

IMPLEMENTASI KONSEP “*JUST IN TIME*” PADA LAYANAN BPHTB SECARA ELEKTRONIK PADA BADAN PENDAPATAN DAERAH PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA

Eddy Supriadhi¹, Sapto Budi Santoso², Inayatillah Haerudin³, Muhamad Wahrudi⁴, Ir. Besar Agung Martono, M.M, DBA⁵

eddysupriadhi@gmail.com, sapto@hogy.co.id, inayatillah@gmail.com,
muhamadwahrudi26@gmail.com, agungmartono@ipwija.ac.id

ABSTRAK

BPHTB merupakan pajak daerah yang sangat strategis bagi pemerintah Daerah, tidak hanya dari sisi kontribusinya terhadap APBD Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebesar Rp6,4 triliun pada tahun anggaran 2022, namun juga karakteristiknya sebagai jenis pajak daerah yang terkait langsung dengan urusan pertanahan, yaitu pemenuhan hak dasar manusia akan ruang untuk hidup, tinggal, dan beraktivitas. Luasnya dampak jenis pajak ini membuat pengambilan kebijakan pada jenis pajak ini harus sangat hati-hati, mempertimbangkan multi aspek dan memperhitungkan resiko keuangan dalam pencapaian Pendapatan Asli Daerah. Jurnal ini menyajikan tinjauan komprehensif transformasi proses bisnis pelayanan dan pemungutan BPHTB Secara Elektronik Pada Badan Pendapatan Daerah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sehubungan dengan kewenangan Pemerintah Daerah dalam melakukan pemungutan BPHTB berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 tentang BPHTB [1].

Kata kunci: BPHTB online, pajak online, e-bphtb jakarta, pelaporan pajak elektronik

ABSTRACT

BPHTB is a very strategic regional tax for local governments, not only in terms of its contribution to the DKI Jakarta Provincial Government APBD of IDR 6.4 trillion in the 2022 budget, but also its characteristics as a type of regional tax that is directly related to land affairs, namely the fulfillment of basic rights humans will space to live, live, and move. The extent of the impact of this type of tax makes the policy of taking this type of tax very careful, taking into account various aspects and taking into account the financial risks in selling Regional Original Revenue. In connection with the authority of the Regional Government in collecting BPHTB based on Regional Regulation Number 18 of 2010 concerning BPHTB, this journal presents a comprehensive review of the process of transforming business services and electronic collection of BPHTB at the Regional Revenue Agency of the Provincial Government of DKI Jakarta.

Keywords: *BPHTB online, online tax, e-bphtb jakarta, electronic tax reporting*

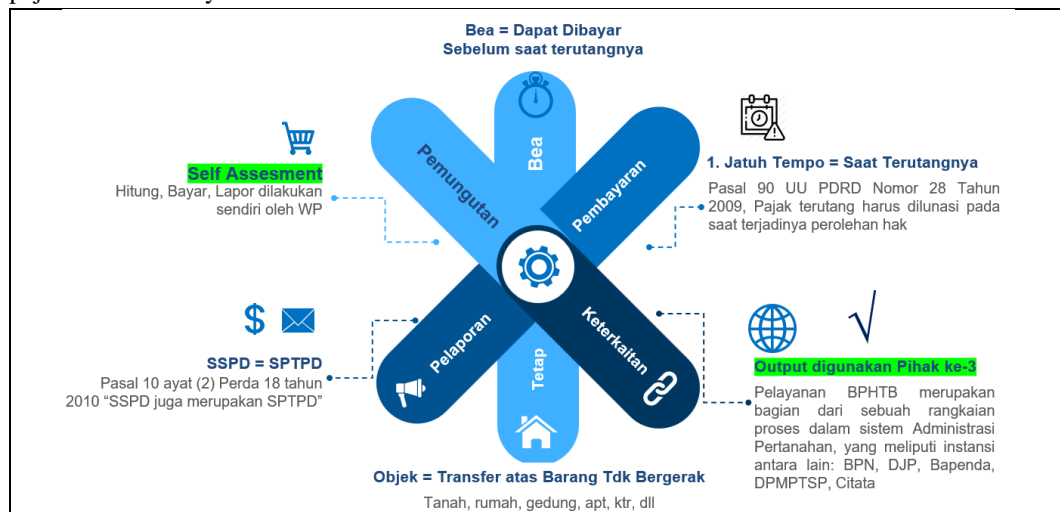
PENDAHULUAN

BPHTB merupakan salah satu jenis pajak terbaru diantara banyak pajak daerah lainnya, dimana BPHTB pertama kali baru dipungut pada tahun pajak 1998 berdasarkan UU 21/1997 tentang BPHTB dimana pemungutannya dilakukan oleh Kementerian Keuangan c.q. Direktorat Jenderal Pajak. Terbitnya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) sebagaimana terakhir telah diperbaharui dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah menjadi sebab

