

SISTEM VERIFIKASI BPHTB SECARA ONLINE TERHADAP TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN APABILA TERDAPAT KURANG BAYAR PAJAK

Septia Jati Iswara¹, Fitika Andraini²

Fakultas Hukum, Universitas Stikubank Semarang^{1,2}

Email : iswaraseptia@gmail.com¹, fitika@edu.unisbank.ac.id²

ABSTRAK

Kata kunci:

Transaksi Jual Beli, E-BPHTB, Verifikasi BPHTB, PPAT Semarang

Permasalahan dalam penelitian ini adalah (1).Bagaimana verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) secara online terhadap transaksi jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila terdapat kurang bayar pajak, (2).Faktor-faktor apa yang menimbulkan kurang bayar pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) setelah adanya verifikasi secara online, dan (3).Bagaimana penyelesaian kurang bayar pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) setelah adanya verifikasi secara online. Metode dalam penelitian ini yaitu menggunakan metode penelitian yuridis normative, penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder. Penelitian yang telah dilakukan mendapatkan hasil bahwa pelaksanaan pembayaran pajak e-BPHTB dan pelaksanaan verifikasi BPHTB oleh PPAT Nurwulandari, SH. sudah dilakukan sesuai prosedur dan telah sesuai dengan peraturan. Faktor-faktor yang dapat menimbulkan adanya kurang bayar pajak BPHTB adalah ketika adanya ketidaksesuaian kondisi objek pajak dengan nilai pasar objek pajak saat dilakukannya proses verifikasi pajak BPHTB melalui penelitian lapangan. Penyelesaian kurang bayar pajak BPHTB dilakukan dengan cara membayarkan nominal kekurangannya tersebut dengan menunjukan SSPD-BPHTB Kurang Bayar. Diharapkan dalam pelaksanaan verifikasi pajak BPHTB dapat diperbanyak Tim Khusus pada Bapenda Kota Semarang supaya lebih cepat proses koreksi dokumen untuk penerbitan SSPD-BPHTB yang sudah terverifikasi.

ABSTRACT

Keywords :

Sale And Purchase Transactions, E-BPHTB, Verification Of BPHTB, Land Deed Officials (PPAT) Semarang

The problems in this research are (1). How to verify online Acquisition Duty of Right on Land and Building (BPHTB) for sale and purchase transactions by Land Deed Officials (PPAT) if there is an underpayment of taxes, (2). What factors causing underpayment of Land and Acquisition Duty of Right on Land and Building (BPHTB) tax after online verification, and (3). How to settle the underpayment of Acquisition Duty of Right on Land and Building (BPHTB) tax after online verification. The method in this study is to use normative juridical research methods, legal research on literature which is carried out by examining library materials or secondary data. The research that has been conducted has found that the implementation of e-BPHTB tax payments and the implementation of BPHTB verification by PPAT Nurwulandari, SH. has been carried out according to the procedure and is in accordance with the regulations. Factors that can lead to underpayment of BPHTB taxes are when there is a discrepancy between the condition of the tax object and the market value of the tax object during the BPHTB tax verification process through field research. Settlement of BPHTB tax underpayment is carried out by paying the nominal deficiency by showing the underpaid SSPD-BPHTB. It is hoped that in the implementation of BPHTB tax verification, there will be more teams at Bapenda Semarang so that the document correction process for the issuance of verified SSPD-BPHTB will be faster.

PENDAHULUAN

Pajak merupakan sumber pendapatan negara yang dapat digunakan sebagai alat untuk mengatur kegiatan ekonomi. Peralihan hak atas tanah dan bangunan terkait erat dengan kepastian hukum dan ditandai oleh adanya bukti atas peralihan hak tersebut. Untuk memberikan kekuatan dan kepastian hukum pemilikan tanah dan bangunan setiap peralihan hak atas tanah dan atau bangunan harus dilakukan sesuai dengan hukum yang mengaturnya. Perolehan hak sebagai hasil peralihan hak harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, serta wajib didaftarkan pada instansi yang berwenang, yaitu kantor pertanahan kabupaten/kota setempat. Artinya hak atas tanah dan bangunan secara sah ada pada pihak yang memperoleh hak tersebut serta dapat dipertahankan terhadap semua pihak (Murni, 2020).

Pemungutan BPHTB adalah salah satu bagian yang sangat penting dalam proses peralihan hak (balik nama) atas tanah dan bangunan di Indonesia, karena Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilarang untuk menandatangani akta peralihan hak sebelum wajib pajak melunasi BPHTB sebagaimana mestinya (Siahaan, 2003). Adanya otonomi daerah serta sejak diterbitkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka telah terjadi pembaruan di bidang pajak daerah. BPHTB menjadi pajak daerah yang dipungut oleh pemerintah daerah kabupaten/kota (Sidik, 2002). Sejak diterbitkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, pemerintah daerah juga harus menetapkan peraturan pelaksanaannya misalnya dalam bentuk peraturan bupati atau peraturan walikota tentang teknis pemungutan BPHTB agar dapat diimplementasikan (Setyawati, 2019).

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dipungut dengan menggunakan system self assessment dimana Wajib Pajak diberikan kepercayaan dalam menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (Ravianto, 2017a). Secara umum mekanisme pengenaan dan penetapan objek, subjek, tata cara perhitungan dan dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sama dengan pengaturan BPHTB yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000.

Dalam hal terdapat transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kota Semarang, maka Wajib Pajak menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah yang pelaksanaannya dilakukan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Semarang. Selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah mengisi data Wajib Pajak yang nantinya akan terbit Surat Setoran Pajak Daerah, yang kemudian disetorkan ke Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang, untuk selanjutnya dilakukan verifikasi pajak BPHTB secara online. Verifikasi disini dimaksudkan untuk memonitor kebenaran Wajib Pajak dalam menghitung pajaknya.

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah yang telah diuraikan diatas, maka tujuan dan manfaat penelitian ini adalah untuk mengetahui verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) secara online terhadap transaksi jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila terdapat kurang bayar pajak, untuk mengetahui faktor-faktor apa yang menimbulkan kurang bayar pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) setelah adanya verifikasi secara online dan untuk mengetahui penyelesaian kurang bayar pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) setelah adanya verifikasi secara online.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan dengan penelitian yuridis normatif (metode penelitian hukum normatif). Metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder belaka (Soekanto, 2007). Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian

yang berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Bahan-bahan sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.

Teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti adalah metode *library research*, yaitu studi kepustakaan. Pengumpulan data ditentukan dengan menelaah literatur dan bahan pustaka yang relevan terhadap masalah yang diteliti baik dari buku-buku dan data menggunakan bahan-bahan pustaka mengenai Pelaksanaan Kurang Bayar Pajak Setelah Adanya Sistem Verifikasi BPHTB Secara Online Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan di Kota Semarang.

HASIL DAN PEMBAHASAN

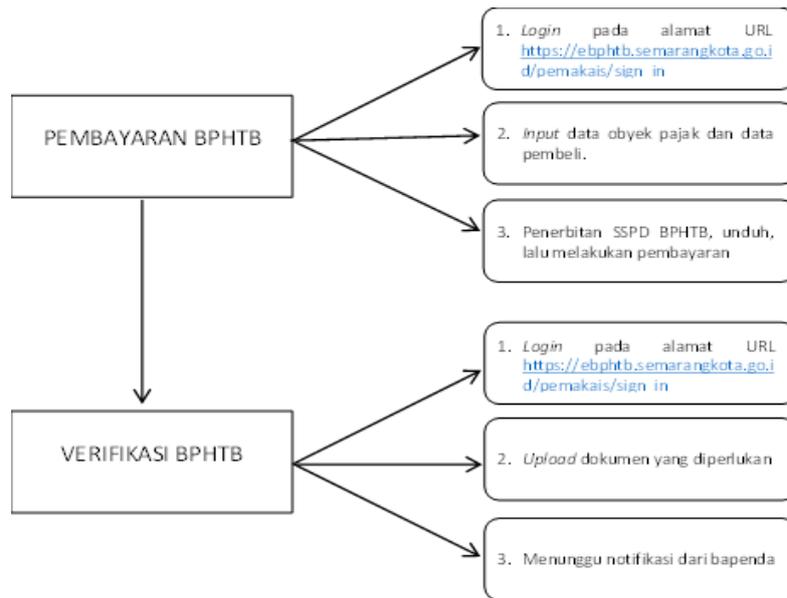
1. Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Secara Online Terhadap Transaksi Jual Beli Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Apabila Terdapat Kurang Bayar Pajak.

Pokok pembahasan dalam penelitian ini adalah lebih menyoroti tentang verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) secara online terhadap transaksi jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila terdapat kurang bayar pajak. Pelaksanaan verifikasi BPHTB secara online di Kota Semarang mulai dilaksanakan pada bulan April tahun 2023. Penelitian dilakukan pada Kantor Notaris-PPAT Nurwulandari, SH, selaku PPAT di Kota Semarang, yang beralamat di Jalan Jangli Raya Nomor 41C, Kelurahan Jatingaleh, Kecamatan Candisari, Kota Semarang. Sebelum dijabarkannya prosedur verifikasi pada Kantor Notaris-PPAT Nurwulandari, SH, penulis menguraikan dalam bentuk tabel yang menggambarkan jumlah data Wajib Pajak yang mengurus proses BPHTB pada Kantor Notaris-PPAT Nurwulandari, SH.

DATA BPHTB ATAS TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN BULAN JANUARI 2022 SAMPAI DENGAN BULAN DESEMBER 2022				
No	Nama Wajib Pajak	Nilai Transaksi	Nilai BPHTB	
1	Jenny Diana	Rp 150,000,000	Rp 4,050,000	
2	Achmad Faisal Islami	Rp 250,000,000	Rp 8,550,000	
3	Ria Prasetyani	Rp 130,000,000	Rp 3,500,000	
4	H. Sri Achadi Nugraheni	Rp 400,000,000	Rp 17,000,000	
5	Arief Teguh Raharjo	Rp 120,000,000	Rp 5,400,000	
6	Arief Teguh Raharjo	Rp 65,000,000	Rp 225,000	
7	Drs Thohari	Rp 500,000,000	Rp 15,500,000	
8	Rosita Lihasari	Rp 275,000,000	Rp 10,750,000	
9	Nur Sa'adah	Rp 439,848,000	Rp 18,998,000	
10	Muhammad Khoirul Manan	Rp 6,000,000,000	Rp 297,000,000	
11	Vony Cahya Mintari	Rp 300,000,000	Rp 12,000,000	
12	Suhari	Rp 600,000,000	Rp 27,000,000	
13	Risyandi Anwar	Rp 400,000,000	Rp 17,000,000	
14	Nurul Khasanah	Rp 207,000,000	Rp 7,350,000	
15	Genesaret Hizkia Natalia	Rp 75,000,000	Rp 750,000	
16	Adi Sari Pribadi	Rp 1,800,000,000	Rp 90,000,000	
17	M. Athoillah	Rp 212,500,000	Rp 7,600,000	
18	Dwi Diana Seftiyaningrum	Rp 112,500,000	Rp 2,600,000	
19	Anggoro Dwi Saputro	Rp 225,000,000	Rp 8,250,000	
20	Muhammad Fauzi Awal Romadhon	Rp 90,000,000	Rp 1,500,000	
21	Rizal Fahlevi	Rp 150,000,000	Rp 4,500,000	
22	Husna Fahrtsani	Rp 400,000,000	Rp 17,000,000	
23	Adi Nurrochman	Rp 155,000,000	Rp 4,788,000	
24	Fransiska Sugondo	Rp 200,000,000	Rp 7,000,000	
25	Kharisma Huzul Pratama Putra	Rp 200,000,000	Rp 7,000,000	
26	Putra Muhammad Yahya	Rp 245,000,000	Rp 10,166,400	
27	Kusmiyati	Rp 160,000,000	Rp 5,000,000	
28	Siti Fatimah	Rp 70,000,000	Rp 4,500,000	
29	Mohammad Daclani	Rp 425,000,000	Rp 18,250,000	
30	Yesenia	Rp 844,000,000	Rp 39,200,000	
31	Nur Hafidzah Devi Kartika	Rp 150,000,000	Rp 3,750,000	
32	Diana Sukorina	Rp 800,000,000	Rp 37,000,000	
33	Agusta Indra Rachmanda	Rp 450,000,000	Rp 33,570,000	
34	Baharudin Amanu	Rp 125,000,000	Rp 3,250,000	
35	Baharudin Amanu	Rp 75,300,000	Rp 3,600,000	
36	Taufiq Hidayaturokhman	Rp 200,000,000	Rp 7,000,000	
37	Achmad Widodo	Rp 2,178,750,000	Rp 105,937,500	
38	Achmad Widodo	Rp 1,308,750,000	Rp 65,437,500	
39	Achmad Widodo	Rp 971,250,000	Rp 48,562,500	
40	Minda Ayu Novitasari	Rp 175,000,000	Rp 5,462,500	
41	Ida Muslihatun	Rp 185,000,000	Rp 7,421,400	
42	Muhammad Amrin Ramadhan	Rp 500,000,000	Rp 23,810,000	
	TOTAL	Rp 22,319,898,000	Rp 1,017,228,800	

Gambar 2. Data BPHTB pada PPAT Nurwulandari, SH.

