



KABUPATEN LAMONGAN

**PETUNJUK TEKNIS
PELAKSANAAN
INOVASI DAERAH**

BPHTB ONLINE





Kabupaten Lamongan

BPHTB Online

INOVASI DAERAH

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Sistem otonomi daerah yang dituangkan dalam UU No. 22 tahun 1999 dan kemudian direvisi dengan UU No. 32 tahun 2004 telah mengubah dinamika pemerintahan di Indonesia. Otonomi daerah memberikan keleluasaan kepada daerah untuk mengurus rumah tangganya sendiri, mengurangi praktik sentralistik yang kurang menguntungkan bagi daerah dan penduduk lokal. Prinsip utama dalam pelaksanaan otonomi daerah adalah demokrasi, partisipasi masyarakat, pemerataan, dan keadilan, serta memperhatikan potensi dan keragaman daerah. Dalam konteks ini, pemerintah daerah didorong untuk lebih kreatif dan inovatif dalam menggali potensi daerah guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan mengurangi ketergantungan pada pemerintah pusat.

Pajak merupakan salah satu sumber utama PAD, sehingga kebijakan di bidang pajak selalu mengikuti perkembangan ekonomi dan kebijakan nasional. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah memberikan kewenangan lebih besar kepada pemerintah daerah dalam pengelolaan pajak, termasuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Sebelumnya, BPHTB merupakan pajak pusat, namun kini menjadi pajak yang dipungut dan dikelola oleh Kabupaten/Kota. Pemberian kewenangan ini diharapkan dapat mengoptimalkan penerimaan pajak daerah dan memberikan kontribusi lebih besar terhadap pendapatan daerah.

Namun, sistem pemungutan BPHTB yang ada masih menghadapi berbagai tantangan, seperti sistem self-assessment yang sering menimbulkan kesalahan perhitungan, proses penelitian manual, pembayaran yang belum sepenuhnya online, piutang BPHTB yang belum tertagih, keterbatasan blanko SSPD BPHTB, dan proses pemungutan yang belum terintegrasi. Kurangnya sosialisasi perpajakan juga menyebabkan rendahnya kepatuhan wajib pajak. Permasalahan ini mengakibatkan potensi pajak daerah tidak dapat tergali secara optimal dan pelayanan kepada wajib pajak masih kurang efisien.

Untuk mengatasi permasalahan tersebut dan meningkatkan efisiensi serta efektivitas pemungutan BPHTB, diperlukan sebuah terobosan sistem dan mekanisme yang lebih modern dan terintegrasi. Salah satu inovasi yang diusulkan adalah penerapan BPHTB Online. Aplikasi e-BPHTB Online merupakan sebuah terobosan dalam sistem pemungutan BPHTB yang dirancang untuk mengatasi berbagai permasalahan yang ada dalam sistem pemungutan BPHTB saat ini, serta meningkatkan kualitas pelayanan publik di bidang perpajakan daerah.

B. TUJUAN

1. Memberikan Kemudahan bagi Wajib Pajak

Tujuan ini berfokus pada pemberian kemudahan bagi wajib pajak untuk mendapatkan pelayanan BPHTB secara online karena dapat diakses dengan mudah di mana pun dan kapan pun melalui:

- Akses pelayanan yang mudah dan cepat
- Pengurangan waktu dan biaya pengurusan
- Proses yang transparan dan akuntabel
- Pelayanan yang tidak terbatas oleh waktu dan tempat

2. Meningkatkan Penerimaan Pajak Daerah

Tujuan ini bertujuan untuk meningkatkan penerimaan pajak daerah khususnya dari sektor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) melalui:

- Optimalisasi pemungutan BPHTB
- Pengurangan potensi kebocoran pajak
- Peningkatan kepatuhan wajib pajak
- Monitoring dan kontrol yang lebih efektif

3. Meningkatkan Kesadaran Masyarakat akan Kewajiban Pajak

Tujuan ini berupaya membuat masyarakat semakin sadar akan kewajiban membayar pajak bumi bangunan melalui:

- Sosialisasi perpajakan yang sistematis
- Pemahaman yang lebih baik tentang aturan perpajakan
- Transparansi dan akuntabilitas pelayanan
- Peningkatan kepatuhan sukarela wajib pajak

C. MANFAAT

1. Memberikan Layanan Terbaik bagi Wajib Pajak

- Mampu memberikan layanan yang terbaik dan memuaskan bagi Wajib Pajak
- Pelayanan yang cepat, mudah, dan nyaman
- Pengurangan antrean dan waktu tunggu
- Informasi yang jelas dan akurat

