



User Manual Book

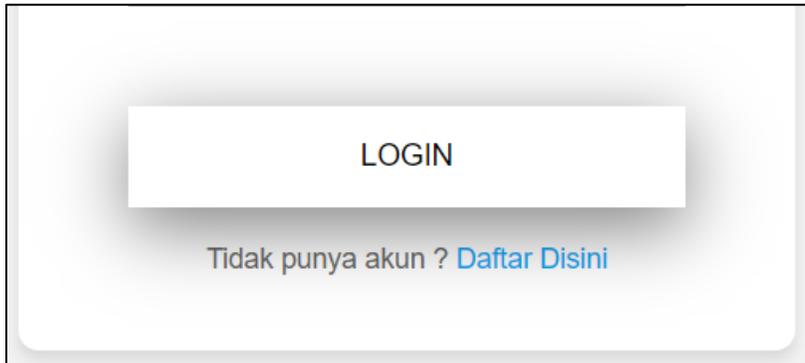
FLOW APLIKASI BPHTB



A. REGISTER & LOGIN

1. REGISTER

Untuk membuat user baru untuk pengajuan, user hanya perlu menekan tombol *Daftar disini* dan mengisi form yang sudah di sediakan.



A screenshot of the "Pendaftaran Akun BPHTB" registration form. The form includes the following fields:

- Email ***: Masukkan email.. (with a note: pastikan email anda valid dan aktif, kode aktivasi dikirim melalui email)
- Nama Lengkap ***: Masukkan nama..
- NIK ***: (empty field)
- No Telepon ***: 08111111111
- Instansi ***: Masukkan nama instansi anda..
- Kota ***: Masukkan nama kota anda..
- Alamat ***: Masukkan nama alamat anda..
- Scan KTP [.pdf] ***: Pilih File | Tidak ada file yang dipilih

 At the bottom, there is a "BJT JUH" logo, a "Captcha" field, and two buttons: "Daftar" (blue) and "Reset" (orange). A link "Sudah punya akun ? [login](#)" is also present.

2. LOGIN

Setelah user berhasil membuat akun BPHTB, user memasukkan username dan password yang sudah di buat, menekan tombol *LOGIN*.

A screenshot of the "BPHTB Online" login page. It features the BPHTB logo at the top, followed by the text "BPHTB Online". Below this are two input fields: "Email" and "Password". The "Password" field has an eye icon to toggle visibility. At the bottom, there is a white button with the text "LOGIN" and a link "Tidak punya akun ? [Daftar Disini](#)".



B. PENGAJUAN

1. MEMASTIKAN LAPORAN

Setelah berhasil masuk ke akun pengaju, yang perlu di perhatikan adalah memastikan bahwa pihak pengaju sudah melakukan pelaporan penerbitan akta baik secara online maupun manual. Hal tersebut merupakan syarat pihak pengaju untuk mengajukan penerbitan sspd.

Untuk mengecek laporan atau membuat laporan berada di menu **Laporan** → **Laporan Penerbitan Akta**.

The screenshot shows a web interface titled "Laporan Penerbitan Akta". It includes a date filter section with "start" (2018-01-01) and "end" (2018-12-30) fields, and buttons for "Filter", "Reset", and "Tambah Laporan". Below the filter is a table with the following data:

No Laporan	Bulan/Tahun	Jumlah SSPD	Aksi
L.1808002	05/2018	0	[View] [Edit] [Delete]
L.1808004	06/2018	0	[View] [Edit] [Delete]
L.1808005	07/2018	0	[View] [Edit] [Delete]

2. PENGAJUAN

Setelah memastikan bahwa telah melakukan pelaporan penerbitan akta, untuk melakukan pengajuan terletak di menu **BPHTB** → **Pengajuan**. langkah selanjutnya dengan menekan tombol **Tambah Pengajuan BPHTB**.

User pengaju akan diarahkan ke halaman Form Pengajuan, user pengaju diharuskan mengisi semua inputan diantaranya : Wajib Pajak, Objek Pajak dan Dokumen pendukung untuk pengajuan.