Pada gambar diatas dapat diketahui bahwa selama 1 tahun dihitung dari bulan Januari tahun 2022 sampai dengan bulan Desember tahun 2022, terdapat total 42 klien yang mengurus proses BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan, dengan total nilai pajak yang terseteror pada Bapenda Kota Semarang yaitu sebesar Rp 1.017.228.800,-.



Gambar 3. Skema Pembayaran BPHTB dan Verifikasi BPHTB

Skema tersebut diatas menggambarkan alur prosedur pembayaran BPHTB oleh PPAT atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kota Semarang. Sebelum dilakukan proses verifikasi pajak BPHTB, terlebih dahulu dilakukan pembayaran pajak BPHTB dengan cara menunjukkan SSPD BPHTB pada loket pembayaran di Bank Jateng. Selain itu yang terpenting adalah perhitungan pajak BPHTB yang didasarkan pada harga transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan (Maftukha et al., 2020).

Tarif pajak BPHTB ditetapkan sebesar 5%, sesuai dengan Pasal 6 Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Nilai Perolehan Objek Pajak yang dimaksud adalah harga transaksi. Secara sederhana penjelasan tersebut diatas dapat dirumuskan menjadi sebagai berikut :

$$\begin{aligned}
 \text{Pajak BPHTB} &= \text{Tarif Pajak} \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \\
 &= 5\% \times (\text{Harga Transaksi} - \text{Rp}60.000.000,-)
 \end{aligned}$$

Gambar 4. Rumus Pajak BPHTB

Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (Maftukha et al., 2020). Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) atau harga transaksi inilah yang nantinya akan menjadi dasar dalam proses verifikasi pajak BPHTB apakah adanya kurang bayar pajak BPHTB atau tidak. NPOP ditentukan sendiri oleh Wajib Pajak sehingga PPAT mengisi NPOP berdasarkan harga transaksi jual beli yang disebutkan oleh Wajib Pajak, namun pada prakteknya Wajib Pajak tidak menyebutkan Harga Transaksi yang sesungguhnya, hal tersebut dilakukan agar nominal pajak BPHTB yang timbul tidak besar.

Verifikasi pajak BPHTB dilakukan setelah dilakukannya pembayaran pajak BPHTB. Verifikasi disini dimaksudkan untuk memonitor kebenaran Wajib Pajak dalam menghitung pajaknya. Syarat yang disiapkan untuk verifikasi pajak BPHTB yaitu KTP dan KK pembeli, SPPT PBB tahun terbaru, bukti lunas pembayaran SPPT PBB tahun terbaru, dan foto obyek pajak (Peraturan Walikota Semarang Nomor 64 Tahun, n.d.). Dokumen-dokumen tersebut

berupa salinan elektronik yang diunggah pada akun PPAT dengan cara *Login* pada alamat URL https://ebphtb.semarangkota.go.id/pemakais/sign_in

Setelah dilakukan unggah dokumen yang diperlukan maka Tim Bapenda Kota Semarang akan meneliti. Penelitian tersebut (proses verifikasi) berupa penelitian administrasi dan penelitian lapangan, merupakan bentuk pengawasan Petugas Pajak Daerah terhadap penghitungan, pembayaran, dan pelaporan BPHTB yang dilakukan Wajib Pajak (Peraturan Walikota Semarang Nomor 64 Tahun, n.d.). Penelitian administrasi oleh Tim Bapenda Kota Semarang meliputi (Peraturan Walikota Semarang Nomor 64 Tahun, n.d.):

- a. kesesuaian NOP yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NOP yang tercantum dalam SPPT, bukti pembayaran dan pada basis data PBB;
- b. jika terjadi pemecahan PBB, maka NOP PBB yang dicantumkan adalah NOP yang telah dilakukan pemecahan;
- c. kesesuaian NJOP bumi permeter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bumi permeter persegi pada basis data PBB;
- d. kesesuaian NJOP bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bangunan permeter persegi pada basis data PBB;
- e. kebenaran penghitungan yang meliputi NJOP, NPOP, NPOPTKP, tarif, pengenaan atas objek Pajak tertentu, BPHTB terutang atau yang harus dibayar; dan
- f. kebenaran penghitungan yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri.

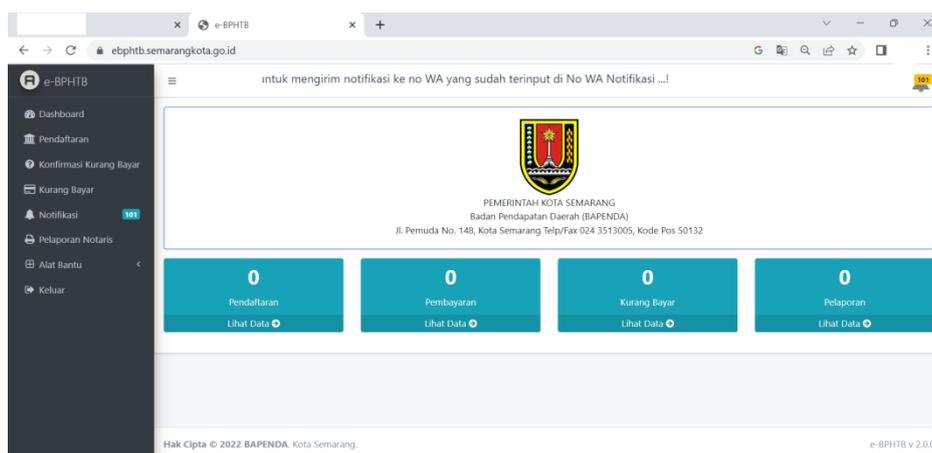
Sedangkan penelitian lapangan oleh Tim Bapenda Kota Semarang dilakukan apabila terdapat indikasi ketidakpatuhan Wajib Pajak yang meliputi (Peraturan Walikota Semarang Nomor 64 Tahun, n.d.):

- a. terdapat indikasi ketidakwajaran harga transaksi; dan/atau
- b. terdapat indikasi ketidaksesuaian data dalam SSPD BPHTB (yang dimaksud disini adalah foto obyek jual beli yang telah diunggah sebelumnya) dengan kondisi/kenyataan di lapangan.

