



BADAN PENDAPATAN DAERAH KOTA BATAM

Panduan Penggunaan Aplikasi E-BPHTB 2.0



1. Pengantar

1.1 Pengantar

Transformasi digital melalui implementasi eBPHTB 2.0 merupakan bagian dari komitmen Pemerintah Daerah dalam meningkatkan kualitas pelayanan publik, khususnya di bidang perpajakan daerah. Sistem ini dirancang untuk mengintegrasikan seluruh proses layanan BPHTB secara daring, mulai dari pendaftaran, validasi, hingga pembayaran, dengan melibatkan berbagai pemangku kepentingan seperti Bapenda, PPAT, BPN, dan KPKNL.

Dengan adanya pedoman teknis ini, diharapkan seluruh pihak yang terlibat dapat memahami alur kerja, tanggung jawab, serta prosedur operasional standar dalam penggunaan sistem eBPHTB 2.0, sehingga pelaksanaan pemungutan BPHTB dapat berjalan secara optimal, akuntabel, dan memberikan kemudahan bagi masyarakat.

1.2 Latar Belakang

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang strategis dan berkontribusi signifikan terhadap penerimaan daerah. Namun, dalam pelaksanaannya, pengelolaan BPHTB secara manual masih menimbulkan berbagai kendala, antara lain:

- Proses pencatatan pembayaran belum terdigitalisasi sehingga menyulitkan pemantauan alur kas secara akurat.
- Potensi manipulasi dan pemalsuan dokumen, seperti SSB yang tidak dilaporkan atau dipalsukan.
- Penimbunan dana dan keterlambatan pelaporan di luar batas waktu yang ditentukan.
- Keterlambatan dalam penerbitan surat ketetapan yang berdampak pada pelayanan.
- Minimnya integrasi antar instansi terkait (Bapenda, PPAT, BPN, dan KPKNL).
- Belum optimalnya pemanfaatan infrastruktur digital seperti POSPBB Online yang sudah tersedia.

Melihat berbagai permasalahan tersebut, diperlukan pengembangan sistem eBPHTB 2.0, yaitu sebuah platform elektronik yang mampu mengintegrasikan seluruh proses administrasi BPHTB secara digital, mulai dari pendaftaran, verifikasi, hingga pembayaran. Pengembangan sistem ini diharapkan dapat meningkatkan efisiensi, transparansi, akuntabilitas, serta memberikan kemudahan layanan bagi wajib pajak dan instansi terkait.

1.3 Tujuan Pengembangan

1. Menghasilkan sistem elektronik Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang sistematis, menyeluruh, cepat, dan akurat guna memfasilitasi proses administrasi BPHTB, termasuk bagi instansi terkait seperti PPAT, BPN, dan KPKNL.
2. Mengembangkan aplikasi eBPHTB yang terintegrasi dengan sistem pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang telah tersedia di lingkungan Bapenda, sehingga mendukung sinkronisasi data dan efisiensi pelayanan pajak daerah.

