAUAN TEORI DAN PRAKTEK

#### 3.1 Tinjauan Teori

##### 3.1.1 Definisi Pajak

Pajak merupakan salah satu sumber utama penerimaan negara yang memiliki peran strategis dalam pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan nasional. Undang – undang No. 16 Tahun 2009 Tentang Ketentuan Umum Perpajakan memberikan Definisi, Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang – undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar – besarnya kemakmuran rakyat (Mardiasmo, 2019, p. 3). Ada banyak beberapa ahli yang mengemukakan pengertian tentang pajak, yaitu :

- a. Prof. Dr. H. Rochmat Soemitro SH, Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang – undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.
- b. P.J.A Adriani, Pajak merupakan iuran dari semua masyarakat untuk negara (yang bisa dipaksakan) terutang oleh pihak yang wajib membayar sesuai dengan peraturan undang – undang.
- c. Sommerdfeld R.M, Anderson H.M., & Brock Horace R, Pajak merupakan suatu pengalihan sumber dari sektor swasta ke pemerintah, bukan karena melanggar hukum tapi harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- d. Djajaningrat, bahwa pajak merupakan kewajiban masyarakat untuk memberikan Sebagian harta yang dimiliki kepada negara karena suatu kondisi tertentu.
- e. Rifki Siddiq, Pajak adalah kontribusi yang dipaksakan oleh pemerintah negara dalam jangka waktu tertentu kepada pihak wajib pajak.
- f. MJH Smeets, Pajak adalah prestasi kepada pemerinthah yang dituangkan melalui norma umum.

### 3.1.2 Fungsi Pajak

Menurut Mardiasmo (2019:4) fungsi pajak ada 4 yaitu:

#### 1. Fungsi Anggaran (Budgetair)

Pajak berfungsi sebagai salah satu sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran – pengeluarannya.

#### 2. Fungsi Mengatur (Regulerend)

Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi.

#### 3. Fungsi Stabilitas

Dengan adanya pajak, Pemerintah memiliki dana untuk menjalankan kebijakan yang berhubungan dengan stabilitas harga sehingga inflasi dapat dikendalikan.

Hal ini bisa dilakukan antar lain dengan jalan mengatur peredaran uang di masyarakat, pemungutan pajak, penggunaan pajak yang efektif dan efisien.

#### 4. Fungsi Redistribusi Pendapatan

Pajak yang sudah dipungut oleh negara akan digunakan untuk membiayai pembangunan sehingga dapat membuka kesempatan kerja, yang pada

akhirnya akan dapat meningkatkan pendapatan masyarakat.

### 3.1.3 Syarat Pemungutan Pajak

Menurut Mardiasmo (2019:2) Syarat Pemungutan Pajak adalah sebagai berikut:

#### 1. Pemungutan Pajak Harus Adil (Syarat Keadilan)

Sesuai dengan tujuan hukum, yakni mencapai keadilan, undang – undang maupun pelaksanaan pemungutan pajak harus adil. Adil dalam perundang – undangan diantaranya mengenakan pajak secara umum dan merata serta disesuaikan dengan kemampuan masing – masing. Sementara itu, adil dalam pelaksanaannya yakni dengan memberikan hak bagi Wajib Pajak untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran dan mengajukan banding kepada Pengadilan Pajak.

#### 2. Pemungutan Pajak Harus Berdasarkan Undang-Undang (Syarat Yuridis)

Di Indonesia, pajak diatur dalam UUD 1945 Pasal 23 Ayat 2. Hal ini memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan, baik bagi negara maupun warganya.

#### 3. Tidak Mengganggu Perekonomian (Syarat Ekonomis)

Pemungutan pajak tidak boleh mengganggu kelancaran kegiatan produksi maupun perdagangan sehingga tidak menimbulkan kelesuan perekonomian masyarakat.

#### 4. Pemungutan Pajak Harus Efisien (Syarat Finansial)

Sesuai fungsi budgetair, biaya pemungutan pajak harus lebih rendah dari hasil pemungutannya.

## 5. Sistem Pemungutan Pajak Harus Sederhana

Sistem pemungutan yang sederhana akan memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Syarat ini telah dipenuhi oleh undang-undang perpajakan yang baru.

### 3.1.4 Sistem Pemungutan Pajak

Menurut Mardiasmo (2019;11) Sistem Pemungutan Pajak ada 4 yaitu:

#### 1. Official Assessment System

Merupakan suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak, Ciri-cirinya :

- a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada fiskus.
- b. Wajib Pajak bersifat pasif.
- c. Utang Pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus.

