



# PEMERINTAH KOTA SAMARINDA

## SEKRETARIAT DAERAH

Jalan Kesuma Bangsa Nomor 82 Telepon (0541) 741798 (Protokol) Fax. 731455

Jl. Kesuma Bangsa No. 82, Kelurahan Bugis, Kes. Samarinda Kota,  
Samarinda (Kalimantan Timur) Kode Pos 75121

<https://samarindakota.go.id>

<https://samarindakota.go.id>

Email: [info@samarindakota.go.id](mailto:info@samarindakota.go.id)

Email: [info@samarindakota.go.id](mailto:info@samarindakota.go.id)

### LEMBAR DISPOSISI

#### BAGIAN HUKUM

Surat Dari :

BAPENDA SAMARINDA

Nomor Surat :

900/108/300.03

Tgl. Surat : 13/01/2026

Diterima Tgl. :

14.01.2026

No. Agenda :

010

Sifat : ☐ Sangat segera ☐ Segera ☐ Rahasia

Perihal :

**DRAFT RANCANGAN PERATURAN WALI KOTA SAMARINDA TENTANG  
PENGURANGAN NILAI POKOK PEMBAYARAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PERDESAAN DAN PERKOTAAN**

**KABAG HUKUM**  
ASRAN YUNISRAN, S.E., S.H.  
NIP. 19800509 200604 1 011

☐ Tanggapan dan Saran

☐ Proses lebih lanjut

☐

Catatan :

Wendi : Segera proses karena  
+ tgl 20 harus diselesaikan  
karena PBB uga

R.  
Arum 14/1/26



# PEMERINTAH KOTA SAMARINDA

## BADAN PENDAPATAN DAERAH

Jalan Balai Kota, Kelurahan Bugis, Kecamatan Samarinda Kota, Samarinda 75121

Telepon : (0541) 731490 Fax : (0541) 743530

Laman : <https://bapenda.samarindakota.go.id> Pos-el : [info@bapenda.samarindakota.go.id](mailto:info@bapenda.samarindakota.go.id) / [bapenda.smd@gmail.com](mailto:bapenda.smd@gmail.com)

### TELAAHAN BADAN

Kepada : Wali Kota Samarinda  
Dari : Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Samarinda  
Tanggal : 29 Desember 2025  
Nomor : 900.1.13.1/ 68 /300.03  
Hal : Permohonan Usulan Perwali Kota tentang Pengurangan Nilai Pokok Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

#### I. Persoalan

- Bahwa PBB-P2 merupakan salah satu komponen utama Pendapatan Asli Daerah yang berfungsi mendukung pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah.
- Bahwa penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) berpotensi menyebabkan peningkatan signifikan atas besaran nilai ketetapan PBB-P2 yang berdampak pada meningkatnya beban pajak masyarakat.
- Untuk menjaga stabilitas dari penyesuaian NJOP dan untuk meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak, diperlukan kebijakan pengurangan nilai pokok, pembayaran secara angsuran, serta pemberian insentif dan pembebasan sanksi administratif.

#### II. Pra Anggapan

Peraturan Wali Kota ini dimaksudkan sebagai pedoman pelaksanaan pemberian pengurangan nilai pokok PBB-P2 dan fasilitas perpajakan lainnya kepada Wajib Pajak. Adapun tujuan penetapannya adalah :

- Membatasi penyesuaian nilai pokok PBB-P2 yang harus dibayar oleh Wajib Pajak agar tidak melebihi batas kewajaran;
- Memberikan kemudahan kepada Wajib Pajak melalui skema pembayaran secara angsuran;
- Mendorong peningkatan kepatuhan dan partisipasi masyarakat dalam pembayaran PBB-P2;
- Menjamin kepastian hukum dalam pelaksanaan kebijakan keringanan dan insentif PBB-P2.
- Kebijakan akan berdampak pada peningkatan Pendapatan Asli Daerah yang akan digunakan membiayai pembangunan yang sebesar-besarnya ditujukan untuk kesejahteraan masyarakat Kota Samarinda.



### **III. Fakta-fakta Yang Mempengaruhi**

1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
3. Peraturan Daerah Kota Samarinda Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah khususnya Pasal 165 ayat (5) yang memberikan kewenangan kepada Wali Kota untuk menetapkan ketentuan pemberian keringanan PBB-P2; dan
4. Peraturan Wali Kota Samarinda Nomor 19 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemungutan Pajak Daerah, sebagaimana telah diubah dalam peraturan Wali Kota Samarinda Nomor 84 Tahun 2025 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemungutan Pajak Daerah.
5. Surat Keputusan Wali Kota Samarinda Nomor : 900.1.13./046/HK-KS/II//2025 tentang Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

### **IV. Analisis**

- a. Substansi Pengaturan Kebijakan
  1. Pengurangan Nilai Pokok PBB-P2, Pengaturan pembatasan kenaikan ketetapan PBB-P2 paling tinggi 25% dari ketetapan Tahun Pajak 2025 merupakan bentuk kebijakan afirmatif yang berorientasi pada asas keadilan dan kemampuan membayar (ability to pay). Ketentuan pengecualian diatur dalam rancangan Perwali ini terhadap objek pajak yang mengalami perubahan data atribut bumi dan/atau bangunan bertujuan untuk menjaga prinsip objektivitas pemberian nilai ketetapan pajak.
  2. Pembayaran Pokok Secara Angsuran, Pengaturan pembayaran PBB-P2 secara angsuran bertujuan untuk memberikan fleksibilitas kepada Wajib Pajak tanpa menghilangkan kewajiban pokok. Penetapan batas minimal nilai pajak serta jangka waktu angsuran dalam satu tahun pajak telah menerapkan prinsip kehati-hatian fiskal dan tertib administrasi.
  3. Pemberian keringanan, pengurangan, dan pembebasan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan merupakan kewenangan Wali Kota sesuai dengan Pasal 165 ayat (5) Peraturan Daerah Kota Samarinda Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan selanjutnya untuk ditetapkan dalam Keputusan Wali Kota bersifat operasional dan fleksibel, serta sejalan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pajak daerah.