beralihnya kewenangan pemungutan BPHTB dari sebelumnya Kementerian Keuangan menjadi kewenangan Pemerintah Daerah [1]. Adapun DKI Jakarta mulai melakukan pemungutan BPHTB sejak tahun pajak 2011, yaitu dengan berlakunya Peraturan Daerah nomor 18 tahun 2010 tentang BPHTB. Kemudian, berdasarkan Pasal 88 ayat (1) UU 28/2009 Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen). Adapun Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menetapkan tarif BPHTB sebesar 5%, hal tersebut sebagaimana ditetapkan pada pasal 6 Peraturan Daerah Nomor 18 tahun 2010 [2].

Walaupun BPHTB sudah cukup lama dipungut oleh Pemerintah (sejak 2011), namun tata kelola pemungutannya masih konvensional sehingga menimbulkan beberapa potensi resiko antara lain; kurangnya pengendalian internal Pemerintah Daerah, adanya ketidakpastian hukum, lamanya waktu proses pelayanan, adanya potensi kecurangan (fraud), serta tidak optimalnya PAD dari sektor ini. Baru kemudian, dengan terbitnya Peraturan Gubernur Nomor 34 Tahun 2022 tentang Tata Cara Pembayaran, Pelaporan, Pelayanan, dan Pengawasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Secara Elektronik pada tanggal 5 September 2022, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melakukan inovasi dengan menerapkan konsep *Just In Time* dalam proses bisnis pemungutan dan tata kelola BPHTB. Dengan penerapan *Just in Time* tersebut, DKI Jakarta berhasil meningkatkan PAD sebesar hampir Rp 1 triliun menjadi Rp6,4 triliun di tahun 2022.

Bagan berikut menyajikan karakteristik dari jenis pajak BPHTB, yang berbeda dengan jenis pajak daerah lainnya:



Gambar 1. Karakteristik BPHTB

Penjelasan terhadap karakteristik jenis pajak tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) BPHTB merupakan pajak atas transfer benda tidak bergerak (Aset Tetap).

Objek BPHTB adalah perolehan hak atas aset tetap berupa tanah dan/atau bangunan. Transfer kepemilikan dan/atau perpindahan hak pada umumnya dilakukan oleh Wajib Pajak dengan kemampuan finansial yang memadai. Perolehan hak atas tanah juga memberikan tambahan kemampuan ekonomis, yaitu dalam bentuk aset tetap. Hal tersebut yang mendasari adanya pengenaan pajak (BPHTB) terhadap perolehan hak atas aset tetap berupa tanah dan/atau bangunan.

- 2) BPHTB merupakan jenis pajak *self-assesment*.

Pada pajak *self-assesment* Wajib Pajak menghitung sendiri pajak yang terutang/harus dibayar, Wajib Pajak membayar sendiri ke bank/tempat pembayaran, dan Wajib Pajak melaporkan kepada Bapenda sebagai otoritas pemungut pajak di DKI Jakarta. Sejatinya, dalam pemungutan BPHTB tidak ada campur tangan *fiskus* (petugas pajak) hingga Wajib Pajak melaporkan SSPD

BPHTB (disebut juga SPTPD) kepada Badan Pendapatan Daerah (Bapenda). Bapenda tidak menerbitkan ketetapan (SKPD) sehingga Wajib Pajak dapat melakukan pembayaran BPHTB. Ketika Bapenda menerima laporan SSPD BPHTB, maka Bapenda akan melakukan penelitian, pengawasan, dan prosedur administrasi pajak lainnya untuk memastikan BPHTB yang dibayar dan dilaporkan Wajib Pajak sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Dalam proses pengelolaan dan pemungutan BPHTB, khususnya di tahapan penegakan hukum, Bapenda dapat melakukan pemeriksaan dan menerbitkan SKPD BPHTB terhadap laporan BPHTB Wajib Pajak yang terjadi kekurangan pembayaran. Sebaliknya, Bapenda juga dapat menerbitkan SKPDLB terhadap adanya kelebihan pembayaran BPHTB yang dilakukan Wajib Pajak.

