



WALI KOTA BALIKPAPAN  
PROVINSI KALIMANTAN TIMUR

PERATURAN WALI KOTA BALIKPAPAN  
NOMOR 1 TAHUN 2025  
TENTANG

PETUNJUK PELAKSANAAN PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA BALIKPAPAN,

- Menimbang : a. bahwa untuk meningkatkan pelayanan, daya guna dan hasil guna pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan, perlu mengatur petunjuk pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan;
- b. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 87 ayat (8) Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- 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 No. 3 Tahun 1953 tentang Perpanjangan Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Tahun 1953 No. 9), Sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1820) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-

Undang Nomor 8 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Tanah Laut, Daerah Tingkat II Tapin dan Daerah Tingkat II Tabalong dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953, tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Tahun 1965 Nomor 51, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2756);

3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
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 Kota Balikpapan Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Balikpapan Tahun 2023 Nomor 8, Tambahan Lembaran Daerah Kota Balikpapan Nomor 8);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Wali Kota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Balikpapan.
2. Wali Kota adalah Wali Kota Balikpapan.
3. Pemerintah Daerah adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom Kota Balikpapan.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Wali Kota dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Pejabat adalah pegawai negeri sipil yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
6. Pendapatan Asli Daerah yang selanjutnya disingkat PAD adalah pendapatan Daerah yang diperoleh dari pajak Daerah, retribusi Daerah, hasil pengelolaan kekayaan Daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli Daerah yang sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
7. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
8. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai Pajak.
9. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar Pajak, pemotong Pajak, dan pemungut Pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
10. Penanggung Pajak adalah orang pribadi atau badan yang bertanggung jawab atas pembayaran Pajak, termasuk wakil yang menjalankan hak dan memenuhi kewajiban Wajib Pajak menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.
11. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara, badan usaha milik Daerah, atau

- badan usaha milik desa, dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya, termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
12. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah Pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan.
  13. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.
  14. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan Bumi dan di bawah permukaan Bumi.
  15. Nomor Objek Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NOPD adalah nomor identitas objek Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan dengan ketentuan tertentu.
  16. 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.
  17. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek Pajak, penentuan besarnya Pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan Pajak atau kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyeterannya.
  18. Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat SPOP adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek PBB-P2 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
  19. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok Pajak yang terutang.
  20. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti pembayaran atau penyeteroran Pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas Daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Wali Kota.
  21. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.

22. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDKB adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok Pajak, jumlah kredit Pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok Pajak, besarnya sanksi administratif, dan jumlah Pajak yang masih harus dibayar.
23. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan tambahan atas jumlah Pajak yang telah ditetapkan.
24. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil yang selanjutnya disingkat SKPDN adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan jumlah pokok Pajak sama besarnya dengan jumlah kredit Pajak atau Pajak tidak terutang dan tidak ada kredit Pajak.
25. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran Pajak karena jumlah kredit Pajak lebih besar daripada Pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
26. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan Pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
27. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah yang terdapat dalam SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
28. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, atau terhadap pemotongan atau Pemungutan pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
29. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
30. Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian surat pemberitahuan atau dokumen lain yang dipersamakan dan lampiran-lampirannya termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan penghitungannya serta kesesuaian antara surat pemberitahuan dengan SSPD.
31. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji

- kepatuhan pemenuhan kewajiban Pajak dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
32. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali apabila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.
  33. 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.
  34. 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.
  35. 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*.
  36. Luas Bumi/Luas Tanah yang selanjutnya disebut LT adalah luas permukaan Bumi yang meliputi tanah dan perairan untuk digunakan secara keseluruhan.
  37. Luas Bumi Bersama/Luas Tanah Bersama yang selanjutnya disebut LTB adalah luas keseluruhan Bumi/tanah yang digunakan secara bersama.
  38. Luas Bangunan Efektif yang selanjutnya disingkat LBE adalah luas keseluruhan Bangunan yang dijual.
  39. Luas Bangunan Bersama yang selanjutnya disingkat LBB adalah selisih antara luas Bangunan kotor dengan luas Bangunan efektif.
  40. Luas Satuan Unit Bangunan yang selanjutnya disebut LUB adalah luas unit Bangunan yang tercantum pada sertifikat hak milik rumah susun atau apartemen.

