

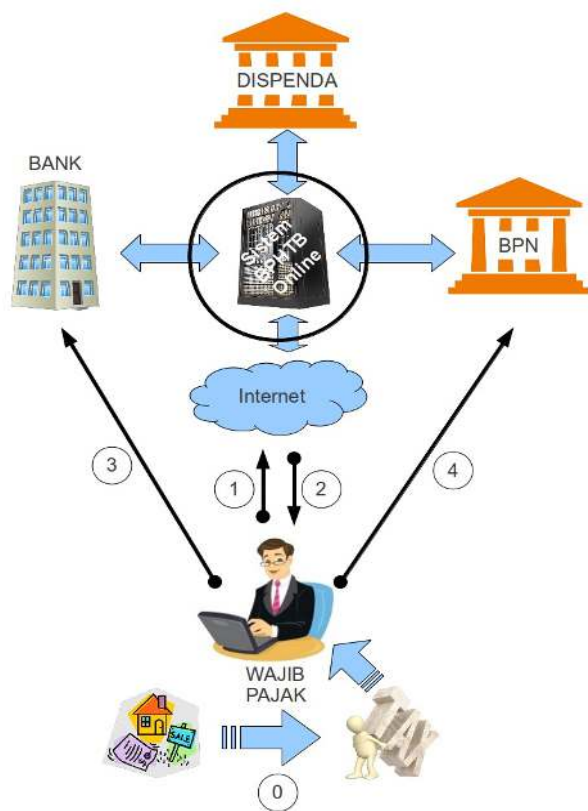


# Penerapan Sistem Aplikasi BPHTB Berbasis WEB

# Apa itu Sistem Aplikasi BPHTB Berbasis Web?

Sistem informasi pendukung untuk administrasi dan pembayaran BPHTB yang memanfaatkan teknologi terbaru sehingga memudahkan pengelolaan BPHTB bagi BAPENDA dan Wajib Pajak secara online.

# Bagaimana Alur BPHTB Online?



0. Proses perolehan hak atas tanah dan bangunan, sesuai dengan Undang-Undang
1. Wajib pajak melaporkan kewajiban BPHTB dengan cara mengisi formulir Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB secara online
2. Wajib Pajak memperoleh verifikasi dari BAPENDA dan SSPD dengan kode bayar yang dapat digunakan untuk proses pembayaran.
3. Wajib Pajak membayar BPHTB sesuai dengan yang telah dilaporkan dalam SSPD BPHTB ke Bank.
4. Wajib Pajak biasanya akan melanjutkan proses ke Badan Pertanahan Nasional(BPN) untuk proses sertifikasi


# Apa saja fitur Sistem Aplikasi BPHTB?

1. **Aplikasi berbasis web**. Dapat diakses melalui internet secara mudah untuk berbagai user, seperti: notaris/PPATS, petugas pelayanan, penanggungjawab verifikasi, pejabat yang menyetujui, dan BPN.
2. **Input SSPD BPHTB secara mandiri dan online**. Wajib Pajak memiliki pilihan untuk melaporkan kewajiban BPHTB melalui PPAT / PPATS atau melalui loket pelayanan BAPENDA.
3. **Integrasi data dengan sistem Aplikasi PBB**. Secara otomatis menjadikan data PBB- P2 sebagai acuan data transaksi BPHTB, demikian juga sebaliknya.
4. **Verifikasi oleh BAPENDA secara online dan real-time**. Pengajuan BPHTB yang telah diverifikasi/validasi oleh BAPENDA, wajib pajak dapat mengetahui hasilnya langsung dan seketika.
5. **Monitoring pembayaran dan arus dokumen**. Arus dokumen pengajuan dapat dipantau tiap perkembangannya, begitu pula terkait pelunasan dapat ter-*update* secara otomatis.
6. **Pembayaran online melalui berbagai channel**. Untuk memudahkan WP membayar, pembayaran BPHTB dapat dilakukan melalui berbagai *delivery channel* bank dan non-bank yang bekerja sama dengan Pemerintah Daerah.