1.4 Manfaat dan Fitur Unggulan Tambahan eBPHTB 2.0

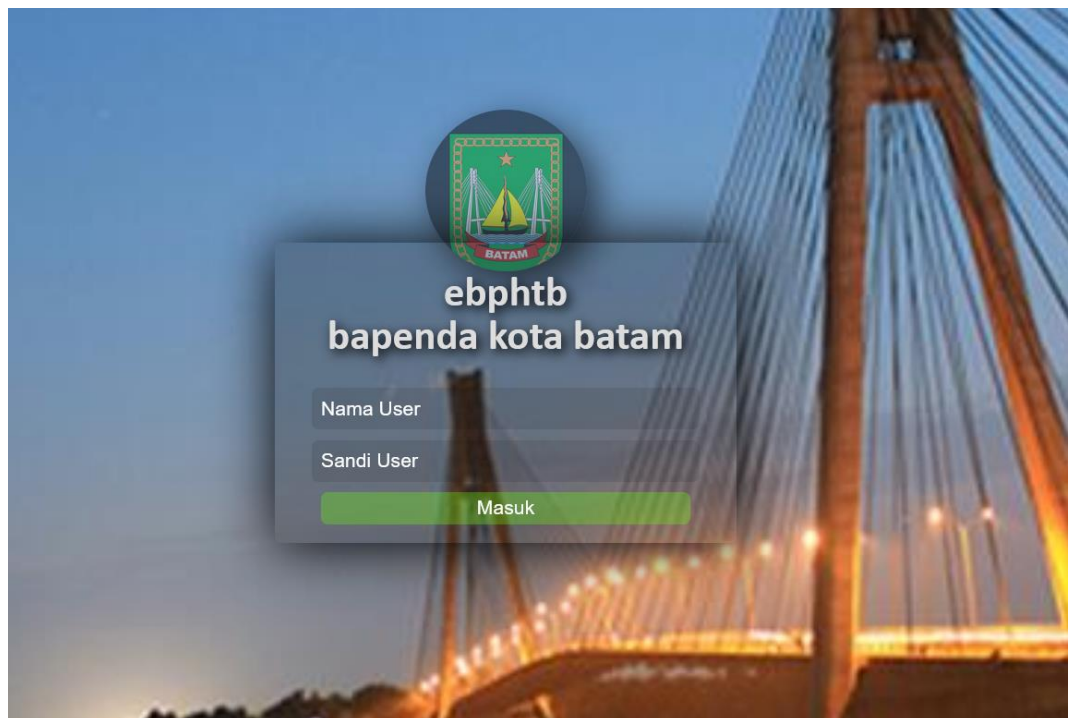
1. Validasi Berjenjang secara Online
 - a. Proses validasi dokumen BPHTB dilakukan secara daring dan berjenjang oleh :
 - o Account Representative (AR)
 - o Kepala Sub Bidang (Kasubbid)
 - o Kepala Bidang (Kabid)
 - b. Memastikan pengawasan internal dan akurasi penilaian pajak secara ber-lapis.
2. Pemantauan Alur Berkas Layanan
 - a. Sistem mendukung tracking status berkas secara real-time, mulai dari in-put, validasi, hingga penerbitan ketetapan.
 - b. Menghindari stagnasi atau keterlambatan proses akibat keterlambatan manual.
3. Sistem menyediakan fitur monitoring komprehensif untuk:
 - a. Status pembayaran BPHTB.
 - b. Validasi BPHTB oleh petugas.
 - c. Validasi pemenuhan kewajiban PPh oleh PPAT.
 - d. Pelacakan transaksi yang belum selesai (kurang bayar).
 - e. Pemantauan transaksi lelang untuk objek pajak yang berpindah hak me-lalui pelelangan.
4. Monitoring Kurang Bayar
 - a. Tersedia fitur analitik dan pelaporan atas status kurang bayar, baik karena kesalahan input nilai perolehan maupun pembulatan nilai pajak.
 - b. Mempermudah tindak lanjut penerbitan SKBKB atau penagihan STB.
5. Monitoring Transaksi Lelang
 - a. Sistem memungkinkan input dan validasi transaksi lelang dari KPKNL, serta rekonsiliasi data lelang sebagai objek pengenaan BPHTB.

- b. Memastikan tidak ada potensi penerimaan BPHTB yang terlewat dari objek hasil lelang.
- 6. Pelaporan Online oleh PPAT
 - a. Notaris atau PPAT dapat mengunggah laporan transaksi secara online tanpa harus datang ke kantor Bapenda.
 - b. Mempermudah kepatuhan pelaporan dan meminimalkan keterlambatan input data transaksi.

1.5 Cara Menjalankan Sistem

Untuk menjalankan aplikasi, ikuti langkah berikut :

1. Jalankan browser anda misalnya Mozilla firefox  dan masukkan alamat URL dari aplikasi e- BPHTB seperti berikut ini <https://ebphtb.batam.go.id/>
Masukkan username dan password, pada input yang tersedia dan akhiri dengan menekan tombol login, seperti yang terlihat pada gambar 1 dibawah ini.



Gambar 1.

2. Setelah sukses login dan masuk aplikasi ebphbt, selanjutnya terdapat beberapa pilihan menu yg muncul yg dapat di akses sesuai kebutuhan user. Menu tersebut seperti pada gambar 2 berikut ini.



Gambar 2

1.6 Standarisasi

Aplikasi lebih baik digunakan dengan google chrome atau mozilla firefox.

Resolusi monitor 1024 x 768 pixel.

Printer dengan ukuran kertas A4

2. Panduan Umum

2.1 Langkah – Langkah Transaksi

Setiap instansi yang terkait dalam proses administrasi BPHTB tentunya memiliki fungsi yang berbeda – beda. Dengan aplikasi e-BPHTB perbedaan fungsi tersebut diakomodir dengan disesuaikan nya menu yang berbeda menurut kebutuhan instansi tersebut dalam melakukan proses administrasi BPHTB secara elektronik.