#### 2. Self Assessment System

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang. Ciri-cirinya :

- a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada Wajib Pajak sendiri.
- b. Wajib Pajak aktif, mulai dari menghitung, menyeter, dan melaporkan sendiri pajak yang terutang.
- c. Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

### 3. Withholding System

Merupakan suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan Wajib Pajak yang bersangkutan) untuk memotong atau memungut pajak yang terutang oleh Wajib Pajak. Ciri-cirinya : Wewenang memotong atau memungut pajak yang terutang ada pada pihak ketiga, yaitu pihak selain fiskus dan Wajib Pajak.

### 3.1.5 Teori-Teori Yang Mendukung Pemungutan Pajak

#### 1. Teori Asuransi

Negara melindungi keselamatan jiwa, harta benda, dan hak-hak rakyatnya. Oleh karena itu, rakyat harus membayar pajak yang diibaratkan sebagai suatu premi asuransi karena memperoleh jaminan perlindungan tersebut (Rinata Amelia P, 2013).

#### 2. Teori Kepentingan

Pembagian beban pajak kepada rakyat didasarkan pada kepentingan (misalnya perlindungan) masing-masing orang. Semakin besar kepentingan seseorang terhadap negara semakin tinggi pajak yang harus dibayar.

#### 3. Teori Daya Pikul

Beban Pajak untuk semua orang harus sama beratnya, artinya pajak harus dibayar sesuai dengan daya pikul masing-masing orang. Untuk mengukur daya pikul dapat digunakan 2 pendekatan yaitu :

- a. Unsur Objektif, dengan melihat besarnya penghasilan atau kekayaan yang dimiliki oleh seseorang.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:  
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.  
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- b. Unsur Subjektif, dengan memperhatikan besarnya kebutuhan materi yang harus dipenuhi.

#### 4. Teori Bakti

Dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada hubungan rakyat dengan negaranya. Sebagai warga negara yang berbakti, rakyat harus selalu menyadari bahwa pembayaran pajak adalah sebagai suatu kewajiban.

#### 5. Teori Asas Daya Beli

Dasar keadilan terletak pada akibat pemungutan pajak. Maksudnya memungut pajak berarti menarik daya beli dari rumah tangga masyarakat untuk rumah tangga negara. Selanjutnya negara akan menyalurkannya kembali ke masyarakat dalam bentuk pemeliharaan kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian kepentingan seluruh masyarakat lebih diutamakan.

#### 3.1.6 Jenis Pajak

Menurut Siti Resmi (2019:7) terdapat berbagai jenis pajak, yang dapat dikelompokkan menjadi tiga, yaitu pengelompokan menurut golongan, menurut sifat, dan menurut lembaga pemungutnya, yaitu :

- a. Menurut Golongan Pajak dikelompokkan menjadi dua, yaitu :

##### 1) Pajak langsung

Pajak Langsung adalah pajak yang harus dipikul atau ditanggung sendiri oleh Wajib Pajak dan tidak dapat dilimpahkan atau dibebankan kepada orang lain atau pihak lain. Pajak harus menjadi beban wajib pajak yang bersangkutan, Contoh : Pajak Penghasilan (PPh). PPh dibayar atau ditanggung oleh pihak- pihak yang memperoleh penghasilan tersebut.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## 2) Pajak Tidak Langsung

Pajak yang akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain atau pihak ketiga. Pajak tidak langsung terjadi jika terdapat suatu kegiatan, peristiwa, atau perbuatan yang menyebabkan tertutangnya pajak, misalnya terjadi penyerahan barang atau jasa. Contoh : Pajak Pertambahan Nilai (PPN). PPN terjadi karena terdapat pertambahan nilai terhadap barang atau jasa. Pajak ini dibayarkan oleh produsen atau pihak yang menjual barang, tetapi dapat dibebankan kepada konsumen baik secara eksplisit maupun implisit (dimasukan dalam harga jual barang atau jasa).

Cara menentukan apakah suatu pajak termasuk pajak langsung atau pajak tidak langsung dalam arti ekonomis, yaitu dengan cara melihat ketiga unsur yang terdapat dalam kewajiban pemenuhan perpajakannya. Berikut ini ketiga unsur tersebut:

- a. Penanggung jawab pajak adalah orang yang secara formal yuridis diharuskan melunasi pajak.
- b. Penanggung Pajak adalah orang yang dalam faktanya memikul terlebih dahulu beban pajaknya
- c. Pemikul Pajak adalah orang yang menurut undang-undang harus dibebani pajak.

