



**BADAN PENDAPATAN DAERAH  
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**

KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH  
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

NOMOR 160 TAHUN 2025

TENTANG

PETUNJUK TEKNIS DAN PETUNJUK PELAKSANAAN PENGAWASAN  
PELAPORAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN SECARA ELEKTRONIK BERDASARKAN  
PERATURAN GUBERNUR NOMOR 34 TAHUN 2022

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka memberikan kemudahan dan kejelasan bagi petugas serta untuk mewujudkan pengawasan pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terukur proses penyelesaiannya, Keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah Nomor 1154 Tahun 2023 tentang Petunjuk Teknis dan Petunjuk Pelaksanaan Pengawasan Pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan secara Elektronik Berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 34 Tahun 2022 sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah Nomor 11 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah Nomor 1154 Tahun 2023 tentang Petunjuk Teknis dan Petunjuk Pelaksanaan Pengawasan Pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan secara Elektronik Berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 34 Tahun 2022, perlu diganti;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah tentang Petunjuk Teknis dan Petunjuk Pelaksanaan Pengawasan Pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan secara Elektronik Berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 34 Tahun 2022;
- 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 Republik Indonesia 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 6865);
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 Republik Indonesia 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 6865);
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 34 Tahun 2022 tentang Tata Cara Pembayaran, Pelaporan, Pelayanan, dan Pengawasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Secara Elektronik (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2022 Nomor 62017);
8. Peraturan Gubernur Nomor 57 Tahun 2022 tentang Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2022 Nomor 71023) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Gubernur Nomor 40 Tahun 2023 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Gubernur Nomor 57 Tahun 2022 tentang Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2023 Nomor 71012);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH TENTANG PETUNJUK TEKNIS DAN PETUNJUK PELAKSANAAN PENGAWASAN PELAPORAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN SECARA ELEKTRONIK BERDASARKAN PERATURAN GUBERNUR NOMOR 34 TAHUN 2022.

KESATU : Menetapkan petunjuk teknis dan petunjuk pelaksanaan pengawasan pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan secara elektronik berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 34 Tahun 2022 sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Keputusan Kepala Badan ini.

KEDUA : Dalam rangka mendukung pelaksanaan pengawasan pelaporan BPHTB secara elektronik sebagaimana dimaksud dalam diktum KESATU, menetapkan alur kerja (*workflow*) pelaporan BPHTB secara elektronik dan format formulir pemungutan BPHTB secara elektronik sebagaimana tercantum dalam Lampiran II dan Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Keputusan Kepala Badan ini.


KETIGA : Pada saat Keputusan Kepala Badan ini mulai berlaku:

- a. Keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah Nomor 1154 Tahun 2023 tentang Petunjuk Teknis dan Petunjuk Pelaksanaan Pengawasan Pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan secara Elektronik Berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 34 Tahun 2022; dan
- b. Keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah Nomor 11 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah Nomor 1154 Tahun 2023 tentang Petunjuk Teknis dan Petunjuk Pelaksanaan Pengawasan Pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan secara Elektronik Berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 34 Tahun 2022,

dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

KEEMPAT : Keputusan Kepala Badan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 24 Maret 2025

KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH  
PROVINSI DKI JAKARTA,  
  
LUSIANA HERAWATI  
NIP 196706131988032002

LAMPIRAN I  
KEPUTUSAN KEPALA BADAN PENDAPATAN  
DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA

NOMOR 160 TAHUN 2025

TENTANG  
PETUNJUK TEKNIS DAN PETUNJUK  
PELAKSANAAN PENGAWASAN PELAPORAN  
BPHTB SECARA ELEKTRONIK  
BERDASARKAN PERATURAN GUBERNUR  
NOMOR 34 TAHUN 2022

**PETUNJUK TEKNIS DAN PETUNJUK PELAKSANAAN PENGAWASAN  
PELAPORAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN SECARA ELEKTRONIK BERDASARKAN  
PERATURAN GUBERNUR NOMOR 34 TAHUN 2022**

<b>NO</b>	<b>URAIAN</b>	<b>BAB</b>
1.	Ketentuan Formal	I
2.	Pedoman Teknis Pelaksanaan Penelitian	II
3.	Pembetulan SSPD/SPTPD, Pembatalan Pelaporan, Restitusi, Pemindahbukuan, dan Angsuran	III
4.	Sanksi Administratif BPHTB	IV
5.	Prosedur Penelitian BPHTB Secara Elektronik	V
6.	Pemutakhiran Data PBB-P2 Hasil Penelitian BPHTB	VI
7.	Pengembangan Sistem Informasi	VII

KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH  
PROVINSI DKI JAKARTA,



LUSIANA HERAWATI  
NIP. 196706131988032002

**PETUNJUK TEKNIS DAN PETUNJUK PELAKSANAAN  
PENGAWASAN PELAPORAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH  
DAN BANGUNAN SECARA ELEKTRONIK BERDASARKAN  
PERATURAN GUBERNUR NOMOR 34 TAHUN 2022**



**PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
BADAN PENDAPATAN DAERAH**

## DAFTAR ISI

<b>DAFTAR ISI</b> .....	2
-------------------------	---

### **BAB I KETENTUAN FORMAL**

A. Pendahuluan.....	4
B. Maksud dan Tujuan .....	4
C. Ruang Lingkup.....	4
D. Ketentuan Formal.....	4
1. Nilai Perolehan Objek Pajak .....	4
2. NPOP atas Perolehan Sebagian (Bagian Tertentu) Hak atas Tanah .....	5
3. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).....	6
a. Perolehan hak selain hibah wasiat atau waris .....	6
b. Perolehan hak karena hibah wasiat atau waris .....	6
4. Pengenaan, Pengurangan, Keringanan, dan Pembebasan BPHTB .....	7
5. Kredit Pajak dalam SSPD BPHTB .....	8
6. Pelaporan BPHTB Perolehan Tertentu .....	8
a. Pelaporan BPHTB atas Perolehan Hak Baru .....	8
b. Pelaporan BPHTB atas Perolehan Hak Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) .....	9
c. Pelaporan BPHTB atas Perolehan Hak Waris) .....	10
d. Pelaporan BPHTB atas Pembagian Hak Bersama (APHB) .....	11
e. Pelaporan BPHTB atas Perolehan Hibah .....	11
f. Pelaporan BPHTB atas Perolehan Lelang .....	11
g. Pelaporan BPHTB atas Perolehan Hak karena Putusan Pengadilan Terkait Perceraian yang Memuat Pembagian Harta Gono-Gini.....	12
h. Pelaporan BPHTB atas Perolehan Hak oleh Warga Negara Asing ..	12
i. Pelaporan BPHTB atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	13
j. Pelaporan BPHTB atas Perolehan Bukan Objek Pajak.....	14
k. Pelaporan BPHTB yang Dilakukan Setelah Meninggalnya Pemegang Hak.....	15
l. Pelaporan BPHTB oleh Wajib Pajak Orang Pribadi atas Penetapan Pengakuan/Penegasan Sebagai Hak Milik .....	16
7. Syarat Administrasi Pelaporan BPHTB .....	16
8. Lain-Lain Ketentuan Formal .....	23
a. Perubahan Nama Pemegang Hak pada Sertipikat yang Bukan Termasuk Objek BPHTB.....	23
b. Penegasan Konversi dan Pengakuan Hak Milik .....	23

### **BAB II PEDOMAN TEKNIS PELAKSANAAN PENELITIAN**

A. Jangka Waktu Pelaksanaan Penelitian.....	25
B. Penerapan Penelitian Berbasis Risiko .....	25
C. Pelaksanaan Penelitian Formal dan Material .....	26
D. Penanganan Pelaporan BPHTB Tidak Lengkap dan/atau Kurang Bayar.....	29
E. Usulan Pemeriksaan, Bukti Permulaan, dan Penyidikan.....	30

