

**GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA**

**PERATURAN GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA**

**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)**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,**

- Menimbang :**
- a. bahwa berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 193 Tahun 2016 telah diatur mengenai pembebasan 100% (seratus persen) atas bea perolehan hak atas tanah dan bangunan karena jual beli atau pemberian hak baru pertama kali dan/atau pengenaan sebesar 0% (nol persen) bea perolehan hak atas tanah dan bangunan karena peristiwa waris atau hibah wasiat dengan nilai jual objek pajak sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
  - b. bahwa dalam rangka memberikan pengenaan 0% (nol persen) atas jual beli, pemberian hak baru dan hibah untuk pertama kali untuk percepatan pelayanan, Peraturan Gubernur sebagaimana dimaksud dalam huruf a perlu disempurnakan;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Gubernur 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);
- Mengingat :**
1. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia;
  2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
  3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;

4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah;
6. Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah;
7. Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
8. Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
9. Peraturan Gubernur Nomor 262 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pajak dan Retribusi Daerah;
10. Peraturan Gubernur Nomor 297 Tahun 2016 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah;

#### MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PENGGENAAN 0% (NOL PERSEN) ATAS BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN ATAS PEROLEHAN HAK PERTAMA KALI DENGAN NILAI PEROLEHAN OBJEK PAJAK SAMPAI DENGAN RP2.000.000.000,00 (DUA MILIAR RUPIAH).

#### 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. Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disingkat BPN adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
5. Badan Pajak dan Retribusi Daerah yang selanjutnya disingkat Badan Pajak dan Retda adalah Badan Pajak dan Retribusi Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

6. Kepala Badan Pajak dan Retda adalah Kepala Badan Pajak dan Retribusi Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
7. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
8. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Terutang adalah BPHTB yang harus dibayar pada suatu saat, dalam masa pajak, dalam tahun pajak atau dalam bagian tahun pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
9. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah nilai yang menjadi dasar pengenaan BPHTB sesuai dengan ketentuan peraturan perpajakan daerah.
10. 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.

## BAB II

### PENGENAAN 0% (NOL PERSEN).

#### Pasal 2

- (1) Ruang lingkup Peraturan Gubernur ini meliputi pengenaan 0% (nol persen) atas BPHTB terhadap perolehan hak untuk pertama kali meliputi :
  - a. pemindahan hak; dan
  - b. pemberian hak baru.
- (2) Pemindahan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, karena :
  - a. jual beli;
  - b. hibah
  - c. hibah wasiat; atau
  - d. waris
- (3) Pemberian hak baru, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, karena :
  - a. kelanjutan pelepasan hak; atau
  - b. di luar pelepasan hak.

## Pasal 3

- (1) Pengenaan 0% (nol persen) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 diberikan dengan ketentuan sebagai berikut :
  - a. hanya untuk wajib pajak orang pribadi;
  - b. diberikan untuk pertama kali perolehan hak karena pemindahan hak atau pemberian hak baru; dan
  - c. dengan NPOP sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).
- (2) Wajib pajak orang pribadi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, merupakan Warga Negara Indonesia yang berdomisili di Daerah paling sedikit selama 2 (dua) tahun berturut-turut, berdasarkan Kartu Tanda Penduduk Daerah atau Kartu Keluarga atau surat keterangan domisili dari pejabat yang berwenang.

## Pasal 4

- (1) Pengenaan 0% (nol persen) atas BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, diberikan dengan cara mengajukan permohonan.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilengkapi dokumen persyaratan umum dan khusus.

## BAB III

## DOKUMEN PERSYARATAN

## Pasal 5

Dokumen persyaratan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) terdiri atas :

- a. surat permohonan harus memuat :
  1. Nomor Induk Kependudukan (NIK);
  2. nama wajib pajak;
  3. alamat wajib pajak
  4. alamat objek pajak; dan
  5. uraian permohonan.
- b. fotokopi KTP wajib pajak atau Kartu Keluarga yang telah dilegalisir atau surat keterangan domisili dari pemerintah setempat sesuai aslinya;
- c. surat kuasa pengurusan permohonan pengenaan 0% (nol persen) BPHTB apabila dikuasakan disertai fotokopi KTP penerima kuasa yang telah dilegalisir;

- d. surat pernyataan wajib pajak orang pribadi belum pernah memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan karena jual beli atau belum pernah diberikan hak atas tanah dan/atau bangunan karena pemberian hak baru atau belum pernah menerima hak atas tanah dan/atau bangunan karena hibah atau hibah wasiat atau waris sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan Gubernur ini; dan
- e. perhitungan BPHTB terutang yang terdapat dalam SSPD BPHTB.