Apabila berdasarkan penelitian lapangan oleh Tim Bapenda Kota Semarang, harga transaksi objek lebih tinggi dari harga transaksi yang dicantumkan pada SSPD BPHTB, sehingga jumlah pajak BPHTB yang disetorkan lebih kecil dari jumlah pajak terutang, hal tersebut yang menyebabkan terjadinya kurang bayar pajak BPHTB (Maftukha et al., 2020).

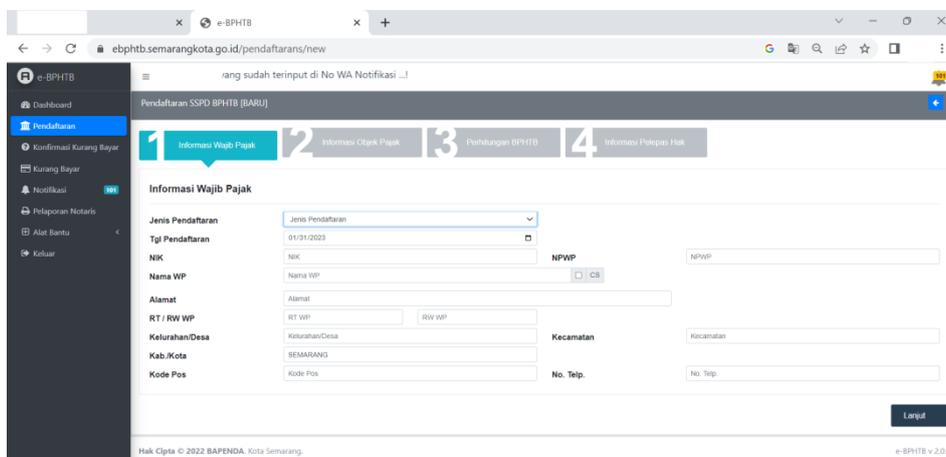
Selanjutnya penulis akan memaparkan hasil penelitian mengenai pelaksanaan sistem e-BPHTB terhadap transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan pada Kantor Notaris-PPAT Nurwulandari, SH. Berikut ini merupakan tampilan aplikasi e-BPHTB milik PPAT Nurwulandari, SH. Berdasarkan penelitian penulis, akan penulis uraikan langkah-langkah teknis yang harus dilakukan oleh Wajib Pajak atau Klien PPAT yang akan melakukan transaksi jual beli :

- a. Wajib Pajak datang ke kantor PPAT dengan membawa dokumen asli berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) apabila ada, Sertipikat Tanah, SPPT PBB tahun terbaru, Bukti Lunas Pembayaran SPPT PBB, dan Foto Objek Jual Beli, yang selanjutnya dokumen-dokumen asli tersebut di scan oleh PPAT.
- b. PPAT *login* pada alamat web https://ebphtb.semarangkota.go.id/pemakais/sign_in dengan mengisi *User Name* dan *Password*, selanjutnya akan muncul tampilan dashboard seperti berikut, kemudian PPAT pilih menu pendaftaran.



Gambar 5. Tampilan Dashboard Akun e-BPHTB

- c. PPAT mengisi data-data yang diminta dalam sistem e-BPHTB yang meliputi informasi wajib pajak, informasi obyek pajak, perhitungan BPHTB, dan informasi pelepas hak.



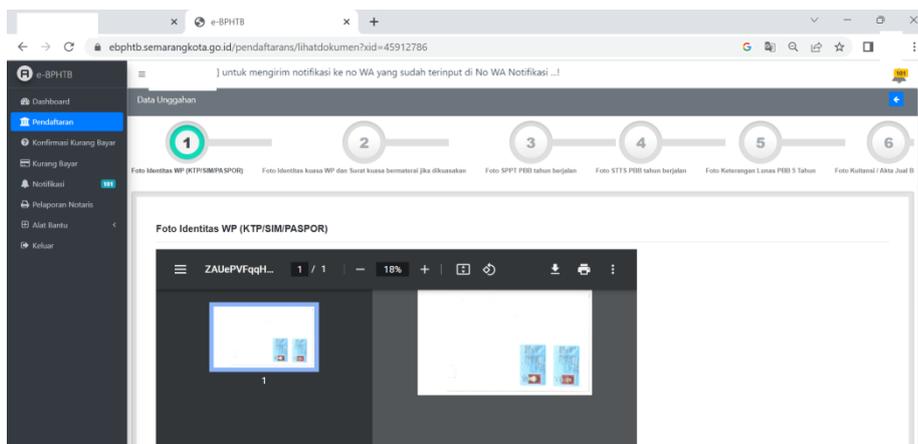
Gambar 6. Tampilan Input Data e-BPHTB

- d. Apabila semua data yang dibutuhkan telah terisi secara lengkap, selanjutnya akan terbit SSPD-BPHTB yang nantinya dibawa oleh PPAT ke Bank Jateng untuk dilakukan pembayaran pajak BPHTB. Terdapat 3 lembar SSPD-BPHTB yaitu lembar 1 untuk Wajib Pajak, lembar 2 untuk PPAT sebagai arsip, dan lembar 6 untuk Bank Jateng. Contoh SSPD-BPHTB yang telah terbit dapat dilihat sebagai berikut :