### **BAB III PEMBETULAN SSPD/SPTPD, PEMBATALAN PELAPORAN, RESTITUSI, PEMINDAHBUKUAN, DAN ANGSURAN**

A. Pembetulan SSPD/SPTPD .....	31
B. Pembatalan Pelaporan dan Restitusi.....	31
C. Pemindahbukuan .....	32
D. Angsuran .....	33

#### **BAB IV SANKSI ADMINISTRATIF BPHTB**

A. Penerbitan STPD .....	34
B. Pembebasan Sanksi Administratif.....	35

#### **BAB V PROSEDUR PENELITIAN BPHTB SECARA ELEKTRONIK**

A. Alur Kerja ( <i>Workflow</i> ).....	36
B. Proses Bisnis dan Prosedur .....	36
1. Satuan Pelaksana Pelayanan dan Penetapan ( <i>Workflow a</i> ).....	36
2. Satuan Pelaksana Penagihan ( <i>Workflow b</i> ) .....	38
3. Satuan Pelaksana Pendataan ( <i>Workflow c</i> ) .....	40
4. Kepala UPPPD ( <i>Workflow d</i> ).....	41

#### **BAB VI PEMUTAKHIRAN DATA PBB-P2 HASIL PENELITIAN BPHTB**

A. Umum .....	42
B. Pengembangan Sistem Informasi .....	42
C. Pedoman Pelaksanaan Pemutakhiran .....	43

#### **BAB VII PENGEMBANGAN SISTEM INFORMASI**

A. Maksud dan Tujuan .....	46
B. Kaidah Pengembangan Sistem Informasi .....	46
C. Alur Kerja ( <i>Workflow</i> ) Proses Bisnis Penelitian .....	46
D. Status Pelaporan Sebagai Dasar Distribusi <i>User Role</i> .....	47
E. <i>Dashboard</i> .....	47
F. Sistem Informasi dan Aplikasi .....	50
G. Ruang Lingkup Layanan dan Aksi .....	51
H. Integrasi Sistem Informasi .....	52

# **BAB I**

## **KETENTUAN FORMAL**

### **A. PENDAHULUAN**

Sebagai petunjuk pelaksanaan norma, standar, prosedur dan kriteria dalam rangka pelaksanaan pengawasan pelaporan BPHTB secara elektronik berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 34 Tahun 2022 tentang Tata Cara Pembayaran, Pelaporan, Pelayanan, dan Pengawasan BPHTB Secara Elektronik, diperlukan petunjuk teknis dan petunjuk pelaksanaan dalam proses bisnis pemungutan BPHTB khususnya pada tahap penelitian agar terdapat kepastian hukum, tercipta tertib administrasi, serta tercapainya efisiensi dalam proses bisnis pemungutan BPHTB.

### **B. MAKSUD DAN TUJUAN**

1. Memberikan kepastian hukum yang lebih baik dalam layanan BPHTB;
2. Dalam rangka mengamankan Pendapatan Asli Daerah dari sektor BPHTB;
3. Bahwa dalam rangka pelaksanaan kebijakan Pemerintah Daerah yang mendukung kemudahan berusaha dan berinvestasi, serta untuk mendorong pertumbuhan ekonomi dan meningkatkan daya saing;
4. Dalam rangka harmonisasi kebijakan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah di bidang pertanahan dan perpajakan untuk mewujudkan keadilan dan kesejahteraan;
5. Percepatan pelayanan dan mewujudkan *good governance* dalam tata kelola layanan Pemerintah Daerah di bidang perpajakan;
6. Keseragaman perlakuan pelaksanaan penelitian atas SSPD BPHTB Berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 34 Tahun 2022.

### **C. RUANG LINGKUP**

Ruang lingkup ketentuan formal yang diatur dalam Keputusan Kepala Badan ini meliputi:

1. nilai perolehan objek pajak (NPOP);
2. NPOP atas perolehan sebagian (bagian tertentu) hak atas tanah;
3. nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP);
4. pengurangan, keringanan, dan pembebasan BPHTB;
5. pelaporan BPHTB perolehan tertentu;
6. persyaratan administrasi pelaporan BPHTB; dan
7. lain-lain ketentuan formal.

### **D. KETENTUAN FORMAL**

#### **1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)**

- a. Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).
- b. NPOP ditetapkan sesuai jenis perolehan hak sebagai berikut:
  - 1) harga transaksi untuk jual beli;
  - 2) nilai pasar untuk:
    - a) tukar menukar;
    - b) hibah;
    - c) hibah wasiat;
    - d) waris;
    - e) pemasukan dalam peseroan atau badan hukum lainnya;
    - f) pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;

- g) pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
  - h) pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
  - i) pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak;
  - j) penggabungan usaha;
  - k) peleburan usaha;
  - l) pemekaran usaha; dan
  - m) hadiah.
- 3) harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukkan pembeli dalam lelang.
- c. Dalam hal NPOP sebagaimana dimaksud pada huruf b tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB-P2 pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan yaitu NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB-P2 pada tahun terjadinya perolehan.

## 2. NPOP atas Perolehan Sebagian (Bagian Tertentu) Hak atas Tanah

- a. Perolehan hak (oleh Wajib Pajak orang pribadi) atas sebagian (bagian tertentu) hak atas tanah dapat terjadi jika nama pemegang hak di sertipikat tanah lebih dari 1 (satu) orang (kepemilikan bersama). Perolehan hak atas sebagian (bagian tertentu) hak atas tanah dapat terjadi pada 2 (dua) jenis perolehan, yaitu:
- 1) perolehan waris; atau
  - 2) pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan.
- b. Perolehan hak (oleh Wajib Pajak orang pribadi) atas sebagian (bagian tertentu) hak atas tanah dapat terjadi pada peristiwa waris, dimana salah 1 (satu) atau beberapa orang pemegang hak pada sertipikat meninggal dunia, dan hak warisnya jatuh kepada 1 (satu) orang atau beberapa ahli waris, dimana ahli waris tersebut bisa orang yang namanya sudah tercatat atau tidak tercatat sebagai pemegang hak pada sertipikat.
- c. Terhadap perolehan waris dan/atau pembagian atas kepemilikan hak bersama melalui akta pembagian hak bersama (APHB) atas sebagian (bagian tertentu) hak atas tanah, maka perhitungan (pembagian) besarnya NPOP dilakukan di awal sebelum adanya pengurang nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP).
- d. Perhitungan NPOP sebagaimana dimaksud pada huruf c disajikan pada tabel berikut:

Uraian	Luas	NJOP PBB/m <sup>2</sup>	Total NJOP
Tanah (Bumi)	272 m <sup>2</sup>	Rp. 6.963.000	Rp. 1.893.936.000
Bangunan	160 m <sup>2</sup>	Rp. 1.200.000	Rp. 192.000.000
<b>NJOP PBB-P2</b>			<b>Rp. 2.085.936.000</b>
<b>PERHITUNGAN BPHTB</b>			
Nilai Sebagai Dasar Pengenaan BPHTB: Perolehan Sebagian Hak 5/8	1	Rp.	1.303.710.000
( - ) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	2	Rp.	250.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (1-2)	3	Rp.	1.053.710.000
BPHTB yang terutang	4	Rp.	52.685.500
( - ) Pengenaan/Pengurangan/Pembebasan/Keringanan )*	5	Rp.	-
BPHTB yang harus dibayar (4-5)	6	Rp.	52.685.500

(simulasi perolehan hak sebagian sebesar 5/8)

### **3. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)**

- a. Perolehan hak selain hibah wasiat atau waris
  - 1) Besarnya NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama.
  - 2) Untuk perolehan hak yang kedua dan seterusnya, NPOPTKP sebagaimana dimaksud pada angka 1) tidak diberikan.
  - 3) Dalam hal terjadi perolehan hak oleh lebih dari satu orang penerima hak secara bersamaan (kolektif), NPOPTKP sebagaimana dimaksud pada angka 1) tetap diberikan sepanjang perolehan hak tersebut merupakan perolehan hak pertama bagi paling sedikit satu orang penerima hak.
  - 4) Perolehan hak pertama sebagaimana dimaksud pada angka 1) dan angka 3) merupakan perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Provinsi DKI Jakarta tempat terutangnya BPHTB yang tercatat dalam sistem perpajakan daerah yang dikelola oleh Badan Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta.
  