The screenshot shows a form titled "Wajib Pajak" with the following input fields:

- Nama Wajib Pajak :
- NIK WP Pribadi :
- NPWP Badan :
- Alamat :
- Kelurahan / Desa : RT/RW: /
- Kecamatan :
- Kabupaten : Kode Pos :



Objek Pajak

Nama Penjual: (optional)

NIK Penjual: (optional)

NOP PBB/SK NJOP:

Letak Tanah dan/ atau Bangunan :

Kelurahan / Desa : RT/RW: /

Kecamatan :

Kabupaten :

Jenis Perolehan : Kode Perolehan :

No Dokumen Penyerta

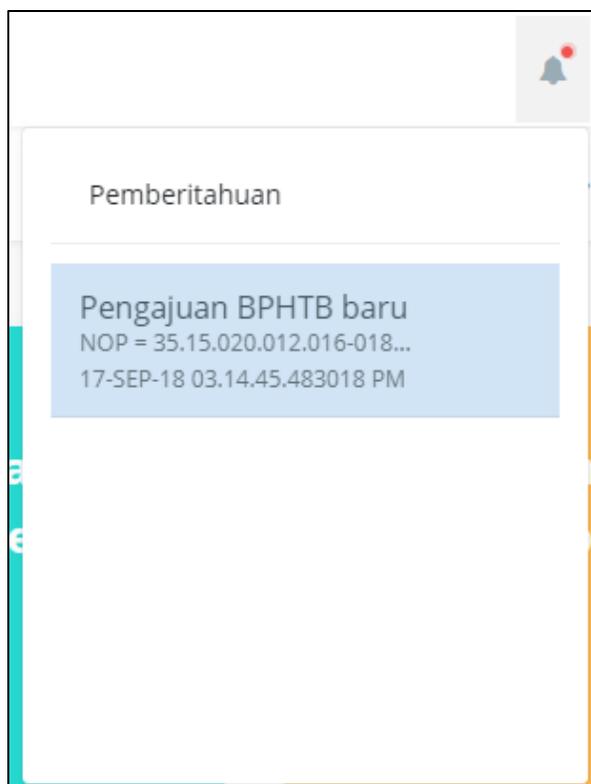
1. Scan KTP (Wajib Pajak Pribadi) / NPWP (Wajib Pajak Badan) [.pdf]	<input type="button" value="Pilih File"/> Tidak ada file yang dipilih
2. Scan SPPT PBB / SK NJOP sesuai tahun terutangnya pajak [.pdf]	<input type="button" value="Pilih File"/> Tidak ada file yang dipilih
3. Scan sertifikat / peta bidang [.pdf]	<input type="button" value="Pilih File"/> Tidak ada file yang dipilih
4. Foto objek BPHTB (bumi/bangunan), khusus bangunan tampak jalan dan nomor rumah [.pdf]	<input type="button" value="Pilih File"/> Tidak ada file yang dipilih
5. Scan kartu keluarga dan keterangan waris, khusus peralihan dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas/kebawah, termasuk suami/isteri [.pdf]	<input type="button" value="Pilih File"/> Tidak ada file yang dipilih
6. Brosur terakhir (rumah baru) [.pdf]	<input type="button" value="Pilih File"/> Tidak ada file yang dipilih
7. Scan surat pesanan (SPR) atau Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) / bukti lain [.pdf]	<input type="button" value="Pilih File"/> Tidak ada file yang dipilih

C. VERIFIKASI

Pengajuan penerbitan sspd akan berhasil jika disetujui oleh Ketua Verifikator dan semua petugas Verifikator.

1. NOTIFIKASI PENGAJUAN

Setelah berhasil mengajukan penerbitan maka pihak verifikator akan mendapatkan notifikasi di bagian atas dengan icon lonceng, dimana pada icon tersebut nantinya akan berisi notifikasi baik saat ada pengajuan masuk maupun proses negosiasi.



2. DETAIL PENGAJUAN

User verifikator dapat melihat detail pengajuan dengan menekan icon , dan user akan di arahkan ke halaman pop-up yang berisi detail pengajuan.



View Pengajuan

Nama Wajib Pajak:	IFAN				
NIK WP Pribadi:	000000000001231				
NPWP Badan:	11.111.111.1.111.111				
Alamat:	JL LELLY				
Kelurahan/Desa:	LEDUG	RT/RW:	004/04	Kecamatan:	PRIGEN
Kabupaten:	PASURUAN		Kode Pos:	67157	
NOP PBB/SK NJOP:	35.15.020.012.016-0187.0				
Letak Tanah dan/atau Bangunan:	KD TAS 5				
Kelurahan/Desa:		RT/RW:	000/00		
Kecamatan:	P R A M B O N		Kabupaten:	SIDOARJO	
Jenis Perolehan:	Jual Beli	Kode Perolehan:	D1		
Tahun Perolehan	2018	Harga Perolehan	Rp. 210.000.000		