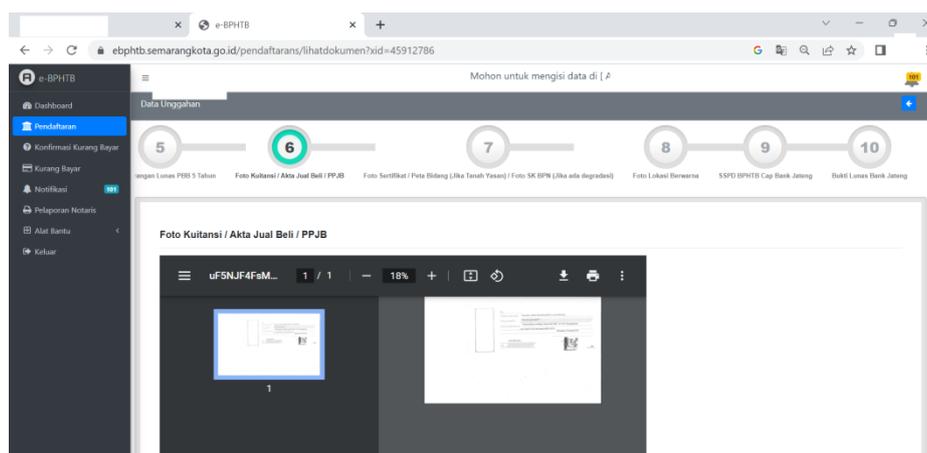
 PEMERINTAH KOTA SEMARANG	SURAT SETORAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SSPD - BPHTB) BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)	Lembar 1 Untuk Wajib Pajak 	
BADAN PENDAPATAN DAERAH KOTA SEMARANG		923	
A.1. Nama Wajib Pajak : 2. NPWP : 00.000.000.0-000.000 3. Alamat Wajib Pajak : 4. Kelurahan : KOTA SEMARANG 5. RT / RW : 6. Kecamatan : 7. Kota : KOTA SEMARANG 8. Kode Pos : 0__			
B.1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB : 2. Letak Tanah dan atau Bangunan : 3. Kelurahan : 4. RT / RW : 5. Kecamatan : 6. Kota : SEMARANG Perhitungan NJOP PBB			
Uraian	Luas (Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)	NJOP PBB / m ² (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terditerbitkan perolehan hak / Tahun ...)	Luas x NJOP PBB / m ²
Tanah (bumi)	7 78 m ²	9 2.013,000	11 157.014,000
Bangunan	8 27 m ²	10 700,000	12 18.900,000
		NJOP PBB	13 175.914,000
		14 Harga transaksi / nilai ps	Rp 200.000,000
15 Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bng			0 1
16 Nomor Sertifikat : HM.			
C. PENGHITUNGAN BPHTB (hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak)			
1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) <i>memperhatikan nilai pada B.13 dan B.14</i>	1.	200,000,000	
2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	2.	60,000,000	
3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) angka 1 - angka 2	3.	140,000,000	
4. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang 5% x angka 3	4.	7,000,000	
D Jumlah setoran berdasarkan			
<input type="checkbox"/> a. Perhitungan Wajib Pajak <input type="checkbox"/> b. STPD BPHTB / SKPD BPHTB KURANG BAYAR / SKPD BPHTB KURANG BAYAR TAMBAHAN * Nomor Tanggal <input type="checkbox"/> c. Pengurangan dihitung sendiri menjadi <input type="checkbox"/> % Berdasarkan Peraturan Walikota No. <input type="checkbox"/> d.			
JUMLAH YANG DISETOR (dengan angka) (dengan huruf) : Rp. 7,000,000 Tujuh Juta Rupiah (berdasarkan perhitungan C.4 dan pilihan			
Semarang, 01-2023 WAJIB PAJAK / PENYETOR	MENGETAHUI : PPAT / NOTARIS	DETERMA OLEH TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB Tanggap :	Telah di Verifikasi
Nama lengkap dan tanda tangan Hanya diisi oleh petugas BAPENDA	Nama lengkap dan tanda tangan Nomor Dokumen NOP PBB Baru	Nama lengkap dan tanda tangan	Nama lengkap dan tanda tangan
Kebenaran dan Informasi yang tercantum dan terlampir dalam dokumen SSPD BPHTB menjadi tanggung jawab Wajib Pajak. Tempat pembayaran BPHTB : Bank Jateng No. Rek. 10.210.10541 *) harus menyertakan kode bayar agar bisa di flagging			

Gambar 7. SSPD-BPHTB

- e. Setelah dilakukan pembayaran pajak BPHTB, maka langkah selanjutnya adalah PPAT melakukan verifikasi pajak dengan cara login akun e-BPHTB dan mengunggah dokumen yang diminta oleh sistem sehubungan dengan proses verifikasi pajak. Dokumen-dokumen yang diunggah antara lain : Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), Sertipikat Tanah, SPPT PBB tahun terbaru, Bukti Lunas Pembayaran SPPT PBB, Foto Objek Jual Beli, SSPD-BPHTB yang sudah terbayar dan ada stempel Bank Jateng, serta bukti lunas bayar pajak BPHTB.

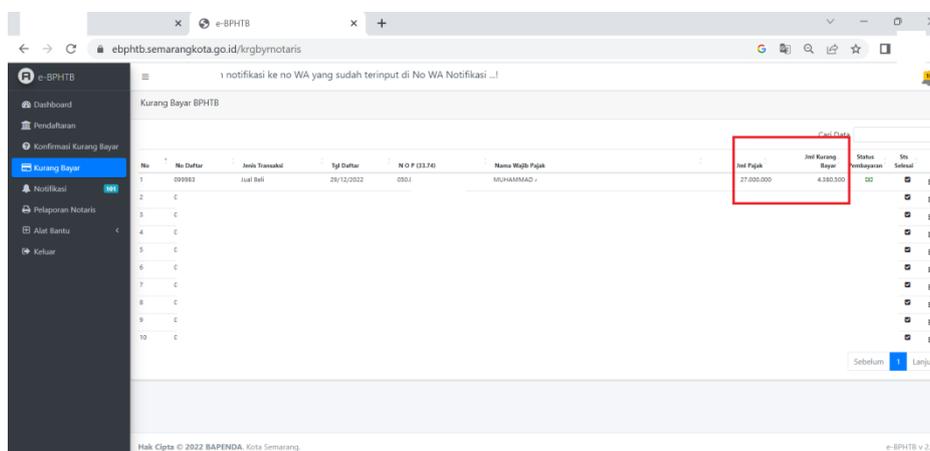


Gambar 8. Proses Verifikasi



Gambar 9. Proses Verifikasi

- f. Apabila seluruh dokumen yang diminta telah diunggah, maka proses selanjutnya adalah menunggu pihak Bapenda Kota Semarang mengoreksi yang nantinya akan muncul notifikasi apakah Pajak BPHTB disetujui atau masih ada dokumen lain yang harus diunggah atau akan muncul notifikasi kurang bayar pajak. Berikut ini tampilan apabila hasil koreksi dari Bapenda adalah kurang bayar pajak.



Gambar 10. Kurang Bayar Pajak

2. Faktor-Faktor Yang Menimbulkan Kurang Bayar Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Setelah Adanya Verifikasi Secara Online.

Pada pembahasan sebelumnya telah penulis paparkan bahwa setelah dilakukan penyetoran pajak BPHTB maka proses selanjutnya adalah verifikasi pajak BPHTB yang dilakukan oleh Tim Bapenda Kota Semarang dengan cara penelitian administrasi dan penelitian lapangan yang merupakan suatu bentuk pengawasan Petugas Pajak Daerah terhadap penghitungan, pembayaran, dan pelaporan BPHTB yang dilakukan Wajib Pajak.