Untuk ber-transaksi menggunakan aplikasi e-BPHTB maka setiap Notaris/PPAT diharuskan terdaftar terlebih dahulu pada aplikasi e-BPHTB.

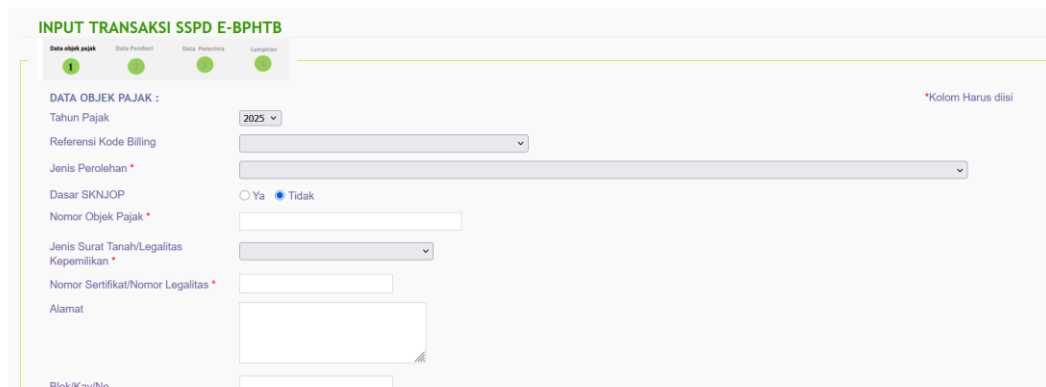
2.2 Menu Input SSPD

Menu input SSPD adalah menu pokok dalam transaksi BPHTB secara elektronik, dan menu ini hanya ada di user dengan otoritas operator yaitu Notaris/PPAT. Berikut akan dijelaskan secara detail cara pengisian formulir input SSPD :

2.2.1 Input Data Objek Pajak

Input data objek berisi detail daripada objek pajak yang ditransaksikan. Lihat

Gambar 3 Input SSPD Data Objek pajak



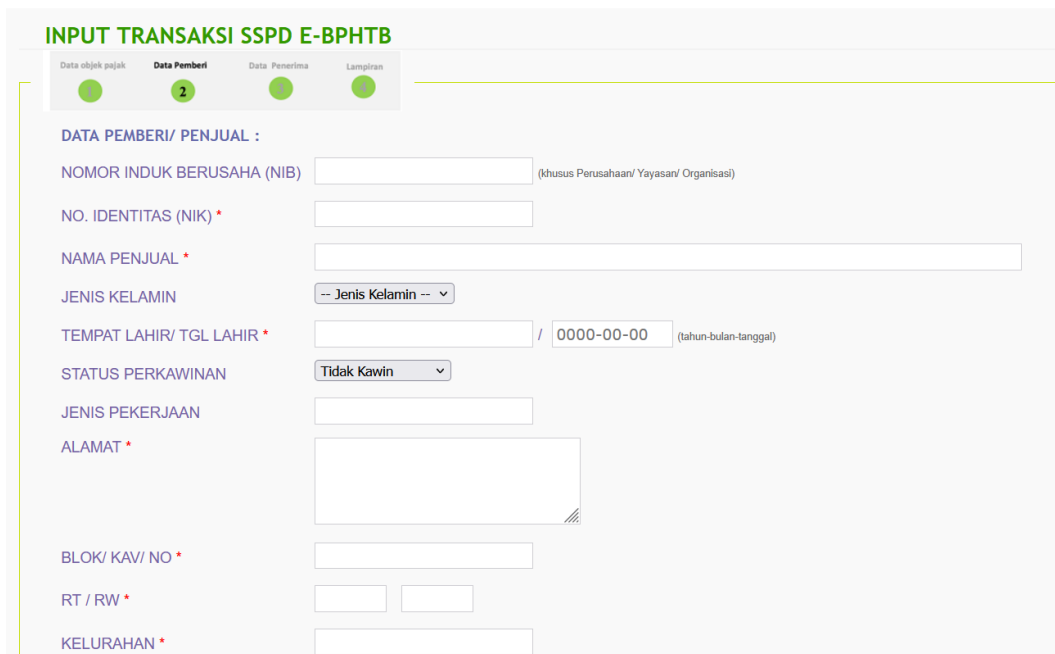
Gambar 3 Input SSPD Data Objek Pajak

Tata cara pengisian :

