



**GOVERNOR OF THE SPECIAL CAPITAL REGION  
OF JAKARTA**

**REGULATION OF THE GOVERNOR OF THE SPECIAL CAPITAL REGION  
OF JAKARTA**

**NUMBER 23 YEAR 2023**

**ABOUT**

**EXEMPTION OF TAX ON ACQUISITION OF RIGHTS TO LAND AND BUILDINGS AGAINST  
ACQUISITION OF RIGHTS FOR THE FIRST TIME WITH THE VALUE OF TAX OBJECTS UP TO  
A CERTAIN VALUE**

**WITH THE GRACE OF GOD THE MOST HIGH**

**GOVERNOR OF THE SPECIAL CAPITAL REGION OF JAKARTA,**

- Menimbang** :
- a. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 37 dan Pasal 4 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dan termasuk pajak yang dipungut oleh daerah;
  - b. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 96 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, Gubernur dapat memberikan pembebasan atas pokok pajak;
  - c. bahwa untuk menyesuaikan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, serta memberikan kepastian hukum yang diperoleh oleh lebih dari satu orang penerima hak secara bersamaan untuk pembebasan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhadap perolehan hak pertama kali dengan nilai perolehan objek pajak sampai dengan nilai tertentu, Peraturan Gubernur Nomor 126 Tahun 2017 tentang Pengenaan 0% (Nol Persen) atas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Terhadap Perolehan Hak Pertama Kali dengan Nilai Perolehan Objek Pajak sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (Dua Miliar Rupiah) perlu diganti;
  - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Terhadap Perolehan Hak Pertama Kali dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Sampai Dengan Nilai Tertentu;
- 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 241, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
3. 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);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN ATAS PEROLEHAN HAK PERTAMA KALI DENGAN NILAI PEROLEHAN OBJEK PAJAK SAMPAI DENGAN NILAI TERTENTU.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Gubernur ini yang dimaksud dengan:

1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
2. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah nilai yang menjadi dasar pengenaan BPHTB sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai perpajakan daerah.
3. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Gubernur.
4. Perolehan Hak Pertama Kali adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh wajib pajak untuk yang pertama kali yang tercatat dalam sistem perpajakan daerah yang dikelola oleh Badan Pendapatan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
5. Rumah Tapak adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang merupakan satu kesatuan antara tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa surat keterangan, sertipikat, atau akta yang dikeluarkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang.

6. Gubernur adalah kepala daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang karena jabatannya berkedudukan juga sebagai wakil pemerintah di wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

## BAB II

### PEMBEBASAN BPHTB

#### Pasal 2

- (1) Pembebasan BPHTB diberikan kepada pemohon yang merupakan wajib pajak orang pribadi.
- (2) Pembebasan BPHTB diberikan sebesar 100% (seratus persen) terhadap Perolehan Hak Pertama Kali.
- (3) Pembebasan BPHTB berlaku untuk objek Perolehan Hak Pertama Kali berupa Rumah Tapak dengan NPOP sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

#### Pasal 3

Perolehan Hak Pertama Kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), meliputi:

- a. pemindahan hak, karena:
  1. jual beli;
  2. hibah;
  3. hibah wasiat; atau
  4. waris.
- b. pemberian hak baru, karena:
  1. kelanjutan pelepasan hak; atau
  2. di luar pelepasan hak, termasuk program nasional pemerintah di bidang pendaftaran tanah.

#### Pasal 4

Dalam hal objek pembebasan BPHTB diperoleh oleh lebih dari satu orang penerima hak secara bersamaan, tetap dapat diberikan pembebasan BPHTB, dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. sepanjang paling sedikit satu orang penerima hak dan/atau pemohon telah memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3;
- b. pemohon wajib mencantumkan identitas seluruh penerima hak ke dalam permohonan pembebasan BPHTB; dan
- c. penerima hak sebagaimana dimaksud pada huruf b yang telah diberikan pembebasan BPHTB tidak dapat diberikan pembebasan BPHTB kembali secara perseorangan untuk perolehan hak berikutnya.