4. Prosedur dan Pelaporan Pengaturan pelaksanaan melalui penyesuaian Sistem Informasi Manajemen Pajak Daerah serta kewajiban pelaporan oleh Kepala Bapenda kepada Wali Kota menjamin akuntabilitas dan pengawasan kebijakan.
- b. Simulasi perhitungan Pengurangan Nilai Pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sebagaimana terlihat dalam halaman simulasi terlampir.
- c. Dampak yang Diharapkan  
Ditetapkannya Peraturan Wali Kota ini diharapkan memberikan dampak positif berupa :
  1. Terjaganya daya beli dan kemampuan ekonomi masyarakat;
  2. Meningkatnya kepatuhan dan kesadaran Wajib Pajak dalam membayar PBB-P2;
  3. Optimalisasi penerimaan PBB-P2 secara berkelanjutan;
  4. Terwujudnya kepastian hukum dan tertib administrasi perpajakan daerah.

## **V. Kesimpulan**

Pengurangan Pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) untuk Masyarakat dan pemberian keringanan berupa maksimal kenaikan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sebesar 25% (dua puluh lima persen) setelah perubahan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) merupakan upaya Pemerintah Kota Samarinda untuk mengefektifkan pelaksanaan pemungutan Pajak Daerah khususnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dan salah satu cara mendukung kebijakan kemudahan berinvestasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 165 Peraturan Daerah Kota Samarinda Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Pasal 119 Peraturan Wali Kota Samarinda Nomor 19 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemungutan Pajak Daerah.

## **VI. Saran**

Memberikan Pengurangan Nilai Pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dalam rangka membatasi kenaikan nilai ketetapan PBB-P2 sehingga nilai ketetapan PBB-P2 Tahun Pajak 2026 secara umum sama dengan nilai ketetapan Tahun Pajak 2025, terkecuali pada sejumlah kecil data PBB-P2 yang mengalami penyesuaian data atribut sesuai dengan kondisi objek pajak maka akan mengalami kenaikan nilai ketetapan PBB-P2 maksimal 25% dari nilai ketetapan PBB-P2 Tahun 2025. Melakukan pengaturan pemberian keringanan angsuran dan pengaturan pemberian insentif pajak daerah dan menetapkannya dalam Peraturan Wali Kota sesuai ketentuan Pasal






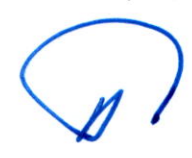


165 ayat (5) Peraturan Daerah Kota Samarinda Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Oleh karena itu, Rancangan Peraturan Wali Kota ini layak untuk ditetapkan dengan tetap memperhatikan konsistensi redaksional dan sinkronisasi teknis pelaksanaannya melalui keputusan Wali Kota dan sistem administrasi perpajakan daerah.

Demikian Telaahan ini kami sampaikan untuk mendapat arahan dan persetujuan, atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.




Kepala Badan Pendapatan Daerah  
Kota Samarinda

  
  
Cahya Ernawan  
Pembina (IV/a)  
NIP. 19751215 199601 1 001

Kebijakan/Arahan :		
<b>Wakil Wali Kota,</b> Arahan/Disposisi :  <b>Saefuddin Zuhri</b>	<b>Sekretaris Daerah,</b> Arahan/Disposisi :  <b>Hero Mardanus Satyawan</b>	<b>Asisten Administrasi dan Umum,</b> Arahan/Disposisi :  <b>Ali Fitri Noor</b>
<b>Wali Kota Samarinda,</b> Setuju/ <del>Tidak Setuju</del>  <b>Andi Harun</b>		



Telaahan Badan Permohonan Usulan Perwali Kota tentang Pengurangan Nilai Pokok Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Paraf Hierarki :	
Jabatan	Paraf
Plh. Sekretaris	
Kabid. Pendapatan Pajak I	
Kasub. Bid. PBB-P2	



# **SIMULASI PERHITUNGAN PENGURANGAN NILAI POKOK PBB SEBESAR NILAI TERTENTU**

TERDAPAT KENAIKAN NILAI KETETAPAN PBB SEBESAR MAXIMAL 25% KARENA TERJADI PERUBAHAN DATA ATRIBUT BUMI DAN/ATAU BANGUNAN  
NOP. 64,72,032,001,002,1505,0

## **SPPT 2025**

	Luas	NJOP per m <sup>2</sup>	NJOP Total
Bumi	133	802.000	106.666.000,00
Bangunan	60	505.000	30.300.000,00
	Total NJOP		136.966.000,00
	NJOP tKp		0
	NJOP sebagai dasar perhitungan PBB		136.966.000,00
	NJKP		27.393.200,00
	PBB terhutang		136.966,00

## **Perhitungan Rencana SPPT 2026**

	Luas	NJOP per m <sup>2</sup>	NJOP Total
	133	802.000	106.666.000,00
	110	1.833.000	201.630.000,00
	Total NJOP		308.296.000,00
	NJOP tKp		0
	NJOP sebagai dasar perhitungan PBB		308.296.000,00
	NJKP		61.659.200,00
	PBB terhutang		308.296,00
	Kenaikan secara persentase		125%
	Pembatasan kenaikan mak 25% dari PBB 2024		171.207,50
	nilai kenaikan PBB (25%)		34.241,50
	nilai faktor pengurang		137.088,50

TERDAPAT KENAIKAN NILAI KETETAPAN PBB SEBESAR MAXIMAL 25% KARENA TERJADI PERUBAHAN DATA ATRIBUT BUMI DAN/ATAU BANGUNAN  
NOP. 64,72,040,011,020,0740,0

## **SPPT 2025**

	Luas	NJOP per m <sup>2</sup>	NJOP Total
Bumi	120	614.000	73.680.000,00
Bangunan	216	823.000	177.768.000,00
	Total NJOP		251.448.000,00
	NJOP tKp		0
	NJOP sebagai dasar perhitungan PBB		251.448.000,00
	NJKP		50.289.600,00
	PBB terhutang		251.448,00

## **Perhitungan Rencana SPPT 2026**

	Luas	NJOP per m <sup>2</sup>	NJOP Total
	120	614.000	73.680.000,00
	274	3.100.000	849.400.000,00
	Total NJOP		923.080.000,00
	NJOP tKp		0
	NJOP sebagai dasar perhitungan PBB		923.080.000,00
	NJKP		184.616.000,00
	PBB terhutang		923.080,00
	Kenaikan secara persentase		267%
	Pembatasan kenaikan mak 25% dari PBB 2024		314.310,00
	nilai kenaikan PBB (25%)		62.862,00
	nilai faktor pengurang		608.770,00



