



WALI KOTA BALIKPAPAN  
PROVINSI KALIMANTAN TIMUR

PERATURAN WALI KOTA BALIKPAPAN  
NOMOR 5 TAHUN 2018

TENTANG  
TATACARA PERHITUNGAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN  
PERKOTAAN ATAS BANGUNAN *STRATA TITLE*

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA BALIKPAPAN,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka meningkatkan pelayanan dan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan khususnya perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Atas Bangunan *Strata Title* perlu mengatur mengenai tata cara perhitungannya;
  - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Tata Cara Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Atas Bangunan *Strata Title*;
- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  2. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9) sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820);
  3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
  4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);

5. 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 diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
6. Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kota Balikpapan Tahun 2010 Nomor 13 Seri B Nomor 13, Tambahan Lembaran Daerah Kota Balikpapan Nomor 10) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 1 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kota Balikpapan Tahun 2012 Nomor 1);

**MEMUTUSKAN:**

**Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG TATA CARA PERHITUNGAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN ATAS BANGUNAN STRATA TITLE.**

**BAB I  
KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Wali Kota ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Balikpapan.
2. Pemerintah Daerah adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah otonom Kota Balikpapan.
3. Wali Kota adalah Wali Kota Balikpapan.
4. Badan Pengelola Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang selanjutnya disingkat BPPDRD adalah Badan Pengelola Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Kota Balikpapan.
5. Kepala BPPDRD adalah Kepala Badan Pengelola Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Kota Balikpapan.
6. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.
7. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kota.
8. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan dan/atau laut.

9. Bangunan *Strata Title* adalah bangunan gedung bertingkat atau bangunan kompleks yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bangunan-bangunan yang terstrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal, merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang dilengkapi dengan bangunan bersama dan tanah/bumi bersama.
10. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
11. Rumah Susun Negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
12. Rumah Susun Umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
13. Rumah Susun Khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
14. Rumah Susun Komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
15. Apartemen adalah suatu bangunan bertingkat tinggi yang beratap dasar yang biasanya ditinggali orang sebagai tempat tinggal milik pribadi, yang bergandengan dengan milik bersama dalam bagian-bagian yang diperuntukan bagi pemakaian bersama, biasanya penghuninya lapisan masyarakat kelas atas, dengan dilengkapi sarana yang mewah dan modern.
16. Tanah Bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama, secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.
17. Bagian Bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
18. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
19. Nilai Jual Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
20. NJOP Bumi adalah nilai jual bumi yang dihitung dalam satuan rupiah per meter persegi.
21. NJOP Bumi Bersama adalah NJOP pada bumi bersama yang merupakan tanah bersama yang menjadi alas hak atas tanah berdirinya suatu bangunan rumah susun beserta bangunan bersama, benda bersama dan bangunan gedung lainnya.
22. NJOP Bangunan adalah nilai jual bangunan yang dihitung dalam satuan rupiah per meter persegi.
23. NJOP Bangunan Bersama adalah NJOP pada bangunan bersama yang berdiri pada bumi bersama atau tanah bersama yang merupakan bagian bersama secara tidak terpisah atau benda bersama yang secara terpisah dengan bangunan rumah susun dan bangunan gedung lainnya.
24. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NJOPTKP adalah batas nilai jual objek pajak yang tidak kena pajak.

25. Pemilik adalah perseorangan atau badan yang memiliki Satuan Rumah Susun atau Satuan Apartemen.
26. Nilai Perbandingan Proporsional yang selanjutnya disingkat NPP adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai satuan rumah susun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.
27. Pertelaan adalah rincian penunjukan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun termasuk bagian bersama, benda bersama, tanah bersama, serta NPP dalam bentuk gambar (*strata drawing*) dan uraian yang dibuat developer/pengembang untuk pengesahan akta pemisahan rumah susun/*strata title*.
28. Luas Bumi/Luas Tanah yang selanjutnya disebut LT adalah luas permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan untuk digunakan secara keseluruhan.
29. Luas Bumi Bersama/Luas Tanah Bersama yang selanjutnya disebut LTB adalah luas keseluruhan bumi/tanah yang digunakan secara bersama.
30. Luas Bangunan Efektif yang selanjutnya disingkat LBE adalah luas keseluruhan bangunan yang dijual.
31. Luas Bangunan Bersama yang selanjutnya disingkat LBB adalah selisih antara luas bangunan kotor dengan luas bangunan efektif.
32. Luas Satuan Unit Bangunan yang selanjutnya disebut LUB adalah luas unit bangunan yang tercantum pada sertifikat hak milik Rumah Susun atau Apartemen.
33. Akta Jual Beli yang selanjutnya disingkat AJB adalah akta autentik mengenai perbuatan hukum atas peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli yang dibuat oleh pejabat yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.
34. Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disingkat PPJB adalah perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum antara penjual dan pembeli untuk dalam jangka waktu tertentu yang masing-masing mempunyai kewajiban dan hak untuk memperoleh suatu prestasi tertentu yang akan dilanjutkan dengan AJB.
35. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada wajib pajak.