# REGISTRASI USER

M1

**Pajak Online BPHTB**



LOGIN


Username

Password

Login

[Registrasi User Notaris Baru](#)

Powered By




Pelapor pajak diharapkan melakukan registrasi terlebih dahulu, ini dilakukan agar pelapor yang baru mempunyai *user id* agar bisa mengakses sistem dan kedepannya *user id* yang telah dibuat dapat digunakan lagi untuk melaporkan pajak tahunan. Langkah – langkah registrasi user baru adalah sebagai berikut :


**Slide 5**

---

**M1**

Msoffice1021, 1/8/2019

PENDAFTARAN NOTARIS 

Nama ID	<input type="text" value="Rosiana"/>	<input type="button" value="Cek ketersediaan"/>	→ 1
Password	<input type="password" value="....."/>		
Nama Lengkap	<input type="text" value="Rosiana Aldiansyah"/>		
Alamat	<input type="text" value="SukaSenang"/>		
Jalan	<input type="text" value="Bandung"/>		
Kota	<input type="text" value="Bandung"/>		
No.KTP	<input type="text" value="1221224411"/>		
Area	<input type="text" value="3205-KAB. CIANJUR"/>		
Kirimkan validasi dan pemberitahuan lainnya ke:			
Email	<input type="text" value="notaris@gmail.com"/>		
			
Verification Code	<input type="text" value="boiled"/>	<input type="button" value="Ubah"/>	
	<input type="button" value="Daftar"/>	<input type="button" value="Reset"/>	<input type="button" value="Kembali"/>
	2	3	4

1. Input data sesuai yang tersedia di *form*, inputkan Nama ID, setelah itu klik tombol **Cek Ketersediaan** , untuk mengetahui apakah ID tersebut sudah terpakai atau belum. Jika belum tersedia, maka bisa menginputkan data yang lainnya.
2. Jika data sudah lengkap dan diinputkan dengan benar, klik tombol **Daftar** untuk ke proses selanjutnya. Dan verifikasi pendaftaran akan dikirim ke email. Pada email akan mendapatkan 2 konfirmasi, yang pertama verifikasi email bahwa user telah terdaftar, yang kedua verifikasi pemberitahuan *user & Password*, setelah itu user dapat melakukan *login*.
3. Klik tombol **Reset** digunakan jika pembuatan user gagal, *form* akan dikosongkan kembali.
4. Klik tombol **Kembali** untuk kembali ke halaman Login.

Folders	+	Junk Email	1	Filter
Inbox	111	taxsystem@mba.web.id	[BPHTB] Verifikasi Pendaftaran Notaris • Selamat! User Account Anda telah diverifik	Wed 11/15
Junk Email	5	taxsystem@mba.web.id	[BPHTB] Validasi Pendaftaran Notaris • Anda telah berhasil mendaftar. Silahkan aktif	Wed 11/15
Drafts	1	taxsystem@mba.web.id	[BPHTB] Verifikasi Pendaftaran Notaris • Selamat! User Account Anda telah diverifika	Wed 11/15
Sent Items		TAX_MAIL_NOTIFICATION_FROM_NAME	[BPHTB] Validasi Pendaftaran Notaris • Anda telah berhasil mendaftar. Silahkan aktif	11/11/2017
Deleted Items	6	Bukalapak	Nego 3 Kali Lebih Banyak Sekarang! • Cicilan Hemat Diskon dari BNI, Akulaku, dan k	11/10/2017
Archive				

Account Sudah diaktifkan,  
Silahkan Tunggu Email Verifikasi dari Sistem.  
Terima Kasih

3

1. UNTUK EMAIL VERIFIKASI PENDAFTARAN ADA DI " JUNK EMAIL / SPAM "
2. KLIK LINK URL UNTUK VALIDASI
3. NOTICE PEMBERITAHUAN BAHWA USER TELAH TERDAFTAR
4. EMAIL PEMBERITAHUAN USER & PASSWORD, SETELAH ITU USER DAPAT MELAKUKAN LOGIN.

**[BPHTB] Validasi Pendaftaran Notaris**

**T** taxsystem@mba.web.id  
Wed 11/15, 4:55 PM  
You &

This message was identified as spam. We'll delete it after 4 days. It's not spam

Anda telah berhasil mendaftar.  
Silahkan aktifkan account Anda dengan mengklik link berikut :  
[http://demo.v-tax.id:9011/registrasi/aktivasi\\_account.php?id=d76b484ebe9cc094792cdffa965bc35c](http://demo.v-tax.id:9011/registrasi/aktivasi_account.php?id=d76b484ebe9cc094792cdffa965bc35c)

Terima kasih

2

**[BPHTB] Verifikasi Pendaftaran Notaris**

**T** taxsystem@mba.web.id  
Wed 11/15, 4:29 PM  
You &

Be careful. This message looks like a phishing scam. Learn more about phishing

Selamat!

User Account Anda telah diverifikasi oleh Sistem.