**SIMULASI PERHITUNGAN PENGURANGAN NILAI POKOK PBB SEBESAR NILAI TERTENTU**

TIDAK TERDAPAT KENAIKAN NILAI KETETAPAN PBB (TIDAK TERJADI PERUBAHAN DATA ATRIBUT BUMI DAN/ATAU BANGUNAN)

NOP. 64,72,040,009,001,0174,0

**SPPT 2025**

	Luas	NJOP per m <sup>2</sup>	NJOP Total
Bumi	211	10.455.000	2.206.005.000,00
Bangunan	168	2.200.000	369.600.000,00
	Total NJOP		2.575.605.000,00
	NJOP tKp		0
	NJOP sebagai dasar perhitungan PBB		2.575.605.000,00
	NJKP		1.030.242.000,00
	PBB terhutang		5.151.210,00
	Nilai Faktor Pengurang		3.917.741,00
	Nilai Ketetapan PBB		1.233.469,00

**Perhitungan Rencana SPPT 2026**

	Luas	NJOP per m <sup>2</sup>	NJOP Total
	211	10.455.000	2.206.005.000,00
	168	2.200.000	369.600.000,00
	Total NJOP		2.575.605.000,00
	NJOP tKp		0
	NJOP sebagai dasar perhitungan PBB		2.575.605.000,00
	NJKP		1.030.242.000,00
	PBB terhutang		5.151.210,00 nilai penetapan PBB seharusnya
	Nilai Faktor Pengurang		3.917.741,00
	Nilai Ketetapan PBB		1.233.469,00 nilai penetapan PBB 2026

TIDAK TERDAPAT KENAIKAN NILAI KETETAPAN PBB (TIDAK TERJADI PERUBAHAN DATA ATRIBUT BUMI DAN/ATAU BANGUNAN)

NOP. 64,72,033,002,001,0010,0

**SPPT 2025**

	Luas	NJOP per m <sup>2</sup>	NJOP Total
Bumi	1208	7.455.000	9.005.640.000,00
Bangunan	750	1.516.000	1.137.000.000,00
	Total NJOP		10.142.640.000,00
	NJOP tKp		10.000.000,00
	NJOP sebagai dasar perhitungan PBB		10.132.640.000,00
	NJKP		4.053.056.000,00
	PBB terhutang		20.265.280,00
	Nilai Faktor Pengurang		8.614.280,00
	Nilai Ketetapan PBB		11.651.000,00

**Perhitungan Rencana SPPT 2026**

	Luas	NJOP per m <sup>2</sup>	NJOP Total
	1208	7.455.000	9.005.640.000,00
	750	1.516.000	1.137.000.000,00
	Total NJOP		10.142.640.000,00
	NJOP tKp		10.000.000,00
	NJOP sebagai dasar perhitungan PBB		10.132.640.000,00
	NJKP		4.053.056.000,00
	PBB terhutang		20.265.280,00 nilai penetapan PBB seharusnya
	Nilai Faktor Pengurang		8.614.280,00
	Nilai Ketetapan PBB		11.651.000,00 nilai penetapan PBB 2026



DRAFT

WALI KOTA SAMARINDA  
PROVINSI KALIMANTAN TIMUR

PERATURAN WALI KOTA SAMARINDA  
NOMOR ..... TAHUN 2026

TENTANG

PENGURANGAN NILAI POKOK  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA SAMARINDA,

- Menimbang : a. bahwa untuk menjaga stabilitas beban pajak masyarakat serta memberikan kepastian dan kemudahan dalam pemenuhan kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, perlu dilakukan pengaturan mengenai pengurangan nilai pokok dan pembebasan sanksi administratif bagi Wajib Pajak;
- b. bahwa Pasal 165 ayat (5) Peraturan Daerah Kota Samarinda Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah memberikan kewenangan kepada Wali Kota untuk menetapkan ketentuan mengenai pemberian keringanan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Pengurangan Nilai Pokok 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 Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9) Sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Tabalong dengan Mengubah Undang-Undang No. 27 Tahun 1959, tentang Penetapan Undang-Undang Darurat No. 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 51, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 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 2 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 Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);

6. 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);
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
8. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Samarinda Tahun 2024 Nomor 50, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 25);
9. Peraturan Wali Kota Samarinda Nomor 78 Tahun 2022 tentang Sistem dan Prosedur Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Daerah Kota Samarinda Tahun 2022 Nomor 385);
10. Peraturan Wali Kota Samarinda Nomor 19 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemungutan Pajak Daerah (Berita Daerah Kota Samarinda Tahun 2024 Nomor 486), sebagaimana telah diubah melalui Peraturan Wali Kota Samarinda Nomor 84 Tahun 2025 tentang Perubahan Peraturan Wali Kota Nomor 19 Tahun 2024 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemungutan Pajak Daerah;

#### MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG PENGURANGAN NILAI POKOK 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 Samarinda.
2. Wali Kota adalah Wali Kota Samarinda.



3. Badan Pendapatan Daerah Kota Samarinda yang selanjutnya disebut Bapenda adalah merupakan unsur penunjang urusan pemerintahan bidang keuangan pada sub pengelolaan pendapatan Daerah.
4. Kepala Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Kepala Bapenda adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Samarinda.
5. 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.
6. Nilai Pokok PBB-P2 adalah jumlah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang berdasarkan ketetapan dalam SPPT untuk satu Tahun Pajak.
7. 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.
8. PBB-P2 Terutang Tahun Berjalan adalah PBB-P2 yang terutang atas suatu objek pajak pada Tahun Pajak berjalan sebagaimana ditetapkan berdasarkan keadaan objek dan subjek pajak pada tanggal 1 Januari Tahun Pajak.
9. 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.
10. 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.
11. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.
12. Hunian adalah bangunan yang digunakan sebagai tempat tinggal, berupa rumah tapak atau rumah susun, yang tidak bersifat komersial atau bagian yang digunakan untuk kegiatan komersial kurang dari 50% (lima puluh persen), berdasarkan data perpajakan daerah yang dikelola Bapenda.
13. Tunggakan Pajak Daerah adalah jumlah utang seluruh pajak daerah yang masih harus dibayar oleh Wajib Pajak atau penanggung pajak.