Jika ketiga unsur tersebut ditemukan pada seseorang, pajaknya disebut pajak langsung. Jika ketiga unsur tersebut terpisah atau terdapat pada lebih satu orang, pajaknya disebut pajak tidak langsung.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

b. Menurut Sifat Pajak dikelompokkan menjadi dua, yaitu :

1) Pajak Subjektif

Pajak Subjektif adalah pajak yang pengenaannya memperhatikan keadaan pribadi wajib pajak atau pengenaan pajak yang memperhatikan keadaan subjeknya, Contoh : Pajak Penghasilan (PPh). Dalam PPh terdapat subjek pajak (Wajib Pajak) orang pribadi. Pengenaan PPh untuk orang pribadi tersebut memperhatikan keadaan pribadi wajib pajak (status perkawinan, banyaknya anak dan tanggungan lainnya). Keadaan wajib pajak pribadi tersebut selanjutnya digunakan untuk menentukan besarnya penghasilan tidak kena pajak.

2) Pajak Objektif

Pajak Objektif adalah pajak yang pengenaannya memperhatikan objeknya baik berupa benda, keadaan, perbuatan, atau peristiwa yang mengakibatkan timbulnya kewajiban membayar pajak, tanpa memperhatikan keadaan pribadi subjek pajak (Wajib Pajak) dan tempat tinggal. Contoh : Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM), serta Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

c. Menurut Lembaga Pemungut Pajak dikelompokkan menjadi dua, yaitu :

1) Pajak Negara (Pajak Pusat)

Pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara pada umumnya. Contoh: PPh, PPN, dan PPnBM.



## 2) Pajak Daerah

Pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah baik daerah tingkat I (pajak provinsi) maupun daerah tingkat II (pajak kabupaten/kota), dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah masing-masing.

### 3.1.7 Asas Pemungutan Pajak

Ada 7 asas pemungutan pajak di Indonesia yang selalu dijadikan pedoman, yaitu :

#### 1. Asas Finansial

Pada asas ini, pemungutan pajak haruslah disesuaikan dengan pendapatan, omzet, ataupun penghasilan dari wajib pajaknya. Maka dari itu, pemungutan masing- masing pajak akan berbeda.

#### 2. Asas Ekonomis

Pada asas ekonomis ini, setiap nilai pajak yang dipungut dari wajib pajak secara keseluruhan haruslah memberikan dampak nyata pada kesejahteraan rakyat atau kepentingan umum. Pemungutan pajak haruslah mampu mencegah kemerosotan perekonomian rakyat.

#### 3. Asas Yuridis

Untuk asas yuridis, Pemungutan pajak haruslah diatur secara sah secara legalitas dan ketentuan hukum. Di Indonesia, pemungutan pajak telah diatur dalam beberapa pasal utamanya Pasal 23 ayat (2) UUD 1945.

#### 4. Asas Umum

Sesuai Namanya, pemungutan pajak harus didasarkan pada keadilan umum, bukan individu. Hal ini berarti, pemungutan sekaligus penggunaan pajak harus

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

dilakukan dari rakyat Indonesia.

#### 5. Asas Kebangsaan

Pada asas ini, patut dipahami bahwa setiap orang yang lahir di Indonesia serta tinggal di negara ini wajib membayar pajak sesuai dengan aturan yang berlaku. Hasil pemungutan pajak tersebut haruslah bermanfaat untuk rakyat Indonesia secara khusus.

#### 6. Asas Sumber

Asas ini menjelaskan bagaimana pemungutan pajak hanya dikenakan pada wajib pajak yang sumber penghasilannya berada berasal dari Indonesia atau sesuai dengan tempat tinggalnya.

#### 7. Asas Wilayah

Pada asas ini, pemungutan pajak diklasifikasikan berdasarkan keberadaan wajib pajaknya, bila ia tinggal di luar negeri maka pemerintah Indonesia tak bisa melakukan pemungutan pajak kepadanya.

### 3.1.8 Pengertian Pendapatan Asli Daerah

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan pendapatan pemerintah yang diperoleh dari potensi daerah yang apabila dikelola dengan baik akan memberikan pendapatan perekonomian bagi daerah sehingga menjadi sumber pembiayaan bagi kemajuan daerah itu sendiri (Mandak et al., 2022).

Pendapatan Asli Daerah yang tercantum dalam UU No 1 Tahun 2022 terkait dengan hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Pasal 1 Nomor 20, Pendapatan Asli Daerah, disingkat PAD ialah pendapatan yang berasal dari daerah dan dipungut didalamnya termasuk pajak daerah, retribusi daerah, hasil

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:  
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.  
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.  
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak Cipta dilindungi UIN Suska Riau  
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain dari pendapatan yang sah, sesuai dengan peraturan perundangan.