2. Menjadi Sistem Kontrol yang Efektif

- Mampu menjadi sistem kontrol yang efektif bagi upaya optimalisasi penerimaan pajak,

khususnya BPHTB

- Pengawasan preventif dan korektif
- Deteksi dini potensi kesalahan atau kecurangan
- Monitoring yang terintegrasi

3. Memberikan Informasi Kinerja PPAT/Notaris

- Mampu memberikan informasi kinerja masing-masing PPAT/Notaris
- Evaluasi dan pembinaan yang terarah
- Transparansi kinerja mitra kerja
- Peningkatan kualitas pelayanan notaris/PPAT

D. KECEPATAN PENCIPTAAN INOVASI DAERAH

Inovasi BPHTB Online hadir sebagai respons cepat terhadap kebutuhan sistem pemungutan BPHTB yang efektif, efisien, dan transparan di Kabupaten Lamongan. Proses penciptaannya dilakukan secara efisien dengan memanfaatkan teknologi informasi yang sudah tersedia. Kecepatan penciptaan inovasi ini ditandai oleh beberapa aspek utama:

1. Identifikasi Masalah yang Cepat dan Relevan

Badan Pendapatan Daerah dengan cepat mengidentifikasi bahwa sistem pemungutan BPHTB masih menghadapi berbagai tantangan, seperti sistem self-assessment yang sering menimbulkan kesalahan perhitungan, proses penelitian manual, pembayaran yang belum sepenuhnya online, piutang BPHTB yang belum tertagih, dan proses pemungutan yang belum terintegrasi. Hal ini mendorong perlunya solusi digital yang terintegrasi.

2. Pemanfaatan Teknologi Informasi yang Tersedia

BPHTB Online dirancang dengan memanfaatkan teknologi informasi yang sudah tersedia:

- Platform berbasis web yang mudah diakses
- Sistem database terintegrasi
- Teknologi yang familiar bagi petugas dan wajib pajak
- Infrastruktur yang sudah ada

3. Pengembangan oleh Tim Internal yang Kompeten

Inovasi ini dikembangkan oleh tim internal Badan Pendapatan Daerah yang memahami secara mendalam proses bisnis pemungutan BPHTB dan regulasi yang berlaku. Pemahaman ini memungkinkan percepatan proses pengembangan dan implementasi sistem yang tepat sasaran.

4. Pendekatan yang Terstruktur dan Bertahap

BPHTB Online dikembangkan melalui pendekatan yang terstruktur dan bertahap:

- Tahap Persiapan: Analisis kebutuhan, pengembangan sistem, uji coba awal
- Tahap Peluncuran: Peluncuran sistem secara bertahap
- Tahap Penyempurnaan: Pengembangan berdasarkan umpan balik
- Tahap Sosialisasi: Sosialisasi kepada wajib pajak dan petugas

5. Respons Cepat terhadap Kebutuhan Digitalisasi Perpajakan

BPHTB Online dirancang sebagai sistem yang dapat segera diimplementasikan untuk mengatasi permasalahan pemungutan BPHTB. Aplikasi ini mampu merekam dan mendata semua transaksi, menghasilkan berbagai laporan transaksi, dan memungkinkan pengawasan yang lebih efektif.

Secara keseluruhan, BPHTB Online menunjukkan bahwa inovasi di bidang perpajakan daerah tidak selalu memerlukan waktu lama atau biaya besar untuk diwujudkan. Dengan perencanaan yang matang, pemanfaatan teknologi yang tepat, dan pendekatan yang terstruktur, proses penciptaan inovasi dapat dilakukan secara cepat, tepat sasaran, dan berdampak nyata bagi peningkatan penerimaan pajak daerah dan kualitas pelayanan publik di Kabupaten Lamongan.

BAB II

KERANGKA BERPIKIR

A. KEBAHARUAN

Aplikasi e-BPHTB Online merupakan sebuah terobosan dalam sistem pemungutan BPHTB yang dirancang untuk mengatasi berbagai permasalahan yang ada dalam sistem pemungutan BPHTB saat ini. Beberapa bentuk kebaruannya meliputi:

1. Sistem Pelayanan yang Terintegrasi

Aplikasi ini menyediakan sistem pelayanan yang mengontrol, mengawasi, dan memberikan layanan kepada wajib pajak secara efisien. Sistem ini mencakup:

- Layanan informasi/registrasi
- Layanan bank persepsi
- Layanan penelitian/validasi

Integrasi ini menciptakan alur pelayanan yang lebih efisien dan terkoordinasi.