- b. Perolehan hak karena hibah wasiat atau waris
  - 1) Besarnya NPOPTKP untuk hibah wasiat atau waris ditetapkan sebesar:
    - a. Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) untuk perolehan hak pertama 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; atau
    - b. Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama karena hibah wasiat atau waris yang diterima oleh selain 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.
  - 2) Untuk perolehan hak yang kedua dan seterusnya, NPOPTKP sebagaimana dimaksud pada angka 1) tidak diberikan.
  - 3) Dalam hal terjadi perolehan hak oleh lebih dari satu orang penerima hak secara bersamaan (kolektif), NPOPTKP sebagaimana dimaksud pada angka 1) tetap diberikan sepanjang perolehan hak tersebut merupakan perolehan hak pertama bagi paling sedikit satu orang penerima hak.
  - 4) Dalam hal terjadi perolehan hak oleh lebih dari satu orang penerima hak secara bersamaan (kolektif), tetap diberikan NPOPTKP sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sepanjang memenuhi kriteria sebagai berikut:
    - a) perolehan hak tersebut merupakan perolehan hak pertama bagi paling sedikit satu orang penerima hak; dan
    - b) paling sedikit satu orang penerima hak merupakan 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.
  - 5) Perolehan hak pertama sebagaimana dimaksud pada angka 1) huruf a) dan huruf b), angka 3), dan angka 4) huruf a) merupakan perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Provinsi DKI Jakarta tempat terutangnya BPHTB yang tercatat dalam sistem perpajakan daerah yang dikelola oleh Badan Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta.

#### 4. Pengenaan, Pengurangan, Keringanan, dan Pembebasan BPHTB

- a. Besarnya pengenaan BPHTB ditetapkan sebagai berikut:
- 1) Pengenaan 50% dari BPHTB Terutang
    - a) Perolehan hak pengelolaan oleh Wajib Pajak badan selain Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (PERUMNAS).
    - b) Perolehan hak karena hibah wasiat atau waris, untuk semua perolehan hak karena hibah wasiat atau waris tanpa mempertimbangkan ada/tidaknya hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris.
  - 2) Pengenaan 100% (normal) dari BPHTB Terutang  
Pengenaan 100% (normal) dari BPHTB terutang ditetapkan untuk jenis perolehan dan/atau Wajib Pajak selain yang dimaksud pada angka 1 (satu).
- b. Implementasi pengenaan BPHTB pada sistem informasi pelaporan BPHTB secara elektronik disajikan sesuai dengan format SSPD BPHTB sebagaimana diatur pada Keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah nomor 1836 Tahun 2022, dimana pengenaan disajikan sejajar dengan pengurangan, keringanan, dan pembebasan.

- c. Penerapan pengenaan BPHTB pada sistem disajikan seperti contoh berikut:

- 1) Pengenaan sebesar 50% dari BPHTB Terutang atas semua peristiwa waris dengan adanya NPOPTKP.

Nilai Sebagai Dasar Pengenaan BPHTB	1	Rp. 1.700.000.000
( - ) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	2	Rp. 1.000.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (1-2)	3	Rp. 700.000.000
BPHTB yang terutang	4	Rp. 35.000.000
( - ) Pengenaan/ <del>Pengurangan/Pembebasan/Keringanan</del>	5	Rp. 17.500.000
BPHTB yang harus dibayar (4-5)	6	Rp. 17.500.000

- 2) Pengenaan sebesar 50% dari BPHTB Terutang atas semua peristiwa waris tanpa adanya NPOPTKP.

Nilai Sebagai Dasar Pengenaan BPHTB	1	Rp. 1.700.000.000
( - ) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	2	Rp. -
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (1-2)	3	Rp. 1.700.000.000
BPHTB yang terutang	4	Rp. 85.000.000
( - ) Pengenaan/ <del>Pengurangan/Pembebasan/Keringanan</del>	5	Rp. 42.500.000
BPHTB yang harus dibayar (4-5)	6	Rp. 42.500.000

- d. Ketentuan formal pemberian pengurangan, keringanan, dan pembebasan BPHTB sebagaimana diatur pada Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011 dan perubahannya.
- e. Dalam hal atas suatu perolehan hak Wajib Pajak berhak atas pengurangan/keringanan/pembebasan sekaligus memenuhi ketentuan pembebasan 100% (sesuai Peraturan Gubernur Nomor 23 Tahun 2023), misal: perolehan hak hibah (pengurangan 50%) yang memenuhi ketentuan pembebasan 100%, maka perhitungan efektif BPHTB terutang ditetapkan sesuai dengan ketentuan hukum yang bersifat khusus (*lex specialis*), sehingga dalam konteks perolehan hibah tersebut Wajib Pajak berhak mendapatkan pembebasan 100%.

- f. Penerapan pengurangan/keringanan/pembebasan BPHTB sebagaimana dimaksud pada huruf e, disajikan seperti contoh berikut:

Nilai Sebagai Dasar Pengenaan BPHTB	1	Rp. 700.000.000
( - ) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	2	Rp. 250.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (1-2)	3	Rp. 450.000.000
BPHTB yang terutang	4	Rp. 22.500.000
( - ) <del>Pengenaan/Pengurangan/Pembebasan/Keringanan</del>	5	Rp. 22.500.000
BPHTB yang harus dibayar (4-5)	6	Rp. -

## 5. Kredit Pajak Dalam SSPD BPHTB

- a. Wajib Pajak dapat memperhitungkan BPHTB yang sudah dibayar sebelumnya sebagai kredit pajak yang akan mengurangi jumlah BPHTB yang masih harus dibayar pada SPTPD/SSPD normal maupun pembetulan.
- b. Kriteria jenis setoran yang dapat dikreditkan pada SPTPD/SSPD normal ditetapkan sebagai berikut:
  - 1) Setoran diterima Pemerintah Daerah, yaitu sejak pendaerahan BPHTB tahun 2011;
  - 2) Setoran BPHTB atas nama Wajib Pajak yang sama;
  - 3) Dalam hal setoran pajak bukan atas nama Wajib Pajak yang sama, maka harus ada bukti pemindahbukuan atau kompensasi; dan
  - 4) SSPD BPHTB belum digunakan sebagai syarat administrasi pelayanan pendaftaran atau pendaftaran pengalihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan.
- c. Jenis setoran yang dapat dikreditkan pada SPTPD/SSPD pembetulan adalah seluruh setoran BPHTB pada SSPD sebelum dilaporkannya SPTPD/SSPD pembetulan.
- d. SSPD yang sudah dikreditkan status pelaporannya berubah menjadi dibatalkan dan tidak dapat digunakan oleh Pemohon untuk mendaftarkan dan/atau mengalihkan hak atas tanah di Kantor Pertanahan.