### 3.1.9 Sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Sumber-sumber PAD meliputi sumber pendapatan sebagai berikut:

#### 1. Pajak Daerah

Pajak daerah adalah kontribusi wajib yang dipungut dari orang pribadi atau badan di wilayah daerah tanpa imbalan langsung, untuk membiayai kepentingan daerah. Jenis pajak daerah yang umum meliputi:

- a. Pajak kendaraan bermotor
- b. Pajak bumi dan bangunan (PBB)
- c. Pajak restoran
- d. Pajak hotel
- e. Pajak reklame
- f. Pajak penerangan jalan
- g. Pajak parkir
- h. Pajak mineral bukan logam dan batuan
- i. Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB)

#### 2. Retribusi Daerah

Retribusi adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang disediakan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan masyarakat atau badan usaha. Contoh retribusi:

- a. Retribusi pasar
- b. Retribusi parkir

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak Cipta milik UIN Suska Riau

- c. Retribusi izin mendirikan bangunan
- d. Retribusi pelayanan kesehatan
- e. Retribusi pemakaian kekayaan daerah

#### 3. Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang Dipisahkan

Pendapatan dari pengelolaan kekayaan daerah yang dikelola secara terpisah, misalnya melalui Badan Usaha Milik Daerah (BUMD). Contohnya:

- a. Dividen dari BUMD
- b. Pendapatan sewa aset daerah
- c. Hasil usaha daerah lainnya

#### 4. Lain-lain pendapatan asli daerah yang sah

Jenis lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang sah sjenis pajak daerah,

Retribusi Daerah, dan Pendapatan lain lain yang sah antara lain:

- a. Hasil penjualan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan
- b. Pendapatan bunga dari simpanan daerah.
- c. Denda administrasi
- d. Komisi atau potongan dari penjualan dan pengadaan barang/jasa oleh daerah
- e. Tuntutan ganti rugi
- f. Keuntungan selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing

#### 3.1.10 Pengertian Pajak BPHTB

Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah salah satu pajak daerah yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Sebelumnya, BPHTB dipungut oleh pemerintah pusat, namun dengan adanya UU No. 28/2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, BPHTB dialihkan



menjadi salah satu jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota. Oleh karena itu, Penting untuk meningkatkan efisiensi penetapan pemungutan pajak BPHTB sebagai pajak daerah dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan penyerahan Sebagian nilai ekonomis yang diperoleh kepada negara melalui pembayaran pajak dilakukan oleh pemilik atau pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. (Tiwow et al., 2020).

Menurut Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang berlaku terhadap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah yang sah atas tanah dan/atau bangunan, baik oleh perorangan maupun badan, disebut dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan.

### 3.1.11 Dasar Hukum Pemungutan Pajak BPHTB

Pemungutan Pajak BPHTB di Indonesia saat ini didasarkan pada dasar hukum yang jelas dan kuat, Sehingga harus dipatuhi oleh masyarakat dan pihak yang terkait. Dasar hukum pemungutan pajak BPHTB pada suatu kabupaten/kota adalah sebagai berikut:

1. Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik UIN Suska Riau  
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

3. Peraturan Daerah (Perda) Kota Pekanbaru Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

### 3.1.12 Objek Pajak BPHTB

Sesuai Pasal 85 ayat (1) UU 28/2009 bahwa objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah atau bangunan. Perolehan tersebut diantaranya dapat berasal dari pemindahan hak karena terjadi jual-beli, penunjukan pembeli dalam lelang, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah.

Berikut objek yang dikenakan BPHTB:

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Waris
5. Hibah wasiat
6. Pemasukan dalam perseroan maupun badan hukum lain
7. Pemisahan hak mengakibatkan peralihan
8. Penunjukan pembeli saat lelang
9. Pelaksanaan putusan hakim dengan kekuatan hukum tetap
10. Penggabungan usaha
11. Peleburan usaha
12. Pemekaran usaha
13. Hadiah

Adapun jenis hak dasar yang menjadi objek BPHTB meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun, dan

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

hak pengelolaan. Meski memiliki cakupan objek pajak luas, tidak semua perolehan hak atas tanah dan/atas bangunan dikenai BPHTB.

### 3.1.13 Bukan Objek Pajak BPHTB

Ada 6 pihak yang atas perolehan hak tanah atau bangunannya tidak dikenakan BPHTB. Keenam pihak yang tidak dikenakan BPHTB tersebut adalah:

1. Perwakilan Diplomatik, konsulat berdasar perlakuan timbal balik.
2. Negara untuk penyelenggaraan pemerintah atau pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum.
3. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan Menteri Keuangan.
4. Seorang individu atau badan karena konversi hak dan perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama.
5. Wakaf atau warisan.
6. Digunakan kepentingan ibadah.