2. Sistem Aplikasi yang Canggih

Aplikasi e-BPHTB Online mampu merekam dan mendata semua transaksi yang terjadi, baik itu transaksi informasi, transaksi bank persepsi, maupun transaksi legislasi. Aplikasi ini dapat dioperasikan oleh beberapa operator secara bersamaan dengan batasan menu/fitur yang disesuaikan dengan otoritas masing-masing, memastikan keamanan dan akuntabilitas.

3. Laporan Transaksi yang Komprehensif

Aplikasi ini menghasilkan berbagai laporan transaksi yang berfungsi sebagai alat kontrol dan monitoring:

- Laporan transaksi layanan informasi
- Laporan transaksi pembayaran
- Laporan transaksi legislasi

Laporan ini memberikan gambaran menyeluruh tentang kinerja pemungutan BPHTB.

4. Pengawasan yang Lebih Efektif

Sistem ini memungkinkan pengawasan pajak daerah dilakukan secara preventif dan korektif, baik sebelum maupun setelah wajib pajak melakukan pembayaran. Hal ini meningkatkan efektivitas pengawasan dan mengurangi potensi kesalahan atau kecurangan dalam proses pemungutan BPHTB.

5. Perbandingan Kondisi Sebelum dan Sesudah Inovasi

Indikator/Aspek	Sebelum Ada Inovasi	Sesudah Ada Inovasi (BPHTB Online)
Metode Pemungutan	Manual, self-assessment	Digital, terintegrasi
Proses Penelitian	Manual	Online, terverifikasi
Pembayaran	Belum sepenuhnya online	Online, terintegrasi
Pengawasan	Kurang efektif	Preventif dan korektif
Pelaporan	Terbatas	Komprehensif dan real-time
Kepatuhan Wajib Pajak	Rendah	Meningkat

B. DESAIN INOVASI

Desain inovasi BPHTB Online dirancang sebagai upaya strategis untuk mengintegrasikan seluruh proses pemungutan BPHTB dalam satu sistem digital yang efektif, efisien, dan transparan. Inovasi ini menggabungkan berbagai fungsi dan modul dalam satu platform yang komprehensif. Desain BPHTB Online mencakup beberapa komponen utama:

1. Arsitektur Sistem

BPHTB Online dibangun dengan arsitektur yang mencakup:

- **Platform berbasis web:** Dapat diakses dari berbagai perangkat
- **Sistem database terpusat:** Menyimpan seluruh data transaksi
- **Sistem keamanan dan otorisasi:** Mengatur hak akses pengguna
- **Sistem pelaporan:** Menghasilkan berbagai laporan transaksi
- **Sistem integrasi:** Terhubung dengan bank persepsi dan instansi terkait

2. Modul Sistem

a. Modul Layanan Informasi/Registrasi:

- Pendaftaran wajib pajak
- Informasi tentang BPHTB
- Konsultasi dan bimbingan

- Pengajuan permohonan

b. Modul Layanan Bank Persepsi:

- Pembayaran BPHTB secara online
- Integrasi dengan sistem perbankan
- Konfirmasi pembayaran
- Penerbitan bukti setoran

c. Modul Penelitian/Validasi:

- Verifikasi data dan dokumen
- Penelitian perhitungan BPHTB
- Validasi SSPD BPHTB
- Penerbitan produk hukum

d. Modul Pelaporan:

- Laporan transaksi layanan informasi
- Laporan transaksi pembayaran
- Laporan transaksi legislasi
- Informasi kinerja PPAT/Notaris

3. Fitur Utama

a. Rekam dan Data Transaksi:

- Semua transaksi terekam secara digital
- Data yang akurat dan real-time
- Kemudahan pelacakan dan monitoring

b. Multi-User dengan Otoritas:

- Dapat dioperasikan oleh beberapa operator
- Hak akses sesuai kewenangan
- Keamanan dan akuntabilitas terjamin

c. Laporan Komprehensif:

- Berbagai jenis laporan transaksi
- Fungsi kontrol dan monitoring
- Informasi kinerja mitra kerja

d. Pengawasan Preventif dan Korektif:

- Deteksi dini potensi kesalahan
- Validasi sebelum pembayaran

- Koreksi setelah pembayaran

4. Alur Bisnis Proses

Tahap 1: Pendaftaran dan Informasi

- Wajib pajak mendaftar dan memperoleh informasi
- Registrasi data dan dokumen
- Konsultasi dan bimbingan

