



**GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA**

**PERATURAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA**

NOMOR 19 TAHUN 2023

TENTANG

**PEMECAHAN SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG RUMAH SUSUN DAN
PERHITUNGAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN
ATAS SATUAN RUMAH SUSUN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang : a. bahwa untuk memberikan rasa keadilan dan kemudahan bagi wajib pajak dalam pemenuhan persyaratan administrasi perpajakan daerah, serta optimalisasi pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan atas rumah susun, Peraturan Gubernur Nomor 111 Tahun 2020 tentang Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan atas Rumah Susun perlu diganti;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Pemecahan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Rumah Susun dan Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan atas Satuan Rumah Susun;
- 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 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);
3. 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);
4. Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2011 Nomor 16, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 29).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PEMECAHAN SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG RUMAH SUSUN DAN PERHITUNGAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN ATAS SATUAN RUMAH SUSUN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Gubernur ini yang dimaksud dengan:

1. Gubernur adalah Kepala Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
2. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya pajak bumi dan bangunan sektor perdesaan dan perkotaan yang terutang kepada wajib pajak.
3. 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 pada sektor perdesaan dan perkotaan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
4. 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, nilai jual objek pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau nilai jual objek pajak pengganti.
5. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NJOPTKP adalah batas NJOP yang tidak kena pajak.
6. 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 perundang-undangan mengenai perpajakan daerah.
7. 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.
8. Penilaian adalah kegiatan untuk menentukan NJOP yang akan dijadikan dasar pengenaan pajak, dengan menggunakan pendekatan data harga pasar, pendekatan biaya, dan/atau pendekatan kapitalisasi pendapatan.
9. Penilaian Individual adalah proses Penilaian terhadap objek pajak dengan cara memperhitungkan semua karakteristik dari setiap objek pajak.

10. Kaji Ulang Penilaian Individual adalah suatu kegiatan untuk menentukan kembali kewajaran hasil Penilaian individu yang telah dibuat pada tahun sebelumnya dengan menggunakan data yang sudah tersedia tanpa keharusan untuk melakukan survei lapangan untuk tahun pajak berkenaan.
11. 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 untuk hunian dan/atau bukan hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
12. Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Sarusun adalah unit Rumah Susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan/atau bukan hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
13. Tanah/Bumi 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 atau persetujuan bangunan gedung.
14. Nilai Perbandingan Proporsional yang selanjutnya disingkat NPP adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara Sarusun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan perbandingan luas bangunan Sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah luas bangunan Sarusun secara keseluruhan.
15. Luas Tanah Asli adalah luas tanah yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah pada bidang tanah yang direncanakan untuk dibangun.
16. Luas Tanah Terbangun Sementara adalah bagian Luas Tanah Asli yang telah terbangun.
17. Luas Tanah Sisa adalah bagian Luas Tanah Asli yang belum terbangun.
18. Luas Bangunan Kotor adalah total luas bangunan termasuk benda bersama dan bagian bersama.
19. Luas Bangunan Efektif adalah total luas bangunan Sarusun.
20. Pelaku Pembangunan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Pelaku Pembangunan adalah setiap orang dan/atau badan hukum yang melakukan pembangunan Rumah Susun.
21. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun yang selanjutnya disebut P3SRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni Sarusun.
22. Bagian Bersama adalah bagian Rumah Susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan Sarusun.

23. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian Rumah Susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
24. Pertelaan adalah pernyataan dalam bentuk gambar dan uraian yang dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan Rumah Susun yang disahkan oleh Gubernur yang menunjukkan batas yang jelas dari setiap Sarusun, Bagian Bersama, Benda Bersama, dan tanah bersama beserta uraian NPP.
25. Akta Pemisahan adalah akta yang berisi Pertelaan atau perubahan Pertelaan yang disahkan oleh Gubernur.
26. Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut SHM Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.
27. Rencana Pemisahan Rumah Susun yang selanjutnya disingkat RPRS adalah dokumen rencana Pertelaan yang berisi keterangan terkait Luas Bangunan Kotor, Luas Bangunan Efektif, luas bangunan Sarusun, dan Luas Tanah Terbangun Sementara, yang diterbitkan oleh satuan kerja perangkat daerah yang berwenang dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan penataan ruang serta berlaku untuk Rumah Susun yang belum dilakukan Pertelaan atau telah dilakukan Pertelaan namun Pertelaannya belum mendapatkan pengesahan Gubernur.