3) Jatuh tempo sama dengan saat terutangnya.

Berdasarkan Pasal 90 ayat (2) UU 28/2009 jo. pasal 8 ayat (2) Perda 18/2010, pajak yang terutang (BPHTB) harus dilunasi pada saat terutangnya. Sejatinya, dalam konsep bea tidak ada ruang waktu antara saat terutang dan tenggang waktu kapan BPHTB harus dibayar. Dengan demikian, jatuh tempo pembayaran BPHTB adalah saat terutangnya sesuai jenis perolehan hak yang terjadi.

4) Output Pelayanan BPHTB.

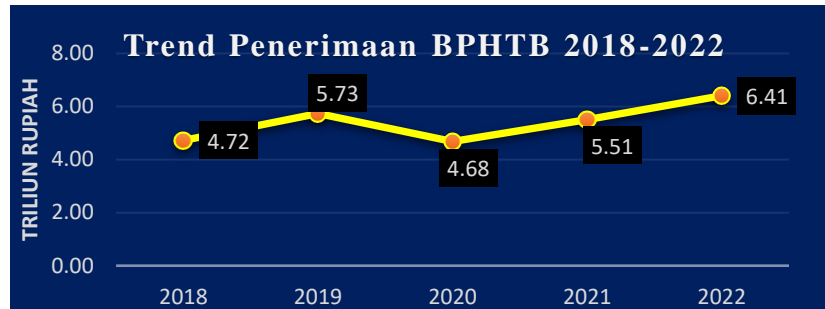
Pelayanan BPHTB merupakan bagian dari sebuah rangkaian proses dalam sistem Administrasi Pertanahan, yang meliputi instansi antara lain: Badan Pertanahan Nasional, Direktorat Jenderal Pajak, Badan Pendapatan Daerah. Pembayaran BPHTB merupakan salah satu syarat pokok pendaftaran dan/atau pengalihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan (Kementerian ATR/BPN). Sementara itu, DJP juga kerap meminta data BPHTB sebagai alat verifikasi/rekonsiliasi SSP PPh Final atas nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

METODE

Jurnal ini menggunakan metode penelitian deskriptif kuantitatif, adalah suatu metode yang bertujuan untuk membuat gambar atau deskriptif tentang suatu keadaan secara objektif yang menggunakan angka, mulai dari pengumpulan data, penafsiran terhadap data tersebut serta penampilan dan hasilnya [3]. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang dilakukan untuk mengetahui nilai variabel mandiri, baik satu variabel atau lebih (independen) tanpa membuat perbandingan atau menghubungkan dengan variabel yang lain [4]. Jurnal ini akan memberikan gambaran tentang bagaimana penerapan *Just in Time* pada proses bisnis pemungutan BPHTB di Provinsi DKI Jakarta dapat meningkatkan Penerimaan Asli Daerah dari sektor BPHTB di tahun anggaran 2022.

HASIL PENELITIAN

Penerapan *Just In Time* pada proses bisnis pemungutan BPHTB di Provinsi DKI Jakarta terbukti meningkatkan Penerimaan Asli Daerah dari sektor BPHTB hampir Rp 1 triliun di tahun anggaran 2022 menjadi Rp6,4 triliun dibandingkan dengan penerimaan BPHTB di tahun anggaran 2021. Hal ini merupakan keberhasilan yang nyata dan terukur dari penerapan prosedur baru yang lebih efisien, akuntabel, dan lebih memberikan kepastian hukum kepada Wajib Pajak. Berikut disajikan trend penerimaan BPHTB Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam kurun waktu 5 (lima) tahun terakhir hingga tahun 2022 dimana Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menerapkan *Just in Time* dalam layanan BPHTB. Penerimaan BPHTB tahun 2022 adalah tertinggi sejak 5 (lima) tahun terakhir dan akan terus meningkat di masa yang akan datang.