## 6. Pelaporan BPHTB Perolehan Tertentu

### a. Pelaporan BPHTB atas Perolehan Hak Baru

- 1) Perolehan dan pendaftaran hak baru mengacu pada:
  - a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; dan
  - b) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 2) Penetapan pemberian hak baru dilakukan melalui penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi.
- 3) Pemberian hak baru diberikan kepada Badan atau orang pribadi, terdiri dari:
  - a) pemberian hak baru di atas tanah negara;
  - b) pemberian hak baru di atas tanah hak pengelolaan;
  - c) pemberian hak baru di atas tanah hak pakai; atau
  - d) pemberian hak baru di atas tanah negara bekas HGB yang sudah habis masa berlakunya.

- 4) Termasuk dalam jenis perolehan hak baru adalah penerbitan Keputusan Pemberian Hak secara kolektif untuk bidang tanah yang merupakan tanah negara hasil kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).
- 5) Terhadap permohonan pendaftaran tanah negara bekas HGB yang sudah habis masa berlakunya, yang dimohon oleh para ahli waris dari pemegang HGB tersebut dan terhadapnya telah diterbitkan keputusan pemberian hak milik/HGB atas tanah negara bekas HGB, maka terutang BPHTB dengan jenis perolehan hak baru.
- 6) Terhadap permohonan pendaftaran tanah negara bekas HGB yang sudah habis masa berlakunya, yang dimohon pemegang HGB tersebut dan terhadapnya diterbitkan keputusan pemberian hak (tanpa adanya perubahan nama), maka terutang BPHTB dengan jenis perolehan hak baru.

**b. Pelaporan BPHTB atas Perolehan Hak Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)**

- 1) Perolehan dan/atau pendaftaran hak melalui kegiatan PTSL mengacu pada:
  - a) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 28 Tahun 2016 tentang Percepatan Program Nasional Agraria Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis; dan
  - b) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- 2) Pendaftaran tanah sistematis lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.
- 3) PTSL adalah bagian dari percepatan program nasional agraria atau disebut dengan PRONA.
- 4) Pada pelaksanaan PTSL, dalam hal bidang tanah data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertifikat, ketua panitia adjudikasi PTSL menindaklanjuti dengan:
  - a) menegaskan konversi menjadi hak milik;
  - b) menetapkan pengakuan/penegasan sebagai hak milik; dan
  - c) mengusulkan penerbitan keputusan pemberian hak untuk bidang tanah yang merupakan tanah negara.
- 5) Perolehan hak atas tanah yang ditindaklanjuti dengan penegasan konversi atau penetapan pengakuan/penegasan sebagai hak milik sebagaimana dimaksud pada angka 4) huruf a) dan huruf b) dikecualikan dari objek BPHTB.
- 6) Pemohon untuk perolehan hak sebagaimana dimaksud pada angka 5), dapat melakukan pelaporan BPHTB secara elektronik dengan memilih jenis non objek pajak pada jenis perolehan konversi/pengakuan/penegasan sebagai hak milik.
- 7) Perolehan hak atas tanah yang ditindaklanjuti dengan penerbitan keputusan pemberian hak untuk bidang tanah yang merupakan tanah negara sebagaimana dimaksud pada angka 4) huruf c) merupakan objek BPHTB dengan jenis perolehan pemberian hak baru (di luar pelepasan hak).

- 8) Terhadap perolehan hak sebagaimana dimaksud pada angka 7), kepala kantor pertanahan/Kepala BPN menerbitkan surat keputusan pemberian hak kepada Wajib Pajak/pemohon secara kolektif/bersama.
- 9) Terhadap perolehan hak atas bidang tanah sebagaimana dimaksud pada angka 4) huruf c), Wajib Pajak dapat melakukan pelaporan BPHTB secara elektronik dengan memilih jenis perolehan perolehan hak baru (di luar pelepasan hak).
- 10) Pada pelaporan sebagaimana dimaksud pada angka 9), apabila NPOP (nilai pasar) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP PBB tahun pajak terjadinya perolehan hak.
- 11) Dalam rangka percepatan pelayanan dan memberikan kepastian hukum yang lebih baik, pelaporan BPHTB secara elektronik atas perolehan hak baru (di luar pelepasan hak) melalui program PTSL wajib mengunggah sertipikat sebagai hasil keluaran akhir program PTSL tanpa diharuskan menggugah surat keputusan pemberian hak (kolektif).
- 12) Wajib Pajak yang memperoleh hak melalui program PTSL dapat mengajukan permohonan:
  - a) Pembebasan BPHTB 100% (seratus persen) sepanjang terpenuhi syarat dan ketentuan sebagaimana diatur pada Peraturan Gubernur Nomor 23 Tahun 2023 dan perubahannya.
  - b) Pembebasan BPHTB 75% (tujuh puluh lima persen) sepanjang terpenuhi syarat dan ketentuan sebagaimana diatur pada Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011 dan perubahannya.

**c. Pelaporan BPHTB atas Perolehan Hak Waris**

- 1) Perolehan dan pendaftaran/pengalihan hak karena waris mengacu pada:
  - a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; dan
  - b) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 2) Perolehan hak waris yang ahli warisnya lebih dari 1 (satu) orang, terdiri dari 2 (dua) jenis pendaftaran peralihan hak sebagai berikut:
  - a) Belum ada pembagian warisan  
Warisan berupa hak atas tanah yang belum ada pembagian waris maka peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris sebagai pemilikan bersama (hak bersama). Pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan melalui pembagian hak bersama (APHB) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - b) Sudah ada pembagian warisan  
Warisan berupa hak atas tanah yang sudah ada pembagian waris, maka peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan akta pembagian

waris yang memuat keterangan bahwa:

- (1) hak atas tanah tertentu jatuh kepada 1 (satu) orang tertentu; atau
  - (2) hak atas tanah tertentu jatuh kepada beberapa orang tertentu penerima warisan (sebagai hak bersama).
- 3) Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa antara lain:
    - a) surat pernyataan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan diketahui oleh kepala desa/lurah dan camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia; atau
    - b) akta mengenai pembagian waris/akta keterangan hak mewaris dari Notaris; atau
    - c) surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia; atau
    - d) putusan pengadilan; atau
    - e) penetapan hakim/ketua pengadilan.
  - 4) Akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud pada angka 3) huruf b) dapat dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi atau dengan akta notaris.
  - 5) Pada pelaporan BPHTB secara elektronik atas perolehan hak waris sebagaimana dimaksud pada angka 2), maka Wajib Pajak BPHTB ditentukan sebagai berikut:
    - a) Belum ada pembagian warisan  
Wajib Pajak adalah para ahli waris (cs) sebagai pemilikan bersama (hak bersama).
    - b) Sudah ada pembagian warisan
      - (1) Wajib Pajak adalah 1 (satu) orang tertentu; atau
      - (2) Wajib Pajak adalah beberapa orang tertentu penerima warisan (hak bersama).

**d. Pelaporan BPHTB atas Pembagian Hak Bersama (APHB)**

- 1) Pembagian hak bersama yang dilakukan kepada salah satu atau beberapa orang yang menerima bagian dari pemegang hak bersama lainnya maka dikenakan BPHTB karena memenuhi unsur adanya pengalihan hak.
- 2) Pembagian hak bersama yang dilakukan sesuai bagiannya kepada seluruh pemegang hak bersama maka tidak dikenakan BPHTB karena tidak memenuhi unsur adanya pengalihan hak.