## BAB II OBJEK DAN SUBJEK PAJAK

### Pasal 2

- (1) Objek PBB-P2 adalah 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.
- (2) Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk permukaan Bumi hasil kegiatan reklamasi atau pengurukan.
- (3) Objek PBB-P2 yang dikecualikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan atas:
  - a. Bumi dan/atau Bangunan kantor pemerintah, kantor pemerintahan Daerah, dan kantor penyelenggara negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah;
  - b. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang keagamaan, panti sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
  - c. Bumi dan/atau Bangunan yang semata-mata digunakan untuk tempat makam (kuburan), peninggalan purbakala, atau yang sejenis;
  - d. Bumi yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
  - e. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
  - f. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan oleh Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara;
  - g. Bumi dan/atau Bangunan untuk jalur kereta api, moda raya terpadu (*mass rapid transit*), lintas raya terpadu (*light rail transit*), atau yang sejenis;
  - h. Bumi dan/atau Bangunan tempat tinggal lainnya berdasarkan NJOP tertentu yang ditetapkan oleh Wali Kota; dan
  - i. Bumi dan/atau Bangunan yang dipungut pajak bumi dan bangunan oleh pemerintah pusat.

### Pasal 3

- (1) Subjek Pajak PBB-P2 adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan.
- (2) Wajib Pajak PBB-P2 adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan.

### BAB III

#### DASAR PENGENAAN, TARIF, DAN CARA PENGHITUNGAN PAJAK

##### Bagian Kesatu

##### Dasar Pengenaan Pajak

### Pasal 4

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP.
- (2) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan proses penilaian PBB-P2.
- (3) NJOP tidak kena Pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
- (4) Dalam hal Wajib Pajak memiliki atau menguasai lebih dari satu objek PBB-P2 di satu wilayah Daerah, NJOP tidak kena Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) hanya diberikan atas salah satu objek PBB-P2 untuk setiap Tahun Pajak.
- (5) NJOP yang digunakan untuk perhitungan PBB-P2 ditetapkan sebesar 100% (seratus persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP tidak kena pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (6) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.
- (7) Besaran persentase NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (5) atas kelompok objek PBB-P2 dilakukan dengan mempertimbangkan:
  - a. kenaikan NJOP hasil penilaian;
  - b. bentuk pemanfaatan objek Pajak; dan/atau
  - c. klasterisasi NJOP dalam Daerah.
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.

Bagian Kedua  
Tarif Pajak

Pasal 5

- (1) Tarif PBB-P2 ditetapkan sebagai berikut:
  - a. untuk NJOP sampai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) ditetapkan tarif sebesar 0,1% (nol koma satu persen);
  - b. untuk NJOP diatas Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) ditetapkan tarif sebesar 0,15% (nol koma lima belas persen); dan
  - c. untuk NJOP diatas Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) sampai dengan Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) ditetapkan tarif sebesar 0,2% (nol koma dua persen); dan
  - d. untuk NJOP diatas Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) ditetapkan tarif sebesar 0,25% (nol koma dua lima persen).
- (2) Tarif PBB-P2 berupa lahan produksi pangan dan ternak ditetapkan sebesar 0,09% (nol koma nol sembilan persen).

Bagian Ketiga  
Cara Penghitungan Pajak

Pasal 6

- (1) Besaran pokok PBB-P2 yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (5) dengan tarif PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.
- (2) Saat terutang PBB-P2 ditetapkan pada saat terjadinya kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan Bumi dan/atau Bangunan.
- (3) Tahun Pajak PBB-P2 yaitu jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender.
- (4) Saat yang menentukan untuk menghitung PBB-P2 yang terutang yaitu menurut keadaan objek PBB-P2 pada tanggal 1 Januari.
- (5) Tempat PBB-P2 yang terutang yaitu di wilayah Daerah yang meliputi letak objek PBB-P2.
- (6) Wilayah pemungutan PBB-P2 yang terutang merupakan wilayah Daerah yang meliputi letak objek PBB-P2.
- (7) Termasuk dalam wilayah pemungutan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (6) merupakan wilayah Daerah tempat Bumi dan/atau Bangunan berikut berada, meliputi:
  - a. laut pedalaman dan perairan darat serta Bangunan di atasnya; dan

- b. Bangunan yang berada di luar laut pedalaman dan perairan darat yang konstruksi tekniknya terhubung dengan Bangunan yang berada di daratan, kecuali pipa dan kabel bawah laut.

