



*Gubernur Provinsi Daerah Khusus
Ibukota Jakarta*

PERATURAN GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA

NOMOR 103 TAHUN 2011

TENTANG

PEMBERIAN PENGURANGAN, KERINGANAN DAN PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang: a. bahwa pelaksanaan pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB yang sebelumnya dilaksanakan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 91/PKM.03/2006 tanggal 13 Oktober 2006 tentang Perubahan Kedua Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 561/KMK.03/2004 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang berpedoman Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dinyatakan tidak berlaku berdasarkan ketentuan Pasal 183 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
- b. bahwa ketentuan mengenai pengurangan, keringanan dan pembebasan saat ini telah diatur berdasarkan ketentuan Pasal 42, Pasal 43 dan Pasal 44 Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- Mengingat: 1. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2005;
2. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia;

3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah;
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011;
7. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah;
8. Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah;
9. Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
10. Peraturan Gubernur Nomor 34 Tahun 2009 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Pelayanan Pajak;
11. Peraturan Gubernur Nomor 29 Tahun 2011 tentang Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelayanan Pajak Daerah;
12. Keputusan Gubernur Nomor 75/2009 tentang Pembayaran Pajak Daerah Melalui Bank;
13. Keputusan Gubernur Nomor 487/2011 tentang Penunjukan Bank sebagai Tempat Pembayaran dan Rekening Penampungan Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERATURAN GUBERNUR TENTANG PEMBERIAN PENGURANGAN, KERINGANAN DAN PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB).

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Gubernur ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
2. Pemerintah Daerah adalah Gubernur dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.

3. Gubernur adalah Kepala Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
5. Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disingkat BPN adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
6. Badan Pengelola Keuangan Daerah adalah Badan Pengelola Keuangan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
7. Kepala Badan Pengelola Keuangan Daerah adalah Kepala Badan Pengelola Keuangan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
8. Dinas Pelayanan Pajak yang selanjutnya disebut Dinas adalah Dinas Pelayanan Pajak Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
9. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pelayanan Pajak Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
10. Suku Dinas Pelayanan Pajak yang selanjutnya disebut Suku Dinas adalah Suku Dinas Pelayanan Pajak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
11. Kepala Suku Dinas adalah Kepala Suku Dinas Pelayanan Pajak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
12. Unit Pelayanan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat UPPD adalah Unit Pelayanan Pajak Daerah Dinas Pelayanan Pajak.
13. Kepala UPPD adalah Kepala Unit Pelayanan Pajak Daerah Dinas Pelayanan Pajak.
14. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut pajak adalah Kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
15. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
16. Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan adalah Perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
17. Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan adalah Hak atas tanah, termasuk hak perolehan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang di bidang pertanahan dan bangunan.
18. Perolehan Hak karena Waris adalah Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh ahli waris dari pewaris, yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia.
19. Perolehan Hak karena Hibah Wasiat adalah Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan dari pemberi hibah wasiat, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.

20. Hak Pengelolaan adalah Hak menguasai dari Negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga.
21. Nilai Perolehan Objek Pajak Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat NPOP-BPHTB adalah Nilai perolehan objek pajak yang menjadi dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
22. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NPOPTKP adalah Nilai Objek Pajak yang dikurangi dari Nilai Perolehan Objek Pajak sebelum perhitungan besarnya pajak terutang.
23. Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan yang selanjutnya disingkat NJOP-PBB adalah Harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti.

BAB II

PEMBERIAN PENGURANGAN, KERINGANAN DAN PEMBEBASAN

Bagian Kesatu

Pengurangan

Pasal 2

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak, Gubernur atau pejabat yang ditunjuk dapat memberikan pengurangan BPHTB setinggi-tingginya 50% (lima puluh persen) dari pokok pajak.
- (2) Pemberian pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan berdasarkan pertimbangan untuk kepentingan daerah, kepentingan sosial dan keagamaan, antara lain sebagai berikut:
 - a. Pengurangan BPHTB sebesar 25% (dua puluh lima persen) untuk:

Rumah Sederhana (RS), Rumah Susun Sederhana dan Rumah Sangat Sederhana yang diperoleh langsung dari pengembang dan dibayar secara angsuran.
 - b. Pengurangan BPHTB sebesar 50% (lima puluh persen) untuk:
 1. Wajib Pajak Badan yang memperoleh hak baru selain hak pengelolaan dan telah menguasai tanah dan/atau bangunan secara fisik lebih dari 20 (dua puluh) tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan dan keterangan dari pejabat pemerintah setempat; atau
 2. Wajib Pajak orang pribadi yang menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan sedarah dalam garis keturunan lurus 1 (satu) derajat ke atas atau 1(satu) derajat ke bawah; atau

3. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya di bawah NJOP-PBB; atau
4. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum; atau
5. Wajib Pajak Badan yang melakukan penggabungan usaha (Merger) atau peleburan usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi dan telah memperoleh keputusan persetujuan penggunaan nilai buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha dari Dinas Pelayanan Pajak; atau
6. Wajib Pajak Badan dari perusahaan asuransi dan reasuransi yang memperoleh hak atas tanah atau bangunan yang berasal dari perusahaan induknya selaku pemegang saham tunggal sebagai kelanjutan dari pelaksanaan Keputusan Menteri Keuangan tentang Kesehatan Keuangan dari perusahaan asuransi dan reasuransi; atau
7. Tanah dan/atau Bangunan yang digunakan kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah/universitas dan sejenisnya, rumah sakit swasta milik institusi/lembaga pelayanan sosial masyarakat; atau
8. Wajib Pajak Orang pribadi, Veteran, PNS, TNI/POLRI, Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI/POLRI atau janda/dudanya yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan rumah dinas melalui jual beli atau perbuatan hukum lainnya yang diperoleh dari Veteran, PNS, TNI/POLRI, Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI/POLRI atau janda/dudanya yang sah sebagai penerima rumah dinas pemerintah.

Bagian Kedua

Keringanan

Pasal 3

- (1) Gubernur karena jabatannya dapat memberikan keringanan BPHTB setinggi-tingginya 50% (lima puluh persen) dari dasar pengenaan pajak atau pokok pajak.
- (2) Pemberian keringanan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan dengan pertimbangan keadaan tertentu seperti krisis ekonomi dan/atau keuangan dan bencana alam, antara lain :
 - a. Wajib Pajak Badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga wajib pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan/atau utang usaha sesuai dengan kebijakan pemerintah; dan
 - b. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan oleh bencana alam seperti banjir, gempa bumi, tsunami, kebakaran dan lain-lain yang terjadi dalam jangka waktu 3(tiga) bulan sejak penandatanganan akte.

- (3) Pemberian keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), didasarkan pada penetapan pemerintah pusat atau pemerintah daerah sesuai kewenangannya yang menerangkan telah terjadi keadaan krisis ekonomi maupun keadaan karena bencana alam.

Bagian Ketiga

Pembebasan

Pasal 4

- (1) Gubernur karena jabatannya atau pejabat yang ditunjuk dapat memberikan pembebasan kepada Wajib Pajak atau objek pajak tertentu berdasarkan azas keadilan dan azas timbal balik (resiprositas).
- (2) Pemberian pembebasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat diberikan sebagian atau seluruhnya.
- (3) Pemberian pembebasan sebagian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), didasarkan pada pertimbangan azas keadilan antara lain sebagai berikut:
- a. Pembebasan sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) untuk:
1. Wajib Pajak Orang Pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan (prona) dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomi; atau
 2. Wajib Pajak Orang Pribadi yang namanya tercatat langsung sebagai penerima rumah dinas dari pemerintah yaitu Veteran, Pegawai Negeri Sipil (PNS), TNI, POLRI, Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI/POLRI atau janda/dudanya.
- b. Pembebasan sebesar 100% (seratus persen) untuk :
1. Wajib Pajak Badan Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS; atau
 2. Kepada Duta Besar dengan anggota Korps Diplomatik Negara Sahabat dengan pertimbangan azas timbal balik (resiprositas) sesuai dengan Konvensi Wina 1961 dan perubahannya.

Pasal 5

Gubernur karena jabatannya mendelegasikan pemberian pengurangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, keringanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan pembebasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, kepada Kepala Dinas atas nama Gubernur.