**Username : fadly**  
**Password : 123456**

Silahkan login ke :<http://192.168.30.2:9800/payment/pc/svr/central/main.php>


Terima kasih

4



# Pelaporan Pajak (Buat SSPD – BPHTB Baru)

**Pajak Online BPHTB**



LOGIN


Username

Password

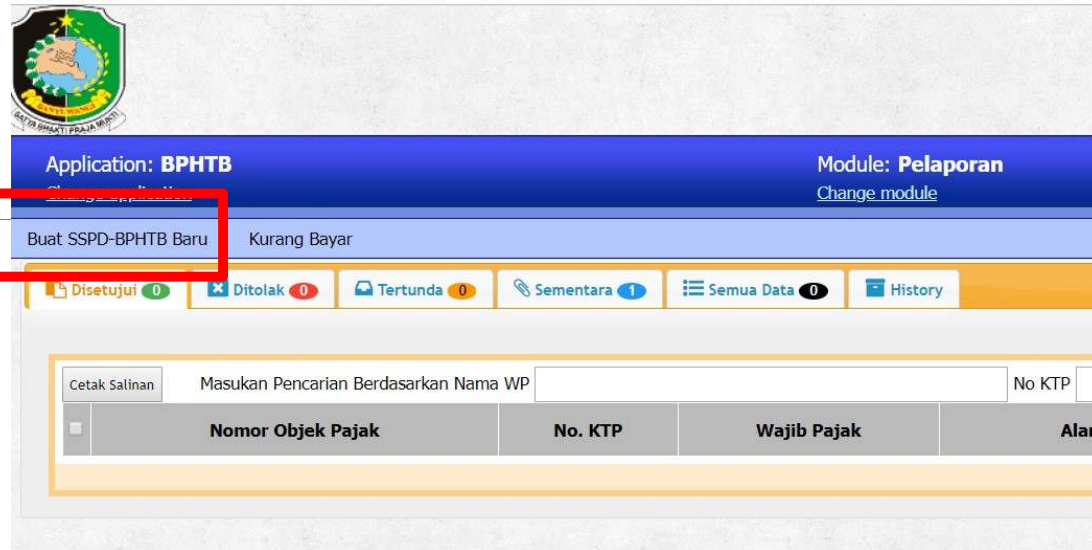
Login

[Registrasi User Notaris Baru](#)

Powered By



ISI USERNAME DAN PASSWORD KEMUDIAN KLIK LOGIN



Pilih Menu Buat SSPD-BPHTB Baru.  
System akan menampilkan form yang harus di isi oleh pelapor secara lengkap dan benar

1. NOP PBB	320501000100100200	Nama WP Lama :	H TARMINAH
2. Lokasi Objek Pajak	JL LINTAS SELATAN	Nama WP Sesuai Sertifikat :	H TARMINAH
3. Kelurahan/Desa	SINARLAUT		
4. RT/RW	/		
5. Kecamatan	AGRABINTA		
6. Kabupaten/Kota	CIANJUR		
7. Kode Pos	0		
8. Nomor Sertifikat	01.02.03.04.0.0004		

Saat mengisi kolom NOP PBB, jika NOP valid maka system akan otomatis menampilkan data objek pajak beserta perhitungan NJOP.

1. Nama Wajib Pajak	SALAHUDIN MAHMUD	
2. NPWP	01020304	
3. Nomor KTP	3205444456234512	Ambil Data Dukcapil
4. Alamat Wajib Pajak	JALAN PRAMUKA	
5. Kelurahan/Desa	SAYANG	
6. RT/RW	1 / 1	
7. Kecamatan	CIANJUR	
8. Kabupaten/Kota	CIANJUR	
9. Kode Pos	13242	

Isi nomer ktp dengan benar, karena dapat mempengaruhi pengenaan NPOPTKP

10. Jenis perolehan hak atas tanah atau bangunan

01 Jual Beli

Penghitungan NJOP PBB:			
Objek pajak	Diisi luas tanah atau bangunan yang haknya diperoleh	Diisi berdasarkan SPPT PBB terakhir sebelum terjadinya peralihan hak 2019	Luas x NJOP PBB /m <sup>2</sup>
Tanah / Bumi	11. Luas Tanah (Bumi)	12. NJOP Tanah (Bumi) /m <sup>2</sup>	Angka (11x12)
	268 m <sup>2</sup>	1032000	13. 276,576,000
Bangunan	14. Luas Bangunan	15. NJOP Bangunan / m <sup>2</sup>	Angka (14x15)
	60 m <sup>2</sup>	365000	16. 21,900,000
NJOP PBB			17. 298,476,000

11. Harga Pasar/Harga Transaksi/Lelang Rp. 300000000

**AKUMULASI NILAI PEROLEHAN HAK SEBELUMNYA**

300,000,000

**Penghitungan BPHTB**

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)

300,000,000

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)

60,000,000

Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak(NPOPKP)