## BAB IV PENDAFTARAN DAN PENDATAAN

### Bagian Kesatu Pendaftaran

#### Pasal 7

- (1) Wajib Pajak PBB-P2 wajib mendaftarkan diri dan/atau objek pajaknya kepada Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk dengan menggunakan SPOP.
- (2) Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kepada Wajib Pajak diberikan NOPD yang diterbitkan oleh Pejabat yang ditunjuk.
- (3) Pendaftaran PBB-P2 dengan cara pembetulan/mutasi dikarenakan terjadinya peralihan hak atas tanah dan/atau Bangunan, meliputi:
  - a. pemecahan menjadi beberapa bidang tanah;
  - b. perubahan data Subjek Pajak dan objek Pajak karena Subjek Pajak dan objek Pajak PBB-P2 menjadi beberapa orang dan beberapa bidang; dan
  - c. penggabungan objek Pajak PBB-P2.
- (4) Pendaftaran objek Pajak PBB-P2 harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. mengisi formulir SPOP yang disediakan oleh Perangkat Daerah yang membidangi Pajak;
  - b. melampirkan dokumen pendukung sebagai berikut:
    1. fotokopi kartu tanda penduduk elektronik atau kartu izin tinggal sementara (kitas) bagi pemohon warga negara asing;
    2. fotokopi bukti kepemilikan/penguasaan tanah (sertifikat/akta jual beli/izin mendirikan tanah negara);
    3. fotokopi kartu keluarga;
    4. fotokopi SPPT tahun sebelumnya bagi pembetulan/mutasi;
    5. bukti pelunasan PBB-P2 1 (satu) tahun terakhir bagi pendaftaran PBB karena mutasi;
    6. surat kuasa bermeterai jika permohonan dikuasakan; dan
    7. surat kuasa waris/ahli waris.

- (5) SPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a, ditandatangani oleh pemohon, dan dalam hal ditandatangani oleh bukan pemohon maka harus dilampiri dengan surat kuasa.
- (6) Kepala Perangkat Daerah yang membidangi Pajak menyusun dan menetapkan petunjuk teknis dan standar operasional prosedur pendaftaran objek Pajak PBB-P2.

#### Pasal 8

- (1) Setiap objek Pajak PPB-P2 diberi NOPD.
- (2) Struktur NOPD terdiri atas 18 (delapan belas) digit dengan ketentuan:
  - a. digit ke-1 dan ke-2 merupakan kode provinsi;
  - b. digit ke-2 dan ke-4 merupakan kode kota;
  - c. digit ke-5 sampai dengan digit ke-7 merupakan kode kecamatan;
  - d. digit ke-8 sampai dengan digit ke-10 merupakan kode kelurahan;
  - e. digit ke-11 sampai dengan digit ke-13 merupakan kode nomor urut blok;
  - f. digit ke-14 sampai dengan digit ke-17 merupakan kode nomor urut objek Pajak; dan
  - g. digit ke-18 merupakan kode tanda khusus.

#### Pasal 9

- (1) Dalam hal pendaftaran objek Pajak PPB-P2 dikarenakan mutasi, pembetulan tidak menghilangkan NOPD induk.
- (2) Pendaftaran objek Pajak PPB-P2 dikarenakan mutasi menyebabkan masing-masing Wajib Pajak PPB-P2 penerima pecahan mendapatkan NOPD baru dan tanah yang tersisa tetap menggunakan NOPD lama.
- (3) Dalam hal pendaftaran objek Pajak PPB-P2 dikarenakan mutasi/pecah induk tidak ada tanah tersisa, maka NOPD lama diberikan kepada salah satu penerima mutasi pecah.
- (4) Terhadap NOPD yang hilang diberikan NOPD baru.

#### Bagian Kedua

#### Pendataan

#### Pasal 10

- (1) Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk melakukan pendataan Wajib Pajak PPB-P2 dan objek Pajak PPB-P2 untuk memperoleh, melengkapi dan menatausahakan data objek Pajak PPB-P2 dan/atau Wajib Pajak PPB-P2,

termasuk informasi geografis objek Pajak PPB-P2 untuk keperluan administrasi perpajakan Daerah.

- (2) Pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi seluruh Bumi/Bangunan dalam wilayah Daerah.
- (3) Pendataan objek Pajak dan Subjek Pajak PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara:
  - a. penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP;
  - b. identifikasi objek Pajak PPB-P2; dan
  - c. verifikasi data objek Pajak PPB-P2.
- (4) Hasil pendataan objek dan Subjek Pajak PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan ke dalam formulir SPOP.

#### Pasal 11

Pendataan objek dan subjek PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) bersifat:

- a. pendataan secara pasif, yaitu kegiatan pemuktahiran data melalui pendaftaran objek oleh subjek PBB-P2 dengan cara mengisi SPOP dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan ke Perangkat Daerah yang membidangi Pajak oleh Subjek Pajak atau kuasanya; atau
- b. pendataan secara aktif, yaitu kegiatan pendataan yang dilakukan oleh Perangkat Daerah yang membidangi Pajak dengan cara mencocokkan dan menyesuaikan data objek dan subjek PBB-P2 yang ada dengan keadaan sebenarnya di lapangan.

#### Pasal 12

- (1) Dalam melakukan kegiatan pendataan secara aktif, Perangkat Daerah yang membidangi Pajak dapat bekerja sama dengan instansi terkait.
- (2) Pendataan objek PBB-P2 dapat dilakukan oleh pihak ketiga yang memenuhi persyaratan teknis yang ditentukan dan ditunjuk oleh Perangkat Daerah yang membidangi Pajak.

