



**BUKU SAKU**



**BPHTB**

**Bea  
Perolehan  
Hak Atas Tanah  
dan/ atau Bangunan**

**BADAN PENDAPATAN DAERAH  
PROVINSI DKI JAKARTA**

Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 || Tentang Pajak Dan Retribusi Daerah

## **Pengantar**

Sehubungan dengan telah diundangkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah serta Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah merancang dan menerbitkan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Ketentuan Perda Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan yaitu 5 Januari 2024.

Dengan telah berlakunya Peraturan Daerah tersebut merupakan ketentuan utama dalam pemungutan dan pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah yang diharapkan dapat membawa dampak positif pada penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) DKI Jakarta.

## **Pusat Data dan Informasi Pendapatan**

# Daftar Isi

<b>Pengantar .....</b>	<b>i</b>
<b>Daftar Isi.....</b>	<b>iii</b>
<b>Perkenalan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan DKI Jakarta.....</b>	<b>1</b>
Apa Itu BPHTB? .....	2
Apa Saja Objek BPHTB? .....	3
Apa Yang Dikecualikan Objek BPHTB?.....	5
Siapa Subjek BPHTB?.....	8
Siapa Wajib BPHTB? .....	8
Apa Dasar Pengenaan BPHTB?.....	8
Berapa Tarif BPHTB?.....	12
Bagaimana Cara Perhitungan BPHTB?.....	12
Kapan Saat Terutang BPHTB? .....	12
Dimana Wilayah Pemungutan BPHTB? .....	14

<b>Pengecualian Objek BPHTB Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di DKI Jakarta.....</b>	<b>15</b>
Kepemilikan Rumah Pertama .....	17
Luas Bangunan Maksimal 36 Meter Persegi ...	17
Nilai Perolehan Maksimal Rp 650.000.000 .....	18
Rekomendasi Instansi Terkait .....	19
Pelaporan Perolehan Hak melalui Kanal Pajak Online .....	20
<b>BPHTB Lelang .....</b>	<b>21</b>
Subjek BPHTB Lelang.....	22
Dasar Pengenaan BPHTB Lelang.....	22
Tarif BPHTB Lelang.....	24
Perhitungan BPHTB Lelang .....	24
Saat Terutang BPHTB Lelang.....	25
Wilayah Pemungutan BPHTB Lelang .....	26
Prosedur Administratif .....	26
<b>BPHTB atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....</b>	<b>27</b>

**Pembebasan BPHTB Terhadap Perolehan Hak Pertama Kali .....33**

Kebijakan Pembebasan BPHTB..... 33

Perolehan Hak Pertama Kali ..... 35

Bagaimana pembebasan BPHTB diperoleh oleh lebih dari satu orang penerima secara bersamaan? ..... 36

Mekanisme Pengajuan Pembebasan BPHTB... 38

**Cara Pendaftaran dan Pembuatan Kode Bayar E-BPHTB Melalui Website PajakOnline .....41**

Artikel Tata Cara Pendaftaran dan Pembuatan Kode Bayar E-BPHTB Melalui Website PajakOnline ..... 44

Video Tata Cara Pendaftaran dan Pembuatan Kode Bayar E-BPHTB Melalui Website PajakOnline ..... 44

# **Perkenalan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan DKI Jakarta**

Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 menjadi tonggak penting dalam sistem pajak daerah di DKI Jakarta, termasuk didalamnya mencakup Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di DKI Jakarta. Dengan disahkannya peraturan ini, pemerintah DKI Jakarta memperkuat landasan hukum yang lebih modern dan efisien dalam mengelola pajak.

Pajak tidak hanya dijadikan instrumen untuk mengumpulkan pendapatan bagi pembangunan infrastruktur dan pelayanan publik, tetapi juga sebagai

sarana untuk mendorong keadilan sosial dan pembangunan berkelanjutan di tengah pertumbuhan kota Jakarta sebagai kota global.

### **Apa Itu BPHTB?**

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.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.

## **Apa Saja Objek BPHTB?**

Objek BPHTB merupakan Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang meliputi:

- a. Pemindahan hak karena:
  1. jual beli
  2. tukar-menukar
  3. hibah
  4. hibah wasiat
  5. waris
  6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain
  7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
  8. penunjukan pembeli dalam lelang

9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
  10. penggabungan usaha
  11. peleburan usaha
  12. pemekaran usaha
  13. hadiah.
- b. Pemberian hak baru karena:
1. kelanjutan pelepasan hak
  2. di luar pelepasan hak.