Tahap 2: Penelitian dan Validasi

- Penelitian perhitungan BPHTB
- Verifikasi dokumen
- Validasi SSPD BPHTB

Tahap 3: Pembayaran

- Pembayaran melalui bank persepsi
- Konfirmasi pembayaran
- Penerbitan bukti setoran

Tahap 4: Legislasi dan Pelaporan

- Penerbitan produk hukum
- Pelaporan transaksi
- Monitoring dan evaluasi

5. Dokumentasi dan Keberlanjutan

Untuk memastikan keberlanjutan operasional, BPHTB Online dilengkapi dengan:

- **Panduan Pengguna (User Manual)** untuk wajib pajak dan petugas
- **Panduan Administrator** untuk pengelola sistem
- **Sosialisasi** secara berkala
- **Monitoring dan evaluasi** secara berkelanjutan

C. PROSES/TAHAPAN PENERAPAN INOVASI

Proses penerapan inovasi BPHTB Online dilaksanakan melalui tahapan yang terstruktur dan sistematis, dimulai dari uji coba dan konsolidasi awal hingga implementasi terbuka dan pemantapan layanan. Tahapan ini dirancang untuk memastikan keberhasilan implementasi dan keberlanjutan program.

Tahap 1: Tahap Persiapan

Kegiatan:

1. Identifikasi permasalahan dan analisis kebutuhan sistem
2. Perumusan konsep dan desain BPHTB Online
3. Analisis kebutuhan sistem dan pengembangan aplikasi
4. Penyusunan database dan integrasi sistem
5. Uji coba internal (alpha testing)
6. Perbaikan dan penyempurnaan sistem
7. Persiapan infrastruktur dan keamanan

Output:

- Konsep dan desain BPHTB Online final
- Aplikasi BPHTB Online versi awal
- Database dan sistem siap
- Hasil uji coba terdokumentasi

Tahap 2: Uji Coba Inovasi

Kegiatan:

1. Uji coba sistem pada kelompok terbatas
2. Evaluasi hasil uji coba
3. Identifikasi kendala dan perbaikan
4. Penyempurnaan fitur dan antarmuka
5. Persiapan peluncuran sistem

Output:

- Hasil uji coba terdokumentasi
- Perbaikan sistem
- Fitur dan antarmuka final
- Sistem siap diluncurkan

Tahap 3: Tahap Peluncuran

Kegiatan:

1. Peluncuran sistem secara bertahap
2. Implementasi di beberapa wilayah
3. Pemantauan stabilitas sistem
4. Identifikasi masalah awal

5. Koordinasi dengan bank persepsi
6. Sosialisasi kepada petugas

Output:

- BPHTB Online diluncurkan
- Sistem beroperasi
- Masalah awal teridentifikasi
- Koordinasi dengan bank terbangun

Tahap 4: Tahap Penyempurnaan

Kegiatan:

1. Pengembangan lanjutan berdasarkan umpan balik
2. Penyesuaian fitur sesuai kebutuhan
3. Perbaikan sistem dan bug fixing
4. Optimalisasi kinerja sistem
5. Penyempurnaan laporan dan fitur

Output:

- Sistem yang lebih stabil dan optimal
- Fitur yang disesuaikan dengan kebutuhan
- Laporan yang lebih komprehensif
- Perbaikan bug dan kendala

Tahap 5: Tahap Sosialisasi

Kegiatan:

1. Sosialisasi kepada wajib pajak
2. Sosialisasi kepada PPAT/Notaris
3. Pelatihan petugas dan operator
4. Penyediaan panduan penggunaan
5. Edukasi dan bimbingan teknis
6. Monitoring dan evaluasi berkelanjutan

Output:

- Wajib pajak memahami sistem
- PPAT/Notaris teredukasi

- Petugas dan operator terlatih
- Panduan penggunaan tersedia

D. PROSES INOVASI YANG DIHASILKAN

Proses inovasi yang dihasilkan dari BPHTB Online dimulai dari identifikasi tantangan sistem pemungutan BPHTB yang masih menghadapi berbagai kendala di Kabupaten Lamongan. Sistem self-assessment sering menimbulkan kesalahan perhitungan, proses penelitian masih manual, pembayaran belum sepenuhnya online, piutang BPHTB belum tertagih, keterbatasan blanko SSPD BPHTB, dan proses pemungutan belum terintegrasi. Kurangnya sosialisasi perpajakan juga menyebabkan rendahnya kepatuhan wajib pajak.

