



**GUBERNUR  
DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**

**KEPUTUSAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA**

**NOMOR 450 TAHUN 2026**

**TENTANG**

**KRITERIA PEMBERIAN PENGURANGAN DAN PEMBEBASAN POKOK  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,**

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (4) Peraturan Gubernur Nomor 27 Tahun 2025 tentang Administrasi dan Tata Cara Keringanan, Pengurangan, dan Pembebasan atas Pokok dan/atau Sanksi Administratif Pajak Daerah, kriteria pemberian pengurangan pokok pajak termasuk besaran pengurangan dan kriteria pembebasan pokok pajak untuk setiap jenis pajak ditetapkan dengan Keputusan Gubernur;
- b. bahwa dalam rangka mendukung program nasional pemerintah di bidang pertanahan dan meringankan beban pajak serta memberikan keadilan pada masyarakat, maka Keputusan Gubernur Nomor 840 Tahun 2025 tentang Kriteria Pemberian Pengurangan dan Pembebasan Pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan perlu diganti;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Keputusan Gubernur tentang Kriteria Pemberian Pengurangan dan Pembebasan Pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4744);

2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
3. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
6. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2024 Nomor 201, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 2041);
7. Peraturan Gubernur Nomor 27 Tahun 2025 tentang Administrasi dan Tata Cara Keringanan, Pengurangan, dan Pembebasan atas Pokok dan/atau Sanksi Administratif Pajak Daerah (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2025 Nomor 62011);

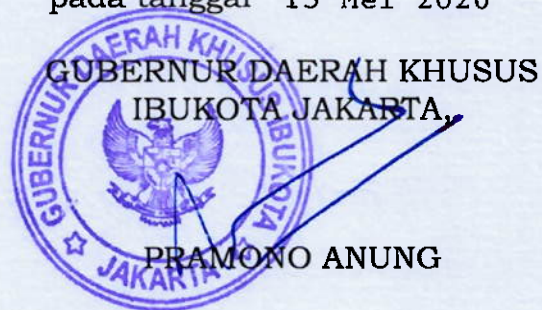
**MEMUTUSKAN:**

**Menetapkan** : **KEPUTUSAN GUBERNUR TENTANG KRITERIA PEMBERIAN PENGURANGAN DAN PEMBEBASAN POKOK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.**

**KESATU** : Menetapkan kriteria pemberian pengurangan dan pembebasan pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Keputusan Gubernur ini.

- KEDUA** : Pemberian pengurangan pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diberikan secara jabatan pada saat wajib pajak melakukan pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- KETIGA** : Pada saat Keputusan Gubernur ini mulai berlaku, Keputusan Gubernur Nomor 840 Tahun 2025 tentang Kriteria Pemberian Pengurangan dan Pembebasan Pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.
- KEEMPAT** : Keputusan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 13 Mei 2026



Tembusan:

1. Wakil Gubernur DKI Jakarta
2. Sekretaris Daerah Provinsi DKI Jakarta
3. Asisten Perekonomian dan Keuangan Sekda Provinsi DKI Jakarta
4. Inspektur Provinsi DKI Jakarta
5. Kepala Badan Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta
6. Kepala Biro Perekonomian dan Keuangan Setda Provinsi DKI Jakarta

LAMPIRAN  
KEPUTUSAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA

NOMOR 450 TAHUN 2026

TENTANG  
KRITERIA PEMBERIAN PENGURANGAN DAN  
PEMBEBASAN POKOK BEA PEROLEHAN HAK  
ATAS TANAH DAN BANGUNAN

KRITERIA PEMBERIAN PENGURANGAN DAN PEMBEBASAN  
POKOK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

A. PENGURANGAN POKOK BPHTB

1. Pengurangan pokok BPHTB diberikan secara jabatan kepada
  - a. wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk kepentingan sosial, pendidikan, atau kesehatan;
  - b. wajib pajak orang pribadi veteran, pegawai negeri sipil (PNS), Tentara Nasional Indonesia (TNI)/Kepolisian Negara Republik Indonesia (POLRI), pensiunan PNS, purnawirawan TNI/POLRI, atau janda/dudanya, yang namanya tercatat langsung sebagai penerima rumah dinas dari pemerintah;
  - c. wajib pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program nasional pemerintah di bidang pendaftaran tanah dengan luas tanah sampai dengan 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi);
  - d. wajib pajak orang pribadi perseorangan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan melalui program nasional pemerintah di bidang pertanahan yang telah meninggal dunia pada saat dilakukan pelaporan;
  - e. wajib pajak orang pribadi perseorangan yang memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP) Provinsi DKI Jakarta dan telah mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau telah kawin yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan pertama kali melalui pemberian hak baru berupa rumah tapak atau tanah kosong dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sampai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
  - f. wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan karena hibah wasiat;
  - g. wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan karena waris;
  - h. wajib pajak yang memperoleh hak baru atas tanah dan/atau bangunan sebagai kelanjutan dari perpanjangan hak yang dilakukan setelah berakhirnya hak atas tanah sebelumnya dengan tidak adanya perubahan nama;
  - i. wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum;