**e. Pelaporan BPHTB atas Perolehan Hibah**

- 1) Perolehan hak karena hibah mengacu pada Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011 atau perubahannya.
- 2) Terhadap Wajib Pajak orang pribadi yang menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan sedarah dalam garis keturunan lurus 1 (satu) derajat ke atas atau 1 (satu) derajat ke bawah, pemberian pengurangan BPHTB dapat diberikan untuk setiap perolehan hak.

**f. Pelaporan BPHTB atas Perolehan Lelang**

- 1) Saat terutangnya BPHTB untuk lelang adalah pada tanggal penunjukkan pemenang lelang.
- 2) Yang dimaksud dengan pada tanggal penunjukan pemenang lelang adalah pada tanggal ditandatanganinya kutipan risalah lelang oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau kantor lelang lainnya sesuai dengan

- ketentuan perundang-undangan yang memuat antara lain nama pemenang lelang.
- 3) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara (KPKNL) hanya dapat menandatangani kutipan risalah lelang setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.
  - 4) Pembeli memperoleh kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli.
  - 5) Hasil keluaran pembayaran/pelaporan BPHTB secara online adalah terbitnya Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB elektronik (e-SSPD BPHTB) dengan status dilaporkan yang dapat diunduh dan dicetak Wajib Pajak untuk melengkapi persyaratan administrasi lelang dan memenuhi persyaratan administrasi layanan pendaftaran dan/atau pengalihan hak atas tanah pada kantor pertanahan.

**g. Pelaporan BPHTB atas Perolehan Hak karena Putusan Pengadilan Terkait Perceraian yang Memuat Pembagian Harta Gono-Gini**

- 1) Terjadinya kesepakatan atau adanya putusan pengadilan tentang perceraian termasuk di dalamnya pembagian harta gono-gini yang menyebabkan salah satu pihak (suami/istri) menjadi pemegang hak tunggal atas tanah, maka terdapat unsur pengalihan hak yang terutang BPHTB.
- 2) NPOP sebagai dasar perhitungan BPHTB adalah setengah dari NJOP PBB-P2 atau nilai pasar (nilai yang tertinggi) sebelum dikurangi NPOPTKP.
- 3) Dalam hal terdapat perjanjian pemisahan harta antara suami dan istri sebelum terjadinya kesepakatan atau putusan pengadilan tentang perceraian, maka NPOP sebagai dasar perhitungan BPHTB dilakukan secara penuh.

**h. Pelaporan BPHTB atas Perolehan Hak oleh Warga Negara Asing**

- 1) Pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia mengacu kepada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia yang selanjutnya disebut orang asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia.
- 3) Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing merupakan:
  - a) Rumah tapak di atas tanah:
    - (1) hak pakai; atau
    - (2) hak pakai di atas:
      - (a) hak milik, yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian hak pakai di atas hak milik dengan akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT); atau
      - (b) hak pengelolaan, berdasarkan perjanjian pemanfaatan tanah dengan pemegang hak pengelolaan.
  - b) Rumah susun yang dibangun di atas bidang tanah:
    - (1) hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah negara;

- (2) hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan; atau
  - (3) hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah hak milik.
- 4) Rumah susun yang dibangun di atas tanah hak pakai atau hak guna bangunan sebagaimana dimaksud pada angka 3) huruf b) merupakan satuan rumah susun yang dibangun di kawasan ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas, kawasan industri, dan kawasan ekonomi lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pendaftaran tanah.
  - 5) Orang asing yang dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian merupakan orang asing yang mempunyai dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, antara lain sebagai berikut:
    - 1) Kartu Izin Tinggal Tetap (KITAP);
    - 2) KK/KTP elektronik dengan nomor identitas NIORA; atau
    - 3) Paspor.
  - 6) Batasan harga minimal rumah tinggal/hunian untuk WNA mengacu kepada Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1241/SK-HK.02/IX/2022 tentang Perolehan dan Harga Rumah Tempat Tinggal/Hunian untuk Orang Asing, sebagai berikut:
    - a) rumah tapak sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
    - b) satuan rumah susun sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah); atau
    - c) batasan harga minimal untuk diaspora dikenakan 75% dari batasan harga rumah tapak atau satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada huruf a) dan huruf b).

**i. Pelaporan BPHTB atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

- 1) Berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat (2) huruf a, saat terutang BPHTB ditetapkan pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) untuk jual beli yang didahului dengan PPJB.
- 2) Dalam hal transaksi jual beli didahului dengan PPJB, namun Wajib Pajak tidak memenuhi kewajiban melaporkan BPHTB PPJB tersebut, melainkan melaporkan perbuatan hukumnya saat AJB ditandatangani, maka saat terutang BPHTB adalah saat AJB ditandatangani.
- 3) Dalam hal terjadi perubahan harga transaksi pada akta jual beli yang mengakibatkan jumlah BPHTB kurang dibayar, Wajib Pajak melakukan pembayaran kekurangan dimaksud berdasarkan NPOP pada saat akta jual beli ditandatangani.
- 4) Dalam hal harga transaksi sebagaimana dimaksud pada angka 1 (satu) lebih rendah daripada NJOP PBB-P2 di tahun pajak berkenaan (saat AJB ditandatangani), maka nilai yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB adalah NJOP PBB-P2 tahun pajak berkenaan.
- 5) Dalam hal Wajib Pajak melakukan pelaporan/pembayaran BPHTB berdasarkan PPJB menggunakan NOP PBB-P2 induk (misal: Wajib Pajak membeli apartemen ketika belum terbangun) yang kemudian dilanjutkan dengan pembuatan AJB di tahun-tahun mendatang, maka Wajib Pajak dapat

- melaporkan SSPD/SPTPD pembetulan secara mandiri dengan membetulkan NOP PBB-P2 induk menjadi NOP PBB-P2 satuan unit rumah susun (sarusun).
- 6) Pelaporan SSPD/SPTPD Pembetulan sebagaimana dimaksud pada angka 3 (tiga) mengacu kepada NOPD BPHTB atas SSPD pada saat pelaporan/pembayaran PPJB.
  - 7) Pelaporan SSPD/SPTPD Pembetulan sebagaimana dimaksud pada angka 4 (empat) menempatkan BPHTB yang sudah dibayar sebelumnya sebagai kredit pajak, sehingga tidak menyebabkan kekurangan bayar. Hal tersebut tidak berlaku jika kondisi sebagaimana dimaksud pada angka 2 (dua) terpenuhi.
  - 8) Pelaporan SSPD/SPTPD Pembetulan sebagaimana dimaksud pada angka 4 (empat) dapat dilakukan oleh akun yang berbeda, sepanjang nama/NIK Wajib Pajak adalah sama.
  - 9) Dalam hal terjadi pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatanganinya akta jual beli yang mengakibatkan jumlah BPHTB lebih dibayar atau tidak terutang, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan kompensasi, pemindahbukuan, atau pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB.