240,000,000

Bea Perolehan atas Hak Tanah dan Bangunan yang terhutang

12,000,000

Bea Perolehan atas Hak Tanah dan Bangunan yang harus dibayar

12,000,000


Masukkan harga transaksi

*Dalam rupiah*

1. Apabila luas tanah tidak sesuai dengan yang ingin di transaksikan ,bisa langsung mengubah di kolomnya
2. Apabila luas bangunan tidak sesuai dengan yang ingin di transaksikan,bisa langsung mengubah di kolomnya
3. Masukkan nilai/harga transaksi

**E.**

**Jumlah Setoran Berdasarkan :** *(tekan kotak yang sesuai)*

- a. Penghitungan Wajib Pajak
- b.  \*hanya bisa dilakukan di menu kurang bayar  
Nomor :   
Tanggal :  
- c. Pengurangan dihitung sendiri menjadi
- d.

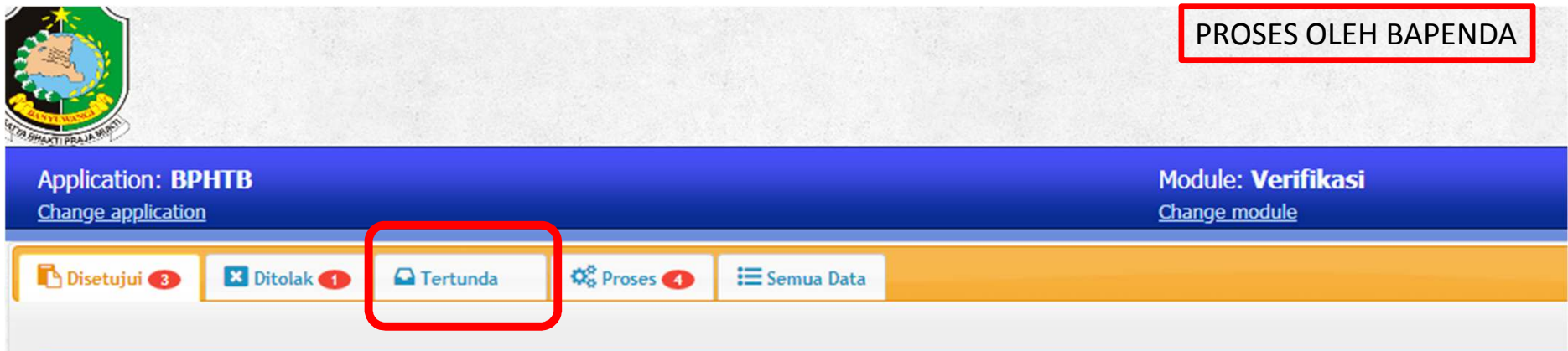
Jumlah yang dibayarkan : 15,000,000

Simpan

Simpan dan Finalkan

Ketika data yang sudah di isi sudah benar,silahkan tekan tombol **simpan dan finalkan**





- Setelah data simpan dan finalkan,data akan masuk ke modul verikasi di tab tertunda
- klik nop yang ingin diverifikasi kemudian setuju.



PROSES OLEH BAPENDA

Application: **BPHTB** Change application Module: **Persetujuan** Change module

Disetujui 1  Ditolak 2  Tertunda 1  Semua Data 3

Cetak Pencarian Berdasarkan Nama WP :  User :  No KTP :  Cari

	Nomor Objek Pajak	Wajib Pajak	Alamat Objek Pajak
<input type="checkbox"/>	<a href="#">351010000402000820</a>	<a href="#">RIVO FIRDAUZY</a>	JL TEMUREJO II
<input type="checkbox"/>	<a href="#">190306000700001507</a>	<a href="#">NAZARUDIN RAHIMIN</a>	JL DESA KAPIT
<input type="checkbox"/>	<a href="#">190306000700001607</a>	<a href="#">KASIRAN</a>	JL DESA KAPIT

- Setelah di setuju di modul verifikasi,data akan masuk ke modul persetujuan tab tertunda.
- klik nop yang akan di proses,kemudian disetujui

The screenshot displays the BPHTB application interface. At the top left is the logo of the Government of West Java. The main header is blue and contains the text "Application: BPHTB" and "Module: Pelaporan". Below the header, there are two buttons: "Buat SSPD-BPHTB Baru" and "Kurang Bayar". A navigation bar contains several status indicators: "Disetujui" (0), "Ditolak" (0), "Tertunda" (0), "Sementara" (1), "Semua Data" (0), and "History". Below this is a search form with a "Cetak Salinan" button, a text input field for "Masukan Pencarian Berdasarkan Nama WP", a "No KTP" input field, and a "Cari" button. At the bottom, there is a table header with three columns: "Nomor Objek Pajak", "No. KTP", and "Wajib Pajak".