Badan Pendapatan Daerah kemudian menggagas sistem digital yang terintegrasi untuk mengelola seluruh proses pemungutan BPHTB secara online. Inovasi ini mengubah paradigma pemungutan BPHTB dari sistem manual yang lambat dan rawan kesalahan menjadi sistem digital yang cepat, akurat, dan transparan. BPHTB Online menjadi solusi transformatif yang menjawab seluruh permasalahan yang ada.

Melalui proses kolaboratif yang melibatkan tim internal Badan Pendapatan Daerah, bank persepsi, dan PPAT/Notaris, BPHTB Online dikembangkan dan diimplementasikan secara bertahap. Aplikasi ini dilengkapi dengan berbagai fitur unggulan seperti layanan informasi/registrasi, layanan bank persepsi, layanan penelitian/validasi, dan pelaporan yang komprehensif. Sistem ini memungkinkan pengawasan pajak daerah dilakukan secara preventif dan korektif, baik sebelum maupun setelah wajib pajak melakukan pembayaran.

Dengan pendekatan ini, BPHTB Online mendorong terwujudnya pemungutan BPHTB yang lebih efektif, efisien, dan transparan. Inovasi ini tidak hanya menghadirkan solusi bagi permasalahan pemungutan pajak, tetapi juga memperkuat peran Badan Pendapatan Daerah sebagai pengelola pajak daerah yang kreatif dan adaptif terhadap perkembangan teknologi.

Keberlanjutan inovasi dijaga melalui sosialisasi dan pelatihan, monitoring dan evaluasi secara berkala, serta pengembangan sistem sesuai kebutuhan. Ke depan, BPHTB Online direncanakan menjadi fondasi digitalisasi perpajakan daerah yang terintegrasi di Kabupaten Lamongan, sehingga manfaat yang diberikan dapat semakin luas dirasakan, khususnya dalam peningkatan penerimaan pajak daerah dan kualitas pelayanan publik.

BAB III

PENUTUP

Inovasi BPHTB Online merupakan terobosan kreatif dalam memanfaatkan teknologi digital guna meningkatkan kualitas pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Lamongan. Melalui pemanfaatan sistem berbasis web yang terintegrasi, Badan Pendapatan Daerah telah berhasil mengubah paradigma pemungutan BPHTB dari sistem manual yang lambat dan rawan kesalahan menjadi sistem digital yang cepat, akurat, dan transparan. Inovasi ini mendorong terciptanya pemungutan pajak daerah yang lebih efektif, efisien, serta mendukung peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Dengan pendekatan yang terstruktur namun berdampak besar, BPHTB Online telah membuka peluang baru dalam pemungutan pajak daerah yang relevan dengan perkembangan teknologi. Harapannya, inovasi ini dapat menjadi contoh praktik baik yang dapat direplikasi oleh daerah lain, serta terus dikembangkan sesuai dengan kebutuhan dan dinamika perpajakan daerah ke depan. BPHTB Online bukan hanya sekadar sistem informasi, tetapi juga wujud nyata dari komitmen untuk menciptakan pelayanan perpajakan yang kreatif, adaptif, dan berpihak pada masyarakat.

Keberhasilan implementasi BPHTB Online juga tidak lepas dari dukungan berbagai pihak, mulai dari Kepala Badan Pendapatan Daerah, jajaran Badan Pendapatan Daerah, bank persepsi, PPAT/Notaris, hingga wajib pajak yang turut memberikan masukan dan apresiasi. Kolaborasi ini menjadi kunci dalam menjaga keberlanjutan inovasi serta memastikan bahwa sistem yang disajikan tetap relevan dan kontekstual dengan kebutuhan pemungutan BPHTB.

Di samping itu, inovasi ini mampu menumbuhkan semangat seluruh aparatur perpajakan untuk terus belajar dan berinovasi, menjadikan teknologi sebagai sahabat dalam menciptakan pelayanan perpajakan yang lebih baik. Dengan semangat gotong royong dan kepedulian terhadap optimalisasi PAD, BPHTB Online diharapkan mampu menjadi bagian dari transformasi perpajakan daerah yang lebih modern, transparan, dan akuntabel di Kabupaten Lamongan. Sistem pelayanan yang terintegrasi, aplikasi yang canggih, laporan transaksi yang komprehensif, pengawasan yang lebih efektif, serta peningkatan kepatuhan wajib pajak menjadi bukti nyata keberhasilan inovasi ini dalam meningkatkan kualitas pemungutan BPHTB dan kontribusi terhadap PAD Kabupaten Lamongan.



KABUPATEN LAMONGAN