Hak atas Tanah dan/atau Bangunan meliputi:

- c. hak milik
- d. hak guna usaha
- e. hak guna bangunan
- f. hak pakai
- g. hak milik atas satuan rumah susun

- h. hak pengelolaan

### **Apa Yang Dikecualikan Objek BPHTB?**

Dikecualikan dari objek BPHTB yaitu Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan:

- a. untuk kantor Pemerintah, pemerintahan daerah, penyelenggara negara dan lembaga negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik daerah Provinsi DKI Jakarta dan daerah lainnya.
- b. oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum.
- c. untuk badan atau perwakilan lembaga internasional dengan syarat

tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan lembaga tersebut yang diatur dengan peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara.

d. untuk perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.

e. oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama.

f. oleh orang pribadi atau Badan karena wakaf.

g. oleh orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

h. untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kriteria pengecualian objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada huruf h yaitu untuk kepemilikan rumah pertama dengan kriteria tertentu yang ditetapkan dengan Keputusan Gubernur.

Kriteria tertentu diselaraskan dengan kebijakan pemberian kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang diatur oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan

di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.

### **Siapa Subjek BPHTB?**

Subjek BPHTB merupakan orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

### **Siapa Wajib BPHTB?**

Wajib BPHTB merupakan orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

### **Apa Dasar Pengenaan BPHTB?**

1. Dasar pengenaan BPHTB merupakan nilai perolehan objek pajak.
2. Nilai perolehan objek pajak ditetapkan sebagai berikut:
  - a. harga transaksi untuk jual beli.

- b. nilai pasar untuk.
1. tukar menukar.
  2. hibah.
  3. hibah wasiat.
  4. waris.
  5. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya.
  6. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan.
  7. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap.
  8. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak.
  9. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak.

10. penggabungan usaha.
  11. peleburan usaha.
  12. pemekaran usaha.
  13. hadiah.
- c. harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.
3. Dalam hal nilai perolehan objek pajak tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan yaitu NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan.

4. Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Provinsi DKI Jakarta tempat terutangnya BPHTB.
  
5. Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, termasuk suami/istri, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar

Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

### **Berapa Tarif BPHTB?**

Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

### **Bagaimana Cara Perhitungan BPHTB?**

Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan BPHTB setelah dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagaimana dengan tarif BPHTB.

### **Kapan Saat Terutang BPHTB?**

1. Saat terutangnya BPHTB ditetapkan:
  - a. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli.

- b. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/atau hadiah.
- c. pada tanggal penerima waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan untuk waris.
- d. pada tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim.
- e. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk

pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak.

f. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru diluar pelepasan hak.

g. pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang.

2. Dalam hal jual beli tidak menggunakan perjanjian pengikatan jual beli, saat terutang BPHTB ditetapkan pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta jual beli.

### **Dimana Wilayah Pemungutan BPHTB?**

Wilayah Pemungutan BPHTB yang terutang merupakan wilayah Provinsi DKI Jakarta tempat tanah dan/atau Bangunan berada.

**Pengecualian Objek BPHTB  
Bagi Masyarakat  
Berpenghasilan Rendah di  
DKI Jakarta**

Sebagai tindak lanjut dan implementasi dari Perda No 1 Tahun 2024, Gubernur DKI Jakarta menetapkan Keputusan Gubernur Nomor 808 Tahun 2024 yang mengatur tentang Kriteria Pengecualian Objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk wilayah DKI Jakarta. Tujuan dari Kebijakan ini untuk mendukung program - program pemerintah dalam penyediaan rumah layak huni bagi warga DKI Jakarta yang kurang mampu.

Berdasarkan Keputusan Gubernur Nomor 808 Tahun 2024, terdapat kriteria yang harus dipenuhi oleh masyarakat untuk dapat menikmati pengecualian BPHTB. Kriteria tersebut meliputi:

## **Kepemilikan Rumah Pertama**

Pengecualian BPHTB diberikan terhadap perolehan atas rumah pertama. Rumah pertama ini adalah rumah yang digunakan sebagai tempat tinggal tetap baik berupa rumah tapak/umum dan satuan rumah susun. Dengan demikian, pengecualian BPHTB ini benar-benar ditujukan untuk membantu masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal, bukan untuk masyarakat yang memperoleh rumah kedua atau seterusnya.