BAB II

PEMECAHAN SPPT RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu

Pemecahan SPPT Rumah Susun

Pasal 2

- (1) Pemecahan SPPT Rumah Susun dapat dilakukan terhadap Rumah Susun:
 - a. terbangun seluruhnya; atau
 - b. terbangun sebagian,dari rencana keseluruhan pada suatu bidang tanah atau kawasan yang direncanakan.
- (2) Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berfungsi sebagai Rumah Susun:
 - a. hunian;
 - b. bukan hunian; dan/atau
 - c. campuran.
- (3) Rumah Susun hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a memiliki fungsi utama hunian seperti Rumah Susun, apartemen, kondominium, atau sejenisnya.

- (4) Rumah Susun bukan hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b memiliki fungsi utama seperti perkantoran, mal atau pusat perbelanjaan, pasar, pertokoan, pergudangan, hotel, atau bangunan bertingkat sejenisnya.
- (5) Rumah Susun campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c memiliki fungsi Rumah Susun dengan fungsi hunian dan fungsi bukan hunian.

Pasal 3

- (1) Permohonan pemecahan SPPT Rumah Susun terbangun seluruhnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a, dapat dilakukan dalam hal telah terbit salah 1 (satu) dari dokumen berikut:
 - a. SHM Sarusun;
 - b. Akta Pemisahan yang telah disahkan oleh Gubernur; atau
 - c. surat keterangan RPRS untuk Rumah Susun yang belum dilakukan Pertelaan atau telah dilakukan Pertelaan, namun Pertelaannya belum dituangkan dalam Akta Pemisahan.
- (2) Terhadap permohonan pemecahan SPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang memenuhi persyaratan administrasi, diterbitkan SPPT Sarusun dengan nama Pelaku Pembangunan sebagai Wajib Pajak.

Pasal 4

- (1) Permohonan pemecahan SPPT atas Rumah Susun terbangun sebagian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf b, dapat dilakukan dalam hal Tanah/Bumi Bersama dan bangunan bersama telah ditentukan dan telah diterbitkan surat keterangan RPRS.
- (2) Bangunan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari Bagian Bersama dan Benda Bersama.
- (3) Terhadap permohonan pemecahan SPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang memenuhi persyaratan administrasi, diterbitkan:
 - a. SPPT Sarusun; dan
 - b. SPPT atas Luas Tanah Sisa,
dengan nama Pelaku Pembangunan sebagai Wajib Pajak.
- (4) Luas Tanah Sisa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dihitung berdasarkan hasil pengurangan dari Luas Tanah Asli dengan Luas Tanah Terbangun Sementara atau dengan rumus:

$\text{Luas Tanah Sisa} = \text{Luas Tanah Asli} - \text{Luas Tanah Terbangun Sementara}$

Pasal 5

SPPT Sarusun dengan nama Pelaku Pembangunan sebagai Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) dan Pasal 4 ayat (3) huruf a, dapat dimutasikan kepada pembeli/pemilik/penghuni Sarusun sebagai Wajib Pajak berdasarkan permohonan tertulis dari pembeli/pemilik/penghuni Sarusun atau kuasanya dalam hal telah terjadi peralihan hak.