#### Pasal 13

- (1) Dalam hal Wajib Pajak PPB-P2 tidak lagi memenuhi persyaratan subjektif dan objektif, Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan pemblokiran, penonaktifan atau penghapusan NOPD secara jabatan atau atas dasar permohonan Wajib Pajak PPB-P2.

- (2) Pemblokiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan terhadap objek Pajak PPB-P2 yang tidak membayar selama 3 (tiga) tahun berturut-turut.
- (3) Dalam hal penonaktifan atau penghapusan NOPD atas dasar permohonan Wajib Pajak PPB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk harus menerbitkan keputusan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal permohonan diterima secara lengkap.
- (4) Dalam hal keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak diterbitkan setelah melampaui jangka waktu 3 (tiga) bulan, permohonan Wajib Pajak PPB-P2 dianggap disetujui.
- (5) Penonaktifan atau penghapusan NOPD secara jabatan atau atas dasar permohonan Wajib Pajak PPB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan sepanjang Wajib Pajak PPB-P2:
  - a. tidak memiliki tunggakan PBB-P2; dan
  - b. tidak sedang mengajukan upaya hukum berupa keberatan, banding, gugatan, atau peninjauan kembali.

## BAB V

### SPPT

#### Bagian Kesatu

#### Penerbitan SPPT

#### Pasal 14

- (1) Penerbitan SPPT berdasarkan data yang tersedia dalam basis data PBB-P2 pada Perangkat Daerah yang membidangi Pajak dan/atau berdasarkan SPOP hasil pendataan dan SPOP yang disampaikan oleh Wajib Pajak.
- (2) SPOP disampaikan Wajib Pajak kepada Wali Kota melalui kepala Perangkat Daerah yang membidangi Pajak paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja setelah tanggal diterimanya SPOP hasil pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh Wajib Pajak.
- (3) SPPT PBB-P2 yang diterbitkan oleh Perangkat Daerah yang membidangi Pajak bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah dan Bangunan.

#### Pasal 15

- (1) Penerbitan SPPT PPB-P2 dilakukan secara massal atau individu.
- (2) Penerbitan SPPT PPB-P2 secara massal dilaksanakan pada awal Tahun Pajak untuk semua objek Pajak PPB-P2.

- (3) Penerbitan SPPT PPB-P2 secara individu dilakukan atas permohonan Wajib Pajak PPB-P2.

Pasal 16

- (1) Penerbitan SPPT PPB-P2 individu dapat berupa:
  - a. SPPT objek baru;
  - b. SPPT mutasi;
  - c. SPPT pembetulan; dan
  - d. SPPT salinan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk, isi, dan petunjuk pengisian SPPT PPB-P2 ditetapkan oleh kepala Perangkat Daerah yang membidangi Pajak.

Pasal 17

- (1) Tahapan penerbitan SPPT PPB-P2 sebagai berikut:
  - a. berdasarkan SPOP kepala Perangkat Daerah yang membidangi Pajak menerbitkan SPPT;
  - b. SPPT PBB-P2 ditetapkan dan/atau diterbitkan diawal tahun masa Pajak secara massal;
  - c. SPPT PBB-P2 ditetapkan, diterbitkan, dan ditandatangani oleh Pejabat yang ditunjuk;
  - d. SPPT PBB-P2 ditandatangani oleh Pejabat yang ditunjuk dalam bentuk tanda tangan elektronik;
  - e. SPPT PBB-P2 dapat diterbitkan melalui:
    1. pencetakan massal; atau
    2. pencetakan dalam rangka:
      - a) pembuatan salinan SPPT PBB-P2;
      - b) penerbitan SPPT PBB-P2 sebagai tindak lanjut atas keputusan keberatan, pengurangan atau pembetulan;
      - c) pendaftaran objek baru; dan
      - d) mutasi objek dan/atau Subjek Pajak.
  - f. Perangkat Daerah yang membidangi Pajak mencetak daftar himpunan ketetapan Pajak PBB-P2; dan
  - g. sebelum disampaikan kepada Wajib Pajak, dilakukan Penelitian data SPPT PPB-P2 dengan data daftar himpunan ketetapan Pajak.

Bagian Kedua  
Surat Keterangan NJOP

Pasal 18

- (1) Surat Keterangan NJOP diterbitkan Kepala Perangkat Daerah untuk:
  - a. objek PBB P2 selain fasilitas umum sebelum cetak massal SPPT tahun berikutnya/setelah cetak massal PBB P2 tahun berjalan; atau
  - b. objek PBB P2 fasilitas umum.
- (2) Fasilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b adalah objek Pajak milik pemerintah yang diadministrasikan dalam basis data PBB P2.