Luas di SPPT	Urutan	Luas Sertifikat / Peta Bidang / Lapangan (M ²)	NJOP (per M ²) Rp.	Total NJOP Rp.
151	BUMI (Bersama)	151	Rp. 394.000	Rp. 59.494.000
36	BANGUNAN (Bersama)	36	Rp. 823.000	Rp. 29.628.000
TOTAL NJOP (Rp.)				Rp. 89.122.000

Nilai Pasar Wejar atas Tanah dan Bangunan pada tahun terutangnya pajak menurut Wajib Pajak (AIB/Pendaftar Hak Atas Tanah) Tahun 2018 **Rp. 250.000.000**

Dokumen Penyerta

- 1 Scan KTP (Wajib Pajak Pribadi) / NPWP (Wajib Pajak Badan) [\[Tinjau File\]](#)
- 2 Scan SPPT PBB / SK NJOP sesuai tahun terutangnya pajak [\[Tinjau File\]](#)
- 3 Scan sertifikat / peta bidang [\[Tinjau File\]](#)
- 4 Foto objek BPHTB (bumi/bangunan), khusus bangunan tampak jalan dan nomor rumah [\[Tinjau File\]](#)
- 5 Scan kartu keluarga dan keterangan waris, khusus peralihan dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas/kebawah, termasuk suami/isteri [\[Tinjau File\]](#)
- 6 Brosur terakhir (rumah baru) [\[Tinjau File\]](#)
- 7 Scan surat pesanan (SPR) atau Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) / bukti lain [\[Tinjau File\]](#)

[Tutup](#)

3. CHATTING

Pihak verifikator dapat melakukan pembicaraan ke pihak pengaju dengan cara menekan icon . Pada fitur ini pihak verifikator tidak hanya bisa melakukan pembicaraan dengan text, namun juga bisa dengan gambar ataupun file.

Pengajuan P.18090002 

NIK: 0000000000001231

NOP: 35.15.020.012.016-0187.0

Tulis Pesan

[Tutup](#)
[Pilih File](#)
Tidak ada file yang dipilih
[Kirim Pesan](#)

4. VERIFIKASI PENGAJUAN



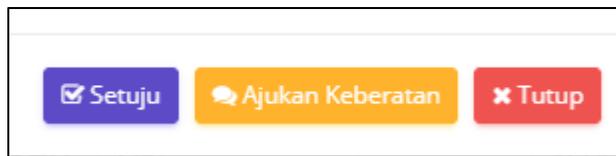
Pihak verifikator bisa melakukan verifikasi pengajuan dengan cara menekan icon . Pihak verifikator akan diperlihatkan detail pengajuan, dibagian bawah ada 2 tombol yaitu : Verifikasi dan tutup. Pengajuan akan bisa di verifikasi jika ketua dan petugas verifikator memverifikasi pengajuan tersebut.

NPOP BPHTB	Rp. 250.000.000	NPOP BPHTB VERIFIKASI	Rp. 250000000000
NPOP TKP (Tidak Kena Pajak)	Rp. 60.000.000		
NPOP KP (Kena Pajak)	Rp. 190.000.000	NPOP KP VERIFIKASI	Rp. 24.940.000.000
BPHTB harus dibayar (5% x NPOPKP)	Rp. 9.500.000	BPHTB harus dibayar (5% x NPOPKP) VERIFIKASI	Rp. 1.247.000.000
KETUA VERIFIKASI			
PETUGAS VERIFIKASI			
PETUGAS VERIFIKASI			
			 

D. NEGOSIASI

1. NOTIFIKASI VERIFIKASI PENGAJUAN

Setelah user verifikator menentukan nilai, maka di user pengaju akan mendapatkan notifikasi bahwa pengajuan telah di verifikasi. Jika merasa cocok dengan nilai yang di keluarkan, maka user menekan tombol setuju.



2. AJUKAN KEBERATAN

Tapi jika user merasa keberatan dengan nilai yang di tetapkan verifikator, maka user dapat mengajukan keberatan dengan menekan tombol ajukan keberatan, nantinya user pengaju akan mendapatkan username dan password untuk di berikan kepada pemilik tanah. Nantinya pemilik tanah akan langsung melakukan negosiasi dengan pihak verifikator.