### 3.1.14 Subjek Pajak dan Wajib Pajak BPHTB

Subjek Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Wajib Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

### 3.1.15 Dasar Pengenaan, Tarif, dan Cara Perhitungan Pajak BPHTB

1. Dasar pengenaan Pajak BPHTB

Dasar pengenaan BPHTB merupakan Nilai Perolehan Objek pajak (NPOP). Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) pada lelang adalah mana yang lebih tinggi antara harga lelang dibandingkan dengan NJOP. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:  
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.  
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Kena Pajak (NPOPTKP) merupakan nilai pengurang NPOP sebelum dikenakan tarif BPHTB. Besaran NPOPTKP ditetapkan dengan peraturan daerah. Sesuai pasal 39 ayat 4 Perda Nomor 1 tahun 2024, Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Provinsi DKI Jakarta tempat terutangnya BPHTB.

#### 2. Tarif Pajak BPHTB

Sesuai Pasal 88 ayat (1) UU PDRD, tarif BPHTB sebesar 5% dari harga jual yang dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).

#### 3. Cara Perhitungan Pajak BPHTB

Rumus dalam menghitung tarif BPHTB adalah Tarif Pajak 5% x Dasar Pengenaan Pajak (NPOP – NPOPTKP). Besarnya NPOPTKP di masing-masing wilayah berbeda-beda, namun berdasarkan Pasal 87 ayat (4) UU PDRD No. 28/2009 ditetapkan paling rendah sebesar Rp60 juta untuk setiap wajib pajak.

Akan tetapi, apabila perolehan hak berasal dari waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih memiliki hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke bawah, termasuk istri, maka NPOPTKP ditetapkan paling rendah senilai Rp300 juta. Besaran pokok pajak BPHTB yang terutang dihitung dengan mengalihkan tarif dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). NPOPTKP merupakan nilai pengurangan NPOP sebelum dikenakan tarif BPHTB.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:  
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.  
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



### Contoh Kasus:

**Diperjual-belikan sebidang tanah kosong di Jakarta sebagai berikut:**

Luas = 1.000m<sup>2</sup>

NJOP = 1.000.000/meter

NJOPTKP adalah Rp80.000.000 (DKI Jakarta)

Harga kesepakatan antara penjual dan pembeli adalah Rp2.000.000/meter Maka nilai NPOP (Nilai Transaksi) =  $1.000 \times 2.000.000 = \text{Rp}2.000.000.000$  **Besarnya**

**PPh dan BPHTB adalah sebagai berikut:**

PPh = 5% x NPOP

Besarnya PPh =  $5\% \times \text{Rp}2.000.000.000 = \text{Rp}100.000.000$  BPHTB =  $5\% \times (\text{NPOP} - \text{NJOPTKP})$

Besarnya BPHTB =  $5\% \times (\text{Rp}2.000.000.000 - \text{Rp}80.000.000) = \text{Rp}96.000.000$

### 3.1.16 Pajak Menurut Islam

#### A. Pengertian Pajak Dalam Islam

Dalam bahasa Arab, istilah pajak dikenal dengan adh-dharibah, yang berasal dari kata dharaba, yadhribu, dharban yang memiliki arti mewajibkan, menetapkan, atau membebaskan. Selain itu, pajak juga dikenal dengan istilah al-maks, yaitu pungutan yang ditarik dari masyarakat oleh para petugas pajak. Beberapa tokoh hukum Islam memberikan definisi pajak menurut pandangan mereka:

1. Fawaz menyebut pajak sebagai pungutan yang diambil dari masyarakat oleh para penarik pajak.
2. Qardhawi mendefinisikan pajak sebagai kewajiban yang ditentukan kepada masyarakat dan harus dibayarkan kepada negara tanpa imbalan langsung.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumpulkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau  
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Pajak ini digunakan untuk membiayai kebutuhan negara baik dari sisi ekonomi, sosial, maupun politik.

3. Zallum dan Gusfahmi berpandangan bahwa pajak adalah harta yang diwajibkan oleh Allah kepada kaum Muslim untuk menutupi kebutuhan negara, khususnya ketika Baitul Mal (kas negara Islam) sedang kosong.

Dari ketiga pandangan ini, pendapat Qardhawi dianggap belum sepenuhnya mengandung nilai-nilai syariah karena masih berlandaskan pemikiran sekuler. Sementara itu, definisi yang diberikan oleh Zallum lebih sesuai dengan prinsip-prinsip Islam karena memuat unsur-unsur syariah, seperti:

1. Diwajibkan oleh Allah SWT
2. Pajak dikenakan kepada kaum Muslim yang mampu
3. Tujuannya adalah untuk membiayai kebutuhan negara
4. Penerapannya dilakukan dalam kondisi darurat, dan harus ditangani oleh Pemerintah (Ulil amri).