Bagian Ketiga

Penyampaian SPPT dan Tanggal Jatuh Tempo Pembayaran Pajak

Pasal 19

- (1) Penyampaian SPPT PPB-P2 dapat dilakukan secara langsung kepada Wajib Pajak PPB-P2 atau dapat melalui petugas kecamatan dan/atau kelurahan.
- (2) Wajib Pajak PPB-P2 menandatangani tanda bukti penerimaan SPPT PPB-P2 dan mencantumkan tanggal diterimanya SPPT tersebut.
- (3) Tanggal disampaikannya SPPT PPB-P2 melalui petugas kecamatan dan/atau kelurahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan tanggal diterimanya SPPT oleh Wajib Pajak.
- (4) Tanda bukti penerimaan SPPT PPB-P2 merupakan dasar dalam pelaksanaan penagihan.
- (5) Kelurahan membuat laporan penyampaian SPPT PPB-P2 secara berkala kepada Perangkat Daerah yang membidangi Pajak.
- (6) SPPT PBB-P2 disampaikan kepada Wajib Pajak PPB-P2 paling lambat 3 (tiga) bulan sejak SPPT PPB-P2 ditetapkan.

BAB VI

PENILAIAN PBB-P2

Pasal 20

- (1) NJOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ditetapkan oleh Wali Kota.

- (2) Besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek PBB-P2 tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.
- (3) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar.
- (4) Dalam hal tidak diperoleh harga rata-rata sebagaimana dimaksud pada ayat (3), penghitungan NJOP dapat dilakukan dengan metode:
  - a. perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis;
  - b. nilai perolehan baru; atau
  - c. nilai jual pengganti.
- (5) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) ditetapkan berdasarkan proses penilaian.
- (6) Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (5) sesuai dengan ketentuan peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara.

## BAB VII

### PENETAPAN BESARAN PBB-P2

#### Pasal 21

- (1) Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk menetapkan PBB-P2 terutang berdasarkan SPOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) dengan menggunakan SPPT PPB-P2.
- (2) Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan SKPD PBB-P2 dalam hal:
  - a. SPOP tidak disampaikan oleh Wajib Pajak dan setelah Wajib Pajak ditegur secara tertulis oleh Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk sebagaimana ditentukan dalam surat teguran; dan/atau
  - b. hasil Pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah PBB-P2 yang terutang lebih besar dari jumlah PBB-P2 yang dihitung berdasarkan SPOP dan lampiran SPOP yang disampaikan oleh Wajib Pajak.

## BAB VIII

### PEMBAYARAN ATAU PENYETORAN

#### Pasal 22

- (1) Pemungutan PBB-P2 dilarang diborongkan.

- (2) Wajib Pajak PBB-P2 melakukan pembayaran atau penyetoran PBB-P2 yang terutang dan diberikan tanda bukti berupa SSPD atau dokumen lain yang dipersamakan.
- (3) Pembayaran atas objek Pajak PBB-P2 yang dilakukan pemblokiran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) dihitung sejak pemblokiran sampai dengan masa berlaku Pajak kedaluwarsa.
- (4) Pembayaran atau penyetoran PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui sistem pembayaran berbasis elektronik.
- (5) Dalam hal sistem pembayaran berbasis elektronik belum tersedia, pembayaran atau penyetoran PBB-P2 dapat dilakukan melalui pembayaran tunai melalui *teller bank* atau kasir *merchant* yang bekerja sama dengan Perangkat Daerah yang membidangi Pajak.
- (6) Tanggal jatuh tempo pembayaran Pajak yang terutang dituangkan dalam SPPT.
- (7) Dalam hal Wajib Pajak PBB-P2 tidak membayar atau menyetor tepat pada waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Wajib Pajak PBB-P2 dikenai sanksi administratif berupa bunga sebesar 1% (satu persen) per bulan dari PBB-P2 terutang yang tidak atau kurang dibayar atau disetor, dihitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan dan ditagih dengan menggunakan STPD.

## BAB IX

### PENGHITUNGAN PBB-P2 ATAS BANGUNAN STRATA *TITLE*

#### Bagian Kesatu

#### Jenis Bangunan Strata *Title*

#### Pasal 23

- (1) Jenis Bangunan Strata *Title* meliputi:
  - a. rumah susun; dan
  - b. perkantoran, pusat perbelanjaan/*pertokoan/mall/pasar/*pergudangan 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 PBB-P2 Bangunan Strata *Title*

#### Pasal 24

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 atas Bangunan Strata *Title* yaitu 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 25

- (1) Untuk menetapkan besarnya NJOP Bumi dan NJOP Bangunan atas Bangunan Strata *Title* yang belum dilakukan Pertelaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (3), dilakukan dengan cara sebagai berikut:
  - a. NJOP Bumi diperoleh dengan cara mengalikan luas tanah 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 Bangunan Strata *Title* yang belum dilakukan Pertelaan merupakan penjumlahan NJOP Bumi dengan NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b.