#### Pasal 6

Dokumen persyaratan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) karena jual beli pertama kali dan hibah pertama kali terdiri atas :

- a. draft akta autentik dari Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah berupa pemindahan hak atas tanah karena jual beli dengan melampirkan fotokopi bukti transfer atau bukti pembayaran jual beli dengan menunjukkan aslinya;
- b. draft akta autentik dari Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah berupa pemindahan hak atas tanah karena hibah;
- c. fotokopi sertifikat hak atas tanah dalam hal perolehan hak atas tanah dilakukan dari tanah yang telah bersertifikat dan untuk tanah yang belum bersertifikat wajib melampirkan bukti dokumen yang menunjukkan kepemilikan atas tanah tersebut; dan
- d. fotokopi SPPT PBB-P2 yang dimohonkan pengenaan 0% (nol persen) atas BPHTB dan bukti lunas SPPT PBB-P2 atau tidak memiliki tunggakan.

#### Pasal 7

Dokumen persyaratan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) karena peristiwa hibah wasiat pertama kali terdiri atas :

- a. fotokopi surat/akta keterangan waris dari pejabat yang berwenang yang telah dilegalisir dan akta hibah wasiat;
- b. fotokopi sertifikat hak atas tanah dalam hal perolehan hak atas tanah dilakukan dari tanah yang telah bersertifikat dan untuk tanah yang belum bersertifikat wajib melampirkan bukti dokumen yang menunjukkan kepemilikan atas tanah tersebut; dan
- c. fotokopi SPPT PBB-P2 yang dimohonkan pengenaan 0% (nol persen) atas BPHTB dan bukti lunas SPPT PBB-P2 atau tidak memiliki tunggakan.

#### Pasal 8

Dokumen persyaratan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) karena peristiwa waris pertama kali terdiri atas :

- a. fotokopi surat/akta keterangan waris dari pejabat yang berwenang yang telah dilegalisir;

- b. fotokopi sertifikat hak atas tanah dalam hal perolehan hak atas tanah dilakukan dari tanah yang telah bersertifikat dan untuk tanah yang belum bersertifikat wajib melampirkan bukti dokumen yang menunjukkan kepemilikan atas tanah tersebut; dan
- c. fotokopi SPPT PBB-P2 yang dimohonkan pengenaan 0% (nol persen) atas BPHTB dan bukti lunas SPPT PBB-P2 atau tidak memiliki tunggakan.

#### Pasal 9

Dokumen persyaratan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) karena pemberian hak baru pertama kali terdiri atas :

- a. fotokopi surat keputusan pemberian hak baru atas tanah dari Pejabat Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi DKI Jakarta/ Kantor Pertanahan Kota Administrasi; dan
- b. fotokopi SPPT PBB-P2 yang dimohonkan pengenaan 0% (nol persen) atas BPHTB dan bukti lunas SPPT PBB-P2 atau tidak memiliki tunggakan.

### BAB IV

#### MEKANISME PENGAJUAN PERMOHONAN

##### Bagian Kesatu

##### Pemeriksaan Kelengkapan dan Penelitian Dokumen

#### Pasal 10

- (1) Permohonan beserta dokumen persyaratan umum dan persyaratan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 sampai dengan Pasal 9 yang telah diterima oleh Kepala Badan Pajak dan Retda atau Pejabat yang ditunjuknya dilakukan penelitian kelengkapan.
- (2) Dalam hal dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak lengkap maka permohonan pengenaan BPHTB dikembalikan dengan menggunakan surat keterangan permohonan pengenaan 0% (nol persen) atas BPHTB dinyatakan tidak diterima dengan mencantumkan kekurangan dokumen yang diperlukan.
- (3) Pemeriksaan lapangan dapat dilakukan untuk memperoleh kesesuaian dan kebenaran informasi dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Setelah dilakukan penelitian dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan/atau pemeriksaan lapangan terdapat ketidaksesuaian informasi atau kebenaran maka permohonan pengenaan BPHTB ditolak.