1. Isi semua informasi berkenaan dengan Objek Pajak Pajak yang ditransaksikan dengan data yang sebenar – benarnya.
2. Cek isian apakah sudah di lengkapi semuanya, jika sudah lihat langkah ke-3
3. tekan tombol **lanjut**  untuk proses berikutnya

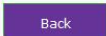
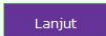
2.2.2 Input Detail Penjual

Input data penjual berisi informasi penjual, lengkapi data ini dengan data yang sebenar – benarnya karena dengan cara ini tertib administrasi e-BPHTB akan terwujud. Lihat **Gambar 6.3.2 Input SSPD Data Penjual**



Gambar 4 Input SSPD Data penjual

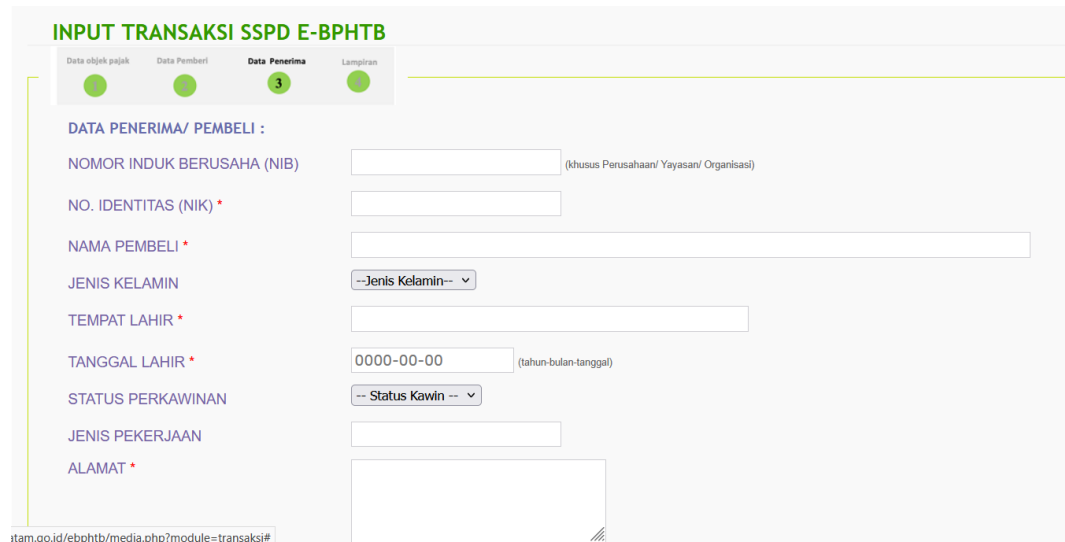
Tata cara pengisian :

1. Isi semua informasi berkenaan dengan Data Penjual data yang sebenar – benarnya.
2. Tekan tombol **back** untuk kembali, tekan tombol **lanjut** untuk melanjutkan proses  

2.2.3 Input Detail Pembeli

Sama halnya dengan Input Data Penjual, input data pembeli berisi informasi pembeli.

Lihat **Gambar 5 Input SSPD Data pembeli**



Gambar 5 Input SSPD Data Pembeli

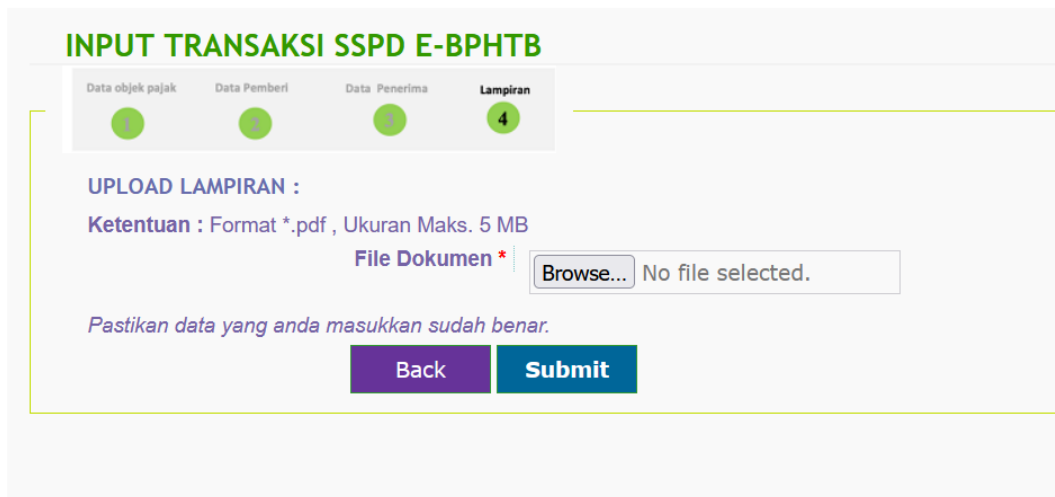
Tata cara pengisian :