#### Pasal 26

- (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 24 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 LBB 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 PBB-P2 Bangunan Strata *Title* yang telah dilakukan Pertelaan merupakan NJOP hasil penjumlahan dari NJOP Bangunan, NJOP Bumi bersama dan NJOP Bangunan bersama.

#### Bagian Ketiga

##### Perhitungan PBB-P2 Bangunan Strata *Title*

#### Pasal 27

- (1) Besaran pokok PBB-P2 Bangunan Strata *Title* yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan PBB-P2 Bangunan Strata *Title* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dengan tarif PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.
- (2) Contoh penghitungan pengenaan PBB-P2 yang terutang atas Bangunan Strata *Title* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

Bagian Keempat  
Pemecahan SPPT PBB-P2 Bangunan Strata *Title*

Pasal 28

- (1) Bangunan Strata *Title* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1), dapat dilakukan pemecahan SPPT PBB-P2 berdasarkan kepemilikan atau penghunian.
- (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 dalam hal belum diterbitkan surat keputusan pengesahan pertelaan;
  - b. fotokopi sertifikat unit atas nama pengembang;
  - c. data pembeli berdasarkan akta jual beli atau yang masih dalam bentuk perjanjian pengikatan jual beli;
  - 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) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemecahan SPPT PBB-P2 diatur dengan keputusan kepala Perangkat Daerah yang membidangi Pajak.

Bagian Keempat  
Mutasi Subjek SPPT PBB-P2 Bangunan Strata *Title*

Pasal 29

- (1) Mutasi subjek dalam SPPT PBB-P2 Bangunan Strata *Title* 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 akta jual beli;
  - 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) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara mutasi subjek dalam SPPT PBB-P2 diatur dengan keputusan kepala Perangkat Daerah yang membidangi Pajak.

## BAB X

### PEMERIKSAAN PBB-P2

#### Pasal 30

- (1) Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk berwenang melakukan Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban PBB-P2 dan tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Pajak.
- (2) Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam hal:
  - a. Wajib Pajak PBB-P2 mengajukan pengembalian atau kompensasi kelebihan pembayaran PBB-P2;
  - b. terdapat keterangan lain berupa data konkret yang menunjukkan bahwa PBB-P2 yang terutang tidak atau kurang dibayar; atau
  - c. Wajib Pajak PBB-P2 yang terpilih untuk dilakukan Pemeriksaan berdasarkan analisis risiko.
- (3) Pemeriksaan untuk tujuan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling sedikit untuk:
  - a. penyelesaian permohonan keberatan Wajib Pajak PBB-P2;
  - b. pencocokan data dan/atau alat keterangan; dan/atau
  - c. pemeriksaan dalam rangka penagihan PBB-P2.

- (4) Pemeriksaan untuk tujuan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi penentuan, pencocokan, atau pengumpulan materi yang berkaitan dengan tujuan Pemeriksaan.

#### Pasal 31

- (1) Dalam pelaksanaan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, kewajiban Wajib Pajak PBB-P2 yang diperiksa meliputi:
  - a. memperlihatkan dan/atau meminjamkan buku atau catatan, dokumen yang menjadi dasarnya, dan dokumen lain yang berhubungan dengan objek Pajak PBB-P2 yang terutang;
  - b. memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu dan memberikan bantuan guna kelancaran Pemeriksaan; dan/atau
  - c. memberikan keterangan yang diperlukan.
- (2) Dalam pelaksanaan Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, hak Wajib Pajak PBB-P2 yang diperiksa paling sedikit:
  - a. meminta identitas dan bukti penugasan Pemeriksaan kepada pemeriksa;
  - b. meminta kepada pemeriksa untuk memberikan penjelasan tentang alasan dan tujuan Pemeriksaan; dan
  - c. menerima dokumen hasil Pemeriksaan serta memberikan tanggapan atau penjelasan atas hasil Pemeriksaan.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak PBB-P2 tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), besarnya PBB-P2 terutang ditetapkan secara jabatan.

### BAB XI

#### STPD PBB-P2

#### Pasal 32

- (1) Dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak terutangnya PBB-P2, Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan STPD PBB-P2.
- (2) Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan STPD PBB-P2 dalam hal:
  - a. PBB-P2 terutang dalam SPPT yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran;

- b. SKPDKB, SKPDKBT, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran; atau
  - c. Wajib Pajak PBB-P2 dikenakan sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.
- (3) Jumlah tagihan dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, berupa pokok PBB-P2 yang kurang dibayar ditambah dengan pemberian sanksi administratif berupa bunga sebesar 1% (satu persen) per bulan dihitung dari PBB-P2 yang kurang dibayar, dihitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak saat terutangnya PBB-P2 serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
- (4) Jumlah tagihan dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, dikenai sanksi administratif berupa bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan dari PBB-P2 yang tidak atau kurang dibayar, dihitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak saat terutangnya PBB-P2 serta bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.