Gambar 2. Target dan Penerimaan BPHTB Tahun 2018 s.d. 2022

PEMBAHASAN

BPHTB merupakan salah satu jenis pajak daerah yang paling sulit untuk diprediksi karena beberapa sebab, antara lain: intensi orang untuk melakukan pembelian properti adalah hal yang sulit untuk diukur dan diproyeksi secara akurat. Selain itu, kebijakan pemerintah juga dapat menciptakan dorongan/hambatan terhadap pergerakan sektor properti. Contoh kebijakan: kenaikan/penurunan suku bunga KPR, kebijakan insentif fiskal, PTSL, serta kebijakan-kebijakan pemerintah lainnya.

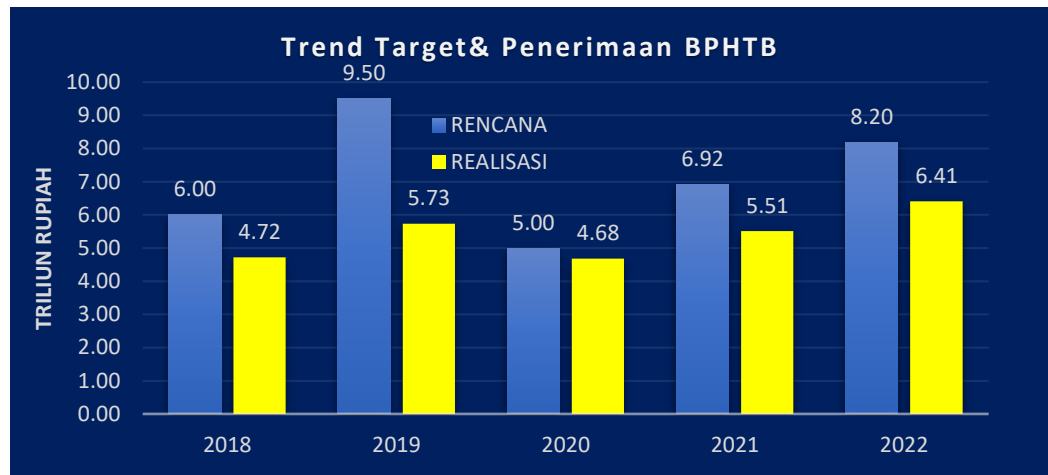
1) Tarif BPHTB

Berdasarkan Pasal 88 ayat (1) UU 28/2009 Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen). Sementara itu, berdasarkan Pasal 88 ayat (2) UU 28/2009 “Tarif BPHTB ditetapkan dengan Peraturan Daerah”. Hal tersebut merupakan pembatasan-pembatasan yang harus dipatuhi oleh setiap daerah dalam menetapkan tarif pajak. Oleh karena itu, pada pasal 6 Perda 18/2010 DKI Jakarta memutuskan untuk menetapkan tarif BPHTB sebesar 5%. Tarif yang ditetapkan pada Perda 18/2010 merupakan tarif maksimal yang diijinkan oleh UU 28/2009 dengan harapan penerimaan asli daerah DKI Jakarta dari sektor ini dapat optimal. Tarif 5% juga merupakan tarif BPHTB yang sudah berlaku sejak tahun pajak 1998. Dengan demikian, menetapkan tarif BPHTB sebesar 5% saat dialihkan menjadi pajak daerah diharapkan tidak menimbulkan resistensi Wajib Pajak.

2) Target dan Penerimaan BPHTB 5 (lima) Tahun Terakhir

BPHTB merupakan salah satu jenis pajak daerah yang paling sulit untuk diprediksi karena beberapa sebab, antara lain: intensi orang untuk melakukan pembelian properti adalah hal yang sulit untuk diukur dan diproyeksi secara akurat. Selain itu, kebijakan pemerintah juga dapat menciptakan dorongan/hambatan terhadap pergerakan sektor properti. Contoh kebijakan: kenaikan/penurunan suku bunga KPR, kebijakan insentif fiskal, PTSL, serta kebijakan-kebijakan lainnya.

a) Trend Target & Penerimaan BPHTB DKI Jakarta 5 Tahun Terakhir



Gambar 3. Target Versus Penerimaan BPHTB Tahun 201 s.d. 2022

Bagan tersebut menunjukkan bahwa dalam kurun waktu 5 tahun terakhir penerimaan BPHTB tidak pernah melampaui target APBD. Walaupun dalam kurun waktu 5 tahun terakhir penerimaan BPHTB tidak pernah tercapai, namun pada APBD 2022 target BPHTB ditetapkan sebesar Rp8,2 Triliun atau naik sebesar 18,4% dibandingkan Target APBD tahun 2021 sebesar Rp6,92 Triliun.

