

# Kebijakan dan Administrasi Pajak Daerah Pasca Undang-Undang Hubungan Keuangan Pusat dan Daerah Dalam Konteks Maslahatul Ummat

Edi Sumantri

Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Muhammadiyah Jakarta, Indonesia

---

## INFO ARTIKEL

Received: 17 Juli 2024  
Accepted: 30 Agustus 2024  
Published: 31 September 2024

Email Penulis:  
[edi.sumantri@student.umj.ac.id](mailto:edi.sumantri@student.umj.ac.id)

## ABSTRAK

*Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis desain kebijakan administrasi perpajakan dalam optimalisasi pemungutan BPHTB dan optimalisasi penerimaan pajak parkir akibat perubahan yang dimuat dalam Undang-Undang HKPD. Selanjutnya penelitian ini juga menganalisis peran pajak dalam meningkatkan maslahatul ummat. Metode penelitian yang digunakan pada penulisan ini adalah metode kualitatif (qualitative research) dengan jenis penelitian deskriptif melalui studi literatur. Hasil penelitian menunjukkan bahwa untuk mengoptimalkan penerimaan BPHTB sesuai Undang-Undang HKPD diperlukan suatu mekanisme administrasi baru dalam pemungutan BPHTB yang dilakukan secara elektronik dimana ketika Notaris/PPAT melakukan penandatanganan PPJB harus mensyaratkan pemenuhan kewajiban BPHTB dan melaporkan setiap transaksi jual beli melalui PPJB dan AJB kepada kantor pajak dan kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) secara elektronik. Selain itu, untuk menggantikan potential loss dari pajak parkir akibat perubahan tarif dalam Undang-Undang HKPD daerah perlu melakukan penyesuaian tarif parkir/biaya parkir melalui peraturan kepala daerah yang besarnya disesuaikan dengan kondisi masyarakat di daerah. Selanjutnya Dengan pengelolaan yang adil, transparan, dan efektif, pajak dapat menjadi instrumen yang kuat untuk mendistribusikan kekayaan, menyediakan layanan publik, mendukung pembangunan ekonomi, dan memastikan kesejahteraan bagi seluruh masyarakat.*

*Keywords: Desentralisasi Fiskal, Kapasitas Fiskal Daerah, Undang-Undang HKPD, Pajak Daerah, BPHTB, Pajak Parkir, PBJT.*

---

## A. Pendahuluan

Pada dasarnya, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (“Undang-Undang HKPD”) dibentuk dengan tujuan untuk mewujudkan desentralisasi fiskal yang adil, transparan, akuntabel, dan berkinerja. Undang-Undang HKPD didesain untuk memperkuat desentralisasi fiskal guna meningkatkan pelayanan di daerah dengan terlebih dahulu meningkatkan kemampuan keuangan daerah. Salah satu pilar Undang-Undang HKPD adalah penguatan local taxing power dengan tetap menjaga perekonomian yang dilaksanakan dalam tiga upaya. Pertama, minimalisasi administrative dan compliance cost yang meliputi restrukturisasi beberapa jenis pajak daerah utamanya pajak yang berbasis konsumsi seperti pajak hotel, pajak

restoran, pajak hiburan, pajak parkir, dan pajak penerangan jalan menjadi Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT).

Selain itu, minimalisasi biaya administrasi dan kepatuhan juga dilakukan melalui rasionalisasi retribusi dari 32 jenis layanan menjadi 18 jenis layanan. Kedua, penguatan local taxing power dapat dilakukan melalui perluasan basis pajak yang meliputi opsen pajak daerah sebagai penggantian skema bagi hasil dan penyesuaian kewenangan (Opsen Pajak Kendaraan Bermotor, Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor, dan Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan) tanpa memberikan tambahan beban kepada wajib pajak. Perluasan basis pajak juga dapat dilakukan melalui melalui sinergitas pajak pusat dan pajak daerah yang meliputi valet parkir dan objek rekreasi. Ketiga, harmonisasi dengan peraturan perundang-undangan lain seperti Putusan Mahkamah Konstitusi (MK) terkait alat berat atau alat besar yang menghasilkan pajak alat berat, putusan MK Terkait Pajak Penerangan Jalan (PPJ) yang menghasilkan Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT) Tenaga Listrik, Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 dan Undang-Undang No. 3 Tahun 2020 terkait sinkronisasi kewenangan, dan Undang-Undang Cipta Kerja yang mendorong kemudahan usaha. Arah baru desentralisasi fiskal melalui Undang-Undang HKPD disusun berdasarkan berbagai tantangan pelaksanaan desentralisasi fiskal selama ini meliputi belum optimalnya Transfer ke Daerah dan Dana Desa (TKDD) dalam menurunkan kesenjangan pelayanan daerah, pengelolaan APBD yang masih perlu dioptimalkan, dan local taxing power yang masih perlu ditingkatkan. Untuk itu, pengaturan Undang-Undang HKPD berfokus pada pembaharuan kebijakan transfer ke daerah berbasis kinerja, pengembangan sistem pajak daerah, perluasan skema pembiayaan daerah, peningkatan kualitas belanja daerah, dan harmonisasi belanja pusat dan daerah.

Dalam menjawab tantangan desentralisasi fiskal terkait dengan pemanfaatan pembiayaan daerah yang masih terbatas, sesuai dengan kenyataan saat ini dimana hampir seluruh Pemerintah Daerah Provinsi, Kabupaten dan/atau Kota belum memanfaatkan alternatif pembiayaan secara optimal terutama terkait penggalan potensi yang ada di daerah dalam rangka meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Belum optimalnya upaya intensifikasi dan upaya ekstesifikasi ini disebabkan oleh Undang-Undang HKPD yang bersifat close list bagi daerah jika ingin melakukan pemungutan jenis pajak baru. Oleh sebab itu, upaya yang paling strategis dalam rangka meningkatkan PAD tanpa harus menambah jenis pajak baru yaitu melalui perluasan basis pajak daerah yang sudah ada dengan terlebih dahulu melakukan kajian terhadap berbagai aspek khususnya aspek keadilan dan kesederhanaan dalam pemungutan pajak. Hal ini disebabkan karena administrasi perpajakan merupakan kunci keberhasilan kebijakan pajak (Cnossen, 1997). Sejalan dengan hal tersebut, Bird (2000) juga menyebutkan bahwa salah satu kriteria pajak daerah yang baik adalah kemudahan dalam administrasi. Kini pemerintah daerah dapat berinovasi untuk membiayai belanja infrastruktur terutama yang berhubungan dengan Sustainable Development Goals (SDGs) melalui pinjaman daerah. Pada beberapa daerah Provinsi di Indonesia dalam struktur APBDnya menganggarkan pembiayaan daerah melalui pinjaman daerah baik pinjaman jangka pendek, jangka menengah, maupun jangka panjang. Contohnya, di Provinsi DKI Jakarta, saat ini sudah melakukan pinjaman jangka panjang kepada Pemerintah Jepang dalam rangka pembangunan MRT, juga melakukan pinjaman jangka menengah kepada PT. Sarana Multi Infrastruktur (SMI) dalam rangka pembangunan

Gedung Jakarta International Stadium (JIS) dan revitalisasi Taman Ismail Marzuki, serta pembiayaan infrastruktur dalam penanggulangan banjir yang seluruhnya ditujukan untuk pemulihan ekonomi nasional di daerah.