## Pasal 2

Ruang lingkup Pengurangan Nilai Pokok pembayaran PBB-P2 meliputi:

- a. Pengurangan nilai pokok;
- b. Angsuran pembayaran pokok;
- c. Insentif, pengurangan dan pembebasan sanksi administratif.

## BAB II

## PENGURANGAN NILAI POKOK

## Pasal 3

- (1) Dalam rangka membatasi kenaikan nilai ketetapan PBB-P2 tahun berjalan Wali Kota memberikan pengurangan nilai pokok sebesar nilai tertentu.
- (2) Pengurangan nilai pokok sebesar nilai tertentu diberikan dengan ketentuan :
  - a. Dalam hal tidak terdapat perubahan atas data atribut bumi dan/atau bangunan pada objek pajak, perhitungan nilai tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan selisih antara nilai PBB-P2 yang seharusnya terutang pada tahun berjalan dengan nilai ketetapan PBB-P2 Tahun Pajak 2025.
  - b. Dalam hal terdapat perubahan atas data atribut bumi dan/atau bangunan pada objek pajak, perhitungan nilai tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan selisih antara nilai PBB-P2 yang seharusnya terutang pada tahun berjalan dengan nilai ketetapan PBB-P2 Tahun Pajak 2025 setelah ditambah kenaikan sebesar 25% (dua puluh lima persen).

## BAB III

## ANGSURAN PEMBAYARAN POKOK

## Pasal 4

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pembayaran pokok secara angsuran terhadap:
  - a. PBB-P2 yang harus dibayar Tahun berjalan; dan
  - b. tunggakan PBB-P2 sampai dengan Tahun Pajak 2025.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada Wali Kota melalui Kepala Bapenda.



- (3) Pembayaran pokok secara angsuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. Wajib Pajak tidak mengajukan permohonan keringanan dan/atau pembebasan pokok atas SPPT yang dimohonkan pembayaran pokok secara angsuran;
  - b. PBB-P2 yang harus dibayar paling sedikit sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah); dan
  - c. Diberikan paling banyak 10 (sepuluh) kali angsuran dalam jangka waktu tahun berjalan.
  - d. Batas akhir pengajuan permohonan ditetapkan paling lambat tanggal 30 Juni Tahun Berjalan.
- (4) Permohonan pembayaran pokok secara angsuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diajukan tanpa mempersyaratkan adanya bebas Tunggakan Pajak Daerah.

#### Pasal 5

- (1) Permohonan pembayaran pokok secara angsuran yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3), ditindaklanjuti dengan menerbitkan keputusan pembayaran pokok secara angsuran.
- (2) Dalam hal permohonan pembayaran pokok secara angsuran tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3), permohonan ditolak.

### BAB IV

#### INSENTIF PBB-P2

#### Pasal 6

- (1) Wali Kota karena jabatannya dapat memberikan Insentif PBB –P2.
- (2) Insentif sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) diberikan dalam bentuk :
  - a. Pemberian insentif PBB-P2;
  - b. Pengurangan nilai pembayaran sanksi administratif PBB-P2;
  - c. Pembebasan dan penghapusan sanksi administratif PBB-P2.
- (3) Pemberian Insentif PBB-P2 akan diatur dan ditetapkan dalam Keputusan Wali Kota Samarinda.

## BAB V PROSEDUR

### Pasal 7

Pemberian pengurangan nilai pokok sebagaimana diatur dalam Peraturan Wali Kota ini, dilakukan dengan cara penyesuaian pada Sistem Informasi Manajemen Pajak Daerah.

### Pasal 8

Pemberian pengurangan nilai pokok sebagaimana diatur dalam Peraturan Wali Kota ini tanpa mempersyaratkan adanya bebas Tunggakan Pajak Daerah.

## BAB VI PELAPORAN

### Pasal 9

Kepala Bapenda melaporkan pelaksanaan kebijakan PBB-P2 sebagaimana diatur dalam Peraturan Wali Kota ini kepada Wali Kota melalui Sekretaris Daerah

## BAB VII KETENTUAN PERALIHAN

### Pasal 10

Terhadap PBB-P2 yang masih harus dibayar yang tercantum dalam keputusan pembebasan dan/atau pembayaran secara angsuran atas pokok PBB-P2 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai perpajakan daerah, yang belum dibayarkan sebelum berlakunya Peraturan Wali Kota ini, dapat diberikan keringanan pokok dan pembebasan sanksi administratif sebagaimana diatur dalam Peraturan Wali Kota ini.

## BAB VIII KETENTUAN LAIN-LAIN

### Pasal 11

Proses permohonan pengurangan pokok PBB-P2 yang diajukan pada tahun berjalan, dilaksanakan dengan mengacu kepada ketentuan administrasi dan tata cara pengurangan pokok PBB-P2 yang diatur dalam Peraturan Wali Kota ini.



BAB IX  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 13

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada saat diundangkan.

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

Ditetapkan di Samarinda  
pada tanggal   Februari 2026

WALI KOTA SAMARINDA,  
TTD  
ANDI HARUN

Diundangkan di Samarinda  
pada tanggal   Februari 2026

SEKRETARIS DAERAH KOTA SAMARINDA,  
TTD  
HERO MARDANUS  
BERITA DAERAH KOTA SAMARINDA TAHUN 2026 NOMOR .....

**NASKAH PENJELASAN**  
**USULAN RANCANGAN PERATURAN WALI KOTA SAMARINDA**  
**TENTANG**  
**PENGURANGAN NILAI POKOK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**  
**PERDESAAN DAN PERKOTAAN**

**BADAN PENDAPATAN DAERAH KOTA SAMARINDA**

**TAHUN 2025**



## **I. PENDAHULUAN**

### **a. Latar Belakang**

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan salah satu jenis pajak daerah yang berkontribusi signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Samarinda. Penerimaan dari PBB-P2 digunakan untuk mendukung pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan daerah, pelayanan publik, serta pelaksanaan pembangunan daerah secara berkelanjutan.