Pada Pasal 12 Ayat (1) Peraturan Walikota Semarang Nomor 64 Tahun 2021 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), disebutkan bahwa hal-hal berikut ini merupakan poin-poin yang diteliti oleh Tim Bapenda Kota Semarang pada saat proses verifikasi pajak BPHTB, yaitu :

- a. kesesuaian NOP yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NOP yang tercantum dalam SPPT, bukti pembayaran dan pada basis data PBB;

- b. jika terjadi pemecahan PBB, maka NOP PBB yang dicantumkan adalah NOP yang telah dilakukan pemecahan;
- c. kesesuaian NJOP bumi permeter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bumi permeter persegi pada basis data PBB;
- d. kesesuaian NJOP bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bangunan permeter persegi pada basis data PBB;
- e. kebenaran penghitungan yang meliputi NJOP, NPOP, NPOPTKP, tarif, pengenaan atas objek Pajak tertentu, BPHTB terutang atau yang harus dibayar; dan
- f. kebenaran penghitungan yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri.

Selanjutnya, faktor-faktor lain yang dapat menimbulkan adanya kurang bayar pajak BPHTB adalah ketika adanya ketidaksesuaian kondisi objek pajak dengan nilai pasar objek pajak saat dilakukannya proses verifikasi pajak BPHTB melalui penelitian lapangan, faktor-faktor tersebut antara lain harga pasar, kondisi objek pajak seperti kualitas objek pajak, maupun fasilitas yang ada dari bangunan tersebut (Erlinda et al., 2020).

3. Penyelesaian Kurang Bayar Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Setelah Adanya Verifikasi Secara Online.

Dengan menetapkan pemungutan BPHTB menggunakan *self assessment* maka wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan bantuan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat untuk menerbitkan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan kemudian melakukan penyetoran pajak ke kas daerah yang ditunjuk, yaitu Bank Jateng. Setelah itu petugas pajak melakukan verifikasi kelengkapan pembayaran wajib pajak untuk memastikan bahwa data atau dokumen yang diserahkan sudah sesuai dan benar, serta data yang diajukan telah layak dan sesuai dengan kriteria yang diajukan. Verifikasi yang dimaksud yaitu melalui penelitian administrasi dan penelitian lapangan sebagaimana yang telah penulis paparkan pada pembahasan sebelumnya.

Apabila berdasarkan proses verifikasi oleh Tim Bapenda Kota Semarang, poin-poin yang menjadi indikator penilaian tidak sesuai dengan dokumen-dokumen yang di unggah, atau pada saat dilakukan penelitian lapangan, terbukti bahwa harga transaksi objek lebih tinggi dari harga transaksi yang dicantumkan pada SSPD BPHTB, sehingga jumlah pajak BPHTB yang disetorkan lebih kecil dari jumlah pajak terutang, maka akan muncul kurang bayar pajak BPHTB.

Sesuai dengan Pasal 12 Ayat (4) Peraturan Walikota Semarang Nomor 64 Tahun 2021 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang berbunyi “dalam hal berdasarkan hasil Penelitian SSPD BPHTB jumlah pajak yang disetorkan lebih kecil dari jumlah pajak terutang Wajib Pajak membayar selisih kekurangan tersebut dengan SSPD BPHTB tambahan”. Artinya, untuk menyelesaikan kurang bayar pajak BPHTB, Wajib Pajak akan mendapat SSPD BPHTB tambahan yang dikirim melalui akun e-BPHTB milik PPAT, sehingga Wajib Pajak bisa langsung menyetorkan nominal kekurangan pajak tersebut ke Kantor Kas Daerah dengan menunjukkan SSPD BPHTB tambahan.

Secara sederhana, skema penyelesaian kurang bayar pajak BPHTB secara online, dapat digambarkan sebagai berikut :

Muhammad terdapat kurang bayar pajak sebesar yang tercantum dalam SSPD-BPHTB kurang bayar pada Gambar 10 diatas.

Selanjutnya SSPD-BPHTB Kurang Bayar tersebut dibawa ke Bank Jateng untuk disetorkan kekurangannya. Apabila sudah terbayar lunas, kemudian PPAT bisa membuka kembali akunnya untuk mengunduh BPHTB yang sudah terverifikasi oleh Bapenda Kota Semarang, sehingga telah terselesaikannya pula proses pemungutan pajak BPHTB secara *online* yang kemudian untuk dapat dilanjutkan proses balik nama atas sertifikat tanah yang menjadi obyek jual beli, pada Kantor Pertanahan Kota Semarang. Berikut ini adalah contoh SSPD-BPHTB yang telah diverifikasi oleh Bapenda Kota Semarang.