3. Isi semua informasi berkenaan dengan Data Pembeli data yang sebenar – benarnya.
4. Tekan tombol **back** untuk kembali, tekan tombol **lanjut** untuk melanjutkan proses



2.2.4 Unggah Lampiran SSPD

Langkah Selanjutnya yaitu mengunggah lampiran sspd berupa sertifikat dan berkas persyaratan lainnya. Tampilan unggah sspd seperti berikut pada gambar 6 dibawah ini.



Gambar 6 tampilan unggah lampiran sspd

Tata cara pengisian :

1. Unggah file dengan format pdf dengan ukuran maksimal 5 mb.
2. Klik **Back** untuk kembali klik **submit** untuk mengakhiri proses input dan mendapatkan **kode booking** untuk melakukan pembayaran BPHTB



3. Dengan menekan tombol submit akan muncul jendela **Gambar Detail Transaksi BPHTB** yang berisi informasi data yang di input seperti Data Objek Pajak, Data penjual, Data pembeli dan tentunya Kode Booking untuk melakukan pembayaran BPHTB.

Selanjutnya wajib pajak atau notaris dapat mencetak bukti transaksi sspd untuk melakukan pembayaran ke bank.



Detail Pemesanan Transaksi BPHTB

Nomor Pesanan : **NRRLHBHT3**

Tanggal Pemesanan : **2011-10-11 22:45:13**

Silakan Lakukan Pembayaran Sebelum tanggal : **2011-10-14 22:45:13**

DATA OBJEK PAJAK :							
Nop	Alamat	Luas Tanah	Luas Bangunan	Harga Transaksi	NJOP PBB	BPHTB Terutang	Sertifikat
333333333333333333	x	1	1	1	2	1	1

DATA PENJUAL / PEMBERI:				
Nama	Npwp	KTP	Alamat	Kota
1	111111111-111-111	1	1	1

DATA PEMBELI / PENERIMA:				
Nama	Npwp	KTP	Alamat	Kota
1	111111111-111-111	1	1	1

Register Notaris/PPAT : **NTS2011042700066**

Nama Notaris/PPAT : **Drs. Marta Yandry. SE.MM / pejabat lelang**

[Edit](#) [Print SSPD-BPHTB](#) [Selesai](#)

Gambar 7 Detail Transaksi BPHTB

2.3 Menu Cek NJOP

Menu cek NJOP berfungsi untuk melakukan permohonan informasi NJOP yang akan di transaksi kan, menu ini hanya diperuntukan bagi Notaris/PPAT yang sudah teregistrasi di aplikasi e-BPHTB. Adapun form permohonan NJOP seperti terlihat di

Gambar 8 Form Permohonan NJOP

Permintaan NJOP
Permintaan NJOP!

UNTUK MELAKUKAN PERMINTAAN NJOP, TERLEBIH DAHULU MASUKKAN NOP, USERNAME, NAMA NOTARIS / CAMAT, DATA EMAIL SESUAI PROFIL REGISTER DAN ALAMAT KETERANGAN DATA PEMBERI/ PENERIMA SERTA TUJUAN PERMINTAAN DATA NJOP.

No. Objek Pajak :	USERNAME REGISTER. :	KETERANGAN PEMBERI/PENERIMA :
Email Anda :	NAMA NOTARIS / CAMAT :	
Konfirmasi Email :	No. Handphone/Telepon :	

[Cek NJOP](#) [Mensuji e-sptd](#)

SISTEM ELEKTRONIK PERMINTAAN DATA NJOP INI HANYA MELAYANI NOTARIS DAN CAMAT YANG TELAH MENDAFTAR DALAM SISTEM E-BPHTB. EMAIL YANG DIISI HARUS SESUAI DENGAN DATA EMAIL DAN NOMOR TELPON YANG TERDAFTAR DALAM SISTEM E-BPHTB

Gambar 8 Form Permohonan NJOP

Tata cara pengisian :

1. Isi Nomor Objek Pajak (NOP)
2. Nama Username pemohon yang didaftarkan saat registrasi
3. E-mail (Active Mail)
4. Konfirmasi email “ Ulang email anda ”

5. No handphone pemohon
6. Keterangan bersifat opsional.
7. Tombol **SUBMIT** untuk mengirim permohonan

Selanjutnya akan ditampilkan data njop sesuai nop permintaan seperti gambar 9 berikut ini.