Dalam perkembangannya, penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai dasar pengenaan PBB-P2 berpotensi menimbulkan kenaikan besaran pajak terutang yang cukup signifikan. Kondisi tersebut dapat berdampak pada meningkatnya beban pajak masyarakat dan berpotensi menurunkan tingkat kepatuhan Wajib Pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakan daerah.

Sehubungan dengan hal tersebut, Pemerintah Kota Samarinda perlu mengambil kebijakan fiskal daerah yang bersifat responsif, proporsional, dan berkeadilan melalui pemberian pengurangan nilai pokok PBB-P2, pengaturan pembayaran pokok secara angsuran, serta pemberian insentif dan pembebasan sanksi administratif. Kebijakan ini diharapkan dapat menjaga stabilitas beban pajak, memberikan kemudahan dan kepastian hukum bagi Wajib

Pajak, serta tetap menjaga optimalisasi penerimaan daerah.

Peraturan Wali Kota ini disusun sebagai tindak lanjut dari Pasal 165 ayat (5) Peraturan Daerah Kota Samarinda Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang memberikan kewenangan kepada Wali Kota untuk mengatur ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian keringanan, pengurangan, dan pembebasan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

#### **Tujuan Perubahan**

Peraturan Wali Kota ini dimaksudkan sebagai pedoman pelaksanaan pemberian pengurangan nilai pokok PBB-P2 dan fasilitas perpajakan lainnya kepada Wajib Pajak. Adapun tujuan penetapannya adalah:

1. Membatasi kenaikan beban PBB-P2 yang harus dibayar oleh Wajib Pajak agar tidak melebihi batas kewajaran;
2. Memberikan kemudahan kepada Wajib Pajak melalui skema pembayaran secara angsuran;
3. Mendorong peningkatan kepatuhan dan partisipasi masyarakat dalam pembayaran PBB-P2;



4. Menjamin kepastian hukum dalam pelaksanaan kebijakan keringanan dan insentif PBB-P2.
5. Kebijakan akan berdampak pada peningkatan Pendapatan Asli Daerah yang akan digunakan membiayai pembangunan yang sebesar-besarnya ditujukan untuk kesejahteraan masyarakat Kota Samarinda.

**b. Tinjauan Yuridis**

1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
3. Peraturan Daerah Kota Samarinda Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah khususnya Pasal 165 ayat (5) yang memberikan kewenangan kepada Wali Kota untuk menetapkan ketentuan pemberian keringanan PBB-P2; dan
4. Peraturan Wali Kota Samarinda Nomor 19 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemungutan Pajak Daerah, sebagaimana telah diubah dalam peraturan Wali Kota Samarinda Nomor 84 Tahun 2025 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemungutan Pajak Daerah.

## **II. MATERI MUATAN**

Materi muatan dalam perubahan Peraturan Wali Kota ini secara garis besar sebagai berikut:

### **a. Substansi Pengaturan Kebijakan :**

1. Pengurangan Nilai Pokok PBB-P2, Pengaturan pembatasan kenaikan ketetapan PBB-P2 paling tinggi 25% dari ketetapan Tahun Pajak 2024 merupakan bentuk kebijakan afirmatif yang berorientasi pada asas keadilan dan kemampuan membayar (ability to pay). Ketentuan pengecualian diatur dalam rancangan Perwali ini terhadap objek pajak yang mengalami perubahan data atribut bumi dan/atau bangunan bertujuan untuk menjaga prinsip objektivitas pemberian nilai ketetapan pajak.
2. Pembayaran Pokok Secara Angsuran, Pengaturan pembayaran PBB-P2 secara angsuran bertujuan untuk memberikan fleksibilitas kepada Wajib Pajak tanpa menghilangkan kewajiban pokok. Penetapan batas minimal nilai pajak serta jangka waktu angsuran dalam satu tahun pajak telah menerapkan prinsip kehati-hatian fiskal dan tertib administrasi.
3. Pemberian keringanan, pengurangan, dan pembebasan Pajak Bumi dan Bangunan



Perdesaan dan Perkotaan merupakan kewenangan Wali Kota sesuai dengan Pasal 165 ayat (5) Peraturan Daerah Kota Samarinda Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan selanjutnya untuk ditetapkan dalam Keputusan Wali Kota bersifat operasional dan fleksibel, serta sejalan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pajak daerah.

4. Prosedur dan Pelaporan Pengaturan pelaksanaan melalui penyesuaian Sistem Informasi Manajemen Pajak Daerah serta kewajiban pelaporan oleh Kepala Bapenda kepada Wali Kota menjamin akuntabilitas dan pengawasan kebijakan.

**b. Pasal Demi Pasal**

- Pasal 1 Cukup jelas.
- Pasal 2 Cukup jelas.
- Pasal 3 Ayat (1) Ketentuan ini mengatur kebijakan pembatasan kenaikan besaran PBB-P2 Tahun Pajak berjalan agar tidak melebihi 25% (dua puluh lima persen) dari ketetapan PBB-P2 Tahun Pajak ~~2024~~ <sup>2025</sup> sebagai bentuk perlindungan

terhadap Wajib Pajak dari lonjakan beban pajak yang tidak proporsional.

Ayat (2) Yang dimaksud dengan “nilai tertentu” adalah selisih antara PBB-P2 yang seharusnya terutang berdasarkan ketentuan umum dengan PBB-P2 yang dibatasi kenaikannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Ayat (3) Ketentuan ini menegaskan bahwa pengurangan nilai pokok diberikan terhadap objek pajak yang tidak mengalami perubahan data atribut bumi dan/atau bangunan.

Ayat (4) Yang dikecualikan dalam ketentuan ini adalah objek PBB-P2 yang mengalami perubahan data atribut bumi dan/atau bangunan, karena perubahan tersebut secara langsung mempengaruhi dasar pengenaan pajak.



- Pasal 4 Ayat (1) Ketentuan ini memberikan

kesempatan kepada Wajib Pajak untuk mengajukan pembayaran PBB-P2 secara angsuran, baik untuk PBB-P2 Tahun Pajak berjalan maupun tunggakan sampai dengan Tahun Pajak 2025.

Ayat (2) Cukup jelas.

Ayat (3) Huruf a Cukup jelas.

Huruf b Batasan nilai minimal PBB-P2 dimaksudkan untuk menjaga efektivitas dan efisiensi administrasi pembayaran secara angsuran.