 PEMERINTAH KOTA SEMARANG	SURAT SETORAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SSPD - BPHTB) BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)	Lembar 1 Untuk Wajib Pajak 																					
BADAN PENDAPATAN DAERAH KOTA SEMARANG		3222																					
A.1. Nama Wajib Pajak : MUHAMMAD 2. NPWP : 00.000.000.0-000.000 3. Alamat Wajib Pajak : 4. Kelurahan : 5. RT / RW : 6. Kecamatan : 7. Kota : KOTA SEMARANG 8. Kode Pos : 0__																							
B.1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB : 33.74.050.006.010.0240.0 2. Letak Tanah dan atau Bangunan : JL. MARGOYOSO 3. Kelurahan : TEMBALANG 4. RT / RW : 001 / 03 5. Kecamatan : TEMBALANG 6. Kota : SEMARANG Perhitungan NJOP PBB																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Uraian</th> <th style="width: 15%;">Luas (Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)</th> <th style="width: 15%;">Luas</th> <th style="width: 15%;">NJOP PBB / m² (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak /</th> <th style="width: 15%;">Luas x NJOP PBB / m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tanah (bumi)</td> <td style="text-align: center;">7 142 9</td> <td style="text-align: center;">3,100,000</td> <td style="text-align: center;">11</td> <td style="text-align: center;">440,200,000</td> </tr> <tr> <td>Bangunan</td> <td style="text-align: center;">8 80 10</td> <td style="text-align: center;">1,200,000</td> <td style="text-align: center;">12</td> <td style="text-align: center;">96,000,000</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">NJOP PBB</td> <td style="text-align: center;">13</td> <td style="text-align: center;">536,200,000</td> </tr> </tbody> </table>			Uraian	Luas (Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)	Luas	NJOP PBB / m ² (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak /	Luas x NJOP PBB / m ²	Tanah (bumi)	7 142 9	3,100,000	11	440,200,000	Bangunan	8 80 10	1,200,000	12	96,000,000	NJOP PBB				13	536,200,000
Uraian	Luas (Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)	Luas	NJOP PBB / m ² (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak /	Luas x NJOP PBB / m ²																			
Tanah (bumi)	7 142 9	3,100,000	11	440,200,000																			
Bangunan	8 80 10	1,200,000	12	96,000,000																			
NJOP PBB				13	536,200,000																		
15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bog <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 14 Harga transaksi / nilai Rp 500,000,000 16. Nomor Sertifikat HM																							
C. PENGHITUNGAN BPHTB (hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak)																							
1. Nilai Perolehan Objek Pajak memperhatikan nilai pada B.13 dan B.14 1. 536,200,000 2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOJKP) 2. 60,000,000 3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) angka 1 - angka 3. 476,200,000 4. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang 5% x angka 3 4. 23,810,000																							
D. Jumlah setoran berdasarkan <input type="checkbox"/> a. Perhitungan Wajib Pajak <input type="checkbox"/> b. STPD BPHTB / SKPD BPHTB KURANG BAYAR / SKPD BPHTB KURANG BAYAR TAMBAHAN *) Nomor Tanggal <input type="checkbox"/> c. Pengurangan dihitung sendiri menjadi <input type="checkbox"/> % Berdasarkan Peraturan Walikota No. <input type="checkbox"/> d.																							
JUMLAH YANG DISETOR (dengan angka) (dengan huruf) : Rp. 23,810,000 Dua Puluh Tiga Juta Delapan Ratus Sepuluh Ribu Rupiah (berdasarkan perhitungan C.4 dan pilihan																							
Semarang, 08-12-2022 WAJIB PAJAK / PENYETOR	MENGETAHUI PPAT / NOTARIS ttd	DITERIMA OLEH TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB Tanggal : 12-2022 Telah di Verifikasi 02012022  Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikat Elektronik (BSSE) BSSN (#) INDRYASARI, SE., M.A.P																					
Nama lengkap dan tanda Nama lengkap dan tanda Nama lengkap dan tanda Nama lengkap dan tanda Hanya diisi oleh petugas BAPENDA Nomor Dokumen NOP PBB Baru																							

Gambar 13. SSPD-BPHTB yang telah terverifikasi

4. Analisis Penyelesaian Kurang Bayar Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Secara Online Setelah Dilakukannya Proses Verifikasi.

Diketahui bahwa sistem pemungutan pajak di Indonesia menganut *self assessment system* menggantikan system pemungutan pajak *official assessment system*. *Self Assessment System* yang dianut Undang-Undang perpajakan Indonesia memberi kepercayaan penuh terhadap wajib pajak untuk menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri kewajiban perpajakannya kepada pemungut pajak (fiskus) dengan menggunakan dokumen Surat Pemberitahuan (SPT), dengan kata lain bahwa wajib pajak aktif mulai menghitung, memperhitungkan, menyetor dan

melaporkan pajak yang terutang sendiri dan fiskus pada system ini bersifat pasif, yaitu hanya memberikan pelayanan, penerangan, pengawasan dan pemeriksaan.

Tertulis bahwa transaksi peralihan hak milik atas tanah dan/atau bangunan karena jual-beli dilakukan dihadapan PPAT guna menjamin kepastian hukum terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan. PPAT dalam menjalankan jabatannya harus memberikan penjelasan mengenai akta peralihan hak serta kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi para pihak, diantaranya yaitu menunjukkan asli surat pembayaran pajak yang terutang karenanya yakni Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (Ravianto, 2017b). Pernyataan tersebut sudah sesuai dengan praktik proses pengurusan BPHTB oleh PPAT Nurwulandari, SH.

PPAT Nurwulandari, SH sudah melakukan tugasnya sesuai dengan aturan yang berlaku di Kota Semarang sehubungan dengan pelaksanaan verifikasi BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan. Selama tahun 2022 terdapat 42 klien yang mempercayakan pengurusan transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan pada PPAT Nurwulandari, SH, dengan total nilai pajak BPHTB yang telah tersetor pada Bapenda Kota Semarang yaitu sebesar Rp 1.017.228.800,- (satu milyar tujuh belas juta dua ratus dua puluh delapan ribu delapan ratus rupiah).

Dari hasil analisa penulis terhadap beberapa peraturan perundang-undangan yaitu:

- 1) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
- 2) Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB); serta
- 3) Peraturan Walikota Semarang Nomor 64 Tahun 2021 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Penulis menilai bahwa ketentuan-ketentuan tersebut diatas sudah cukup jelas memuat aturan-aturan untuk melakukan pungutan pajak karena didalamnya menerangkan mengenai subyek dan objek pajak, bentuk dan besarnya pembayaran, saat terutangnya pajak, saat timbulnya kewajiban bagi Wajib Pajak. Adanya pengalihan kewenangan pemungutan BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah menyebabkan pula pengalihan upaya untuk mengoptimalkan BPHTB menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah, sehingga dasar hukum penting untuk pemungutan pajak agar dalam pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Silitonga, 2012).

Mekanisme pemberlakuan BPHTB secara online dilaksanakan berdasarkan Peraturan Walikota Semarang Nomor 64 Tahun 2021 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dengan menjadikan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai induk dari peraturan yang mengatur BPHTB.

Program modernisasi perpajakan diciptakan untuk menghasilkan pelayanan yang lebih baik, terpadu dan personal, hal tersebut dapat dicapai salah satunya adalah dengan pemanfaatan teknologi elektronik secara maksimal, sehingga e-BPHTB merupakan program modernisasi yang dirancang untuk memanfaatkan elektronik secara maksimal (Maftukha et al., 2020). Dengan pemanfaatan elektronik, wajib pajak diberikan berbagai kemudahan dalam melaksanakan kewajibannya sehingga diharapkan wajib pajak akan merasa puas dengan sistem dan pelayanan yang diberikan (Maftukha et al., 2020).