Kpd Yth Bpk/Ibu ,
Berikut informasi atas objek pajak sesuai dengan permintaan NJOP anda.

Nop	: 217101200201701560
Nama	: ADINDA FAJARDINI
Luas Bumi	: 70 m2
Njop Bumi	: Rp. 56.140.000
Luas Bng	: 45 m2
NJOP Bng	: Rp. 26.775.000

Terimakasih!
Administrator BPHTB

Informasi ini merupakan informasi otomatis, dari IP 10.11.0.224 anda yang telah melakukan permintaan nilai NJOP.
Jika ada pertanyaan lebih lanjut/keluhan silahkan hubungi Customer Service Unit BPHTB atau via telp +62 778 2741234

Gambar 9 Hasil cekNJOP

2.4 Menu Transaksi

Menu transaksi berfungsi sebagai rekapitulasi transaksi yang dilakukan oleh Notaris/PPAT. Semua transaksi BPHTB terekam di aplikasi termasuk transaksi BPHTB nihil, selama transaksi tersebut dilakukan menggunakan aplikasi e-BPHTB, hingga terekap dalam menu transaksi.

Pada menu ini juga notaris dapat memantau status pembayaran, dan status validasi transaksi sspd sudah sampai proses mana. User notaris jika dapat melakukan pencarian nop tertentu atau billing tertentu pada filter cari data transaksi. Contoh seperti **Gambar 10 Menu transaksi**



LAPORAN TRANSAKSI
Silahkan masukan kata kunci pada salah satu atau semua form inputan dibawah ini untuk menampilkan data yang dikehendaki.

Caril Data Transaksi

JULI

Tahun

NOP

Kode booking

Caril Data

Print Laporan

No.	NOP	Kd Billing	NO. AKTA	NAMA PENJUAL NPWP	NTPN	NAMA PEMBELI NPWP	NILAI TRANSAKSI	NIB	BPHTB DIBAYAR	STATUS PEMBAYARAN	STATUS VALIDASI DISPENDA			KET	AKSI
											AR	Kas	Kotad		
1	21.71.006.003.005-0267.0	A4SD6TPCS 01-07-2014		PT. CAHAYA DINAMIK GEMILANG 010307945-215-000	0	NANI 072352685-215-000	195.000.000	6.250.000							
2	21.71.011.005.006-0489.0	H0A36YYS 02-07-2015		PT. ADI BINTAN PERMATA 027959404-215-000	0	MOLLY 162994826-215-000	128.600.000	2.930.000							
3	21.71.003.002.001-2607.0	K00KLHGZC 02-07-2015		PT. BUMMAS PUTRA PERKASA 015307789-215-000	0	LIAN SENG 476607031-215-000	148.500.000	3.925.000							
4	21.71.010.004.017-1130.0	MCXSL88B 03-07-2015		RATNA 000000000-000-000	0	RRI EKA PUTRA 000000000-000-000	95.000.000	1.250.000							
5	21.71.010.003.005-0419.0	PGOWEDKIC 03-07-2017		SU LI 000000000-000-000	0	PT. SOON HIN ENGINEERING 765030376-215-000	750.000.000	37.500.000							
6	21.71.010.003.005-0420.0	NS1RE8GHA 03-07-2017		SU LI 000000000-000-000	0	PT. SOON HIN ENGINEERING 765030376-215-000	500.000.000	25.000.000							
7	21.71.010.002.004-3372.0	7030713915 03-07-2025		SHANTY FEBRYANI 0	0	MAHADI PRANTAS MERUKUR CAHAY 2171010504779003	630.000.000	25.500.000							
8	21.71.010.001.014-0044.0	1H478ADZY 04-07-2014		SRI DEWI ERNISNA 000000000-000-000	0	YUSLINA 577677297-215-000	165.000.000	4.750.000							
9	21.71.003.002.008-1341.0	CPYXZLZ8M 04-07-2018		OTORITA PENG KOTA BATAM 000000000-000-000	0	NANCY ANGELINA MARISA TULUNG 000000000-000-000	92.952.000	3.500.000							