## **Luas Bangunan Maksimal 36 Meter Persegi**

Sesuai dengan Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah

Nomor: 403/KPTS/M/2002 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat, salah satu rumah sederhana yang sehat adalah luasan rumah per orangnya dihitung 9 m<sup>2</sup> dengan ketinggian rata-rata langit adalah 2,8 meter. Jika diasumsikan satu keluarga terdiri dari 4 orang maka luasan minimum yang dibutuhkan adalah 36 m<sup>2</sup>.

### **Nilai Perolehan Maksimal Rp 650.000.000**

Batasan harga juga menjadi kriteria yang tak kalah penting dalam pengecualian BPHTB. Rumah yang diperoleh masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan pengecualian BPHTB tidak boleh melebihi Rp 650.000.000. Harga ini tentunya mempertimbangkan daya beli

masyarakat yang bersangkutan, serta upaya pemerintah untuk menyediakan rumah terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang membutuhkan.

### **Rekomendasi Instansi Terkait**

Pengecualian BPHTB ini diberikan terhadap objek rumah yang diperoleh melalui program pemerintah pusat atau pemerintah daerah berupa kebijakan pemberian kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, karenanya dibutuhkan adanya rekomendasi dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Provinsi DKI Jakarta.

## **Pelaporan Perolehan Hak melalui Kanal Pajak Online**

Untuk memanfaatkan pengecualian BPHTB ini, masyarakat berpenghasilan rendah yang menjadi penerima manfaat harus melaporkan perolehan hak atas tanah dan bangunan mereka kepada Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) DKI Jakarta. Pelaporan ini dilakukan melalui kanal pajak online yang telah disediakan. Pelaporan online ini mempermudah masyarakat dalam memenuhi kewajiban administratif guna pendaftaran di kantor pertanahan wilayah yang berwenang.

## **BPHTB Lelang**

Menurut Pasal 37 dalam Perda Nomor 1 Tahun 2024, objek BPHTB meliputi perolehan hak atas tanah dan/atau

bangunan, termasuk salah satunya adalah pemindahan hak karena penunjukan pembeli dalam lelang. Yang dimaksud dengan “penunjukkan pembeli dalam lelang” adalah penetapan pemenang lelang oleh pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang.

### **Subjek BPHTB Lelang**

Subjek dan Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

### **Dasar Pengenaan BPHTB Lelang**

Dasar pengenaan BPHTB merupakan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) pada lelang adalah mana yang lebih tinggi antara harga lelang dibandingkan dengan NJOP.

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) merupakan nilai pengurang NPOP sebelum dikenakan tarif BPHTB. Besaran NPOPTKP ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Sesuai pasal 39 ayat 4 Perda Nomor 1 Tahun 2024, Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk perolehan

hak pertama Wajib Pajak di wilayah Provinsi DKI Jakarta tempat terutangnya BPHTB.

### **Tarif BPHTB Lelang**

Pembeli tanah atau tanah dan bangunan baik pribadi atau Badan yang ditunjuk dalam lelang wajib membayar BPHTB. Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang ditetapkan dalam Pasal 40 Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 yaitu sebesar 5% (lima persen).

### **Perhitungan BPHTB Lelang**

Pada Pasal 41 ayat 1 dijelaskan perhitungan Besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara

mengalikan Tarif Pajak dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).

### **Saat Terutang BPHTB Lelang**

Pada Pasal 41 secara umum menjelaskan mengenai Saat Terutang BPHTB. Lalu pada Pasal 41 ayat 2 huruf G, disebutkan bahwa penetapan saat terutangnya BPHTB Untuk Lelang yaitu ditetapkan pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang. Yang dimaksud dengan “pada tanggal penunjukan pemenang lelang” adalah ditandatanganinya kutipan risalah lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau kantor lelang

lainnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang memuat antara lain nama pemenang lelang.