-Setelah proses persetujuan,kemudian kembali ke modul pelaporan untuk mencetak sspd

-Cek list salah satu nop,kemudian klik cetak Salinan,system akan otomatis menampilkan form sspd,kemudian cetak.

	<b>SURAT SETORAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SSPD-BPHTB)</b>		
	BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)		
<b>A.</b> 1. Nama Wajib Pajak : FAUZAN 2. NPWP : 0...- 3. Alamat Wajib Pajak : JALAN SETUI 4. No. KTP : 14.71.28.857729.9789 5. Kelurahan/Desa : KUTA ALAM      6. RT/RW : 1/2      7. Kecamatan : LAKSANA 8. Kabupaten/Kota : BANDA ACEH      9. Kode Pos : 24445			
<b>B.</b> 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB : 147111000401403050      Nama Wajib Pajak Lama : ROESLI NOERSALIM 2. Letak tanah dan atau bangunan : KO RUKO AMAL MULIA BLOK C-6      Nama WP sesuai Sertifikat: ROESLI NOERSALIM 3. Kelurahan/Desa : LABUH BARU TIMUR      4. RT/RW : 004/05 5. Kecamatan : PAYUNG SEKAKI      6. Kabupaten/Kota : PEKANBARU			
Penghitungan NJOP			
Uraian	Luas	NJOP PBB /m <sup>2</sup>	Luas x NJOP PBB /m <sup>2</sup>
Tanah / Bumi 7.	86 m <sup>2</sup>	9. Rp. 802.000	11. Rp. 68.972.000
Bangunan 8.	169 m <sup>2</sup>	10. Rp. 700.000	12. Rp. 118.300.000
		NJOP PBB 13.	Rp. 187.272.000
		Harga Transaksi / Nilai Pasar 14.	Rp. 500.000.000
15. Jenis perolehan hak atas tanah atau bangunan : 5. Waris 16. Nomor sertifikat tanah : SE/2018			
<b>Ket:</b>			
<b>C. Perhitungan BPHTB</b> Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) memperhatikan nilai pada B.13 dan B.14      1. Rp. 500.000.000 Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)      2. Rp. 300.000.000 Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak(NPOPKP)      3. Rp. 200.000.000 Bea Perolehan atas Hak Tanah dan Bangunan yang terutang      5% angka 3      4. Rp. 10.000.000 Pengenaan 50% karena Waris/Hibah wasiat/pemberian hak pengelolaan      50% angka 4      5. Rp. 5.000.000 APHB 0      6. Rp. 0 Bea Perolehan atas Hak Tanah dan Bangunan yang harus dibayar      7. Rp. 5.000.000 Denda      0% angka 4      8. Rp. 0 <p style="text-align: right;">Dengan Angka      Rp.      5.000.000</p> (Dengan huruf)      LIMA JUTA RUPIAH			
<b>D. Jumlah Setoran Berdasarkan :</b> <input checked="" type="checkbox"/> a. Perhitungan Wajib Pajak      Nomor :      Tanggal : <input type="checkbox"/> b. STPD BPHTB/SKPDBKB/SKPDBKBT      Nomor :      Tanggal : <input type="checkbox"/> c. Pengurangan menjadi      0%      Berdasarkan peraturan KDH No : <input type="checkbox"/> d.			
_____, tgl. _____ <b>WAJIB PAJAK/PENYETOR</b>  _____ <small>Nama Lengkap, stempel dan tandatangan</small>	_____ PPAT/NOTARIS/ KEPALA KANTOR LELANG/PEJABAT LELANG/ KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA  _____ <small>Nama Lengkap, stempel dan tandatangan</small>	_____ <b>DITERIMA OLEH TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB</b> Tanggal : _____  _____ <small>Nama Lengkap, stempel dan tandatangan</small>	_____ <b>TELAH DIVERIFIKASI</b> KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN BANYUWANG  <u>Drs. AGUS SISWANTO, MM</u> Pembina Utama Muda NIP. 196106131982041006
Tanggal Kadaluausa : 11-03-2018 Tempat Pembayaran : BANK BJB		No Reg 0c6f69a99fe0459c4a5093e1bc9ea56a3 User ID : vtax_deploy Tanggal Cetak : 06-06-2018 <b>Kode bayar : 00000042</b>	

Berikut contoh sspd, setelah mencetak wajib pajak sudah bisa melakukan pembayaran ke bank. untuk proses pembayarannya cukup menginfokan nop dan kode bayar saja