Huruf c Cukup jelas.

Huruf d Penetapan batas waktu pengajuan dimaksudkan untuk menjamin tertib administrasi dan kepastian hukum.

- Ayat (4) Ketentuan ini memberikan kemudahan kepada Wajib Pajak dengan tidak mensyaratkan

pelunasan tunggakan pajak daerah lainnya.

- Pasal 5 Cukup jelas.
- Pasal 6 Ayat (1) Ketentuan ini memberikan kewenangan kepada Wali Kota untuk memberikan insentif PBB-P2 sebagai bagian dari kebijakan fiskal daerah.

Ayat (2) Yang dimaksud dengan insentif meliputi pemberian insentif PBB-P2, pengurangan sanksi administratif, serta pembebasan dan penghapusan sanksi administratif PBB-P2.

Ayat (3) Ketentuan ini menegaskan bahwa pengaturan teknis dan penetapan insentif dilaksanakan melalui Keputusan Wali Kota yang bersifat operasional.

- Pasal 7 Cukup jelas.
- Pasal 8 Cukup jelas.
- Pasal 9 Cukup jelas.



- Pasal 10 Ketentuan peralihan ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum terhadap PBB-P2 yang telah ditetapkan sebelum berlakunya Peraturan Wali Kota ini.
- Pasal 11 Cukup jelas.
- Pasal 13 Cukup jelas.

### **III. PENUTUP**

Pembebasan Pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) untuk Masyarakat dan pemberian keringanan berupa maksimal kenaikan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sebesar 25% (dua puluh lima persen) setelah perubahan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) merupakan upaya Pemerintah Kota Samarinda untuk mengefektifkan pelaksanaan pemungutan Pajak Daerah khususnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dan salah satu cara mendukung kebijakan kemudahan berinvestasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 165 Peraturan Daerah Kota Samarinda Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Pasal 119 Peraturan Wali Kota Samarinda Nomor 19 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemungutan Pajak Daerah.

- Pdt. ASS I  
(IMAM GUNABI)



Feb 2026  
R  
Jan 21/26

DRAFT

WALI KOTA SAMARINDA  
PROVINSI KALIMANTAN TIMUR  
RANCANGAN  
PERATURAN WALI KOTA SAMARINDA  
NOMOR .....<sup>2</sup> TAHUN 2026

TENTANG

19/1/2026

PENGURANGAN NILAI POKOK  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA SAMARINDA,

Menimbang : a. bahwa untuk menjaga stabilitas beban pajak masyarakat serta memberikan kepastian dan kemudahan dalam pemenuhan kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, perlu dilakukan pengaturan mengenai pengurangan nilai pokok dan pembebasan sanksi administratif bagi Wajib Pajak;  
b. bahwa Pasal 149 Peraturan Daerah Kota Samarinda Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah memberikan kewenangan kepada Wali Kota untuk menetapkan ketentuan mengenai pemberian keringanan, pengurangan dan penghapusan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;  
c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Pengurangan Nilai Pokok 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 Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9) Sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Tabalong dengan Mengubah Undang-Undang No. 27 Tahun 1959, tentang Penetapan Undang-Undang Darurat No. 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor

1359



7

ST, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2756);

- 1820
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 1 Tahun 2026 tentang Penyesuaian Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2026 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7153);
  4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
  5. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
  6. 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);
  7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
  8. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Samarinda Tahun 2024 Nomor 50, Tambahan Lembaran Daerah Kota Samarinda Nomor 25);
  9. Peraturan Wali Kota Samarinda Nomor 78 Tahun 2022 tentang Sistem dan Prosedur Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Daerah Kota Samarinda Tahun 2022 Nomor 385);
  10. Peraturan Wali Kota Samarinda Nomor 19 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemungutan Pajak Daerah (Berita Daerah Kota Samarinda Tahun 2024 Nomor 486), sebagaimana telah diubah melalui Peraturan Wali Kota Samarinda Nomor 84 Tahun 2025 tentang Perubahan Peraturan Wali Kota Nomor 19 Tahun 2024 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemungutan Pajak Daerah (Berita Daerah Kota Samarinda Tahun 2025 Nomor 617);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG PENGURANGAN NILAI POKOK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

Sebagaimana  
diuraikan dan pada  
8/10/25

Sama  
level aja.



## BAB I KETENTUAN UMUM

### Pasal 1

Dalam Peraturan Wali Kota ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Samarinda.
2. Wali Kota adalah Wali Kota Samarinda. ✓
3. Badan Pendapatan Daerah Kota Samarinda yang selanjutnya disebut Bapenda adalah merupakan unsur penunjang urusan pemerintahan bidang keuangan pada sub pengelolaan pendapatan Daerah.
4. Kepala Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Kepala Bapenda adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Samarinda.
5. 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. *Sumber*
6. Nilai Pokok PBB-P2 adalah jumlah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang berdasarkan ketetapan dalam SPPT untuk satu Tahun Pajak.  
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.
8. PBB-P2 Terutang Tahun Berjalan adalah PBB-P2 yang terutang atas suatu objek pajak pada Tahun Pajak berjalan sebagaimana ditetapkan berdasarkan keadaan objek dan subjek pajak pada tanggal 1 Januari Tahun Pajak. ✓
9. Tahun Pajak Sebelumnya adalah Tahun Pajak yang mendahului Tahun Pajak berjalan yang menjadi dasar perbandingan dalam penetapan besaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) oleh Pemerintah Kota Samarinda. ✓
10. 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.
11. 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. ✓
12. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak. ✓
13. Hunian adalah bangunan yang digunakan sebagai tempat tinggal, berupa rumah tapak atau rumah susun, yang tidak bersifat komersial atau bagian yang digunakan untuk kegiatan komersial kurang dari 50% (lima puluh persen), berdasarkan data perpajakan daerah yang dikelola Bapenda.
14. Tunggakan Pajak Daerah adalah jumlah utang seluruh pajak daerah yang masih harus dibayar oleh Wajib.

### Pasal 2

Ruang lingkup Pengurangan Nilai Pokok pembayaran PBB-P2 meliputi:



- a. Pengurangan nilai pokok;
- b. Angsuran pembayaran pokok;
- c. Keringanan PBB-P2.