Bagian Kedua

Persyaratan Administrasi

Pasal 6

- (1) Pemecahan SPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dilakukan berdasarkan permohonan tertulis dari Pelaku Pembangunan selaku Wajib Pajak atau P3SRS dengan mengisi SPOP serta melengkapi persyaratan administrasi sebagai berikut:
 - a. fotokopi identitas penanggung jawab/direktur;
 - b. fotokopi akta pendirian/perubahan perusahaan/badan;
 - c. surat kuasa bermeterai cukup (jika dikuasakan);
 - d. fotokopi identitas penerima kuasa (jika dikuasakan);
 - e. hasil cetak SPPT elektronik;
 - f. fotokopi sertifikat hak atas tanah; dan
 - g. salah satu dokumen berikut:
 1. fotokopi SHM Sarusun;
 2. fotokopi Akta Pemisahan yang telah disahkan oleh Gubernur; atau
 3. asli surat keterangan RPRS untuk Rumah Susun yang belum dilakukan Pertelaan atau telah dilakukan Pertelaan, namun Pertelaannya belum dituangkan dalam Akta Pemisahan.
- (2) Penetapan hasil pemecahan SPPT Rumah Susun yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat berlaku surut untuk tahun pajak yang telah dilakukan pembayaran.

Bagian Ketiga

Penilaian

Pasal 7

- (1) Terhadap Rumah Susun yang akan dilakukan pemecahan SPPT, dilakukan Penilaian terlebih dahulu dengan cara:
 - a. Penilaian Individual; atau
 - b. Kaji Ulang Penilaian Individual,
 untuk menentukan besarnya NJOP bumi dan/atau bangunan per meter persegi.

- (2) Terhadap Rumah Susun yang telah dilakukan Penilaian sebelum permohonan pemecahan SPPT diajukan dan terdapat perubahan fisik bangunan antara lain berupa perubahan struktur, jumlah lantai, luas, dan/atau spesifikasi bangunan, maka dilakukan Penilaian Individual ulang.
- (3) Terhadap Rumah Susun yang telah dilakukan Penilaian sebelum permohonan pemecahan SPPT diajukan dan tidak terdapat perubahan fisik bangunan, cukup dilakukan Kaji Ulang Penilaian Individual.
- (4) Terhadap Rumah Susun yang Pertelaannya telah mendapatkan pengesahan Gubernur dan terdapat perbedaan dengan surat keterangan RPRS sebagai dasar pemecahan SPPT terdahulu, dapat dilakukan Penilaian Individual ulang atau Kaji Ulang Penilaian Individual.
- (5) Terhadap Rumah Susun yang mengalami perubahan Pertelaan dan telah mendapat pengesahan Gubernur, dapat dilakukan Penilaian Individual ulang atau Kaji Ulang Penilaian Individual.
- (6) Terhadap Rumah Susun yang telah dilakukan pemecahan SPPT, dapat dilakukan Kaji Ulang Penilaian Individual yang telah dilakukan sebelumnya dalam rangka menyesuaikan NJOP di tahun pajak tertentu.

BAB III

DASAR PENGENAAN DAN PERHITUNGAN PBB-P2 ATAS SARUSUN

Bagian Kesatu

Dasar Pengenaan PBB-P2

Pasal 8

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 atas Sarusun adalah NJOP Sarusun.
- (2) NJOP Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan penjumlahan 4 (empat) komponen NJOP sebagai berikut:
 - a. NJOP bumi;
 - b. NJOP bangunan;
 - c. NJOP Tanah/Bumi Bersama; dan
 - d. NJOP bangunan bersama.

Pasal 9

- (1) NJOP bumi Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf a dihitung berdasarkan perkalian luas tanah/bumi Sarusun dengan NJOP bumi per meter persegi, atau dengan rumus:

$\text{NJOP bumi Sarusun} = \text{luas tanah/bumi Sarusun} \times \text{NJOP bumi per meter persegi}$

- (2) Luas tanah/bumi Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) akan bernilai 0 (nol) meter persegi karena luas tanah/bumi Rumah Susun setelah pemecahan SPPT terbagi secara proporsional menjadi luas Tanah/Bumi Bersama Sarusun.