- j. wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang akan diserahkan ke pemerintah sebagai bagian dari kewajiban penyerahan lahan dalam IPPR dan/atau SIPPT atau kewajiban lainnya berdasarkan rekomendasi atau keterangan dari instansi pemerintah terkait;
- k. wajib pajak yang memperoleh hak baru atas tanah dan/atau bangunan selain hak pengelolaan dan telah menguasai tanah dan/atau bangunan secara fisik lebih dari 20 (dua puluh) tahun berdasarkan data fisik dan data yuridis yang tercatat pada kantor pertanahan;
- l. wajib pajak yang memperoleh hak baru atas tanah dan/atau bangunan yang berasal dari tanah eks desa atau tanah eks kota praja;
- m. wajib pajak yang memperoleh hak baru atas tanah dan/atau bangunan di atas hak pengelolaan atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta;
- n. 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 dari veteran, PNS, TNI/POLRI, pensiunan PNS, purnawirawan TNI/POLRI, atau janda/dudanya melalui jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, atau waris;
- o. wajib pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan karena hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan sedarah dalam garis keturunan lurus 1 (satu) derajat ke atas atau 1 (satu) derajat ke bawah dengan penerima hibah;
- p. wajib pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru atas tanah dan/atau bangunan yang berasal dari tanah waris, dalam hal yang memperoleh hak baru adalah ahli waris;
- q. wajib pajak orang pribadi perseorangan yang memiliki KTP Provinsi DKI Jakarta dan telah mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau telah kawin yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan pertama kali melalui jual beli berupa rumah tapak atau satuan rumah susun dengan NPOP sampai dengan Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- r. wajib pajak badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan karena penggabungan usaha;
- s. wajib pajak badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan karena peleburan usaha;
- t. wajib pajak badan yang memperoleh hak baru atas tanah dan/atau bangunan berupa hak pengelolaan;
- u. wajib pajak badan usaha milik daerah yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai bagian dari penyertaan modal pemerintah daerah; atau
- v. wajib pajak badan yang memperoleh hak baru selain hak pengelolaan dalam rangka perpanjangan hak atas tanah bersama rumah susun atas nama pemegang hak yang berbeda dengan pemegang hak sebelumnya.

2. Hak atas tanah dan/atau bangunan pertama kali sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf e dan huruf q merupakan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh wajib pajak termasuk suami/istri untuk pertama kali di wilayah Provinsi DKI Jakarta yang tercatat dalam sistem informasi manajemen pajak daerah yang dikelola oleh Bapenda.
3. Untuk pengurangan pokok BPHTB sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf o, dalam hal pemberi hibah atau penerima hibah lebih dari 1 (satu) orang, pengurangan pokok BPHTB tetap dapat diberikan sepanjang paling sedikit satu orang penerima hibah mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah, atau sebaliknya.
4. Pengurangan pokok BPHTB sebagaimana dimaksud pada angka 1 diberikan:
  - a. sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari BPHTB yang terutang dalam hal kondisi wajib pajak sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf a sampai dengan huruf e;
  - b. sebesar 50% (lima puluh persen) dari BPHTB yang terutang dalam hal kondisi wajib pajak sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf f sampai dengan huruf u; dan
  - c. sebesar porsi BPHTB yang terutang atas bangunan dalam hal kondisi wajib pajak sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf v.
5. Porsi BPHTB yang terutang atas bangunan sebagaimana dimaksud pada angka 4 huruf c merupakan selisih antara BPHTB yang seharusnya terutang atas tanah dan bangunan dengan BPHTB yang terutang atas tanahnya saja.

#### B. PEMBEBASAN POKOK BPHTB

Pembebasan pokok BPHTB diberikan secara jabatan kepada wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai pelaksanaan program pemerintah pusat dan/atau pemerintah daerah berupa kebijakan pemberian kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak memenuhi kriteria pengecualian objek BPHTB.

  
GUBERNUR DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,  
PRAMONO ANUNG