## Bagian Kedua

## Validasi Pengesahan

## Pasal 11

- (1) Dalam hal setelah dilakukan penelitian dokumen persyaratan permohonan pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 sampai dengan Pasal 9 terpenuhi, maka Kepala Badan Pajak dan Retda atau Pejabat yang ditunjuknya melakukan validasi pengesahan pada SSPD BPHTB.
- (2) Pengesahan SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lama dalam waktu 3 (tiga) hari.
- (3) Dalam hal setelah dilakukan penelitian dokumen persyaratan permohonan pengenaan 0% (nol persen) atas BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 sampai dengan Pasal 9 tidak terpenuhi, maka permohonan ditolak sehingga terutang BPHTB.

## Pasal 12

- (1) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal pemberian pengenaan 0% (nol persen) atas BPHTB terdapat temuan yang berakibat tidak memenuhi ketentuan Peraturan Gubernur ini, maka pemberian pengenaan atas BPHTB dapat dibatalkan dan BPHTB menjadi terutang.
- (2) BPHTB terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB).

## BAB V

## KETENTUAN PERALIHAN

## Pasal 13

- (1) Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku :
  - a. terhadap permohonan pembebasan 100% (seratus persen) dan/atau pengenaan 0% (nol persen) yang diajukan sebelum berlakunya Peraturan Gubernur ini, proses penyelesaiannya mengacu pada Peraturan Gubernur Nomor 193 Tahun 2016 tentang Pembebasan 100% (seratus persen) Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Jual Beli atau Pemberian Hak Baru Pertama Kali dan/atau Pengenaan Sebesar 0% (nol persen) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Peristiwa Waris atau Hibah Wasiat Dengan Nilai Jual Objek Pajak Sampai Dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah); dan
  - b. terhadap pemberian pembebasan 100% (seratus persen) dan pengenaan 0% (nol persen) atas BPHTB dalam jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal pemberian pembebasan dan/atau pengenaan terdapat temuan yang berakibat tidak memenuhi ketentuan Peraturan Gubernur Nomor 193 Tahun 2016, maka pemberian pembebasan dan/atau pengenaan BPHTB dapat dibatalkan dan BPHTB menjadi terutang.

- (2) BPHTB terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diterbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB).

## BAB VI

### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 14

Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku, Peraturan Gubernur Nomor 193 Tahun 2016 tentang Pembebasan 100% (Seratus Persen) Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Jual Beli atau Pemberian Hak Baru Pertama Kali dan/atau Pengenaan Sebesar 0% (Nol Persen) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Peristiwa Waris atau Hibah Wasiat dengan Nilai Jual Objek Pajak sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

#### Pasal 15

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 13 September 2017

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

DJAROT SAIFUL HIDAYAT

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 26 September 2017


SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

SAEFULLAH

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
TAHUN 2017 NOMOR 71034

Salinan sesuai dengan aslinya  
KEPALA BIRO HUKUM SEKRETARIAT DAERAH  
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,



YAYAN YUHANAH  
NIP 196508241994032003



Lampiran : Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus  
Ibukota Jakarta

Nomor 126 TAHUN 2017  
Tanggal 13 September 2017

### SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

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

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

- a. tanah dan/atau bangunan karena jual beli(\*);
- b. tanah dan/atau bangunan karena pemberian hak baru(\*);
- c. tanah dan/atau bangunan karena peristiwa Waris(\*);
- d. tanah dan/atau bangunan karena Hibah Wasiat(\*)
- e. tanah dan/atau bangunan karena Hibah (\*)

yang terletak di Provinsi DKI 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 pengenaan 0% (nol persen) atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) karena (jual beli pertama kali atau pemberian hak baru pertama kali atau Waris pertama kali atau Hibah Wasiat pertama kali atau hibah pertama kali (\*)).

Jakarta,

Yang Membuat Pernyataan,

Meterai Rp6.000,00

(Nama Jelas)

(\*)pilih salah satu

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

DJAROT SAIFUL HIDAYAT