Empat unsur ini sejalan dengan prinsip-prinsip penerimaan negara dalam sistem ekonomi Islam, yaitu:

1. Harus ada dasar yang jelas dari Al-Qur'an atau Hadis dalam menetapkan pajak.
2. Harus ada pemisahan antara sumber pendapatan dari umat Muslim dan non- Muslim.
3. Pemungutan zakat dan pajak harus membebani golongan yang benar-benar mampu secara ekonomi.
4. Pemungutan dilakukan untuk kepentingan kemaslahatan umum.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

### B. Pandangan Pajak dalam Islam

Pada masa Nabi Muhammad SAW, pajak tidak diberlakukan untuk kaum Muslim, tetapi hanya untuk non-Muslim. Oleh karena itu, sebagian ulama menganggap bahwa pada dasarnya, pajak untuk Muslim tidak dibenarkan (haram).

Beberapa dalil yang sering digunakan untuk mendukung pandangan ini antara lain:

#### 1. Dalil An – Nisa/4 :29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ

“Wahai orang – orang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan cara yang batil”

Dijelaskan bahwa Allah melarang hambanya untuk memakan harta sesama dan tidak dibenarkan.

#### 2. Abu Dawud kitab Al – Imarah : 7

إِنَّ صَاحِبَ انْمَكْسٍ فِي انْنَارِ

“Sesungguhnya pelaku/pemungut pajak (diadzab) di neraka”

Dijelaskan dan diperkuat dengan hadist lain yang meriwayatkan Abu Lahi“ah adalah Qutaibah bin Sa“id Al – Mishri.

عَنْ أَبِي انْخِيزَرٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ عَرَضَ مَسْهَمُهُ بِهِ مَخْهَدٍ وَكَانَ أَمِيرًا عَهَى مَصْرَ وَرَوَى يَفْعُ بِهِ ثَابِتٌ رَضِيَ اللَّهُ أَنْ يُبَيِّنَهُ انْعُسْرَ فَقَالَ إِبْرَاهِيمُ سَمِعْتُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ إِنَّ صَاحِبَ انْمَكْسٍ فِي انْنَارِ

Dari Abu Khair Radhiyallahu „anhu beliau berkata :

“Maslamah bin Makhlad (gubernur di negeri Mesir saat itu) menawarkan tugas penarikan pajak kepada Ruwafi bin Tsabit Radhiyallahu „anhu, maka ia berkata “Sesungguhnya para penarik/pemungut pajak (diadzab) di neraka.”

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

### 3.2 Tinjauan Praktek

#### 3.2.1 Kontribusi Pajak BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Pekanbaru

Kontribusi adalah seberapa banyak pengaruh atau peran serta penerimaan retribusi daerah, dan lain-lain Pendapatan Asli Daerah. Pendapat lain menyebutkan kontribusi digunakan untuk mengukur kemampuan pemerintah daerah dalam melakukan penghimpunan pendapatan dari pajak daerah. Kontribusi merupakan sumbangan atau bisa dikatakan suatu kegiatan yang memberikan pengaruh atau dampak yang bisa dirasakan bagi kegiatan lain (Yunita & Fahriani, 2020).

**Tabel 3. 1 Klasifikasi Kriteria Kontribusi**

Kontribusi	Kriteria
0,00% - 10%	Sangat Kurang
10,10% - 20%	Kurang
20,10% - 30%	Sedang
30,10% - 40%	Cukup Baik
40,10% - 50%	Baik
Di atas 50%	Sangat baik

Sumber : Kemendagri No.690.900.327(dalam (Husein, 2021))

$$\text{Kontribusi} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan BPHTB}}{\text{Realisasi Penerimaan PAD}} \times 100\%$$



**Tabel 3. 2 Kontribusi Pajak Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap Peningkatan Asli Daerah Di Kota Pekanbaru**

Tahun	Realisasi Pajak BPHTB (Rp)	Realisasi PAD (Rp)	Kontribusi (%)	Keterangan
2022	186.840.111.974	2.321.995.438.620,00	8,05%	Sangat Kurang
2023	203.797.051.196	2.758.700.999.506,00	7,39%	Sangat Kurang
2024	201.906.722.366	2.601.402.299.184,00	7,77%	Sangat Kurang

