



**GUBERNUR
DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**

**KEPUTUSAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA**

NOMOR 840 TAHUN 2025

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 pemberian pengurangan dan pembebasan pokok bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, perlu diatur kriteria pemberian pengurangan dan pembebasan pokok yang ditetapkan dengan Keputusan Gubernur;
- 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** : Keputusan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dan berlaku surut dihitung sejak tanggal 27 Agustus 2025.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 18 September 2025



Tembusan:

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

LAMPIRAN
KEPUTUSAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA

NOMOR 840 TAHUN 2025

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 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 m² (enam puluh meter persegi);
 - d. 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);
 - e. 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);
 - f. 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;
 - g. 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;
 - h. wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum;
 - i. wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan karena hibah wasiat;
 - j. wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan karena waris;
 - k. wajib pajak badan usaha milik daerah yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai bagian dari penyertaan modal pemerintah daerah;
 - l. wajib pajak badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan karena penggabungan usaha;
 - m. wajib pajak badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan karena peleburan usaha;
 - n. 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;

- o. wajib pajak yang memperoleh hak baru atas tanah dan/atau bangunan yang berasal dari tanah eks-desa atau tanah eks-kotapraja;
 - p. wajib pajak yang memperoleh hak baru atas tanah dan/atau bangunan di atas hak pengelolaan atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta;
 - q. wajib pajak badan yang memperoleh hak baru atas tanah dan/atau bangunan berupa hak pengelolaan;
 - r. wajib pajak badan 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; atau
 - s. 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 d dan huruf e 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 g, 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 d;
 - b. sebesar 50% (lima puluh persen) dari BPHTB yang terutang dalam hal kondisi wajib pajak sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf e sampai dengan huruf r; dan
 - c. sebesar porsi BPHTB yang terutang atas bangunan dalam hal kondisi wajib pajak sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf s.
 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.