### **Wilayah Pemungutan BPHTB Lelang**

Wilayah pemungutan BPHTB yang terutang merupakan wilayah Provinsi DKI Jakarta tempat tanah dan/atau Bangunan berada. jadi pemungutan hanya berlaku untuk tanah dan bangunan yang berada di wilayah Provinsi DKI Jakarta.

### **Prosedur Administratif**

Pasal 42 ayat 2 mengatur bahwa Kepala kantor yang membidangi pelayanan

lelang negara wajib meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak sebelum menandatangani risalah lelang. Setelah itu, risalah lelang harus dilaporkan kepada Gubernur paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

## **BPHTB atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan seringkali melibatkan proses hukum seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau Akta Jual Beli (AJB), yang menjadi dasar untuk menentukan kapan BPHTB ini mulai terutang. Oleh karena itu, penting bagi masyarakat untuk memahami kapan sebenarnya kewajiban membayar BPHTB muncul.

Sehubungan dengan berlakunya Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan mewujudkan tata kelola yang baik dalam pemungutan BPHTB atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dijelaskan Pada Pasal 41 ayat (2) huruf a menjelaskan Saat terutangnya BPHTB

ditetapkan pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli. Lalu pada ayat ke (3) menjelaskan bahwa Dalam hal jual beli tidak menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, saat terutang BPHTB ditetapkan pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya Akta Jual Beli.

Selanjutnya, pada Pasal 42 Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 menjelaskan bahwa Pejabat pembuat akta tanah atau notaris sesuai kewenangannya wajib:

A. meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum

menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan; dan

B. melaporkan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan/atau akta atas tanah dan/atau Bangunan kepada Gubernur paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

Selain terdapat dalam Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024, Bapenda DKI Jakarta menyampaikan beberapa hal yang tertuang dalam Pengumuman Nomor 499/ UD.02.01 Tentang Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

yang terdapat dalam poin ke 3 Pengumuman Nomor 499/ UD.02.01 menjelaskan tentang BPHTB atas PPJB diantaranya adalah:

A. Saat terutang untuk perolehan hak melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya PPJB.

B. PPJB atas tanah dan bangunan yang pembayaran dilakukan dalam beberapa termin (skema pembayaran angsuran), tetap dikenakan kewajiban pembayaran BPHTB secara penuh sesuai dengan Nilai Perolehan Objek Pajak pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya PPJB.



# **Pembebasan BPHTB Terhadap Perolehan Hak Pertama Kali**

Pembebasan BPHTB perolehan pertama sesuai dengan Peraturan Gubernur Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 23 Tahun 2023 tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Perolehan Hak Pertama Kali Dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Sampai Dengan Nilai Tertentu. Berikut Penjelasannya:

## **Kebijakan Pembebasan BPHTB**

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah mengambil langkah-langkah penting untuk membantu orang pribadi dalam

memperoleh rumah pertama kali melalui kebijakan pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), diantaranya yang dijelaskan pada pasal 2 dan pasal 3 Peraturan Gubernur Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 23 Tahun 2023, yaitu:

1. Pembebasan BPHTB diberikan kepada pemohon yang merupakan wajib pajak orang pribadi. Kebijakan ini ditujukan untuk mendukung individu-individu dalam memperoleh hak atas tanah dan bangunan.
2. Pembebasan BPHTB diberikan sebesar 100% (seratus persen) terhadap Perolehan Hak Pertama Kali. Ini berarti pemohon tidak

perlu membayar BPHTB atas transaksi pertamanya dalam memiliki properti.

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).

### **Perolehan Hak Pertama Kali**

Yang dimaksud dengan Perolehan Hak Pertama Kali adalah:

1. Pemindehan Hak karena Jual Beli, Hibah, Hibah Wasiat, atau Waris.
2. Pemberian Hak Baru karena Kelanjutan Pelepasan Hak, atau

Di luar Pelepasan Hak, termasuk program nasional pemerintah di bidang pendaftaran tanah.