Sumber : Data Olahan Penulis, Tahun 2025

Berdasarkan Tabel 3.2 diatas, maka dapat diperoleh keterangan yaitu sebagai berikut :

1. Kontribusi pajak BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) tahun 2022:

$$\begin{aligned}
 \text{Kontribusi} &= \frac{186.840.111.974}{2.321.995.438.620,00} \times 100\% \\
 &= 0,08045 \times 100\% = 8,05\%
 \end{aligned}$$

2. Kontribusi pajak BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) tahun 2023:

$$\begin{aligned}
 \text{Kontribusi} &= \frac{203.797.051.196}{2.758.700.999.506,00} \times 100\% \\
 &= 0,07389 \times 100\% = 7,39\%
 \end{aligned}$$

3. Kontribusi pajak BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) tahun 2024:

$$\begin{aligned}
 \text{Kontribusi} &= \frac{201.906.722.366}{2.601.402.299.184,00} \times 100\% \\
 &= 0,07763 \times 100\% = 7,76\%
 \end{aligned}$$

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Berdasarkan hasil perhitungan diatas dapat diketahui bahwa realisasi penerimaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) selama periode tahun 2022 hingga 2024 menunjukkan tren yang fluktuatif. Pada tahun 2022, realisasi BPHTB tercatat sebesar Rp186.840.111.974 dengan total realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) sebesar Rp2.321.995.438.620. Pada tahun berikutnya, yaitu 2023, penerimaan BPHTB mengalami peningkatan menjadi Rp203.797.051.196 atau naik sekitar 9,03% dibanding tahun sebelumnya. Namun, pada tahun 2024, realisasi BPHTB kembali mengalami penurunan menjadi Rp201.906.722.366 atau turun sekitar 0,93% dibandingkan dengan tahun 2023.

Kontribusi BPHTB terhadap total PAD juga mengalami fluktuasi. Pada tahun 2022, kontribusi BPHTB terhadap PAD tercatat sebesar 8,05%, kemudian mengalami penurunan pada tahun 2023 menjadi 7,39%, dan kembali meningkat menjadi 7,77% pada tahun 2024. Meskipun kontribusinya sempat menurun dan kemudian sedikit meningkat, selama tiga tahun berturut-turut kontribusi BPHTB terhadap PAD tetap berada dalam kategori “Sangat Kurang”, sebagaimana ditunjukkan dalam kolom keterangan pada Tabel.

Dari data tersebut dapat disimpulkan bahwa realisasi penerimaan BPHTB secara nominal cukup signifikan, namun masih belum mampu memberikan kontribusi yang optimal terhadap PAD secara keseluruhan. Hal ini menunjukkan adanya tantangan dalam pengelolaan dan pemungutan pajak BPHTB di daerah, sehingga diperlukan strategi peningkatan baik dari sisi intensifikasi (optimalisasi penerimaan dari wajib pajak yang sudah ada) maupun ekstensifikasi (perluasan basis pajak) untuk meningkatkan kontribusinya terhadap PAD di masa mendatang.

### 3.2.2 Kendala dalam Pemungutan Pajak BPHTB di Kota Pekanbaru

Dalam pelaksanaan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Pekanbaru, terdapat sejumlah kendala yang memengaruhi optimalisasi penerimaan pajak tersebut. Kendala-kendala ini dapat berasal dari berbagai aspek, baik dari sisi wajib pajak, regulasi, maupun dari internal pemerintah daerah sebagai pihak pemungut.

1. Minimnya kesadaran dan pemahaman masyarakat terhadap kewajiban membayar BPHTB.

Banyak wajib pajak yang belum memahami ketentuan hukum serta prosedur pembayaran BPHTB, sehingga tidak jarang terjadi keterlambatan atau bahkan ketidakpatuhan dalam pelaporan dan pembayaran pajak. Kurangnya sosialisasi dari pemerintah daerah memperparah kondisi ini, sehingga kepatuhan pajak masyarakat masih tergolong rendah.

2. Masalah administrasi dan sistem informasi perpajakan yang belum sepenuhnya terintegrasi dan optimal.

Beberapa proses, seperti verifikasi dokumen atau penilaian objek pajak, masih dilakukan secara manual, sehingga memerlukan waktu yang cukup lama dan rentan terjadi ketidaksesuaian data. Hal ini berdampak langsung terhadap akurasi dan ketepatan waktu dalam proses pemungutan pajak.

3. kurangnya koordinasi antar instansi terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), notaris/PPAT, dan Badan Pendapatan Daerah (Bapenda), juga menjadi faktor penghambat. Keterlambatan dalam penyampaian data transaksi perolehan hak atas tanah dan bangunan, atau perbedaan data antara lembaga, mengakibatkan proses pemungutan BPHTB tidak berjalan dengan lancar dan efisien.