Selain itu, beberapa daerah di provinsi lain seperti Jawa Tengah, Jawa Barat, dan Jawa Timur juga tengah berupaya memenuhi pembiayaan daerahnya melalui penerbitan obligasi daerah. Hal ini menunjukkan bahwa rata-rata pemerintah daerah belum memiliki kapasitas fiskal daerah yang cukup dalam menyelenggarakan pemerintahan dan pembangunan di daerah secara mandiri dan sangat bergantung pada PAD. Hal ini dapat dilihat pada grafik berikut dimana hanya terdapat beberapa provinsi yang memiliki kontribusi PAD terhadap APBD yang cukup memadai.

Mengacu pada data dari Dirjen Bina Keuangan Daerah pada Kementerian Dalam Negeri tahun 2023 diketahui bahwa rata-rata kontribusi PAD terhadap APBD hanya sebesar 40,17% dan hanya ada beberapa daerah provinsi yang Kontribusi PAD terhadap APBD melebihi 60% seperti Provinsi DKI Jakarta (67,49%), Provinsi Banten (69,10%), Provinsi Jawa Barat (66,17%), Provinsi Jawa Tengah (64,36%). Data tersebut menunjukkan bahwa hampir seluruh daerah masih sangat bergantung pada transfer dana dari pemerintah pusat dan belum memiliki kemandirian fiskal daerah. Padahal menurut Mardiasmo (1999), kemandirian fiskal daerah dapat mendorong partisipasi masyarakat dalam pemerataan pembangunan daerah serta memperbaiki alokasi sumber daya. Salah satu faktor yang menyebabkan besarnya tingkat ketergantungan fiskal daerah terhadap pemerintah pusat adalah rendahnya kemampuan daerah dalam menggali sumber PAD.

Upaya yang dapat dilakukan untuk mewujudkan kemandirian fiskal daerah adalah melalui penggalan sumber-sumber baru PAD melalui perluasan basis pajak daerah dan retribusi daerah sehingga pemerintah daerah dapat semakin independen terhadap pemerintah pusat (Radianto, 1997). Untuk itu, pemerintah pusat memiliki peran yang sangat krusial dalam derajat kemandirian fiskal daerah. Dalam konteks Undang-Undang HKPD sendiri terdapat perluasan basis pajak daerah seperti penetapan kos-kosan sebagai objek pajak hotel, penetapan service/sewa apartemen sebagai objek pajak hotel serta penetapan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai saat terutangnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB). Undang-Undang HKPD merupakan penyempurnaan dari Undang-Undang Nomor 33 tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Pemerintah Pusat dan Daerah dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengatur secara komprehensif terkait pajak daerah, retribusi daerah, dan transfer dana ke daerah.

Secara mendasar, tujuan dari Undang-Undang HKPD sendiri adalah untuk meningkatkan local taxing power sebagai wujud implementasi dari desentralisasi fiskal. Desentralisasi fiskal merupakan instrumen yang dapat digunakan untuk mendorong pembangunan, memperbaiki pelayanan publik, serta meningkatkan perekonomian daerah. Hal ini dapat diwujudkan melalui pelaksanaan pembangunan daerah yang berkesinambungan sehingga akan menciptakan kondisi perekonomian daerah yang semakin baik dan pada akhirnya akan meningkatkan pelayanan publik dan kesejahteraan masyarakat. Untuk itu, desentralisasi fiskal harus diikuti oleh kemampuan pemerintah daerah dalam memungut pajak (taxing power) (Bahl, 1999). Dalam artikel ini akan diangkat terkait kesiapan administrasi perpajakan di daerah dengan ditetapkannya PPJB sebagai saat

terutangnya BPHTB dengan tujuan agar pelaksanaan pemungutan BPHTB sesuai Undang-Undang HKPD dapat diimplementasikan dengan baik dan dapat mengoptimalkan penerimaan BPHTB.

Selain itu, artikel ini juga akan membahas mengenai upaya optimalisasi penerimaan pajak parkir sebagai dampak potential loss akibat penurunan tarif pajak parkir berdasarkan Undang-Undang HKPD. Dalam pemungutan BPHTB kondisi existing berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah saat terutangnya pajak BPHTB ditetapkan untuk transaksi jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta, dalam hal ini Akta Jual Beli (AJB). Pemungutan BPHTB sendiri menganut self assesment system yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan kepercayaan kepada wajib pajak untuk menghitung, menyetor, dan melaporkan pajak yang terutang secara mandiri (Brotodihardjo, 1993). Mencermati penetapan PPJB sebagai saat terutang BPHTB akan berimplikasi terhadap terjadinya penghindaran pajak karna objek BPHTB adalah pengalihan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan, sementara PPJB bukan merupakan alas hak atas tanah dan bangunan. Dalam penulisan ini akan diangkat terkait administrasi perpajakan di daerah dengan ditetapkannya PPJB sebagai saat terutang BPHTB dengan tujuan agar pelaksanaan pemungutan BPHTB sesuai Undang-Undang HKPD dengan penetapan PPJB sebagai pajak terutang dapat diimplementasikan dengan baik dan dapat mengoptimalkan penerimaan BPHTB. Kemudian, perubahan tarif pada pajak parkir dalam Undang-Undang HKPD dimana dalam Undang-Undang PDRD ditetapkan tarif pajak parkir adalah setinggi-tingginya 30% namun dalam Undang-Undang HKPD setelah menjadi PBJT ditetapkan tarif paling tinggi sebesar 10%. Dengan demikian, terjadi penurunan tarif pajak parkir yang sangat signifikan ini akan sangat berpotensi menyebabkan terjadinya penurunan penerimaan daerah dari pajak daerah.

Berangkat dari hal tersebut, artikel ini akan mengangkat terkait administrasi perpajakan di daerah pasca Undang-Undang HKPD dimana terjadinya penurunan tarif pajak parkir dan berupaya mencari solusi agar penerimaan daerah dari pajak parkir tidak mengalami penurunan yang signifikan. Berdasarkan factual problem tentang pemungutan BPHTB dan pemungutan pajak parkir dalam Undang-Undang HKPD maka artikel ini akan menitikberatkan pada desain kebijakan administrasi perpajakan yang tepat dalam optimalisasi pemungutan BPHTB dengan saat terutang PPJB serta kebijakan administrasi perpajakan dalam upaya optimalisasi penerimaan pajak parkir untuk menutupi potential loss akibat penurunan tarif pajak parkir.