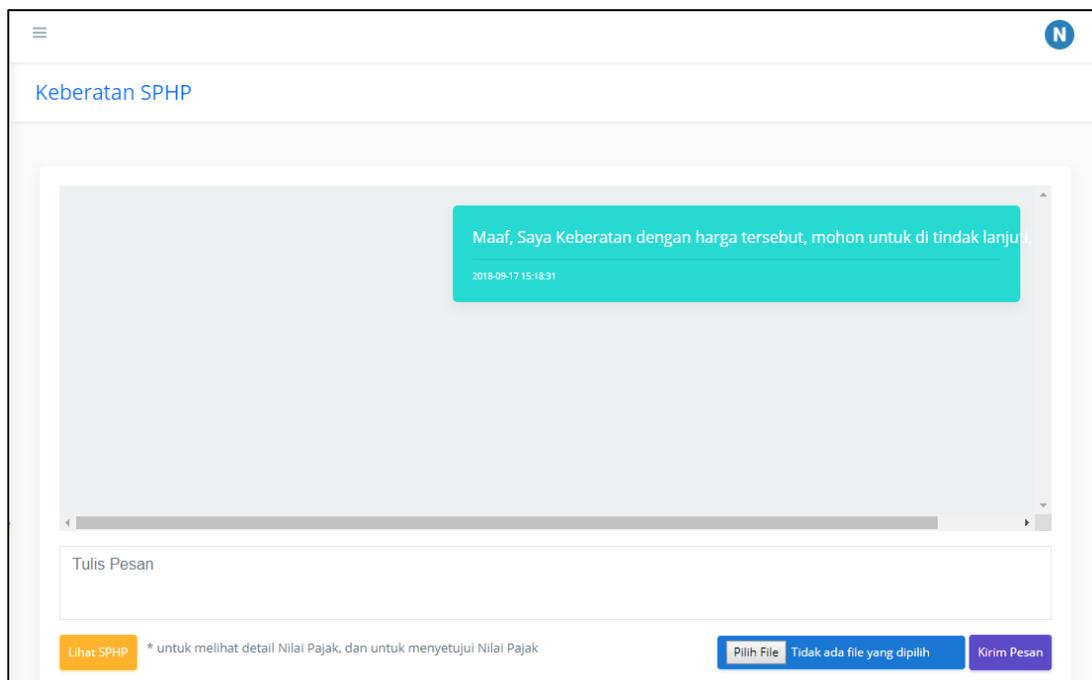
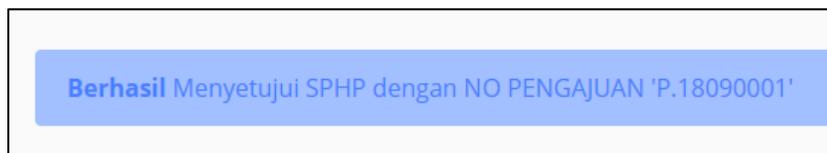
3. LOGIN AKUN TEMPORARY