4. Adanya potensi manipulasi nilai transaksi oleh wajib pajak untuk menekan besaran pajak yang harus dibayarkan juga merupakan tantangan tersendiri. Meskipun pemerintah daerah telah menetapkan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebagai dasar pengenaan BPHTB, perbedaan antara nilai transaksi riil dan nilai yang dilaporkan tetap menjadi celah yang sulit dikendalikan, terutama tanpa pengawasan yang ketat.

### 3.2.3 Upaya Bapenda Pekanbaru dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak BPHTB

Dalam rangka meningkatkan kontribusi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD), Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Pekanbaru telah melakukan berbagai upaya strategis, baik dari sisi internal kelembagaan maupun eksternal yang melibatkan wajib pajak dan instansi terkait. Upaya-upaya tersebut di antaranya adalah:

#### 1. Sosialisasi dan Edukasi Pajak kepada Masyarakat

Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) secara berkala mengadakan kegiatan edukasi dan sosialisasi kepada berbagai pihak termasuk masyarakat umum, notaris/PPAT, dan para pelaku bisnis di sektor properti terkait urgensi pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) beserta tata caranya. Hal ini bertujuan untuk menumbuhkan kesadaran, meningkatkan tingkat kepatuhan, serta memperdalam pemahaman para wajib pajak mengenai tanggung jawab mereka dalam bidang perpajakan.

#### 2. Peningkatan Kualitas Layanan Melalui Digitalisasi

Untuk mengatasi hambatan dalam sistem administrasi, Bapenda telah mengembangkan dan mengimplementasikan layanan berbasis elektronik seperti



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

e-BPHTB dan sistem informasi pajak daerah (SIPD). Hal ini dilakukan guna mempercepat proses validasi, memperkecil peluang manipulasi data, dan meningkatkan transparansi pelayanan.

#### 3. Kerja Sama dan Koordinasi Antarinstansi

Bapenda memperkuat kerja sama dengan instansi seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), kantor notaris/PPAT, serta Dinas Komunikasi dan Informatika guna memperlancar proses pendataan, pemantauan transaksi tanah dan bangunan, serta pertukaran data objek dan subjek pajak.

#### 4. Peninjauan dan Penyesuaian Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)

Dalam menghadapi praktik pelaporan nilai transaksi yang tidak sesuai, Bapenda meningkatkan pengawasan dan melakukan verifikasi silang dengan harga pasar serta dokumen pendukung lainnya agar nilai yang digunakan untuk pengenaan pajak lebih akurat dan objektif.

#### 5. Peningkatan Kapasitas Aparatur Pajak

Bapenda juga mengadakan pelatihan dan peningkatan kompetensi bagi pegawai di bidang pemungutan, pelayanan, dan pengawasan pajak agar lebih profesional dan responsif terhadap dinamika perpajakan daerah.

#### 3.2.4 Perbandingan Antara Teori dan Praktek

No	Tinjauan Teori	Tinjauan Praktek
1	PAD adalah pendapatan yang berasal dari sumber daya lokal, termasuk pajak daerah, retribusi, dan lain lain	Pemerintah Kota Pekanbaru mengandalkan beberapa sumber PAD, termasuk BPHTB, namun kontribusi BPHTB masih relatif kecil.

No	Tinjauan Teori	Tinjauan Praktek
2	BPHTB berpotensi menjadi penyumbang signifikan terhadap PAD karena terkait dengan transaksi properti	Data tahun 2022-2024 menunjukkan kontribusi BPHTB terhadap PAD di bawah 10% tergolong sangat kurang
3	Menjadi instrumen fiskal daerah untuk membiayai pembangunan dan pelayanan masyarakat	BPHTB belum optimal sebagai sumber pembiayaan pembangunan karena penerimaan belum maksimal
4	Dalam teori fiskal, kepatuhan wajib pajak menjadi kunci keberhasilan pemungutan pajak	Masih banyak wajib pajak yang kurang patuh atau belum memahami kewajiban pajak BPHTB secara meyeluruh
5	Secara teori, sistem pemungutan harus transparan, efektif, efisien dan berbasis teknologi informasi	Praktiknya, masi ditemukan kendala teknis, seperti sistem manual, keterlambatan proses, serta keterbatasan digitalisasi
6	Diperlukan koordinasi antar instansi (Bapenda, BPN, PPAT) untuk mendukung efektivitas pemungutan BPHTB	Koordinasi masih lemah, sehingga proses validasi transaksi sering terlambat atau tidak sinkron antar lembaga

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.