**j. Pelaporan BPHTB atas Perolehan Bukan Objek Pajak**

- 1) Dalam rangka memberikan pelayanan kepada masyarakat atas kebutuhan SSPD/SPTPD BPHTB untuk mendapatkan layanan pertanahan pada Kantor Pertanahan/BPN, Bapenda menerima pelaporan BPHTB untuk jenis perolehan bukan objek pajak (non-objek).
- 2) Pelaporan BPHTB atas perolehan yang bukan objek pajak (non objek), antara lain sebagai berikut:
  - a) Pelaporan BPHTB atas perolehan hak sebelum tahun pajak 1998, yaitu perolehan sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
  - b) Pelaporan BPHTB atas perolehan yang dikecualikan sebagai objek BPHTB sebagaimana dimaksud pada Pasal 37 ayat (3) Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 sebagai berikut:
    - (1) 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;
    - (2) oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
    - (3) 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;
    - (4) untuk perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
    - (5) oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;

- (6) oleh orang pribadi atau Badan karena wakaf;
- (7) oleh orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah; dan
- (8) untuk masyarakat berpenghasilan rendah berdasarkan Keputusan Gubernur Nomor 808 tahun 2024 tentang Kriteria Pengecualian Objek BPHTB bagi masyarakat berpenghasilan rendah, dan ketentuan perubahannya.
- c) Pembagian hak bersama yang dilakukan sesuai bagiannya kepada seluruh pemegang hak yang tidak memenuhi unsur pengalihan.
- d) Pelaporan BPHTB oleh Wajib Pajak orang pribadi atas penegasan konversi menjadi Hak Milik; dan
- e) Pelaporan BPHTB oleh Wajib Pajak orang pribadi atas penetapan pengakuan/penegasan sebagai Hak Milik.
- 3) Sistem e-BPHTB mengakomodir pelaporan BPHTB atas perolehan non-objek pajak dengan hasil keluaran pada proses pelaporan adalah terbitnya SSPD BPHTB dengan status dilaporkan dan SSPD BPHTB dengan status lulus verifikasi sebagai hasil keluaran akhir penelitiannya.
- 4) Persyaratan administrasi pelaporan BPHTB atas non-objek pajak mengacu kepada syarat administrasi yang spesifik sesuai jenis perolehan sebagaimana tertuang pada Keputusan Kepala Badan ini.
- 5) Selain hasil keluaran akhir berupa SSPD BPHTB dengan status lulus verifikasi sebagaimana dimaksud pada angka 3), Kepala UPPPD dapat menerbitkan surat keterangan bukan objek BPHTB.

**k. Pelaporan BPHTB yang Dilakukan Setelah Meninggalnya Pemegang Hak**

- 1) Ruang lingkup pelaporan BPHTB atas perolehan hak dimana pemegang hak sudah meninggal dunia, meliputi:
  - a) Pelaporan BPHTB dilakukan oleh bukan Wajib Pajak (ahli waris dan bukan ahli waris) setelah peristiwa meninggalnya pemegang hak;
  - b) Jenis perolehan hak baru oleh almarhum/almahumah melalui program PTSL; dan
  - c) Terhadap perolehan hak oleh almarhum/almahumah belum diterbitkan dasar penagihan Pajak berupa SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding.
- 2) Sistem e-BPHTB mengakomodir pelaporan BPHTB dengan hasil keluaran pada proses pelaporan adalah terbitnya SSPD BPHTB dengan status dilaporkan dan SSPD BPHTB dengan status lulus verifikasi sebagai hasil keluaran akhir penelitiannya.
- 3) Petugas melakukan verifikasi atas pelaporan sebagaimana dimaksud pada angka 1 (satu), sepanjang terdapat dokumen berikut:
  - a) hasil pindai surat kematian almarhum/almahumah;
  - b) hasil pindai Surat Pernyataan Waris;
  - c) hasil pindai KTP ahli waris (salah satu);
  - d) hasil pindai hasil pindai sertipikat PTSL atau keputusan pemberian hak dari Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional;
  - e) foto objek pajak.

## **1. Pelaporan BPHTB oleh Wajib Pajak Orang Pribadi atas Penetapan Pengakuan/Penegasan Sebagai Hak Milik**

- 1) Sistem e-BPHTB melayani pelaporan BPHTB atas perolehan non-objek pajak atas penetapan pengakuan/penegasan sebagai Hak Milik, baik melalui program PTSL maupun selain PTSL, dengan hasil keluarannya SSPD BPHTB dengan status dilaporkan dan SSPD BPHTB dengan status lulus verifikasi sebagai hasil keluaran akhir penelitiannya.
- 2) Status lulus verifikasi diberikan setelah adanya kejelasan bukti penetapan pengakuan/penegasan sebagai Hak Milik, yaitu adanya salah satu atau beberapa dokumen berupa sertipikat, keterangan, surat, pengumuman, atau Berita Acara Pengesahan dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi, yang dapat menunjukkan status data fisik dan data yuridis atas tanah yang dimohon pendaftaran.
- 3) Selain hasil keluaran akhir berupa SSPD BPHTB dengan status lulus verifikasi sebagaimana dimaksud pada angka 1), Kepala UPPPD dapat menerbitkan surat keterangan bukan objek BPHTB.

## **7. Syarat Administrasi Pelaporan BPHTB**

### **a. Syarat Administrasi Spesifik Sesuai Jenis Perolehan**

Merupakan persyaratan yang harus dipenuhi Wajib Pajak dalam proses pelaporan BPHTB secara elektronik sebagai bagian dari pemenuhan ketentuan pasal 6 dan 7 Peraturan Gubernur nomor 34 Tahun 2022. Persyaratan spesifik sesuai jenis perolehan ditetapkan sebagai berikut:

- 1) Jual Beli/Perjanjian Pengikatan Jual Beli
  - a) hasil pindai KTP untuk Wajib Pajak orang pribadi atau akta pendirian/perubahan badan dan NPWP untuk Wajib Pajak badan;
  - b) hasil pindai surat kuasa bermaterai (jika dikuasakan);
  - c) Hasil pindai KTP penerima kuasa (jika dikuasakan);
  - d) hasil pindai bukti kepemilikan tanah/sertipikat tanah;
  - e) hasil pindai akta jual beli untuk jual beli atau PPJB untuk perjanjian pengikatan jual beli; dan
  - f) foto objek pajak.
- 2) Tukar-menukar
  - a) hasil pindai KTP untuk Wajib Pajak orang pribadi atau akta pendirian/perubahan badan dan NPWP untuk Wajib Pajak badan;
  - b) hasil pindai surat kuasa bermaterai (jika dikuasakan);
  - c) hasil pindai KTP penerima kuasa (jika dikuasakan);
  - d) hasil pindai bukti kepemilikan tanah/sertipikat tanah;
  - e) hasil pindai akta tukar-menukar;
  - f) foto objek pajak.
- 3) Hibah
  - a) hasil pindai KTP untuk Wajib Pajak orang pribadi atau akta pendirian/perubahan badan dan NPWP untuk Wajib Pajak badan;
  - b) hasil pindai surat kuasa bermaterai (jika dikuasakan);
  - c) hasil pindai KTP penerima kuasa (jika dikuasakan);
  - d) hasil pindai bukti kepemilikan tanah/sertipikat tanah;