## BAB II PENGURANGAN NILAI POKOK

### Pasal 3

- (1) Dalam rangka membatasi kenaikan nilai ketetapan PBB-P2 tahun berjalan yang harus dibayar tidak melebihi 25% (dua puluh lima persen) dari petetapan PBB-P2 Tahun Pajak Sebelumnya, Wali Kota memberikan pengurangan nilai pokok sebesar nilai tertentu.
- (2) Nilai tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan selisih antara nilai PBB-P2 yang seharusnya terutang pada tahun berjalan dengan nilai ketetapan PBB-P2 pada Tahun Pajak Sebelumnya.
- (3) Dalam hal tidak terdapat perubahan atas data atribut bumi dan/atau bangunan objek ~~pajak~~ <sup>PBB-P2</sup>, perhitungan pengurangan nilai pajak menggunakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Apabila objek ~~PBB-P2 yang mengalami~~ <sup>terdapat</sup> perubahan data atribut bumi dan/atau bangunan maka akan dilakukan perhitungan terhadap nilai ketetapan Pajak Tahun Sebelumnya sesuai dengan perubahan data atribut sebagaimana dimaksud.

*nilai dasar objek pajak PBB-P2,*

## BAB III ANGSURAN PEMBAYARAN POKOK

### Pasal 4

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pembayaran pokok secara angsuran terhadap:
  - a. PBB-P2 yang harus dibayar Tahun berjalan; dan
  - b. tunggakan PBB-P2 sampai dengan Tahun Pajak sebelumnya.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada Wali Kota melalui Kepala Bapenda.
- (3) Pembayaran pokok secara angsuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. Wajib Pajak tidak mengajukan permohonan keringanan dan/atau pembebasan pokok atas SPPT yang dimohonkan pembayaran pokok secara angsuran;
  - b. PBB-P2 yang harus dibayar paling sedikit sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah); dan
  - c. Diberikan paling banyak 10 (sepuluh) kali angsuran dalam jangka waktu tahun berjalan.
  - d. Batas akhir pengajuan permohonan ditetapkan paling lambat tanggal 30 Juni Tahun Berjalan.
- (4) Permohonan pembayaran pokok secara angsuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diajukan tanpa mempersyaratkan adanya bebas

*nilai*



Tunggakan Pajak Daerah.

#### Pasal 5

- (1) Permohonan pembayaran pokok secara angsuran yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3), ditindaklanjuti dengan menerbitkan keputusan pembayaran pokok secara angsuran.
- (2) Dalam hal permohonan pembayaran pokok secara angsuran tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3), permohonan ditolak.

### BAB IV KERINGANAN PBB-P2

#### Pasal 6

- (1) Wali Kota karena jabatannya dapat memberikan keringanan PBB-P2.
- (2) Keringanan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) diberikan dalam bentuk :
  - a. Pemberian Keringanan PBB-P2;
  - b. Keringanan Pengurangan nilai pembayaran sanksi administratif PBB-P2;
  - c. Keringanan Pembebasan dan penghapusan sanksi administratif PBB-P2.
- (3) Pemberian keringanan PBB-P2 untuk selanjutnya akan diatur dan ditetapkan dalam Keputusan Wali Kota Samarinda.

### BAB V PROSEDUR

#### Pasal 7

Pemberian pengurangan nilai pokok sebagaimana diatur dalam Peraturan Wali Kota ini, dilakukan dengan cara penyesuaian pada Sistem Informasi Manajemen Pajak Daerah.

#### Pasal 8

Pemberian pengurangan nilai pokok sebagaimana diatur dalam Peraturan Wali Kota ini tanpa mempersyaratkan adanya bebas Tunggakan Pajak Daerah.

### BAB VI PELAPORAN

#### Pasal 9

Kepala Bapenda melaporkan pelaksanaan kebijakan PBB-P2 sebagaimana diatur dalam Peraturan Wali Kota ini kepada Wali Kota melalui Sekretaris Daerah.

### BAB VII KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 10

Terhadap PBB-P2 yang masih harus dibayar yang tercantum dalam keputusan pembebasan dan/atau pembayaran secara angsuran atas pokok PBB-P2 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai perpajakan daerah,

yang belum dibayarkan sebelum berlakunya Peraturan Wali Kota ini, dapat diberikan keringanan pokok dan pembebasan sanksi administratif sebagaimana diatur dalam Peraturan Wali Kota ini.

## BAB VIII KETENTUAN LAIN-LAIN

### Pasal 11

Proses permohonan pengurangan pokok PBB-P2 yang diajukan pada tahun berjalan, dilaksanakan dengan mengacu kepada ketentuan administrasi dan tata cara pengurangan pokok PBB-P2 yang diatur dalam Peraturan Wali Kota ini.

## BAB IX KETENTUAN PENUTUP

### Pasal 12

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada saat diundangkan.

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

Ditetapkan di Samarinda  
pada tanggal Februari 2026

WALI KOTA SAMARINDA,  
TTD  
ANDI HARUN

Diundangkan di Samarinda  
pada tanggal Februari 2026

SEKRETARIS DAERAH KOTA SAMARINDA,  
TTD

HERO MARDANUS

BERITA DAERAH KOTA SAMARINDA TAHUN 2026 NOMOR .....





WALI KOTA SAMARINDA  
PROVINSI KALIMANTAN TIMUR  
RANCANGAN  
PERATURAN WALI KOTA SAMARINDA  
NOMOR        TAHUN 2026

Ing : *peraturan*

TENTANG  
PENGURANGAN NILAI POKOK  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA SAMARINDA,

Menimbang : a. bahwa untuk menjaga stabilitas beban pajak masyarakat serta memberikan kepastian dan kemudahan dalam pemenuhan kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, perlu dilakukan pengaturan mengenai pengurangan nilai pokok dan pembebasan sanksi administratif bagi Wajib Pajak;

b. bahwa Pasal 165 ayat (5) Peraturan Daerah Kota Samarinda Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana diubah dengan Peraturan Daerah Kota Samarinda Nomor 8 Tahun 2025 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, memberikan kewenangan kepada Wali Kota untuk menetapkan ketentuan mengenai pemberian keringanan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Pengurangan Nilai Pokok 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 Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 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 No. 27 Tahun 1959, tentang Penetapan Undang-Undang Darurat No. 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