## BAB II

### TATA CARA PERHITUNGAN PBB-P2 ATAS BANGUNAN STRATA TITLE

#### Bagian Kesatu Jenis Bangunan *Strata Title*

##### Pasal 2

- (1) Jenis Bangunan *Strata Title* meliputi:
  - a. Rumah Susun; dan
  - b. perkantoran, pusat perbelanjaan/pertokoan/mall/pasar/pegudangan dan Bangunan bertingkat sejenisnya.
- (2) Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
  - a. Rumah Susun Negara;
  - b. Rumah Susun Umum;
  - c. Rumah Susun Khusus; dan
  - d. Rumah Susun Komersial.
- (3) Rumah Susun Komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d, meliputi apartemen, kondominium, flat dan sejenisnya.

- (4) Bangunan *Strata Title* sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dibangun di atas tanah:
  - a. hak milik;
  - b. hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara; atau
  - c. hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.
- (5) Pembangunan Bangunan *Strata Title* sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua  
Dasar Pengenaan Pajak

Pasal 3

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 atas Bangunan *Strata Title* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) adalah NJOP.
- (2) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. NJOP Bangunan *Strata Title* yang belum dilakukan Pertelaan; dan
  - b. NJOP Bangunan *Strata Title* yang telah dilakukan Pertelaan.
- (3) NJOP Bangunan *Strata Title* yang belum dilakukan Pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, terdiri atas:
  - a. NJOP Bumi; dan
  - b. NJOP Bangunan.
- (4) NJOP Bangunan *Strata Title* yang telah dilakukan Pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, terdiri atas:
  - a. NJOP Bumi;
  - b. NJOP Bumi Bersama;
  - c. NJOP Bangunan; dan
  - d. NJOP Bangunan Bersama.

Pasal 4

- (1) Untuk menetapkan besarnya NJOP Bumi dan NJOP Bangunan atas Bangunan *Strata Title* yang belum dilakukan Pertelaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3), dilakukan dengan cara sebagai berikut:
  - a. NJOP Bumi diperoleh dengan cara mengalikan LT keseluruhan dengan NJOP Bumi per meter persegi; atau
  - b. NJOP Bangunan diperoleh dengan cara mengalikan luas Bangunan keseluruhan dengan NJOP Bangunan per meter persegi.
- (2) NJOP yang digunakan sebagai dasar pengenaan PBB-P2 merupakan penjumlahan NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dengan NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b.

Pasal 5

- (1) Untuk menetapkan besarnya NJOP Bumi, NJOP Bumi Bersama, NJOP Bangunan dan NJOP Bangunan Bersama atas Bangunan *Strata Title* yang telah dilakukan Pertelaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (4), dilakukan dengan cara sebagai berikut:
  - a. NJOP Bangunan diperoleh dengan cara mengalikan LUB atas Bangunan *Strata Title* dengan NJOP Bangunan per meter persegi;
  - b. NJOP Bumi Bersama diperoleh dengan cara mengalikan NPP dengan LTB atas Bangunan *Strata Title* dan dikalikan dengan NJOP Bumi per meter persegi; atau
  - c. NJOP Bangunan Bersama diperoleh dengan cara mengalikan NPP dengan LBB atas Bangunan *Strata Title* dan dikalikan dengan NJOP Bangunan per-meter persegi.

- (2) NJOP sebagai dasar pengenaan merupakan NJOP hasil penjumlahan dari NJOP Bangunan, NJOP Bumi Bersama dan NJOP Bangunan Bersama.