## **B. Kajian Literatur**

### **Pajak Daerah**

Pajak daerah merupakan pajak yang dipungut oleh suatu daerah melalui peraturan yang ditetapkan oleh daerah dan berfungsi untuk membiayai kepentingan daerah (Mardiasmo, 2006). Menurut Bird (1998), terdapat empat karakteristik dari pajak daerah yaitu:

1. Dilakukan oleh pemerintah daerah (*Assessed by a local government*);
2. Tarif ditetapkan oleh pemerintah daerah (*At rates dedicated by that government*);
3. Dipungut oleh pemerintah daerah (*Collected by that government*);

4. Hasilnya dikumpulkan oleh pemerintah daerah (*Whose proceeds accrue to that government*).

Selanjutnya menurut Devas (1989), terdapat lima kriteria dalam menentukan sumber penerimaan yang tepat bagi pemerintah daerah yaitu:

1. Hasil (*Yield*), yaitu berkaitan dengan kecukupan hasil pemungutan suatu pajak dalam membiayai layanan, stabilitas, dan kemudahan dalam memperkirakan besaran hasilnya serta elastisitasnya terhadap inflasi dan pertumbuhan penduduk.
2. Keadilan (*Equity*), yaitu berkaitan dengan pemungutan pajak yang jelas dan tidak sewenang-wenang dan adil secara horizontal maupun vertikal.
3. Daya Guna Ekonomi (*Economic Efficiency*), yaitu pajak harusnya mendorong dan tidak menghambat penggunaan sumber daya secara berdaya guna dalam kegiatan ekonomi.
4. Kemampuan Pelaksanaan (*Ability to Implement*), yaitu berkaitan dengan implementasi suatu pajak yang harus dapat dilaksanakan secara politis dan tata usaha.
5. Kecocokan sebagai Sumber Penerimaan Daerah (*Suitability as a Local Revenue*), yaitu suatu pajak harus jelas administrasinya, jelas terkait alur dan tempat pembayarannya. Selain itu, pajak juga tidak mudah dihindari dengan cara pemindahan objek pajak dari suatu daerah ke daerah lainnya. Pajak daerah juga harus mempertajam perbedaan potensi ekonomi antar daerah dan tidak menimbulkan biaya yang lebih besar daripada kemampuan administratif daerah.

Selain itu, Bird (1998) juga menyebutkan bahwa terdapat dua ciri dari suatu pajak daerah yang baik yaitu:

1. Sistem administrasi daerah yang mudah
2. Pengenaan pajak semata-mata hanya untuk penduduk daerah setempat
3. Tidak menimbulkan distorsi ataupun kompetisi antar pemerintah daerah maupun dengan pemerintah pusat.

Perluasan basis pajak di daerah akan dapat dijelaskan dengan baik apabila setiap daerah dapat memahami hakikat dari kewenangan pajak daerah tersebut. Pajak daerah merupakan pajak yang dipungut oleh suatu daerah melalui peraturan yang ditetapkan oleh daerah dan berfungsi untuk membiayai kepentingan daerah (Mardiasmo, 2011). Terdapat empat karakteristik dari pajak daerah, yaitu dilakukan oleh pemerintah daerah, tarif ditetapkan oleh pemerintah daerah, dipungut oleh pemerintah daerah, dan hasilnya dikumpulkan oleh pemerintah daerah (Litvack, Ahmad, & Bird, 1998).

Dalam menentukan objek yang dijadikan sumber pajak bagi daerah, pemerintah daerah harus berdasarkan hasil (*yield*), keadilan, daya guna ekonomi bagi daerah tersebut, kemampuan pelaksanaan dari daerah, dan kecocokan sebagai sumber penerimaan daerah (Devas, Alam, Delay, Koranteng, & Venkatachalam, 2008). Oleh karena itu, untuk memperkuat pajak daerah (*local taxing empowerment*) pemerintah daerah harus menjadikan kriteria tersebut sebagai dasar penguatan pajak di daerah.

Dalam praktiknya, penguatan pajak daerah dapat dilakukan melalui beberapa langkah. Pertama, perluasan basis objek pajak dan objek retribusi di daerah. Pemerintah daerah dapat melakukan perluasan basis objek pajak dan retribusi daerah melalui penilaian secara internal terkait kegiatan/transaksi apa saja yang dapat dikenakan perluasan basis pajak di daerah

tersebut. Kedua, dengan melakukan penambahan jenis pajak daerah dan retribusi daerah. Ketiga, dengan menaikkan tarif maksimum beberapa jenis pajak daerah. Keempat, melalui diskresi penetapan tarif seluruh jenis pajak daerah (Sitepu, 2011). Melalui penguatan pajak di daerah, kemandirian fiskal daerah dapat terwujud. Kemandirian fiskal merupakan tolak ukur utama dalam menilai kemampuan pemerintah daerah untuk membiayai kegiatan pemerintahannya secara mandiri tanpa bergantung pada bantuan luar termasuk dari pemerintah pusat.

Kemandirian fiskal daerah merupakan aspek yang sangat krusial dalam implementasi otonomi daerah. Terdapat dua manfaat dari kemandirian fiskal daerah, pertama, menstimulus tingkat partisipasi masyarakat dalam pembangunan sehingga akan meningkatkan pemerataan hasil pembangunan di seluruh daerah melalui pemanfaatan potensi dan sumber daya yang ada di daerah bersangkutan. Kedua, pengambilan keputusan publik yang diserahkan ke pemerintahan yang lebih rendah akan meningkatkan alokasi sumber daya yang produktif (Mardiasmo, 2011).

Dalam konteks ekonomi daerah, kemandirian fiskal daerah merefleksikan kemampuan pemerintah daerah dalam mengoptimalkan pendapatan asli daerah (PAD) seperti pajak dan retribusi daerah. Kemandirian fiskal yang efektif akan selaras dengan pembangunan daerah. Dengan demikian, secara finansial pemerintah daerah harus independen terhadap pemerintah pusat dengan melalui penggalan sumber-sumber PAD yang baru.

### **Maslahatul Ummat**

Maslahatul ummah terdiri dari dua kata dalam bahasa Arab, yaitu *Maslahatun* dan *Ummatun* yang mempunyai arti: *Maslahatun* merupakan bentuk masdar dari kata *Solihah-Yusolihu* yang berarti baik, sejahtera. Sedangkan *Maslahatun* berarti kebaikan, kesejahteraan. Dalam kamus Besar Bahasa Indonesia, sejahtera berarti aman, sentosa dan makmur, selamat (terlepas) dari segala macam gangguan, kesukaran dan sebagainya. *Ummatun* merupakan Bahasa Arab dari kata *Ama-Yuimu* yang berarti menuju, menumpu dan meneladani (Maulidizen, 2019).