b) Komposisi Penerimaan BPHTB Berdasarkan Jenis Wajib Pajak

Gambaran lebih komprehensif tentang komposisi penerimaan BPHTB berdasarkan kelompok Wajib Pajak Orang Pribadi dan Wajib Pajak Badan (PT, Yayasan, CV, dan laian-lain badan hukum) disajikan pada tabel berikut:

Tabel 1. Komposisi Wajib Pajak BPHTB Berdasarkan Kelompok Wajib Pajak

TAHUN	BADAN		ORANG PRIBADI		TOTAL	
	OBJEK	BPHTB	OBJEK	BPHTB	OBJEK	BPHTB
2017	6.159	3.122.125.551.004	55.903	3.621.618.977.366	62.062	6.743.744.528.370
2018	4.416	1.592.346.675.511	60.791	3.125.721.633.498	65.207	4.718.068.309.009
2019	3.859	2.414.890.542.289	74.513	3.312.845.864.062	78.372	5.727.736.406.351
2020	2.531	1.616.724.471.525	59.118	3.058.988.031.492	61.649	4.675.712.503.017
2021	3.020	1.697.196.666.764	61.673	3.812.361.085.650	64.693	5.509.557.752.414
Grand Total	19.985	10.443.283.907.093	311.998	16.931.535.592.068	331.983	27.374.819.499.161

Tabel tersebut menunjukkan bahwa dalam kurun waktu 5 (lima) tahun terakhir terdapat 311.998 objek perolehan Wajib Pajak orang pribadi atau sebesar 94% dari total perolehan, sementara perolehan yang dilakukan oleh Wajib Pajak Badan sebesar 6% atau hanya berjumlah 19.985 objek perolehan hak.

c) Komposisi Penerimaan BPHTB Berdasarkan Jenis Perolehan Objek

Sementara itu, gambaran tentang komposisi jenis objek yang diperoleh kami sajikan pada tabel berikut:

Tabel 2. Komposisi Objek BPHTB Berdasarkan Kelompok Jenis Objek Perolehan

TAHUN	PERUMAHAN		NON-PERUMAHAN		TOTAL	
	OBJEK	BPHTB	OBJEK	BPHTB	OBJEK	BPHTB
2017	31.690	1.968.174.918.952	30.372	4.775.569.609.418	62.062	6.743.744.528.370
2018	36.313	1.735.675.240.659	28.894	2.982.393.068.350	65.207	4.718.068.309.009
2019	45.756	1.851.396.537.656	32.616	3.876.339.868.695	78.372	5.727.736.406.351
2020	35.485	1.661.924.853.507	26.164	3.013.787.649.510	61.649	4.675.712.503.017
2021	37.500	2.116.731.192.910	27.193	3.392.826.559.504	64.693	5.509.557.752.414
Grand Total	186.744	9.333.902.743.684	145.239	18.040.916.755.477	331.983	27.374.819.499.161

Tabel tersebut menunjukkan bahwa dalam kurun waktu 5 (lima) tahun terakhir terdapat 186.744 objek perolehan perumahan atau sebesar 56% dari total perolehan, sementara perolehan terhadap objek non-perumahan sebesar 46% atau sejumlah 145.239 objek perolehan hak.