Bagian Ketiga  
Perhitungan PBB-P2

Pasal 6

- (1) Tarif PBB-P2 atas Bangunan *Strata Title* berpedoman pada peraturan daerah yang mengatur tentang PBB-P2.
- (2) Contoh perhitungan pengenaan PBB-P2 yang terutang atas Bangunan *Strata Title* tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

BAB III  
PEMECAHAN DAN MUTASI SUBJEK PBB-P2  
ATAS BANGUNAN *STRATA TITLE*

Bagian Kesatu  
Pemecahan SPPT PBB-P2

Pasal 7

- (1) Bangunan *Strata Title* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1), dapat dilakukan pemecahan SPPT PBB-P2 berdasarkan kepemilikan atau kepenghunan.
- (2) Pemecahan SPPT PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak mengesampingkan atau menghilangkan Tanah Bersama dan Bangunan Bersama.
- (3) Pemecahan SPPT PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memenuhi ketentuan sebagai berikut:
  - a. Tanah Bersama dan Bangunan Bersama yang telah dilakukan Pertelaan dengan dilengkapi bukti pendaftaran usulan daftar Pertelaan dari instansi yang berwenang apabila belum diterbitkan surat keputusan pengesahan Pertelaan;
  - b. fotokopi sertifikat unit atas nama pengembang;
  - c. data pembeli berdasarkan AJB atau yang masih dalam bentuk PPJB;
  - d. fotokopi bukti pelunasan PBB-P2;
  - e. surat pernyataan tidak memiliki utang PBB-P2 paling sedikit 5 (lima) tahun;
  - f. fotokopi akta pendirian/perubahan Badan;
  - g. fotokopi identitas pemohon;
  - h. asli dan fotokopi SPPT PBB-P2 tahun berkenaan; dan
  - i. surat kuasa bermeterai cukup, jika dikuasakan.
- (4) Pemecahan SPPT PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (3), didasarkan atas permohonan tertulis dari pengembang.
- (5) Tata Cara Pemecahan SPPT PBB-P2 diatur dengan Keputusan Kepala BPPDRD.

Bagian Kedua  
Mutasi Subjek SPPT PBB-P2

Pasal 8

- (1) Mutasi subjek dalam SPPT PBB-P2 dari pengembang kepada pembeli/Pemilik atau mutasi kepada pembeli/Pemilik berikutnya dapat diberikan berdasarkan permohonan tertulis dari pembeli/Pemilik sebagai wajib pajak atau kuasa wajib pajak.

- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. fotokopi sertifikat atas nama pengembang atau Pemilik sebelumnya;
  - b. fotokopi AJB;
  - c. fotokopi bukti pelunasan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan;
  - d. fotokopi bukti pelunasan PBB-P2 atas nama pengembang atau Pemilik sebelumnya;
  - e. fotokopi identitas pemohon;
  - f. surat kuasa bermeterai cukup, jika dikuasakan; dan
  - g. asli dan fotokopi SPPT PBB-P2 tahun berkenaan.
- (3) Tata cara mutasi subjek dalam SPPT PBB-P2 diatur dengan Keputusan Kepala BPPDRD.

#### BAB IV KETENTUAN PERALIHAN

##### Pasal 9

Permohonan pemecahan SPPT PBB-P2 atas Bangunan *Strata Title* yang telah diajukan kepada BPPDRD sebelum Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku, tetap dapat diproses dengan Keputusan Kepala BPPDRD.

#### BAB V KETENTUAN PENUTUP

##### Pasal 10

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Wali Kota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Balikpapan.

Ditetapkan di Balikpapan  
pada tanggal 8 Februari 2018

WALI KOTA BALIKPAPAN,  
ttd

M. RIZAL EFFENDI

Diundangkan di Balikpapan  
pada tanggal 9 Februari 2018

SEKRETARIS DAERAH KOTA BALIKPAPAN,

ttd

SAYID MN FADLI

BERITA DAERAH KOTA BALIKPAPAN TAHUN 2018 NOMOR 5

Salinan sesuai dengan aslinya

SEKRETARIAT DAERAH KOTA BALIKPAPAN  
KEPALA BAGIAN HUKUM,

  
DAUD PARADE  
NIP 19610806 199003 1 004