Kata umat terselip makna-makna yang cukup dalam. Umat yang mengandung arti gerak dinamis, arah, waktu, jalan yang jelas serta gaya dan cara hidup. Sedangkan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia kata umat diartikan sebagai penganut atau pengikut suatu agama, makhluk manusia. Dengan demikian kesejahteraan umat merupakan keadaan masyarakat yang sejahtera, yang diwujudkan melalui hubungan timbal balik antar manusia dengan saling memberi dan menerima. Kesejahteraan umat yang dilakukan oleh manusia sebenarnya merupakan usaha manusia mencapai pada tingkat ketakwaan dan keimanan yang sudah digariskan oleh Allah SWT. Kesejahteraan umat ini dalam keharmonisan, serta keseimbangan sehingga masyarakat dapat merasakan kenikmatan yang secara adil.

Paradigma fiqh sosial, yang didasarkan atas keyakinan bahwa fiqh harus dibaca dalam konteks pemecahan dan pemenuhan tiga jenis kebutuhan manusia, yaitu kebutuhan *Dharuriyah* (primer), kebutuhan *Hajjiyah* (sekunder), dan kebutuhan *Tahsiniyah* (tersier). Pemenuhan atas tiga jenis kebutuhan manusia tersebut merupakan pengejawantahan Al Maslahat Al 'Ammah yang menjadi tujuan utama disyariatkan hukum islam. Kemashlahatan umat manusia merupakan landasan utama gagasan Kiai Sahal dalam fiqh sosial. Sebab,

dengan terwujudnya kemashlahatan bagi umat Islam maka mudahlah dalam pencapaian *Sa'adatuddarain*.

Jadi, konsep Mashlahah Al-'Ammah dalam fiqh sosial Kiai Sahal merupakan pemenuhan kebutuhan Dharuriyah sebagai basic need untuk menunjang tercapainya Maqasid As-Syari'ah. Sedangkan kebutuhan Hajjiyah dan tahsiniyah sebagai pelengkap sekaligus penyempurna dari semua hajat hidup manusia di dunia maupun di akhirat.

1. Masalah Dharuriyah: Kemaslahatan yang sangat penting dan esensial untuk kelangsungan hidup, seperti kebutuhan dasar akan makanan, minuman, tempat tinggal, dan keamanan.
2. Masalah Hajjiyah: Kemaslahatan yang diperlukan untuk kenyamanan hidup, meskipun tidak esensial untuk kelangsungan hidup, seperti fasilitas pendidikan dan transportasi.
3. Masalah Tahsiniyah: Kemaslahatan yang meningkatkan kualitas hidup, seperti estetika, etika, dan kemudahan dalam kehidupan sehari-hari.

Berbicara tentang maqasid berarti berbicara juga tentang kemashlahatan. Kemashlahatan di sini adalah menjaga Maqasid Syari'ah dan ini harusnya menjadi acuan bagi para mujtahid kontemporer dalam menetapkan tujuan hukum. Meskipun begitu ukuran dari suatu kemashlahatan tidak bisa diukur secara materil, tetapi kemashlahatan ini memang merupakan sebuah nilai. Oleh karena itu, mujtahid harus mempertimbangan mashlahah dari sebuah keputusan yang keberadaannya harus diperitungkan oleh Syara' (mashlahah mu'tabarah). Agar mashlahah yang dicapai dalam pemikiran Kiai Sahal benar-benar menjadi Mashlahah Al-'Ammah.

### C. Metodologi Penelitian

Penelitian ini termasuk dalam penelitian kualitatif (qualitative research) yaitu penelitian yang berupaya untuk memahami fenomena sosial melalui gambaran holistik dalam bentuk narasi (Creswell & Creswell, 2018).

Penelitian kualitatif juga berupaya untuk mengembangkan perspektif yang lebih kompleks terkait suatu permasalahan yang sedang diteliti melalui analisis berbagai faktor terkait, multi-perspektif, dan penggambaran gambaran yang luas (Creswell & Creswell, 2018). Kemudian, berdasarkan tujuannya, penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif merupakan penelitian yang menyajikan gambaran mengenai situasi dan fakta sosial (Neuman, 2014). Dalam penelitian ini, pengumpulan data yang digunakan adalah data kualitatif melalui studi literatur. Studi literatur dilakukan melalui penggalian berbagai sumber data sekunder berupa buku, jurnal, dokumen, dan regulasi yang terkait dengan Undang-Undang HKPD. Melalui metode tersebut akan diberikan gambaran mengenai kebijakan dan administrasi pajak daerah pasca Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah utamanya berkaitan dengan perubahan saat terutang BPHTB dan penurunan tarif pajak parkir yang berpotensi menimbulkan potential loss bagi penerimaan daerah).

#### D. Hasil Penelitian dan Pembahasan

##### **Kebijakan Administrasi Perpajakan dalam Optimalisasi Pemungutan BPHTB dengan Penetapan PPJB sebagai saat Terutang BPHTB**

Dalam pemungutan BPHTB kondisi existing berdasarkan Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (“UU PDRD”) ditetapkan yang menjadi subjek pajak, objek pajak, dasar pengenaan pajak tidak mengalami perubahan dalam Undang-Undang HKPD. Namun terdapat perbedaan yang terletak pada saat terhutangnya BPHTB yang sebelumnya dimuat pada Pasal 90 Undang-Undang PDRD dan diubah melalui Pasal 49 Undang-Undang HKPD.

Tabel 2. Perubahan Saat Terhutangnya BPHTB dalam Undang-Undang HKPD

| Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 (UU PDRD)   | Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 (UU HKPD)   |
|---|--|
| Pasal 90  | Pasal 49   |
| Saat terutangnya pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ditetapkan untuk:<br>a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta. | Saat terutangnya pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ditetapkan untuk:<br>a. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli. |

Pengaturan saat terutang BPHTB berdasarkan Pasal 49 huruf a Undang-Undang HKPD pada tahap implementasinya sangat sulit untuk dapat diterapkan karena terdapat beberapa hal yang tidak sejalan dengan filosofi BPHTB sebagai pajak atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena saat terutang terjadi pada saat ditandatanganinya akta jual beli (AJB) sebagai dokumen untuk dapat ditingkatkan peralihan kepemilikan melalui balik nama sertifikat kepemilikan tanah karena penandatanganan akta jual beli tersebut merupakan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan/atau bangunan. Pengaturan PPJB sebagai saat terutang BPHTB memiliki ketidaksesuaian ditinjau dari perspektif konseptual dan hal ini merupakan conceptual problem karena PPJB bukan merupakan alas kepemilikan karena dengan ditandatanganinya PPJB belum tentu pasti akan terjadi pengalihan hak atas tanah/atau bangunan sehingga tidak sejalan dengan filosofi BPHTB sebagai pajak atas pengalihan hak tanah dan/atau bangunan.

Penetapan PPJB sebagai saat terutang BPHTB berpotensi menimbulkan penghindaran pajak bagi wajib pajak tertentu yang melakukan transaksi tidak melalui PPJB atau langsung dengan AJB seolah tidak perlu melakukan pembayaran BPHTB karena AJB dianggap tidak terutang BPHTB. Oleh sebab itu, diperlukan suatu mekanisme pemungutan yang dapat menjaring atau memproteksi agar BPHTB bisa terlaksana pembayarannya, hal ini dikarenakan selama ini yang menjadi acuan pembayaran BPHTB adalah saat terjadinya penandatanganan AJB.

