

**CONTOH PERHITUNGAN PENGENAAN PBB-P2  
 ATAS BANGUNAN STRATA TITLE**

(1) Perhitungan PBB-P2 atas Bangunan Strata Title sebelum dilakukan Pertelaan :

Contoh:

Rumah Susun/Apartemen "A" memiliki data objek pajak sebagai berikut :

- Luas bumi (LT) = 10.000 m<sup>2</sup>
- Luas bangunan (LB) = 20.000 m<sup>2</sup>
- NJOP/m<sup>2</sup> bumi = Rp 3.100.000,00
- NJOP/m<sup>2</sup> bangunan = Rp 4.200.000,00
- NJOPTKP ditetapkan = Rp 15.000.000,00

Perhitungan 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	3.100.000	31.000.000.000
Bangunan	20.000	4.200.000	84.000.000.000
NJOP sebagai dasar pengenaan *)			115.000.000.000
NJOPTKP			15.000.000
NJOP untuk perhitungan PBB-P2			114.985.000.000
Tarif		0,3%	
PBB-P2 terutang			344.955.000

\*) Tarif sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

(2) Perhitungan PBB-P2 atas Bangunan Strata Title setelah dilakukan Pertelaan :

Contoh:

Rumah Susun/Apartemen "A" pada contoh 1, dilakukan pemecahan/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>

Perhitungan bumi bersama yang menjadi hak untuk unit satuan bangunan dengan luas 21 m<sup>2</sup> adalah :

$$\begin{aligned}
 - \text{Luas Bumi Bersama} &= 10.000 \text{ m}^2 \\
 - \text{Bagian Bumi Bersama} &= \frac{\text{LUB}}{\text{LBE}} \times \text{LT} \\
 &= \frac{21}{12.500} \times 10.000 \\
 &= 17 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

Perhitungan bangunan bersama yang menjadi hak untuk satuan unit bangunan dengan luas 21 m<sup>2</sup> adalah :

$$\begin{aligned}
 - \text{Luas Bangunan Bersama} &= \text{LB} - \text{LBE} \\
 &= 20.000 \text{ m}^2 - 12.500 \text{ m}^2 \\
 &= 7.500 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 - \text{Bagian Bangunan Bersama} &= \frac{\text{LUB}}{\text{LBE}} \times \text{LBB} \\
 &= \frac{21}{12.500} \times 7.500 \\
 &= 13 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

Perhitungan besarnya PBB-P2 terutang untuk satuan unit bangunan dengan luas 21 m<sup>2</sup> adalah sebagai berikut :

<b>OBJEK PAJAK</b>	<b>LUAS (m<sup>2</sup>)</b>	<b>NJOP (Rp/m<sup>2</sup>)</b>	<b>NILAI (Rp)</b>
Bangunan per unit	21	4.200.000	88.200.000
Bumi bersama	17	3.100.000	52.700.000
Bangunan bersama	13	4.200.000	54.600.000
NJOP sebagai dasar pengenaan			195.500.000
NJOPTKP			15.000.000
NJOP untuk perhitungan PBB-P2			180.500.000
Tarif *)		0,01%	
PBB-P2 terutang			18.050

\*) Tarif sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

Ttd

JOKOWIDODO