Cetak Bukti Transaksi

Update Transaksi

Edi: SSPD

Cetak SSPD

Hapus SSPD

Upload SKNPOP

Gambar 10 Menu transaksi

Pada halaman menu transaksi terdapat aksi berupa dropdown menu untuk masing-masing transaksi sspd yaitu:

- cetak bukti transaksi

Submenu ini berfungsi untuk mencetak bukti transaksi yg berisi nilai bphtb dan kode billing untuk pembayaran ke teller bank

- update transaksi

Submenu ini berfungsi untuk update transaksi berupa memasukan akta jual beli atas tanah

- edit sspd

Submenu ini berfungsi untuk melakukan perubahan transaksi sspd.

- cetak sspd

Submenu ini berfungsi untuk mencetak sspd

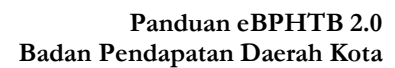
- hapus sspd

Submenu ini berfungsi menghapus sspd

- upload sknjop

Submenu ini berfungsi untuk meng-unggah berkas sknjop

Pada halaman transaksi ini juga di muncul opsi pembayaran bphtb yaitu pembayaran lewat QRIS atau pembayaran lewat Virtual Akun BJB, seperti ditampilkan pada gambar 11 berikut ini.



11	21.71.007.001.008-3638	705086325 05-08-2025	BPN BATAM 000000000-225-000	0	NUR EVA NAIMIM 000000000-225-000	91.496.000	537.150			X	X	X	X		-	virtual account
12	21.71.003.004.020-0084	705082764 05-08-2025	8638/000 1 13 1/ VII/2025	BPN BATAM 00.000.00.-0-25	ABU YAZID 34.314.73-9-15.	123.145.000	0			X	X	X	X		-	virtual account
13	21.71.009.003.011-0439	705086145 05-08-2025		BPN BATAM 000000000-225-000	DAPOT A SIREGAR 217109180-797-900	137.430.000	1.685.750			X	X	X	X		-	virtual account
14	21.71.009.003.011-0347	7050815797 05-08-2025		BPN BATAM 000000000-225-000	JURIDA SHOMBING 000000000-225-000	130.464.000	1.511.600			X	X	X	X		-	virtual account
15	21.71.009.003.011-0347	705086129 05-08-2025		BPN BATAM 000000000-225-000	JURIDA SHOMBING 000000000-225-000	130.464.000	3.261.600			X	X	X	X		-	virtual account

Notaris wajib pajak bisa memilih pembayaran lewat qris atau VA bjb dengan memilih opsi aksi sebelah kanan daftar transaksi.

[illegible]

7	21.71.011.006.006-1126.0	70408451105 04-08-2025	G05996	BPN BAI 0000000
8	21.71.004.003.002-1549.0	70408465113 04-08-2025	02702	BPN BAI 0000000
9	21.71.004.003.002-1997.0	7040849736 04-08-2025	02437	BPN BAI 0000000
10	21.71.012.004.036-0586.0	7050849675 05-08-2025	86/2025	ASISOLQ SMBOLU 0000000
11	21.71.007.001.008-3638.0	7050888325 05-08-2025		BPN BAI 0000000
12	21.71.003.004.020-0084.0	7050827864 05-08-2025	8638/000 1 13 1/ V6/2025	BPN BAI 00 000 0
13	21.71.009.003.011-0439.0	7050886145 05-08-2025		BPN BAI 0000000
14	21.71.009.003.011-0347.0	7050815787 05-08-2025		BPN BAI 0000000
15	21.71.009.003.011-0347.0	7050856129 05-08-2025		BPN BAI 0000000
16	21.71.004.003.009-1062.0	7050816158 05-08-2025		BPN BAI 0000000



Gambar 13 Pembayaran bphtb lewat virtual akun bjb

2.5 Menu Monitoring Kurang Bayar

Menu ini berfungsi untuk memantau atau memonitor data transaksi ssdp yang dikenai kurang bayar. Tampilan halaman monitoring kurang bayar seperti pada gambar 14 dibawah ini.