Pada praktiknya penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli belum terjadi pengalihan hak kepemilikan sehingga sangat sulit apabila masyarakat yang melakukan



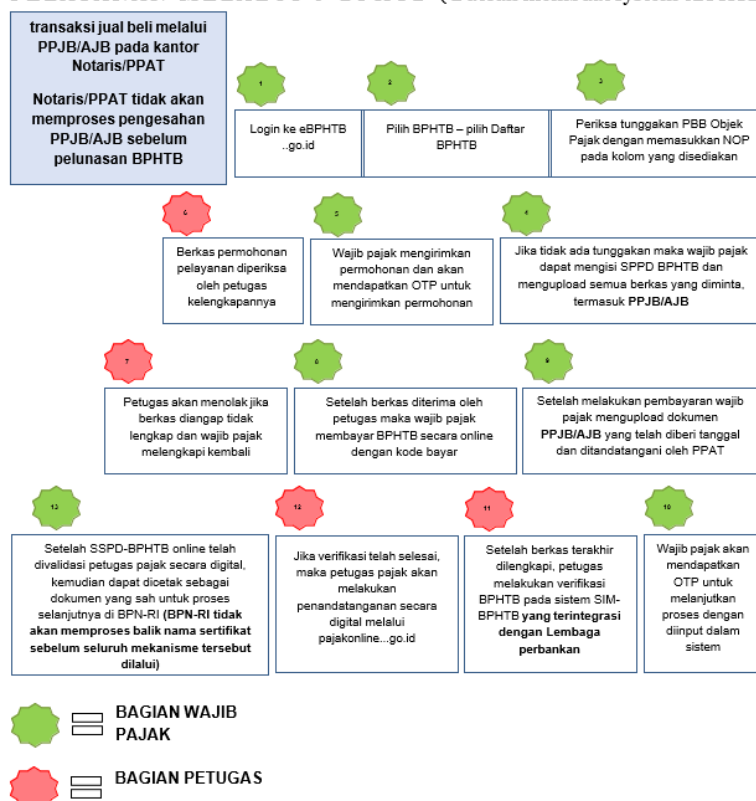
penandatanganan PPJB diwajibkan untuk melunasi BPHTB terlebih dahulu. Pengaturan saat terhutang BPHTB dalam Pasal 49 huruf a Undang-Undang HKPD dimana saat terhutang adalah saat penandatanganan PPJB jika ditinjau dari landasan konseptual atau landasan teori terdapat ketidaksesuaian karena perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bukan merupakan pengalihan hak atas tanah dan bangunan sehingga bukan merupakan alas kepemilikan.

Sedangkan filosofi BPHTB merupakan pajak yang dipungut karena terjadinya pengalihan hak atau transfer kepemilikan, namun demikian sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 tahun 2012 tentang tata urutan peraturan perundangan yang menyatakan setiap peraturan yang ditetapkan tidak boleh melanggar prinsip tidak bertentangan dengan aturan perundangan yang lebih tinggi, oleh karena itu perlu dilakukan satu strategi agar pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2022 tentang HKPD wajib dituangkan dalam kebijakan penyusunan peraturan daerah tentang BPHTB maka perlu disusun suatu mekanisme pemungutan BPHTB yang dapat menjaring transaksi PPJB terlaksana dalam pembayaran BPHTB.

Dari sudut pandang lain pengaturan saat terhutang BPHTB dalam Undang-Undang HKPD menimbulkan permasalahan yang memungkinkan wajib pajak menghindari memenuhi kewajiban pembayaran BPHTB tanpa melanggar hukum (tax avoidance) hal ini dikarenakan dalam setiap transaksi jual beli tidak selalu melalui proses PPJB bahkan sebaliknya dalam praktik di lapangan yang lebih banyak terjadi transaksi jual beli dilakukan melalui penandatanganan AJB, jika masyarakat memanfaatkan celah ini maka mereka dapat menghindari dari pembayaran BPHTB.

Mencermati factual problem sebagaimana diuraikan di atas diperlukan suatu mekanisme pemungutan yang dapat menjaring atau memproteksi agar BPHTB bisa terlaksana pembayarannya, yang dilakukan melalui pemanfaatan teknologi informasi dan keterkaitan fiscal atau tax clearant yang melibatkan pihak pemerintah daerah, notaris PPAT, badan pertahanan nasional, dan Lembaga perbankan. Dengan perubahan saat terutang BPHTB sebagaimana diatur dalam Undang-Undang HKPD maka perlu dilakukan penyesuaian dan penyempurnaan dari sisi administrasi perpajakan dalam rangka menjaring dan menjamin kegiatan pemungutan BPHTB bisa terlaksana secara optimal, disamping itu mekanisme pemungutan yang handal ini juga dapat memproteksi dari loophole penghindaran pajak dari wajib pajak atau dikenal dengan anti tax avoidance. Untuk menjaring pembayaran BPHTB atas transaksi melalui PPJB maupun AJB dapat disajikan mekanisme pemungutan BPHTB dengan menggunakan e-BPHTB yang melibatkan pihak notaris/PPAT dan Badan Pertahanan Nasional (BPN) sebagai berikut:

PELAYANAN MELALUI e - BPHTB ( Daerah membuat system eBPHTB)



Gambar 1. Mekanisme pemungutan BPHTB menggunakan e-BPHTB

Penjelasan:

1. Langkah pertama yang dilakukan oleh wajib pajak adalah melakukan login ke eBPHTB.go.id;
2. Setelah berhasil login selanjutnya pilih BPHTB dan pilih Daftar BPHTB;
3. Untuk mengetahui tunggakan, wajib pajak dapat memeriksa tunggakan PBB Objek Pajak dengan memasukkan NOP pada kolom yang telah disediakan;
4. Jika wajib pajak tidak memiliki tunggakan, maka wajib pajak dapat mengisi SPPD BPHTB dan mengupload semua berkas yang diminta (Fotokopi SPPT PBB, Fotokopi KTP wajib pajak, Fotokopi STTS atau struk ATM bukti pembayaran PBB 5 tahun terakhir, Fotokopi Kartu Keluarga, dan Fotokopi Surat Keterangan Waris atau Akta Hibah (untuk pemilik tanah warisan atau hibah), termasuk Fotokopi Bukti Kepemilikan Tanah yaitu PPJB/AJB);
5. Setelah wajib pajak mengisi SPPD BPHTB dengan lengkap maka dapat mengirimkan permohonannya dan selanjutnya menunggu untuk mendapatkan kode OTP. Setelah OTP diperoleh wajib pajak dapat mengirimkan permohonannya;
6. Selanjutnya berkas permohonan pelayanan diperiksa oleh petugas kelengkapannya;
7. Berkas yang diperiksa oleh petugas kelengkapannya akan ditolak jika dianggap tidak lengkap dan wajib pajak dapat melengkapi kembali kelengkapan berkasnya;
8. Setelah berkas diterima lengkap oleh petugas, maka wajib pajak membayar BPHTB secara online dengan kode bayar yang telah ditentukan;
9. Setelah melakukan pembayaran wajib pajak mengupload dokumen PPJB/AJB yang telah diberi tanggal dan ditandatangani oleh PPAT;