**Bagaimana pembebasan BPHTB diperoleh oleh lebih dari satu orang penerima secara bersamaan?**

Dalam hal objek pembebasan BPHTB diperoleh oleh lebih dari satu orang penerima hak secara bersamaan, kebijakan ini juga mempertimbangkan situasi di mana objek pembebasan BPHTB diperoleh oleh beberapa orang penerima hak secara bersamaan tetap dapat diberikan pembebasan BPHTB sesuai dengan pasal 4 Peraturan Gubernur Daerah Provinsi DKI Jakarta

Nomor 23 Tahun 2023 terdapat syarat yang harus dipenuhi, antara lain:

1. Paling sedikit satu orang penerima hak atau pemohon telah memenuhi ketentuan yang ditetapkan (Perolehan Hak Pertama Kali).
2. Identitas seluruh penerima hak harus dicantumkan dalam permohonan pembebasan BPHTB.
3. Penerima hak yang telah diberikan pembebasan BPHTB tidak dapat menerima pembebasan BPHTB kembali secara perseorangan untuk perolehan hak berikutnya.

## **Mekanisme Pengajuan Pembebasan BPHTB**

Untuk mengajukan pembebasan BPHTB pun sangat mudah. Wajib pajak atau kuasanya dapat mengajukan permohonan bersamaan dengan pelaporan SSPD BPHTB secara elektronik melalui website [ebphtb.jakarta.go.id](http://ebphtb.jakarta.go.id). Dalam pelaporan SSPD BPHTB, pemohon wajib menyertakan hasil pindai surat pernyataan. Selain itu, untuk perolehan hak pertama kali melalui program nasional pemerintah di bidang pendaftaran tanah, persyaratan tambahan harus dipenuhi, termasuk hasil pindai sertipikat hak atas tanah yang diperoleh melalui program tersebut.

1. Pengajuan Pembebasan BPHTB diberikan berdasarkan permohonan wajib pajak atau kuasanya.
2. Permohonan 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, pemohon wajib menyertakan hasil pindai surat pernyataan dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan Gubernur Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 23 Tahun 2023
4. Terhadap Perolehan Hak Pertama Kali berupa pemberian

hak baru melalui program nasional pemerintah di bidang pendaftaran tanah, dikenakan persyaratan tambahan untuk menyertakan hasil pindai sertifikat hak atas tanah yang diperoleh melalui program nasional pemerintah di bidang pendaftaran tanah dalam permohonan pembebasan BPHTB.

# Cara Pendaftaran dan Pembuatan Kode Bayar E-BPHTB Melalui Website PajakOnline

Cara Pendaftaran dan Pembuatan Kode Bayar BPHTB Melalui Website [pajakonline.jakarta.go.id](http://pajakonline.jakarta.go.id). Berikut adalah langkah-langkah mudah yang dapat Anda ikuti:

1. Masuk ke laman [pajakonline.jakarta.go.id](http://pajakonline.jakarta.go.id)
2. Gunakan email dan password yang telah terdaftar, kemudian klik **“Masuk”**.

3. Pada menu jenis pajak, klik opsi **“BPHTB”** kemudian klik **“Daftar BPHTB”**. setelah itu masukkan **“NOP PBB”** dan klik **“Cari”**.
4. Setelah data keluar, klik **“Formulir BPHTB”** maka halaman akan berpindah ke halaman **“Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD)”**.
5. Isi data yang diperlukan dengan sebenar-benarnya, klik **“Simpan”**, kemudian klik **“Ya, Buat Kode Bayar!”**.
6. Setelah halaman berganti, periksa data **SSPD BPHTB**, lalu klik **“NEXT”**.
7. Pilih metode pembayaran sesuai dengan yang diinginkan, klik **“Konfirmasi Dan Proses”**, jika

sudah maka halaman **“Invoice - BPHTB”** akan tertampil. Gunakan kode bayar virtual account yang tertera saat melakukan pembayaran.

8. Jika sudah melakukan pembayaran, klik **“Kembali”** untuk kembali ke halaman bphtb, lalu klik **“Cek Pembayaran”** untuk melihat status pembayaran.
9. Ketika pembayaran sudah berhasil, halaman akan otomatis berpindah ke **Halaman Formulir**, lalu isikan data dan unggah dokumen pendukung. pastikan data sudah benar, kemudian klik **“Simpan”**.

**Artikel Tata Cara Pendaftaran dan Pembuatan Kode Bayar E-BPHTB Melalui Website PajakOnline**

<https://bapenda.jakarta.go.id/artikel/cara-pendaftaran-dan-pembuatan-kode-bayar-ebphtb-melalui-website-pajakonline>

**Video Tata Cara Pendaftaran dan Pembuatan Kode Bayar E-BPHTB Melalui Website PajakOnline**