Pasal 10

- (1) NJOP bangunan Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf b dihitung berdasarkan perkalian luas bangunan Sarusun dengan NJOP bangunan per meter persegi, atau dengan rumus:

$$\text{NJOP bangunan Sarusun} = \text{luas bangunan Sarusun} \times \text{NJOP bangunan per meter persegi}$$

- (2) Luas bangunan Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan luas Sarusun yang tertera pada SHM Sarusun, luas Sarusun hasil Pertelaan, atau luas Sarusun sesuai surat keterangan RPRS.

Pasal 11

- (1) NJOP bumi bersama Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf c dihitung berdasarkan perkalian Luas Tanah/Bumi Bersama Sarusun dengan NJOP bumi per meter persegi, atau dengan rumus:

$$\text{NJOP Bumi Bersama Sarusun} = \text{luas Tanah/Bumi Bersama Sarusun} \times \text{NJOP bumi per meter persegi}$$

- (2) Luas Tanah/Bumi Bersama Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan perkalian NPP dengan luas Tanah/Bumi Bersama Rumah Susun, atau dengan rumus:

$$\text{luas Tanah/Bumi Bersama Sarusun} = \text{NPP Sarusun} \times \text{luas Tanah/Bumi Bersama Rumah Susun}$$

- (3) Luas Tanah/Bumi Bersama Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk Rumah Susun yang terbangun seluruhnya sama dengan Luas Tanah Asli.
- (4) Luas Tanah/Bumi Bersama Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk Rumah Susun yang terbangun sebagian sama dengan Luas Tanah Terbangun Sementara.

Pasal 12

- (1) NJOP bangunan bersama Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf d dihitung berdasarkan perkalian luas bangunan bersama Sarusun dengan NJOP bangunan per meter persegi, atau dengan rumus:

$$\text{NJOP bangunan bersama Sarusun} = \text{luas bangunan bersama Sarusun} \times \text{NJOP bangunan per meter persegi}$$

- (2) Luas bangunan bersama Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan perkalian NPP Sarusun dengan luas bangunan bersama Rumah Susun, atau dengan rumus:

$$\text{luas bangunan bersama Sarusun} = \text{NPP Sarusun} \times \text{luas bangunan bersama Rumah Susun}$$

- (3) Luas bangunan bersama Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan selisih antara Luas Bangunan Kotor dengan Luas Bangunan Efektif, atau dengan rumus:

$$\text{luas bangunan bersama Rumah Susun} = \text{Luas Bangunan Kotor} - \text{Luas Bangunan Efektif}$$

Pasal 13

NPP Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) dan Pasal 12 ayat (2) dihitung berdasarkan pembagian luas bangunan Sarusun dengan Luas Bangunan Efektif, atau dengan rumus:

$$\text{NPP Sarusun} = \frac{\text{luas bangunan Sarusun}}{\text{Luas Bangunan Efektif}}$$

Bagian Kedua

Perhitungan PBB-P2

Pasal 14

- (1) Besaran PBB-P2 terutang atas Sarusun dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2 atas Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) setelah dikurangi NJOPTKP, atau dengan rumus:

$$\text{PBB-P2 terutang} = \text{tarif} \times (\text{NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2 atas Sarusun} - \text{NJOPTKP})$$

- (2) Tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) NJOPTKP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IV

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 15

Terhadap permohonan pemecahan SPPT Rumah Susun yang telah diajukan dan belum dilakukan pemecahan sebelum berlakunya Peraturan Gubernur ini, diproses sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Gubernur ini.

BAB V

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 16

Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku, Peraturan Gubernur Nomor 111 Tahun 2020 tentang Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan atas Rumah Susun (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2020 Nomor 71046), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 17

Peraturan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Gubernur ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 10 Juli 2023

Pj. GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

HERU BUDI HARTONO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 13 Juli 2023

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

JOKO AGUS SETYONO

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
TAHUN 2023 NOMOR 72011

Salinan sesuai dengan aslinya

Plt. KEPALA BIRO HUKUM SEKRETARIAT DAERAH
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,


NUR FADJAR
NIP196803061994031007