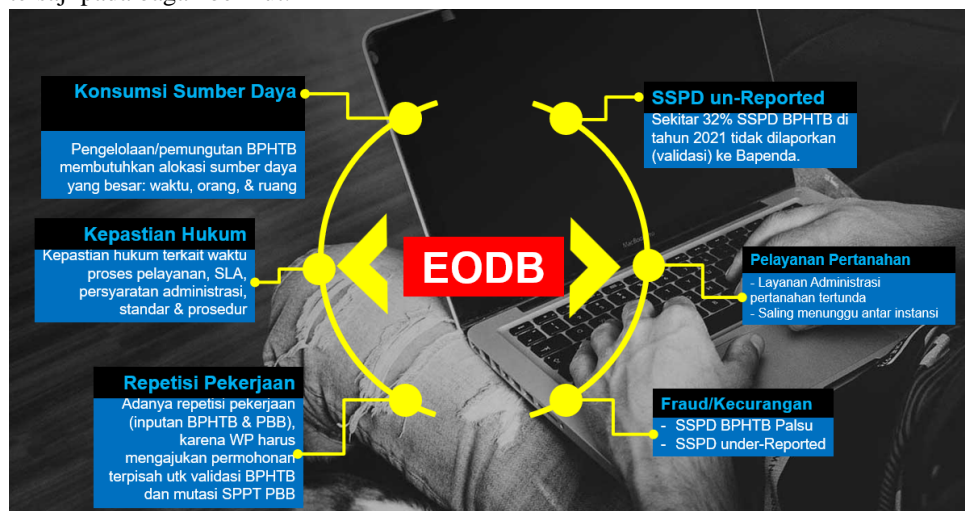
3) Penerapan *Just in Time*

a) Definisi

Just in Time adalah konsep one stop services layanan online perpajakan, dimana proses-proses di dalamnya sepenuhnya dilakukan secara otomatis, dengan hasil keluaran muncul seketika (*Just in Time*), tanpa adanya waktu tunggu karena adanya sebuah proses verifikasi/otorisasi secara manual dari petugas pajak. Proses ini memangkas waktu proses pembayaran dan pelaporan BPHTB dari sebelumnya memakan waktu proses rata-rata 2 minggu menjadi hanya beberapa jam, bahkan menit, dan hasil keluarannya dapat langsung digunakan oleh Pemohon (Wajib Pajak) untuk mendapatkan layanan pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi.

b) Tujuan penerapan *Just in Time*

Just in Time adalah solusi atas penyelesaian berbagai isu pokok terkait dengan proses pemungutan dan tata kelola BPHTB pada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta seperti yang tersaji pada bagan berikut:

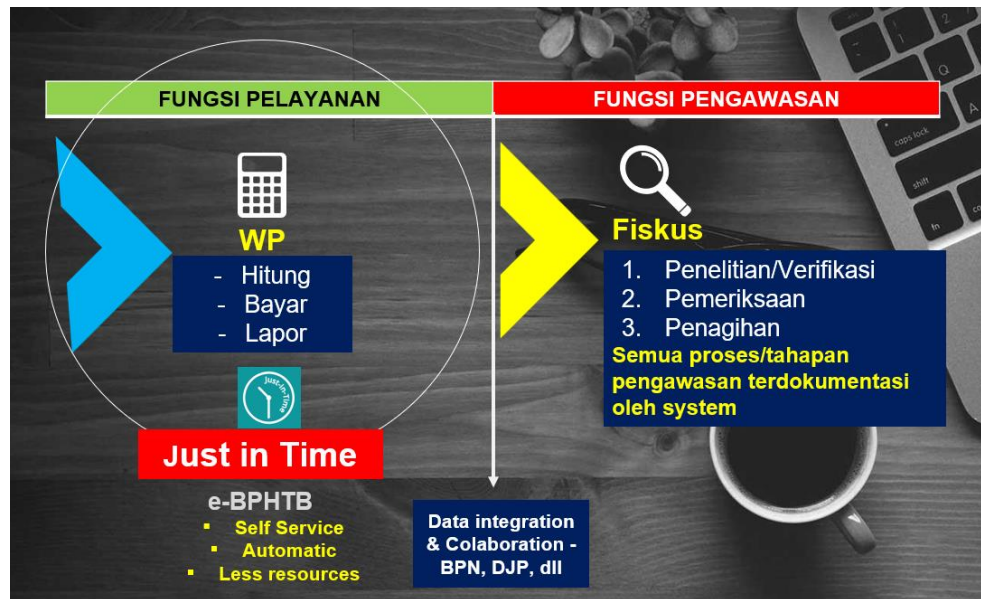


Gambar 4. Implementasi *Just in Time* Sebagai Solusi Isu Pokok

Semua isu-isu pokok tersebut mengerucut kepada isu rendahnya index EODB (*Ease of Doing Business*) dalam layanan pertanahan secara umum. EODB adalah index kemudahan berusaha dan berinvestasi yang dirilis oleh Bank Dunia (World Bank) dan menjadi indikator kemudahan berusaha di banyak negara di dunia.