- e) hasil pindai akta hibah; dan
  - f) hasil pindai kartu keluarga atau akta kelahiran untuk Wajib Pajak orang pribadi atau dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, yang dapat menunjukkan hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau ke bawah;
  - g) foto objek pajak.
- 4) Hibah Wasiat
- a) hasil pindai KTP untuk Wajib Pajak;
  - b) hasil pindai surat kuasa bermaterai (jika dikuasakan);
  - c) hasil pindai KTP penerima kuasa (jika dikuasakan);
  - d) hasil pindai bukti kepemilikan tanah/sertipikat tanah;
  - e) hasil pindai akta hibah wasiat; dan
  - f) hasil pindai kartu keluarga atau akta kelahiran untuk Wajib Pajak orang pribadi atau dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, yang dapat menunjukkan hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau ke bawah;
  - g) foto objek pajak.
- 5) Waris
- a) hasil pindai KTP ahli waris;
  - b) hasil pindai surat kuasa bermaterai (jika dikuasakan);
  - c) hasil pindai KTP penerima kuasa (jika dikuasakan);
  - d) hasil pindai bukti kepemilikan tanah/sertipikat tanah;
  - e) hasil pindai surat pernyataan waris yang diketahui Lurah, penetapan waris berdasarkan putusan pengadilan kepada ahli waris, akta waris/akta mengenai pembagian waris/akta keterangan hak mewaris, atau surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia;
  - f) hasil pindai kartu keluarga atau akta kelahiran untuk Wajib Pajak orang pribadi atau dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, yang dapat menunjukkan hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau ke bawah;
  - g) foto objek pajak.
- 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya
- a) hasil pindai akta pendirian/perubahan badan dan NPWP;
  - b) hasil pindai kartu tanda penduduk/paspor direktur utama/penanggung jawab perseroan/badan;
  - c) hasil pindai surat kuasa bermaterai (jika dikuasakan);
  - d) hasil pindai KTP penerima kuasa (jika dikuasakan);
  - e) hasil pindai bukti kepemilikan tanah/sertipikat tanah;
  - f) hasil pindai akta pemasukan dalam perseroan dan badan hukum;
  - g) hasil pindai Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia mengenai pengesahan pemasukan dalam perseroan badan hukum;
  - h) foto objek pajak.
- 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan/APHB
- a) hasil pindai KTP untuk Wajib Pajak orang pribadi atau akta pendirian/perubahan badan dan NPWP untuk Wajib Pajak badan;

- b) hasil pindai surat kuasa bermaterai (jika dikuasakan);
  - c) hasil pindai KTP penerima kuasa (jika dikuasakan);
  - d) hasil pindai bukti kepemilikan tanah/sertipikat tanah;
  - e) hasil pindai akta pemisahan yang mengakibatkan peralihan (APHB);
  - f) foto objek pajak.
- 8) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
- a) hasil pindai KTP untuk Wajib Pajak orang pribadi atau akta pendirian/perubahan badan dan NPWP untuk Wajib Pajak badan;
  - b) hasil pindai surat kuasa bermaterai (jika dikuasakan);
  - c) hasil pindai KTP penerima kuasa (jika dikuasakan);
  - d) hasil pindai bukti kepemilikan tanah/sertipikat tanah;
  - e) hasil pindai putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;
  - f) foto objek pajak.
- 9) Penggabungan atau peleburan usaha
- a) hasil Hasil pindai akta pendirian/perubahan badan dan NPWP;
  - b) hasil pindai kartu tanda penduduk/paspor direktur utama/penanggung jawab perseroan/badan;
  - c) hasil pindai surat kuasa bermaterai (jika dikuasakan);
  - d) hasil pindai KTP penerima kuasa (jika dikuasakan);
  - e) hasil pindai bukti kepemilikan tanah/sertipikat tanah;
  - f) hasil pindai akta penggabungan atau peleburan usaha;
  - g) hasil pindai Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia mengenai pengesahan penggabungan atau peleburan usaha;
  - h) foto objek pajak.
- 10) Pemekaran usaha
- a) hasil Hasil pindai akta pendirian/perubahan badan dan NPWP;
  - b) hasil pindai kartu tanda penduduk/paspor direktur utama/penanggung jawab perseroan/badan;
  - c) hasil pindai surat kuasa bermaterai (jika dikuasakan);
  - d) hasil pindai KTP penerima kuasa (jika dikuasakan);
  - e) hasil pindai bukti kepemilikan tanah/sertipikat tanah;
  - f) hasil pindai akta pemekaran usaha;
  - g) hasil pindai Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia mengenai pengesahan pemekaran usaha;
  - h) foto objek pajak.
- 11) Hadiah
- a) hasil pindai KTP untuk Wajib Pajak orang pribadi atau akta pendirian/perubahan badan dan NPWP untuk Wajib Pajak badan;
  - b) hasil pindai surat kuasa bermaterai (jika dikuasakan);
  - c) hasil pindai KTP penerima kuasa (jika dikuasakan);
  - d) hasil pindai bukti kepemilikan tanah/sertipikat tanah;
  - e) hasil pindai akta pemberian hadiah;
  - f) foto objek pajak.

- 12) Lelang
- a) hasil pindai KTP untuk Wajib Pajak orang pribadi atau akta pendirian/perubahan badan dan NPWP untuk Wajib Pajak badan;
  - b) hasil pindai surat kuasa bermaterai (jika dikuasakan);
  - c) hasil pindai KTP penerima kuasa (jika dikuasakan);
  - d) hasil pindai bukti kepemilikan tanah/sertipikat tanah;
  - e) hasil pindai salinan risalah lelang/kutipan risalah lelang.
  - f) foto objek pajak.

13) Perolehan Hak Baru

- a) hasil pindai KTP untuk Wajib Pajak orang pribadi atau akta pendirian/perubahan badan dan NPWP untuk Wajib Pajak badan;
- b) hasil pindai surat kuasa bermaterai (jika dikuasakan);
- c) hasil pindai KTP penerima kuasa (jika dikuasakan);
- d) hasil pindai keputusan pemberian hak dari Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional;
- e) foto objek pajak.

14) Perolehan Hak Baru (Tanah Negara) Melalui Program PTSL

- a) hasil pindai KTP untuk Wajib Pajak orang pribadi atau akta pendirian/perubahan badan dan NPWP untuk Wajib Pajak badan;
- b) hasil pindai surat kuasa bermaterai (jika dikuasakan);
- c) hasil pindai KTP penerima kuasa (jika dikuasakan);
- d) hasil pindai keputusan pemberian hak dari Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional atau hasil pindai sertipikat PTSL;
- e) foto objek pajak.

b. Dalam hal penerima hak atas perolehan sebagaimana dimaksud pada huruf a adalah anak di bawah umur/belum memiliki KTP, maka hasil pindai KTP digantikan dengan hasil pindai Kartu Keluarga atau akta kelahiran.

c. Tambahan Persyaratan Spesifik untuk Pelaporan BPHTB dengan Permohonan Pengurangan, Keringanan, dan Pembebasan.

Sehubungan dengan pelaporan BPHTB dengan permohonan pengurangan, keringanan, dan pembebasan, berikut adalah persyaratan spesifik tambahan sesuai dengan jenis permohonan:

1) Pengurangan BPHTB Sebesar 50%

No.	Kategori Pengurangan	Tambahan Persyaratan Spesifik
a.	Wajib Pajak badan yang memperoleh hak baru selain hak pengelolaan dan telah menguasai tanah dan/atau bangunan secara fisik lebih dari 20 (dua puluh) tahun	Salah satu atau beberapa dokumen berupa keterangan, pernyataan, surat, pengumuman, atau Berita Acara Pengesahan dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi, yang dapat menunjukkan status data fisik dan data yuridis atas tanah

No.	Kategori Pengurangan	Tambahkan Persyaratan Spesifik
b.	Wajib Pajak orang pribadi yang menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan sedarah dalam garis keturunan lurus 1 (satu) derajat ke atas atau 1 (satu) derajat ke bawah	kartu keluarga atau akta kelahiran untuk Wajib Pajak orang pribadi atau dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, yang dapat menunjukkan hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus 1 (satu) derajat ke atas atau 1 (satu) derajat ke bawah
c.	Wajib Pajak badan yang melakukan penggabungan usaha (merger) atau peleburan usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi dan telah memperoleh keputusan persetujuan penggunaan nilai buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha dari Dinas Pelayanan Pajak	<ul style="list-style-type: none"> <li>• akta penggabungan atau peleburan usaha;</li> <li>• Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia mengenai pengesahan penggabungan atau peleburan usaha;</li> <li>• Surat atau keterangan Kepala Bapenda tentang persetujuan penggunaan nilai buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha.</li> </ul>
d.	Wajib Pajak badan dari perusahaan asuransi dan reasuransi yang memperoleh hak atas tanah atau bangunan yang berasal dari perusahaan induknya selaku pemegang saham tunggal sebagai kelanjutan dari pelaksanaan Keputusan Menteri Keuangan tentang Kesehatan Keuangan dari perusahaan asuransi dan reasuransi	Keputusan Menteri Keuangan tentang kesehatan keuangan dari perusahaan asuransi dan reasuransi
e.	Tanah dan/atau bangunan yang digunakan kepentingan sosial atau pendidikan, antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah/universitas dan sejenisnya, rumah sakit swasta milik institusi/lembaga pelayanan sosial masyarakat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• surat izin usaha dari instansi berwenang;</li> <li>• surat keterangan atas tanah dan/atau bangunan yang digunakan kepentingan sosial atau pendidikan dari pejabat setempat</li> </ul>