## BAB XII

### PEMBETULAN DAN PEMBATALAN KETETAPAN PBB-P2

#### Pasal 33

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak PBB-P2 atau karena jabatannya, Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan pembetulan STPD, SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, atau SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
- (2) Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam Surat Keputusan Pembetulan.
- (3) Dalam hal pembetulan didasarkan atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk menindaklanjuti permohonan tersebut dengan melakukan penelitian terhadap permohonan Wajib Pajak PBB-P2.

- (4) Dalam rangka penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk dapat meminta data, informasi, dan/atau keterangan yang diperlukan.
- (5) Dalam hal pembetulan didasarkan atas permohonan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk wajib menerbitkan Surat Keputusan Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal surat permohonan pembetulan diterima.
- (6) Surat Keputusan Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) berisi keputusan berupa:
  - a. mengabulkan permohonan Wajib Pajak PBB-P2 dengan membetulkan kesalahan atau kekeliruan yang dapat berupa menambahkan, mengurangi, atau menghapuskan jumlah PBB-P2 yang terutang, maupun sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan PBB-P2;
  - b. membatalkan STPD atau membatalkan hasil Pemeriksaan maupun ketetapan PBB-P2 yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; atau
  - c. menolak permohonan Wajib Pajak PBB-P2.

#### Pasal 34

- (1) Kepala Perangkat Daerah yang membidangi Pajak atas permohonan Wajib Pajak PBB-P2 atau secara jabatan dapat membetulkan atau membatalkan SPPT sebagai akibat dari penerbitan SPPT yang tidak benar.
- (2) Pembatalan atas penerbitan SPPT yang tidak benar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disebabkan:
  - a. SPPT ganda;
  - b. objek Pajak PBB-P2 tidak ada;
  - c. objek Pajak/Subjek Pajak PBB-P2 yang dinyatakan batal demi hukum; dan/atau
  - d. objek Pajak PBB-P2 yang seharusnya tidak dikenakan PBB-P2.

#### BAB XIII

#### PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN PBB-P2

#### Pasal 35

- (1) Kelebihan pembayaran PBB-P2 terjadi dalam hal:
  - a. PBB-P2 yang dibayar ternyata lebih besar dari yang seharusnya terutang, karena:

1. adanya dobel bayar;
  2. dikabulkannya permohonan keberatan PBB-P2; atau
  3. adanya permohonan mutasi pecah objek Pajak PBB-P2.
- b. dilakukan pembayaran PBB-P2 yang tidak seharusnya terutang, terhadap Bumi dan/atau Bangunan yang bukan merupakan objek Pajak PBB-P2.
- (2) Atas kelebihan pembayaran PBB-P2, Wajib Pajak PBB-P2 dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Wali Kota atau Kepala Perangkat Daerah yang membidangi Pajak.
  - (3) Wali Kota atau Kepala Perangkat Daerah yang membidangi Pajak dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian kelebihan pembayaran PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memberikan keputusan.
  - (4) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) telah dilampaui dan Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengembalian pembayaran PBB-P2 dianggap dikabulkan dan SKPDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.
  - (5) Apabila Wajib Pajak PBB-P2 mempunyai utang Pajak lainnya, kelebihan pembayaran PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang Pajak lainnya.
  - (6) Pengembalian kelebihan pembayaran PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKPDLB.
  - (7) Jika pengembalian kelebihan pembayaran PBB-P2 dilakukan setelah lewat 2 (dua) bulan, Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk memberikan imbalan bunga sebesar 0,6% (nol koma enam persen) per bulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran PBB-P2.

#### BAB XIV

#### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 36

Pada saat Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku:

- a. Peraturan Wali Kota Balikpapan Nomor 3 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pengadministrasian Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kota Balikpapan Tahun 2012 Nomor 3);

- b. Peraturan Wali Kota Balikpapan Nomor 4 Tahun 2012 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kota Balikpapan Tahun 2012 Nomor 4);
- c. Peraturan Wali Kota Balikpapan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kota Balikpapan (Berita Daerah Kota Balikpapan Tahun 2012 Nomor 5) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Wali Kota Balikpapan Nomor 7 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Wali Kota Balikpapan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kota Balikpapan (Berita Daerah Kota Balikpapan Tahun 2018 Nomor 7);
- d. Peraturan Wali Kota Balikpapan Nomor 8 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pengembalian Kelebihan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kota Balikpapan Tahun 2015 Nomor 8); dan
- e. Peraturan Wali Kota Balikpapan Nomor 5 Tahun 2018 tentang Tata Cara Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan atas Bangunan Strata *Title* (Berita Daerah Kota Balikpapan Tahun 2018 Nomor 5),

dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 37

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 2 Januari 2025

WALI KOTA BALIKPAPAN,

Ttd.