## BAB III

### MEKANISME PENGAJUAN PEMBEBASAN BPHTB

#### Pasal 5

- (1) Pengajuan Pembebasan BPHTB diberikan berdasarkan permohonan wajib pajak atau kuasanya.

- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan sesuai dengan persyaratan bersamaan dengan pelaporan SSPD BPHTB yang dilakukan secara elektronik pada tautan [ebphtb.jakarta.go.id](http://ebphtb.jakarta.go.id).
- (3) Dalam pelaporan SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemohon wajib menyertakan hasil pindai surat pernyataan dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.
- (4) Terhadap Perolehan Hak Pertama Kali berupa pemberian hak baru melalui program nasional pemerintah di bidang pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b angka 2, dikenakan persyaratan tambahan untuk menyertakan hasil pindai sertipikat hak atas tanah yang diperoleh melalui program nasional pemerintah di bidang pendaftaran tanah dalam permohonan pembebasan BPHTB.

#### Pasal 6

- (1) Terhadap Perolehan Hak Pertama Kali berupa pemberian hak baru melalui program nasional pemerintah di bidang pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b angka 2, dikecualikan terhadap kewajiban pelunasan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan pada saat pengajuan permohonan pembebasan BPHTB.
- (2) Pengecualian terhadap kewajiban pelunasan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menghilangkan pelaksanaan upaya penagihan pajak daerah.

### BAB IV

#### KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 7

Terhadap BPHTB atas Perolehan Hak Pertama Kali berupa pemberian hak baru melalui program nasional pemerintah di bidang pendaftaran tanah yang telah dibayarkan sebelum berlakunya Peraturan Gubernur ini, tidak dapat dimohonkan restitusi dan/atau kompensasi pembayaran pajak daerah.

### BAB V

#### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 8

Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku, Peraturan Gubernur Nomor 126 Tahun 2017 tentang Pengenaan 0% (Nol Persen) atas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Perolehan Hak Pertama Kali dengan Nilai Perolehan Objek Pajak sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (Dua Miliar Rupiah) (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2017 Nomor 71034), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 9

Peraturan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Gubernur ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 21 Agustus 2023

Pj. GUBERNUR DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

HERU BUDI HARTONO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 28 Agustus 2023

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

JOKO AGUS SETYONO

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
TAHUN 2023 NOMOR 12013

Salinan sesuai dengan aslinya

Plt. KEPALA BIRO HUKUM SEKRETARIAT DAERAH  
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,



NUR FADJAR  
NIP196803061994031007

LAMPIRAN  
PERATURAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA  
NOMOR 23 TAHUN 2023  
TENTANG  
PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS  
TANAH DAN BANGUNAN ATAS PEROLEHAN  
HAK PERTAMA KALI DENGAN NILAI  
PEROLEHAN OBJEK PAJAK SAMPAI DENGAN  
NILAI TERTENTU

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama :  
Tempat Tanggal Lahir :  
Jenis Kelamin :  
Kewarganegaraan :  
Pekerjaan :  
Nomor KTP :  
Alamat :

Dengan ini menyatakan bahwa sesungguhnya pada saat ini saya untuk pertama kali memiliki:

- a. tanah dan/atau bangunan karena jual beli(\*);
  - b. tanah dan/atau bangunan karena hibah (\*);
  - c. tanah dan/atau bangunan karena hibah wasiat(\*);
  - d. tanah dan/atau bangunan karena waris(\*);
  - e. tanah dan/atau bangunan karena pemberian hak baru(\*),
- yang terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan saya bersedia dituntut secara pidana dan digugat secara perdata apabila terbukti isi surat pernyataan tidak sesuai dengan fakta, pernyataan ini akan dipergunakan untuk kelengkapan administrasi permohonan pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) karena (jual beli pertama kali atau hibah pertama kali atau hibah wasiat pertama kali atau waris pertama kali atau pemberian hak baru pertama kali (\*)).

Jakarta,  
Yang Membuat Pernyataan,

meterai Rp 10.000,00

(Nama Jelas)

(\*pilih salah satu

Pj. GUBERNUR DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

HERU BUDI HARTONO