MONITORING VALIDASI KURANG BAYAR

Pencarian: NOP

No	NOP	Kode Billing	No. Ketetapan	Tgl. Ketetapan	Tgl. Jatuh Tempo	Nama Pembeli	Jumlah KB	Keterangan	Verifikasi Kasi Penagihan dan Penerimaan	Verifikasi Kasi Penilaian dan Penetapan	Verifikasi Kabisid	
1	217100900300617780	7120982595	0380/BAPENDA.02-BPHTB/SKPDBKB/VII/2025	2025-07-10	2025-08-10	FERDY	6.000.000	Tidak mendapatkan NPOPTKP	NOFRIALDY 09-07-2025 14:17:27	Raja Ahmadi 10-07-2025 09:23:36	HARRY DERMAWAN, SE. MM. 10-07-2025 11:49:55	Cetak
2	217100600300502850	7171275248	0347/BAPENDA.02-BPHTB/SKPDBKB/VI/2025	2025-06-24	2025-07-24	RITA ROSITA	6.000.000	Tidak mendapatkan NPOPTKP	NOFRIALDY 24-06-2025 12:22:02	Raja Ahmadi 24-06-2025 14:20:10	HARRY DERMAWAN, SE. MM. 24-06-2025 15:24:06	Cetak
3	217101000601806160	7100384434	0295/BAPENDA.02-BPHTB/SKPDBKB/V/2025	2025-05-27	2025-06-27	RONALD WANGORA	23.400.000	Kenaikan NJOP	NOFRIALDY 27-05-2025 10:53:53	Raja Ahmadi 27-05-2025 11:57:43	HARRY DERMAWAN, SE. MM. 27-05-2025 14:46:14	Cetak
4	217101000601806150	1611212187	0294/BAPENDA.02-BPHTB/SKPDBKB/V/2025	2025-05-27	2025-06-27	RONALD WANGORA	17.400.000	Kenaikan NJOP	NOFRIALDY 27-05-2025 10:53:58	Raja Ahmadi 27-05-2025 11:57:47	HARRY DERMAWAN, SE. MM. 27-05-2025 14:46:28	Cetak

Gambar 14 Monitoring kurang bayar

Setelah validasi sampai kabisid maka tombol cetak akan aktif dan wajib pajak atau notaris dapat melakukan cetak sk kurang bayar.

2.6 Menu Rekap Laporan

Menu ini berfungsi untuk melihat daftar laporan yang sudah di unggah atau di laporkan oleh notaris. Tampilan halaman rekap laporan seperti berikut ini.

DATA LAPORAN PPAT

No	Tanggal Upload	Nama File
1	05-08-2025 14:02	Laporan Bulan Juli 2025.pdf
2	09-07-2025 14:44	Laporan Bulan Juni 2025.pdf
3	04-06-2025 15:08	Laporan Bulan Mei 2025.pdf
4	05-05-2025 14:19	Laporan Bulan April 2025.pdf
5	11-04-2025 09:05	Laporan Bulan Maret 2025.pdf
6	07-03-2025 09:35	Laporan Bulan Februari 2025.pdf
7	10-02-2025 09:03	Laporan Bulan Januari 2025.pdf
8	08-01-2025 11:27	Laporan PPAT Bulan Desember 2024.pdf
9	10-12-2024 09:32	Laporan PPAT Bulan Nopember 2024.pdf
10	07-11-2024 09:06	Laporan PPAT Bulan Oktober 2024.pdf

Gambar 15 Menu rekap laporan

Untuk mengupload atau unggah laporan, notaris dapat memilih tombol “*Upload Laporan*”. Tampilan form upload laporan seperti gambar berikut ini.

UPLOAD LAPORAN PPAT

Laporan Bulan : (bulan laporan data yg di upload)

File : No file selected.
Extensi: pdf, xlsx, xls

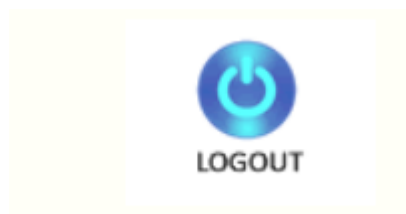
Catatan (jika ada) :

Gambar 16 Form Upload laporan notaris

Pada form diatas, notaris pilih laporan bulan apa yg akan di upload, lalu cari filenya dalam format .pdf, masukan catatan jika diperlukan. Setelah data form terisi lalu pilih tombol ***Upload Laporan***.

2.7 Tombol Logout

Tombol ini berfungsi untuk keluar dari aplikasi bphtb. Gambar tombol logout seperti berikut ini.



Gambar 17 Tombol Logout