RAHMAD MAS'UD

Diundangkan di Balikpapan

pada tanggal 2 Januari 2025

SEKRETARIS DAERAH KOTA BALIKPAPAN,

Ttd.

MUHAIMIN

BERITA DAERAH KOTA BALIKPAPAN TAHUN 2025 NOMOR 1

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM,

  
ELYZABETH E.R.L. TORUAN

LAMPIRAN  
PERATURAN WALI KOTA BALIKPAPAN  
NOMOR 1 TAHUN 2025  
TENTANG  
PETUNJUK PELAKSANAAN PEMUNGUTAN  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

CONTOH PENGHITUNGAN PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PERDESAAN DAN PERKOTAAN YANG TERUTANG  
ATAS BANGUNAN STRATA *TITLE*

- A. Penghitungan PBB-P2 atas Bangunan Strata *Title* sebelum dilakukan Pertelaan.

Contoh:

Rumah susun/apartemen "X" memiliki data objek Pajak sebagai berikut:

- a. Luas Bumi (LT) = 10.000 m<sup>2</sup>  
b. Luas Bangunan (LB) = 20.000 m<sup>2</sup>  
NJOP / m<sup>2</sup> bumi = Rp4.100.000,00  
NJOP / m<sup>2</sup> bangunan = Rp5.200.000,00  
NJOPTKP ditetapkan = Rp10.000.000,00

Penghitungan besarnya PBB-P2 terutang adalah sebagai berikut:

OBJEK PAJAK	LUAS (m <sup>2</sup> )	NJOP (Rp/m <sup>2</sup> )	NILAI (Rp)
Bumi	10.000	4.100.000	41.000.000.000
Bangunan	20.000	5.000.000	100.000.000.000
NJOP sebagai dasar pengenaan			141.000.000.000
NJOPTKP			10.000.000
NJOP untuk penghitungan PBB-P2			140.990.000.000
Tarif			0,25%
PBB-P2 Terutang (NJOP untuk penghitungan PBB-P2 X 0,25%)			352.475.000

B. Penghitungan PBB-P2 atas Bangunan Strata *Title* setelah dilakukan Pertelaan.

Contoh:

“Rumah susun/apartemen “X” pada contoh 1, dilakukan pemecahan atau pertelaan per satuan unit.”

Data tambahan objek Pajak adalah sebagai berikut:

- Luas Bangunan Efektif (LBE) yang dapat dijual = 12.500 m<sup>2</sup>
- Luas Satuan Unit Bangunan (LUB) yang dijual = 21 m<sup>2</sup>

a. penghitungan Nilai Perbandingan Proporsi (NPP) sebagai berikut:

$$NPP = \frac{LUB}{LBE} = \frac{21}{12.500} = 0,0017$$

b. penghitungan Bumi bersama yang menjadi hak untuk satuan unit Bangunan dengan luas 21 m<sup>2</sup> adalah:

- Luas Bumi Bersama (LTB) = 10.000 m<sup>2</sup>
- Bagian Bumi Bersama = NPP x LTB  
= 0,0017 x 10.000  
= 17 m<sup>2</sup>

c. penghitungan Bangunan bersama yang menjadi hak untuk satuan unit Bangunan dengan luas 21 m<sup>2</sup> adalah:

- Luas Bangunan Bersama (LBB) = LB-LBE  
= 20.000 m<sup>2</sup> - 12.500 m<sup>2</sup>  
= 7.500 m<sup>2</sup>
- Bagian Bumi Bersama = NPP x LBB  
= 0,0017 x 7.500  
= 13 m<sup>2</sup>

Sehingga, penghitungan besarnya PBB-P2 terutang untuk satuan unit Bangunan dengan luas 21 m<sup>2</sup> adalah sebagai berikut:

OBJEK PAJAK	LUAS (m <sup>2</sup> )	NJOP (Rp/m <sup>2</sup> )	NILAI (Rp)
Bangunan per unit	21	5.000.000	105.000.000
Bumi bersama	17	4.100.000	69.700.000
Bangunan bersama	13	4.100.000	53.300.000
NJOP sebagai dasar pengenaan			228.000.000
NJOPTKP			10.000.000

NJOP untuk penghitungan PBB-P2	218.000.000
Tarif	0,1%
PBB-P2 Terutang (NJOP untuk penghitungan PBB-P2 X 0,1%)	218.000

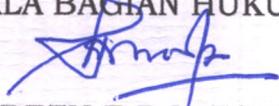
WALI KOTA BALIKPAPAN,

Ttd.

RAHMAD MAS'UD

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM,



ELYZABETH E.R.L. TORUAN