Selanjutnya, berdasarkan penelitian penulis di Kantor Notaris-PPAT Nurwulandari, SH, penulis menganalisa hambatan-hambatan yang sering dihadapi pada saat pelaksanaan

pemungutan BPHTB secara *online* khususnya terhadap transaksi jual beli yaitu yang pertama terkendala oleh pelayanan Tim Bapenda Kota Semarang yang kurang *responsive* terhadap transaksi BPHTB yang telah diajukan dan didaftar oleh PPAT melalui akun PPAT. Karena ketika data Wajib Pajak beserta syarat kelengkapan yang diperlukan telah berhasil diinput oleh PPAT melalui akunnya, maka tahap selanjutnya adalah menunggu respon dari Bapenda Kota Semarang, apakah transaksi yang diajukan oleh PPAT tersebut disetujui atau terdapat pembetulan atau terdapat kurang bayar pajak. Sehingga akan lebih baik apabila Tim Bapenda Kota Semarang bisa cepat merespon transaksi-transaksi yang telah diajukan oleh PPAT.

Kendala yang kedua yang penulis temukan adalah diperlukan ketelitian PPAT atau *staff* PPAT pada saat menginput data-data yang diperlukan pada sistem e-BPHTB. Apabila terdapat kekeliruan input data sebagai contoh yang seringnya terjadi, Nama Wajib Pajak, Alamat Wajib Pajak, Nomor Hak Sertipikat yang menjadi obyek jual beli, maka SSPD-BPHTB yang terbit pastinya akan keliru. Selanjutnya apabila pajak BPHTB yang muncul berdasarkan SSPD-BPHTB yang keliru tersebut, sudah dibayarkan, maka pada saat dilanjutkan proses verifikasi pajak, pasti akan muncul notifikasi dari Bapenda bahwa terdapat pembetulan SSPD-BPHTB terkait input data yang keliru. hal tersebut menjadikan proses terselesainya penerbitan verifikasi BPHTB menjadi semakin lama dikarenakan dilakukan pembetulan pada kesalahan input terlebih dahulu.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian serta analisa data pada bab pembahasan yang telah diuraikan penulis tersebut diatas, maka dapat diperoleh kesimpulan sebagai berikut. Pertama, berdasarkan penelitian pada Kantor PPAT Nurwulandari, SH, pelaksanaan pembayaran pajak BPHTB dan pelaksanaan verifikasi BPHTB sudah dilakukan sesuai prosedur dan telah sesuai dengan peraturan. Pelaksanaan verifikasi pajak BPHTB secara online dapat dilakukan apabila Wajib Pajak sudah membayarkan pajak BPHTB nya melalui Bank Jateng dengan menunjukkan SSPD-BPHTB yang diterbitkan melalui akun PPAT pada alamat web : https://ebphtb.semarangkota.go.id/pemakais/sign_in.

Untuk dapat diterbitkannya SSPD-BPHTB tersebut maka PPAT wajib melengkapi data-data yang diperlukan berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) apabila ada, Sertipikat Tanah, dan SPPT PBB tahun terbaru. Verifikasi pajak akan terproses apabila PPAT telah mengunggah dokumen yang diminta oleh sistem yaitu antara lain : Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), Sertipikat Tanah, SPPT PBB tahun terbaru, Bukti Lunas Pembayaran SPPT PBB, Foto Objek Jual Beli, SSPD-BPHTB yang sudah terbayar dan ada stempel Bank Jateng, serta bukti lunas bayar pajak BPHTB. Apabila seluruh dokumen telah selesai diunggah maka PPAT menunggu hasil verifikasi dari Bapenda yang akan diberitahukan melalui notifikasi yang akan muncul pada akun PPAT. Notifikasi tersebut dapat berupa telah selesainya verifikasi yang artinya telah selesai proses pemungutan pajak BPHTB, atau akan muncul notifikasi bahwa terdapat kurang bayar pajak BPHTB.

Kedua, faktor-faktor yang dapat menimbulkan adanya kurang bayar pajak BPHTB adalah ketika adanya ketidaksesuaian kondisi objek pajak dengan nilai pasar objek pajak saat dilakukannya proses verifikasi pajak BPHTB melalui penelitian lapangan, faktor-faktor tersebut antara lain harga pasar, kondisi objek pajak seperti kualitas objek pajak, maupun fasilitas yang ada dari bangunan tersebut.

Ketiga, apabila berdasarkan proses verifikasi oleh Tim Bapenda Kota Semarang, poin-poin yang menjadi indikator penilaian tidak sesuai dengan dokumen-dokumen yang di unggah pada akun PPAT, atau pada saat dilakukan penelitian lapangan, terbukti bahwa harga transaksi objek lebih tinggi dari harga transaksi yang dicantumkan pada SSPD BPHTB, sehingga jumlah pajak BPHTB yang disetorkan lebih kecil dari jumlah pajak terutang, maka akan muncul kurang bayar pajak BPHTB yang penyelesaiannya adalah dengan cara membayarkan nominal kekurangannya tersebut pada Bank Jateng dengan menunjukkan SSPD-BPHTB Kurang Bayar yang dapat diunduh melalui akun PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

- Erlinda, D., Wisnaeni, F., & Sukma, N. M. (2020). Pelaksanaan Verifikasi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Di Kabupaten Bogor. *Notarius*, 13(2), 946–960.
- Maftukha, R. L. Z., Sediati, D. S. R., & Mahfud, M. A. (2020). Dampak Perubahan Mekanisme Pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kota Semarang Dalam Kaitannya Dengan Sistem Pembayaran Secara Elektronik.
- Murni, C. S. (2020). Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan. *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, 6(2), 130–145.
- Peraturan Walikota Semarang Nomor 64 Tahun. (n.d.). Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). 2021.
- Ravianto, R. (2017a). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System. *Jurnal Akta*, 4(4), 567–574.
- Ravianto, R. (2017b). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System. *Jurnal Akta*, 4(4), 567–574.
- Setyawati, E. (2019). Tinjauan Hukum Kewajiban Verifikasi Dan Validasi Bea Perolehan Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Bagi Wajib Pajak Yang Mengikuti Pengampunan Pajak Di Kota Semarang. *SPEKTRUM HUKUM*, 14(2), 265–278.
- Siahaan, M. P. (2003). Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. *Jakarta: PT RajaGrafindo Persada*.
- Sidik, M. (2002). Optimalisasi pajak daerah dan retribusi daerah dalam rangka meningkatkan kemampuan keuangan daerah. *Makalah Disampaikan Acara Orasi Ilmiah. Bandung, 10*.
- Silitonga, R. L. (2012). Intensifikasi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Semarang Berdasarkan Perda Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011. *Unnes Law Journal: Jurnal Hukum Universitas Negeri Semarang*, 1(1), 1–9.
- Soekanto, S. (2007). *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat*.