10. Langkah selanjutnya adalah wajib pajak akan mendapatkan OTP untuk melanjutkan proses dengan diinput dalam sistem;
11. Setelah berkas terakhir dilengkapi, petugas melakukan verifikasi BPHTB pada sistem SIM-BPHTB yang terintegrasi dengan lembaga perbankan;
12. Jika verifikasi telah selesai, maka petugas pajak dalam hal ini pejabat yang berwenang yaitu Kepala Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah (UPPPD) akan melakukan penandatanganan secara digital melalui pajak.go.id;
13. Langkah terakhir adalah setelah SSPD-BPHTB online telah divalidasi petugas pajak secara digital, kemudian dapat dicetak sebagai dokumen yang sah untuk proses selanjutnya di BPN-RI (BPN-RI tidak akan memproses balik nama sertifikat sebelum seluruh mekanisme tersebut dilalui).

Selain menyusun mekanisme pemungutan BPHTB yang dapat menjarung pembayaran BPHTB melalui transaksi PPJB/AJB variabel dalam administrasi perpajakan yang perlu dilakukan penyesuaian dan penyempurnaan dalam kegiatan pemungutan BPHTB sesuai Undang-Undang HKPD melalui penyempurnaan berbagai aspek seperti:

1. Aspek regulasi dengan stakeholder, Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Notaris/PPAT meliputi Undang-Undang HKPD, Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik, Peraturan Daerah tentang Bea Perolehan
2. Hak atas Tanah dan Bangunan serta Peraturan Kepala Daerah (Bupati/Wali kota) tentang Tata Cara Pembayaran, Pelaporan, Pelayanan, Dan Pengawasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Secara Elektronik.
3. Aspek kelembagaan terkait unit yang secara khusus menangani BPHTB dalam hal ini Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah (UPPPD).
4. Aspek penagihan dan mekanisme penagihan meliputi penetapan STPD BPHTB, penetapan Surat Keputusan Pajak Daerah (SKPD) Kurang Bayar BPHTB/Kurang Bayar Tambahan BPHTB, penerbitan Surat Teguran dan terakhir adalah Surat Paksa.
5. Aspek SDM dengan meningkatkan kompetensi melalui pelatihan untuk meningkatkan kualitas SDM.
6. Aspek kesiapan sistem untuk memastikan pelayanan e-BPHTB dapat terus berinovasi dan terintegrasi melalui pengembangan sistem dan penyederhaaan proses pelayanan BPHTB.
7. Aspek waktu penyelesaian harus dipastikan agar terselesaikannya permohonan pelayanan e-BPHTB tepat waktu.

### **Kebijakan Administrasi Perpajakan dalam Upaya Optimalisasi Penerimaan Pajak Parkir untuk Menutupi Potential Loss akibat Penurunan Tarif Pajak Parkir**

Dalam Undang-Undang HKPD telah dilakukan restrukturisasi pajak daerah yang dilakukan melalui reklasifikasi 5 jenis pajak yang berbasis konsumsi menjadi satu jenis pajak yaitu Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT), kelima jenis pajak yang mengalami reklasifikasi yaitu pajak restoran, pajak hotel, pajak parkir, pajak hiburan dan pajak penerangan jalan, dengan disatukannya menjadi PBJT maka ketentuan mengenai tarif pajak disesuaikan dengan dengan tarif pajak PBJT.

Dalam Pasal 65 ayat (1) Undang-Undang PDRD, tarif pajak parkir ditetapkan paling tinggi 30%. Sedangkan, berdasarkan Pasal 58 ayat (1) Undang-Undang HKPD tarif PBJT ditetapkan paling tinggi sebesar 10%. Berikut merupakan permasalahan yang ditimbulkan dari perubahan Pasal 65 ayat (1) Undang-Undang PDRD.

Tabel 3. Permasalahan Atas Perubahan Tarif Pajak Parkir

| UU No. 28 Tahun 2009<br>(UU PDRD)  | UU No.1 Tahun 2022<br>(UU HKPD)                 | Permasalahan   |
|--|---|--|
| (1) Tarif Pajak Parkir ditetapkan paling tinggi sebesar 30%<br>(2) Tarif Pajak Parkir ditetapkan melalui Perda | Tarif PBJT ditetapkan paling tinggi sebesar 10% | Terdapat penurunan tarif pajak parkir yang semula ditetapkan paling tinggi sebesar 30% menjadi tarif PBJT ditetapkan paling tinggi 10% |

Selanjutnya, pada tahun 2023 ini seluruh daerah Provinsi, Kabupaten/Kota sedang melakukan proses penyusunan dan penetapan Peraturan Daerah tentang Pajak Daerah, maka dalam Perda Pajak Parkir mau tidak mau ditetapkan tarif pajak parkir dalam Perda dengan nilai paling tinggi 10 % sesuai dengan tarif PBJT dalam Undang-Undang HKPD, sementara itu kondisi existing saat ini penetapan tarif pajak parkir pada Provinsi DKI Jakarta dan diseluruh daerah Kabupaten/Kota tarif pajak parkir ditetapkan diatas 20% sampai dengan 25%, hal ini dapat dilihat pada tabel berikut

Tabel 4. Tarif Pajak Parkir di Beberapa Wilayah

| Wilayah                         | Tarif Pajak Parkir | Dasar Hukum               |
|---------------------------------|--------------------|---------------------------|
| Kota Depok                      | 20%                | Perda Nomor 07 Tahun 2010 |
| Kota Tangerang                  | 25%                | Perda Nomor 07 Tahun 2010 |
| Kota Bekasi                     | 25%                | Perda Nomor 03 Tahun 2010 |
| Kabupaten Bogor                 | 25%                | Perda Nomor 27 Tahun 2011 |
| Kota Bogor                      | 25%                | Perda Nomor 27 Tahun 2010 |
| Kabupaten Tangerang             | 25%                | Perda Nomor 10 Tahun 2010 |
| Kabupaten Bekasi                | 25%                | Perda Nomor 01 Tahun 2011 |
| Kota Tangerang Selatan          | 25%                | Perda Nomor 07 Tahun 2010 |
| Pemerintah Provinsi DKI Jakarta | 20%                | Perda Nomor 16 Tahun 2010 |

Ketika peraturan daerah tentang pajak parkir ini dilaksanakan, maka akan terjadi penurunan penerimaan daerah dari pajak parkir, penurunan tersebut rata-rata berkisar diatas 50% dalam rangka menjaga ketersediaan anggaran dan menutupi kebutuhan anggaran belanja maka perlu di carikan solusi atas fenomena ini. Jika dilihat dalam Undang-Undang HKPD terkait dasar pengenaan pajak parkir adalah jumlah yang dibayarkan oleh konsumen barang atau jasa tertentu, jumlah yang dibayarkan ketika konsumen menerima jasa tempat parkir yang besarnya ditentukan dengan tarif parkir per jam, sebagai contoh dapat dilihat tarif parkir di Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta

Nomor 120 tahun 2012 tentang Biaya Parkir pada Penyelenggaraan Fasilitas Parkir untuk Umum di Luar Badan Jalan.