c) Framework *Just in Time*

Just in Time adalah konsep one stop services layanan online perpajakan, dimana proses-proses di dalamnya sepenuhnya dilakukan secara otomatis, dengan hasil keluaran muncul seketika (*Just in Time*), tanpa adanya waktu tunggu karena adanya sebuah proses verifikasi/otorisasi secara manual dari petugas pajak. Bagan berikut menjelaskan tentang framework *Just in Time* dalam layanan BPHTB:



Gambar 5. Konsep *Just in Time* Dalam Layanan Pajak Secara Online

Penjelasan tentang konsep *Just in Time* disajikan pada uraian berikut:

Just in Time memisahkan fungsi pelayanan dan fungsi pengawasan. Pada proses pelayanan/pembayaran/pelaporan BPHTB sebelum penerapan *Just-in-Time* pada 5 September 2022 dilakukan secara manual, dimana Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB ke Bank dan melaporkan SSPD BPHTB ke Bapenda melalui unit teknis yang ada di tiap kecamatan di Provinsi DKI Jakarta. Dengan implementasi *Just in Time* maka Wajib Pajak dapat melakukan semua proses dalam 1 (satu) sistem, meliputi: perhitungan BPHTB, pembayaran, dan pelaporan BPHTB. *Just in Time* memisahkan 2 (dua) fungsi berikut dalam tata kelola pemungutan BPHTB dengan rincian sebagai berikut:

- 1) Fungsi Pelayanan : Sepenuhnya dilakukan di sisi Wajib Pajak dan Badan Pendapatan Daerah menyediakan sistem yang dapat mengakomodir Wajib Pajak, membantu menghitung pajak, menyediakan sarana pembayaran dengan kode billing, dan menerima pelaporan BPHTB
 - 2) Fungsi Pengawasan : Fungsi Pengawasan merupakan wewenang dari petugas pajak (fiskus) untuk melakukan penelitian, pemeriksaan, hingga penagihan atas pembayar/pelaporan BPHTB yang dilakukan oleh Wajib Pajak
- d) Manfaat Penerapan *Jus in Time* Bagi Pemerintah dan Wajib Pajak
- 1) Penghematan Sumber Daya
Penerapan *Jus in Time* mengalihkan banyak pekerjaan manual yang sebelumnya menjadi beban petugas menjadi otomatis dan berbasis elektronik. *Just in Time* juga tidak lagi menggunakan/konsumsi kertas sebagai dokumen pelaporan Wajib Pajak. Wajib Pajak tidak perlu datang ke bank dan kantor pajak untuk melakukan pembayaran dan pelaporan sehingga menghemat biaya transportasi dan waktu. Pemerintah juga tidak perlu menyediakan ruang khusus penyimpanan arsip, yang setiap tahun akan terus bertambah dan meningkat kebutuhannya. Dengan demikian, keuntungan terkait penghematan sumber daya dapat dirasakan baik oleh Wajib Pajak maupun oleh Pemerintah Daerah.