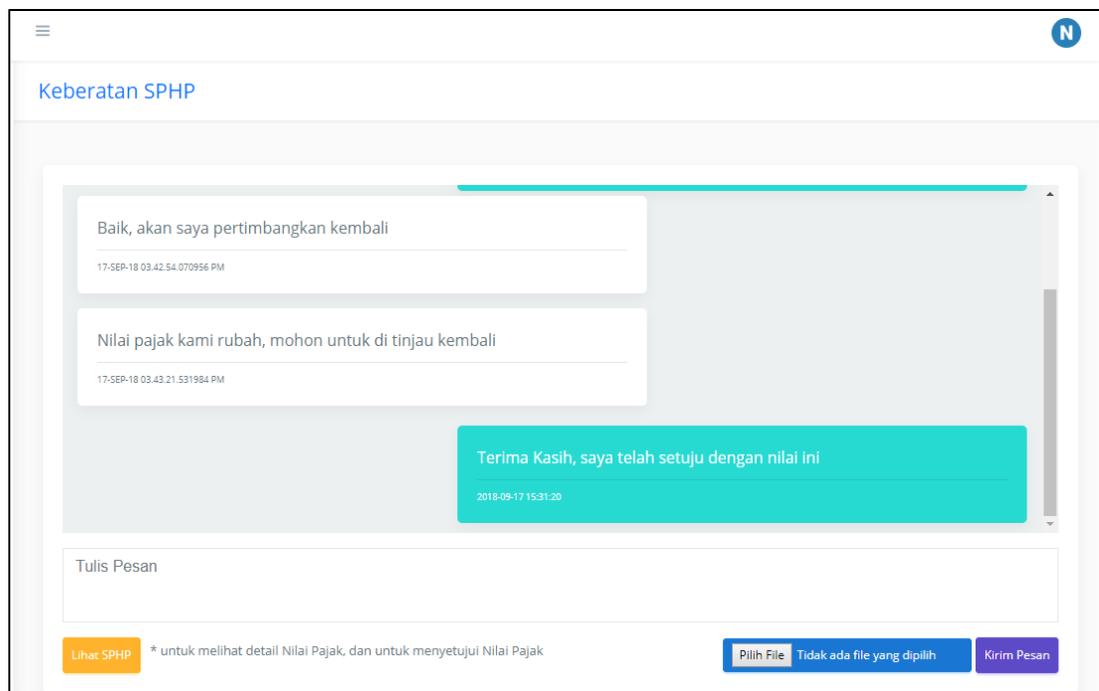


Setelah mendapatkan username dan password temporary atau sementara. Pemilik tanah login dengan akun tersebut.

4. NEGOSIASI

Pemilik tanah bisa langsung negosiasi dengan verifikator mengenai angka yang telah di keluarkan dengan cara melakukan chatting ke verifikator. Proses ini akan berlanjut sampai pemilik tanah menyetujui nilai yang telah di tetapkan.





E. TERBIT SSPD

Setelah setuju dengan nilai yang dikeluarkan oleh verifikator, maka user ppat akan mendapatkan print out sphp yang nantinya harus dibayarkan ke bank dengan id biling yang sudah di berikan.





SURAT PEMBERITAHUAN HASIL PEMERIKSAAN (SPHP NPOP BPHTB)
SP2-973/09.2018/438.6.3/2018

ID BILLING



1315028091800001

Tanggal Pengajuan	17 September 2018	Letak Objek Pajak	KO TAS 5
Nomor Objek Pajak	35.15.020.012.016-0187.0	Desa/Kelurahan	
Nama Wajib Pajak	Ifan Fairuz	Kecamatan	P. R. A. M. B. O. N.
Alamat Wajib Pajak	PRIGEN	Letak Objek Pajak	Tidak Progresif
Jenis Transaksi	Jual Beli	Pengakuan Jual Beli	Rp. 20.000,000

NJOP PBB-P2 dari TIM PEMERIKSA			
OBJEK	LUAS (M2)	NJOP PER M2 (RP)	TOTAL NJOP
BUMI	151	394,000	59,494,000
BANGUNAN	36	823,000	29,628,000
TOTAL NJOP			89,122,000

NPOP BPHTB dari TIM PEMERIKSA	
Nilai perolehan Objek Pajak (NPOP)	1 20,000,000
Nilai perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	2 60,000,000
Nilai perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	3 0
BPHTB	4 0
BPHTB TERBAYAR	5 0
BPHTB yang harus dibayar	6 0

Sidoarjo, 17 September 2018

ANGGOTA



(Petugas Verifikasi 1)

Sidoarjo, 17 September 2018

ANGGOTA



(Petugas Verifikasi 2)

Sidoarjo, 17 September 2018

KETUA



(Ketua Verifikasi)



Keterangan :

- NPOP : nilai perolehan objek pajak, harga transaksi/pasar wajar pada tahun terbitnya pajak
- NPOPTKP : waris/bibah wasiat Rp. 300 juta, lainnya Rp. 60 juta setiap wajib pajak dalam satu tahun
- BPHTB 5% X (NPOP - NPOP TKP), khusus APHTB = pajak X (komposisi hak-n / seluruh komposisi hak)
- Jual beli objek di perumahan/kavlingan bandeur Pasal 145 dan 146 UU Nomor 1 Tahun 2011
- Pemeriksaan NPOP, tanggal SPHP dan validasi SPHP BPHTB gratis/tidak dipungut biaya
- Untuk memastikan pembayaran sudah masuk bisa dilakukan wajib pajak dengan scan QRCode diatas
- Tempat pembayaran: Bank Jaten, Bank Mandiri, Kantor POS

Dicetak Oleh PPSIT

Setelah proses pembayaran selesai maka akan mendapatkan notifikasi bahwa sspd sudah sudah dibayarkan.

2018-09-01
2018-09-30

Filter
Reset

Data Pengajuan 2018/09/01 - 2018/09/30

Show 10 entries
Search: _____

No Pengajuan	NOP	Nama WP	Tanggal	Alamat WP	Nilai NJOP	No NTPN	Status	Aksi
P.18090001	35.15.020.012.016-0187.0	Ifan Fairuz	17-09-2018	PRIGEN	Rp. 89.122.000,00		SSPD telah dibayar	  

Showing 1 to 1 of 1 entries
Previous 1 Next

■ Mengajukan Pembatalan