No.	Kategori Pengurangan	Tambahan Persyaratan Spesifik
f.	Wajib Pajak orang pribadi veteran, pegawai negeri sipil (PNS), TNI, POLRI, pensiunan PNS, purnawirawan TNI/POLRI atau janda/dudanya yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan rumah dinas melalui jual beli atau perbuatan hukum lainnya yang diperoleh dari veteran, pegawai negeri sipil (PNS), TNI, POLRI, pensiunan PNS, purnawirawan TNI/POLRI atau janda/dudanya	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keputusan dari instansi pemerintah bersangkutan yang menetapkan sebagai penerima rumah dinas dari pemerintah;</li> <li>• Surat Keputusan Purna Bakti/Pensiun (untuk purnawiran/pensiunan);</li> <li>• kartu keluarga</li> </ul>

2) Keringanan Setinggi-Tingginya Sebesar 50%

No.	Kategori Keringanan	Tambahan Persyaratan Spesifik
a.	Wajib Pajak badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga wajib pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan/atau utang usaha sesuai dengan kebijakan pemerintah	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keputusan Pengadilan atas restrukturisasi usaha atau usaha dinyatakan pailit;</li> <li>• Pernyataan, keputusan, peraturan, penetapan pemerintah adanya krisis ekonomi dan moneter</li> </ul>
b.	Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan oleh bencana alam seperti banjir, gempa bumi, tsunami, kebakaran dan lain-lain yang terjadi dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bencana alam sekurang-kurangnya telah dinyatakan oleh pemerintah baik resmi maupun berdasarkan keterangan atau informasi dari lembaga pemerintah atau media surat kabar; dan</li> <li>• bukti keadaan objek pajak terkena bencana alam</li> </ul>

3) Pembebasan Sebesar 75%

No.	Kategori Pembebasan	Tambahan Persyaratan Spesifik
a.	Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan (prona) dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• surat keterangan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis yang diterbitkan oleh pejabat setempat</li> </ul>

No.	Kategori Pembebasan	Tambahan Persyaratan Spesifik
b.	Wajib Pajak orang pribadi yang namanya tercatat langsung sebagai penerima rumah dinas dari pemerintah yaitu veteran, pegawai negeri sipil (PNS), TNI, POLRI, pensiunan PNS, purnawirawan TNI/POLRI atau janda/dudanya	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keputusan dari instansi pemerintah bersangkutan yang menetapkan sebagai penerima rumah dinas dari pemerintah;</li> <li>• Surat Keputusan Purna Bakti/Pensiun (untuk purnawiran/pensiunan);</li> <li>• kartu keluarga</li> </ul>

4) Pembebasan sebesar 100%

No.	Kategori Pembebasan	Tambahan Persyaratan Spesifik
a.	Pembebasan BPHTB terhadap perolehan hak pertama kali dengan nilai perolehan objek pajak sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar) sebagaimana dimaksud pada Peraturan Gubernur 23 Tahun 2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surat pernyataan wajib pajak orang pribadi baru pertama kali memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan</li> </ul>
b.	Wajib Pajak badan Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• surat Keputusan dari Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menetapkan KORPRI/PNS memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS;</li> <li>• Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan Kota Administrasi</li> </ul>
c.	Perolehan oleh Duta Besar dengan anggota Korps Diplomatik Negara Sahabat dengan pertimbangan azas timbal balik (resiprositas) sesuai dengan Konvensi Wina 1961 dan perubahannya	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surat, keputusan, keterangan, atau nota diplomatik tentang penunjukan sebagai duta besar</li> </ul>

d. Tambahan Persyaratan Spesifik untuk Pelaporan BPHTB WNA berupa dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, antara lain sebagai berikut:

- 1) Kartu Izin Tinggal Tetap (KITAP);
- 2) KK/KTP elektronik dengan nomor identitas NIORA; atau
- 3) Paspor.

- e. Dalam hal WNA merupakan diaspora diperlukan persyaratan tambahan selain yang disebutkan pada huruf d, yaitu data kependudukan masa lampau di Indonesia, antara lain: Akta Lahir, atau Kartu Tanda Penduduk, atau Kartu Keluarga, atau paspor WNI.
- f. Tambahan Persyaratan Spesifik untuk Pelaporan BPHTB atas konversi, pengakuan/penegasan sebagai hak milik antara lain: keterangan, surat, pengumuman, atau Berita Acara Pengesahan dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi yang dapat menunjukkan status data fisik dan data yuridis atas tanah yang dimohon pendaftaran.
- g. Tambahan Persyaratan Spesifik untuk Pelaporan BPHTB masyarakat berpenghasilan rendah berdasarkan Keputusan Gubernur Nomor 808 tahun 2024 dan perubahannya adalah surat, rekomendasi, keterangan, atau keputusan kepala dinas atau pejabat yang ditunjuk dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman.

## **8. Lain-Lain Ketentuan Formal**

### **a. Perubahan Nama Pemegang Hak pada Sertipikat yang Bukan Termasuk Objek BPHTB**

- 1) Yang dimaksud dengan perubahan nama pemegang hak pada sertipikat adalah perubahan/penggantian nama pemegang hak atas orang yang sama namun namanya telah berganti atau pemegang hak atas badan hukum/entitas yang sama namun nama badan hukum telah berganti.
- 2) Perubahan nama pemegang hak atas badan hukum/entitas yang sama namun nama badan hukum telah berganti bukan termasuk objek BPHTB sepanjang terpenuhi ketentuan tidak adanya perubahan nama pemegang saham pada perseroan terbatas karena adanya penggabungan atau peleburan perseroan.

### **b. Penegasan Konversi dan Pengakuan Hak Milik**

- 1) Ketentuan tentang penegasan konversi dan pengakuan hak milik mengacu kepada:
  - a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU 5/1960); dan
  - b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 2) Konversi hak atas tanah adalah perubahan status hak atas tanah menurut hukum yang lama sebelum berlakunya UU 5/1960, yaitu hak atas tanah yang tunduk pada hukum barat dan hukum adat menjadi hak atas tanah menurut UU 5/1960. Prinsipnya, konversi ini terjadi dari hak atas tanah ke hak atas tanah, bukan dari hak menguasai negara atas tanah ke hak atas tanah.
- 3) Terhadap konversi dan pengakuan hak milik, kepala kantor pertanahan/BPN tidak menerbitkan surat keputusan pemberian hak.

- 4) Terhadap konversi dan pengakuan hak milik, kepala kantor pertanahan/ketua panitia ajudikasi:
  - a) menegaskan konversinya menjadi hak milik atas nama pemegang hak yang terakhir berdasarkan data fisik dan data yuridis yang disahkan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis.
  - b) mengakui hak milik berdasarkan data fisik dan data yuridis yang disahkan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis.
- 5) Konversi dan pengakuan hak milik bukan merupakan objek BPHTB.