- 2) Memberikan kepastian hukum yang lebih baik
Pada proses pelayanan/pembayaran/pelaporan BPHTB secara manual terdapat ketidakpastian hukum di sisi Wajib Pajak sehubungan dengan waktu proses pelayanan, persyaratan administrasi, dan lain-lain. Dengan pembayaran dan pelaporan BPHTB secara elektronik Wajib Pajak mendapatkan kepastian hukum yang lebih baik sehubungan dengan prosedur dan administrasi perpajakan. Wajib Pajak juga mendapatkan kepastian waktu proses pelayanan.
- 3) Menghindari repetisi (pengulangan) pekerjaan
Pada pelayanan/pembayaran/pelaporan BPHTB secara manual, Wajib Pajak yang sudah melakukan pembelian properti dan sudah melakukan pembayaran BPHTB tetap harus mengajukan mutasi/balik nama SPPT PBB-P2 agar tahun pajak berikutnya nama Wajib Pajak sesuai dengan nama pemilik pada sertipikat. Dengan implementasi *Just in Time* maka Wajib Pajak tidak perlu lagi mengajukan permohonan mutasi/balik nama SPPT PBB karena secara otomatis dimutasi ke pemilik baru berdasarkan pembayaran/pelaporan BPHTB.
- 4) Mencegah adalah Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) yang tidak dilaporkan
Pada pelayanan/pembayaran/pelaporan BPHTB secara manual di tahun 2021, terdapat 32% pembayaran BPHTB yang tidak dilaporkan ke Badan Pendapatan Daerah, atau dahulu disebut dengan layanan validasi BPHTB. Dengan demikian, ada potensi pajak yang kurang dibayar yang sulit untuk diketahui oleh Bapenda karena Wajib Pajak tidak melakukan pelaporan.
- 5) Meningkatkan kecepatan layanan pertanahan.
Pada pelayanan/pembayaran/pelaporan BPHTB secara manual Wajib Pajak harus menunggu proses layanan validasi BPHTB di Bapenda selesai baru kemudian lanjut mendaftarkan pengalihan hak tanah ke Kantor Pertanahan. Dengan demikian ada waktu tunggu, bisa 3 (tiga) hari kerja, bahkan bisa 2 (dua) minggu waktu proses. Dengan implementasi *Just in Time* maka Wajib Pajak di waktu yang berdekatan dapat mendapatkan 2 (dua) layanan langsung, yaitu pembayaran/pelaporan BPHTB di Bapenda secara online dan layanan pertanahan (pendaftaran/balik nama sertipikat) di kantor pertanahan. Dengan demikian, tidak ada waktu tunggu berhari-hari bahkan berminggu-minggu.
- 6) Mencegah atau mengurangi adanya kecurangan (*fraud*) pajak.
Pada pelayanan/pembayaran/pelaporan BPHTB secara manual terdapat potensi kecurangan berupa penghindaran pajak, pembayaran pajak tidak sesuai ketentuan, dan tidak dipenuhinya kewajiban pelaporan. Sementara itu di sisi fiskus (petugas pajak) tidak terdapat kendali penuh terhadap setiap pembayaran BPHTB yang dilakukan Wajib Pajak karena Wajib Pajak tidak memenuhi kewajiban pelaporan. Akhirnya, kurangnya kendali di sisi ini menyebabkan potensi tidak optimalnya pajak. Dengan implementasi *Just in Time* maka Bapenda mempunyai kendali lebih baik dalam melakukan pengawasan BPHTB karena semua pembayaran BPHTB secara otomatis dilaporkan Wajib Pajak sehingga pengawasan dapat dilakukan untuk memastikan pembayar pajak sudah dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

KESIMPULAN

Disrupsi teknologi informasi telah mendorong Pemerintah Daerah untuk dapat memberikan pelayanan pajak dengan lebih cepat, lebih memberikan kepastian hukum, dan lebih akuntabel. Sementara itu, di sisi Wajib Pajak kemudahan akan sarana pembayaran & pelaporan adalah tuntutan

yang tidak bisa dihindarkan di era yang serba cepat ini. Pada akhirnya, *Just-in-Time concept* menjadi *win-win solution* bagi Pemerintah Daerah dan Wajib Pajak. Di satu sisi Wajib Pajak mendapatkan hak-hak perpajakannya dengan lebih cepat, lebih baik, dan memberikan kepastian hukum, sementara itu Pemerintah Daerah juga mempunyai kendali lebih baik dalam tugas mengamankan Penerimaan Asli Daerah (PAD) dari jenis pajak BPHTB, terbukti dengan implementasi *Just-in-Time* penerimaan BPHTB DKI meningkat hampir sebesar Rp1 triliun menjadi Rp6,4 triliun di tahun anggaran 2022.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakart: PT. Rineka Cipta, 2006.
- [2] Sugiyono, *Metodologi penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R & D*, Bandung: Alfabeta, 2008.
- [3] P. Indonesia, *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Jakarta: Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049, 2009.
- [4] P. Indonesia, *Undang-Undang Nomor 1 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah*, Jakarta: Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 6757, 2022.
- [5] P. P. DKI Jakarta, *Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, Jakarta: Lembaran Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 15, 2010.
- [6] G. DKI Jakarta, *Peraturan Gubernur Nomor 34 Tahun 2022 Tentang Tata Cara Pembayaran, Pelaporan, Pelayanan, dan Pengawasan BPHTB Secara Elektronik*, Jakarta: Berita Daerah Provinsi DKI Jakarta Tahun 2022 Nomor 62017, 2022.