Dalam lampiran Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 120 tahun 2012 tersebut tarif parkir/biaya parkir dikelompokkan menjadi beberapa katagori berdasarkan tingkat penggunaannya, yaitu pemanfaatan fasilitas parkir di pusat perbelanjaan, hotel, perkantoran, apartemen dan tempat parkir untuk umum seperti pasar, tempat rekreasi, rumah sakit dan lainnya. Penetapan tarif parkir dalam lampiran Peraturan Gubernur tersebut sebagai berikut:

Tabel 5. Tarif Parkir/Biaya Parkir berdasarkan Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 120 tahun 2012

| Kategori  | Jenis Kendaraan                   | Tarif                                       |
|---|-----------------------------------|---|
| Fasilitas parkir di pusat belanja atau hotel            | a. Sedan, minibus, dan sejenisnya | Rp3.000 - Rp5.000 untuk 1 jam pertama       |
|   |                                   | Rp2.000 - Rp4.000 untuk tiap jam berikutnya |
|   |                                   | Rp6.000 - Rp7.000 untuk 1 jam pertama       |
|   | b. Bus, truk, dan sejenisnya      | Rp3.000 untuk tiap jam berikutnya           |
|   | c. Sepeda Motor                   | Rp1.000 - Rp2.000 per jam                   |
| Fasilitas parkir di perkantoran dan apartemen           | a. Sedan, minibus, dan sejenisnya | Rp3.000 - Rp5.000 untuk 1 jam pertama       |
|   |                                   | Rp2.000 - Rp4.000 untuk tiap jam berikutnya |
|   |                                   | Rp6.000 - Rp7.000 untuk 1 jam pertama       |
|   | b. Bus, truk, dan sejenisnya      | Rp3.000 untuk tiap jam berikutnya           |
|   | c. Sepeda Motor                   | Rp1.000 - Rp2.000 per jam                   |
| Fasilitas parkir umum (pasar, rumah sakit, dan lainnya) | a. Sedan, minibus, dan sejenisnya | Rp2.000 - Rp3.000 untuk 1 jam pertama       |
|   |                                   | Rp2.000 untuk tiap jam berikutnya           |
|   |                                   | Rp3.000 untuk 1 jam pertama                 |
|   | b. Bus, truk, dan sejenisnya      | Rp3.000 untuk tiap jam berikutnya           |
|   | c. Sepeda Motor                   | Rp1.000 per jam                             |

Untuk itu, pemerintah daerah dapat melakukan penyesuaian tarif parkir/biaya parkir dengan memperhatikan tujuan penggunaan lahan parkir tersebut, untuk penggunaan lahan parkir yang bersifat komersial seperti pusat perbelanjaan, hotel dan perkantoran, dapat dilakukan penyesuaian tarif parkir/biaya parkir lebih tinggi dibanding tarif parkir/biaya parkir untuk umum, dengan memperhatikan dan disesuaikan kondisi kemampuan masyarakat.

Undang-Undang HKPD juga memberikan perluasan basis pajak parkir sebagaimana dituangkan dalam Pasal 54 ayat 1 huruf b, bahwa jasa parkir termasuk pelayanan memarkirkan kendaraan (parkir valet), maka dalam rangka menjaring jasa parkir valet,

menutup celah penghindaran dan pelanggaran pajak serta dalam rangka mengoptimalkan realisasi penerimaan pajak, maka perlu dilakukan beberapa langkah sebagai berikut:

1. Menyusun peraturan kepala daerah yang mewajibkan penyelenggara tempat pelayanan parkir untuk melakukan pembukuan penerimaan atas transaksi layanan parkir termasuk penerimaan pelayanan memarkirkan kendaraan (parkir valet).
2. Menyusun Peraturan Kepala Daerah tentang penggunaan Teknologi Informasi dalam kegiatan pelayanan perpajakan yang terintegrasi dengan Kantor Pelayanan Pajak Daerah.
3. Melakukan sosialisasi kepada wajib pajak agar memenuhi kewajiban perpajakan sebagaimana telah ditetapkan dalam peraturan daerah maupun peraturan kepala daerah.

Penyesuaian tarif parkir/biaya parkir ini juga dapat dilakukan melalui klasifikasi, selain tujuan penggunaan sarana parkir, juga bisa dilakukan klasifikasi berdasarkan zona tempat dan zona waktu, variasi tarif parkir/biaya parkir berdasarkan zona tempat dan zona waktu ini selain bertujuan untuk mengoptimalkan realisasi penerimaan pajak parkir, dapat dijadikan sebagai instrumen pengendalian jumlah kendaraan, pengendalian penggunaan kendaraan bermotor, dan mengurangi tingkat kemacetan lalu lintas.

### **Maslahatul Ummat dalam Pengelolaan Pajak**

Pajak memiliki peran penting dalam meningkatkan Maslahatul Ummah atau kesejahteraan masyarakat dalam perspektif Islam (Suryanto et al. 2018). Dalam perspektif Islam, pajak atau kewajiban finansial yang serupa seperti zakat, kharaj, dan jizyah. Pajak modern seperti PPN, pajak penghasilan, dan pajak perusahaan digunakan untuk membiayai layanan publik seperti pendidikan, kesehatan, infrastruktur, dan keamanan yang semuanya berkontribusi pada maslahatul ummah. Pajak digunakan untuk pembangunan dan pemeliharaan infrastruktur yang meningkatkan kualitas hidup masyarakat dan mendukung pertumbuhan ekonomi (Sulastyawati et al. 2019).

Pajak dapat dimanfaatkan untuk memberikan kesejahteraan masyarakat dalam beberapa aspek mencakup:

1. Kesehatan: Dana pajak digunakan untuk membangun dan mengoperasikan fasilitas kesehatan, menyediakan perawatan medis yang terjangkau, dan melaksanakan program kesehatan publik.
2. Pendidikan: Pajak mendanai sistem pendidikan yang menyediakan akses pendidikan yang merata dan berkualitas bagi semua lapisan masyarakat.
3. Perumahan dan Kesejahteraan Sosial: Pajak digunakan untuk menyediakan perumahan yang layak bagi mereka yang kurang mampu dan mendanai program kesejahteraan sosial.

Dalam Islam terdapat beberapa prinsip-prinsip yang harus dipegang dalam pengelolaan pajak yaitu:

1. Keadilan (Al-'Adl): Pajak harus dipungut secara adil tanpa diskriminasi dan berdasarkan kemampuan masing-masing individu atau entitas.
2. Transparansi dan Akuntabilitas: Pengelolaan dana pajak harus dilakukan secara transparan dan akuntabel, memastikan bahwa dana digunakan untuk kepentingan umum dan kesejahteraan masyarakat.
3. Efisiensi dan Efektivitas: Dana pajak harus digunakan dengan cara yang efisien dan efektif untuk mencapai tujuan-tujuan yang diinginkan dalam peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Pada dasarnya, Dalam Islam, pajak dan kewajiban finansial lainnya seperti zakat memainkan peran kunci dalam meningkatkan maslahatul ummah. Dengan pengelolaan yang adil, transparan, dan efektif, pajak dapat menjadi instrumen yang kuat untuk mendistribusikan kekayaan, menyediakan layanan publik, mendukung pembangunan ekonomi, dan memastikan kesejahteraan bagi seluruh masyarakat. Pajak yang dikelola sesuai dengan prinsip-prinsip Islam tidak hanya memenuhi kebutuhan material masyarakat tetapi juga memperkuat solidaritas sosial dan keadilan ekonomi.

## E. Kesimpulan

Penelitian ini menganalisis menganalisis desain kebijakan administrasi perpajakan dalam optimalisasi pemungutan BPHTB dan optimalisasi penerimaan pajak parkir akibat perubahan yang dimuat dalam Undang-Undang HKPD. Selanjutnya penelitian ini juga menganalisis peran pajak dalam meningkatkan maslahatul ummat. Hasil analisis adalah sebagai berikut:

1. Penetapan PPJB sebagai saat terutang BPHTB membawa implikasi terjadinya celah bagi wajib pajak untuk menghindari pajak. Ketika transaksi jual beli dilakukan tanpa melalui PPJB namun langsung melalui penandatanganan akta (AJB), maka wajib pajak akan menghindari kewajiban BPHTB karna AJB bukan merupakan saat terutang pajak.
2. Penetapan PPJB sebagai saat terutang BPHTB memiliki kelemahan dan berpotensi terjadi penolakan wajib pajak dalam melakukan pembayaran BPHTB, karna pada saat penandatanganan PPJB belum terjadi pengalihan hak, sedangkan BPHTB adalah pajak atas pengalihan atas tanah dan atau bangunan.
3. Kebijakan administrasi perpajakan untuk mengoptimalkan penerimaan BPHTB sesuai Undang-Undang HKPD melalui mekanisme pemungutan BPHTB yang dilakukan secara elektronik dimana ketika Notaris/PPAT melakukan penandatanganan PPJB maka harus mensyaratkan pemenuhan kewajiban BPHTB kepada wajib pajak dan melaporkan setiap transaksi jual beli melalui PPJB dan AJB kepada kantor pajak dan kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) secara elektronik.
4. Penetapan tarif pajak parkir seragam paling tinggi 10% pada PBJT berimplikasi penurunan penerimaan daerah dari pajak parkir yang cukup signifikan, dimana berdasarkan UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah ditetapkan paling tinggi 30% sementara dalam Undang-Undang HKPD tarif PBJT ditetapkan paling tinggi 10%.
5. Dalam rangka untuk menutupi potential loss pajak parkir maka daerah dapat melakukan penyesuaian tarif parkir/biaya parkir melalui peraturan kepala daerah yang besarnya disesuaikan dengan kondisi masyarakat di daerah, penyesuaian tarif parkir/biaya parkir ini dapat juga dijadikan sebagai instrumen untuk mengendalikan jumlah kendaraan bermotor, pengendalian penggunaan kendaraan bermotor dan mengurangi tingkat kemacetan lalu lintas serta mendorong masyarakat untuk lebih memanfaatkan transportasi massal.
6. Dengan pengelolaan yang adil, transparan, dan efektif, pajak dapat menjadi instrumen yang kuat untuk mendistribusikan kekayaan, menyediakan layanan publik, mendukung pembangunan ekonomi, dan memastikan kesejahteraan bagi seluruh masyarakat.

## Referensi

- Bahl, R. (1999). *Implementation Rules for Fiscal Decentralization*. New York: The World Bank.
- Bird, R. M. (2000). *Intergovernmental Relations: Universal Principles, Local Applications, International Studies Program*. Working Paper 00-2 April 2000, Andrew Young School of Policy Studies, Georgia State University, Georgia USA.
- Brotodiharjo, R. Santoso. (1993). *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Edisi Ketiga. Bandung: PT Eresco.
- Cnossen, S. (1997). *Excise Systems, A Global Study of The Selective Taxation of Goods and Services*. London: The John Hopkins University Press.
- Creswell, J. W., & Creswell, J. D. (2018). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods* Fifth Edition. Los Angeles: SAGE Publications.
- Mardiasmo, (1999). *Pengelolaan Keuangan Daerah yang Berorientasi Pada Kepentingan Publik*. Yogyakarta: PAU Studi Ekonomi UGM.
- Maulidizen, A. (2019). Ibn Khaldun's Economic Thought; The Fair Tax And Its Relevance To The Modern Economy. *International Journal of Islamic Business and Economics (IJIBEC)*, 3(2), 73-89.
- Neuman, W. L. (2014). *Social Research Methods: Qualitative and Quantitative Approaches Seventh Edition*. Essex: Pearson Education Ltd.
- Pemerintah Kabupaten Bekasi. Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah.
- Pemerintah Kabupaten Bogor. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 27 Tahun 2011 tentang Pajak Parkir.
- Pemerintah Kabupaten Tangerang. Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 10 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah.
- Pemerintah Kota Bekasi. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 3 Tahun 2010 tentang Pajak Parkir.
- Pemerintah Kota Bogor. Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 27 Tahun 2010 tentang Pajak Parkir.
- Pemerintah Kota Depok. Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 7 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah.



Pemerintah Kota Tangerang Selatan. Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 07 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah.

Pemerintah Kota Tangerang. Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 7 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah.

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 16 Tahun 2010 tentang Pajak Parkir.

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 120 tahun 2012 tentang Biaya Parkir pada Penyelenggaraan Fasilitas Parkir untuk Umum di Luar Badan Jalan.

Radianto, E. (1997). *Otonomi Keuangan Daerah Tingkat II suatu Studi di Maluku*. Prisma Vol.3.

Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik.

Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 33 tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Pemerintah Pusat dan Daerah.

Sulastyawati, D., Aravik, H., & Yunus, N. R. (2019). The existence of tax as an instrument of the state revenue in the perspectives of Islamic law and economics. *Research and Analysis Journal*, 2(11), 128-137.

Suryanto, T., Purnamasari, F., & Kurniawan, M. (2018). Tax revenue and disparity: how to improvement income inequality in Islamic perspective. *Asian Journal of Social Sciences and Management Studies*, 5(2), 65-71.