*seuai ketentuan*

*wali kota dapat memberikan sanksi*

*fisual berupa*

*pengurangan, keringanan, dan pembebasan atau penghapusan pajak bumi, pajak*

*retribusi daerah*

*seksinya yang ditetapkannya melalui forum wali kota*

1959

(1820)



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 1 Tahun 2026 tentang Penyesuaian Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2026 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7153);

4. 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);
5. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Samarinda Tahun 2024 Nomor 50, Tambahan Lembaran Daerah Kota Samarinda Nomor 25) sebagaimana diubah dengan Peraturan Daerah Kota Samarinda Nomor 8 Tahun 2025 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Samarinda Tahun 2025 Nomor 62, Tambahan Lembaran Daerah Kota Samarinda Nomor 27);

#### MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG PENGURANGAN NILAI POKOK 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 Samarinda.
2. Wali Kota adalah Wali Kota Samarinda.
3. Badan Pendapatan Daerah Kota Samarinda yang selanjutnya disebut Bapenda adalah merupakan unsur penunjang urusan pemerintahan bidang keuangan pada sub pengelolaan pendapatan Daerah.
4. Kepala Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Kepala Bapenda adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Samarinda.
5. 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.
6. Nilai Pokok PBB-P2 adalah jumlah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang berdasarkan ketetapan dalam SPPT untuk satu Tahun Pajak.
7. 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.
8. PBB-P2 Terutang Tahun Berjalan adalah PBB-P2 yang terutang atas suatu objek pajak pada Tahun Pajak berjalan sebagaimana ditetapkan berdasarkan keadaan objek dan subjek pajak pada tanggal 1 Januari Tahun Pajak.
9. 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.



10. 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.
11. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.
12. Tunggalan Pajak Daerah adalah jumlah utang seluruh pajak daerah yang masih harus dibayar oleh Wajib Pajak atau penanggung pajak.

#### Pasal 2

Ruang lingkup Pengurangan Nilai Pokok pembayaran PBB-P2 meliputi:

- a. Pengurangan nilai pokok;
- b. Angsuran pembayaran pokok;
- c. Insentif, pengurangan, dan pembebasan sanksi administratif.

### BAB II

#### PENGURANGAN NILAI POKOK

#### Pasal 3

- (1) Dalam rangka membatasi kenaikan nilai ketetapan PBB-P2 tahun berjalan Wali Kota memberikan pengurangan nilai pokok sebesar nilai tertentu.
- (2) Pengurangan nilai pokok sebesar nilai tertentu diberikan dengan ketentuan :
  - a. Dalam hal tidak terdapat perubahan atas data atribut bumi dan/atau bangunan pada objek pajak, perhitungan nilai tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan selisih antara nilai PBB-P2 yang seharusnya terutang pada tahun berjalan dengan nilai ketetapan PBB-P2 Tahun Pajak 2025;
  - b. Dalam hal terdapat perubahan atas data atribut bumi dan/atau bangunan pada objek pajak, perhitungan nilai tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan selisih antara nilai PBB-P2 yang seharusnya terutang pada tahun berjalan dengan nilai ketetapan PBB-P2 Tahun Pajak 2025 setelah ditambah kenaikan sebesar 25% (dua puluh lima persen).

### BAB III

#### ANGSURAN PEMBAYARAN POKOK

#### Pasal 4

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pembayaran pokok secara angsuran terhadap:
  - a. PBB-P2 yang harus dibayar Tahun berjalan; dan
  - b. ~~tunggakan~~ <sup>Tunggakan</sup> PBB-P2 sampai dengan Tahun Pajak 2025.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada Wali Kota melalui Kepala Bapenda.

*Hilangkan spasi ini*

- (3) Pembayaran pokok secara angsuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. Wajib Pajak tidak mengajukan permohonan keringanan dan/atau pembebasan pokok atas SPPT yang dimohonkan pembayaran pokok secara angsuran;
  - b. PBB-P2 yang harus dibayar paling sedikit sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh



juta rupiah);

- c. Diberikan paling banyak 10 (sepuluh) kali angsuran dalam jangka waktu tahun berjalan; dan
  - d. Batas akhir pengajuan permohonan ditetapkan paling lambat tanggal 30 Juni Tahun Berjalan.
- (4) Permohonan pembayaran pokok secara angsuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diajukan tanpa mempersyaratkan adanya bebas Tunggakan Pajak Daerah.

#### Pasal 5

- (1) Permohonan pembayaran pokok secara angsuran yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3), ditindaklanjuti dengan menerbitkan keputusan pembayaran pokok secara angsuran.
- (2) Dalam hal permohonan pembayaran pokok secara angsuran tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3), permohonan ditolak.

### BAB IV INSENTIF PBB-P2

#### Pasal 6

- (1) Wali Kota karena jabatannya dapat memberikan Insentif PBB -P2.
- (2) Insentif sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) diberikan dalam bentuk:
  - a. Pemberian insentif PBB-P2;
  - b. Pengurangan nilai pembayaran sanksi administratif PBB-P2;
  - c. Pembebasan dan penghapusan sanksi administratif PBB-P2.
- (3) Pemberian Insentif PBB-P2 akan diatur dan ditetapkan dalam Keputusan Wali Kota Samarinda.

*keuntungan dengan pasal 65 ayat (5) yang meng-  
tawar kea ini hanya dapat diikut selalui Perwali,*

### BAB V PROSEDUR

#### Pasal 7

Pemberian pengurangan nilai pokok sebagaimana diatur dalam Peraturan Wali Kota ini, dilakukan dengan cara penyesuaian pada Sistem Informasi Manajemen Pajak Daerah.

#### Pasal 8

Pemberian pengurangan nilai pokok sebagaimana diatur dalam Peraturan Wali Kota ini tanpa mempersyaratkan adanya bebas Tunggakan Pajak Daerah.

### BAB VI PELAPORAN

#### Pasal 9

Kepala Bapenda melaporkan pelaksanaan kebijakan PBB-P2 sebagaimana diatur dalam Peraturan Wali Kota ini kepada Wali Kota melalui Sekretaris Daerah

*klasifikasi Sama OPO kegunaan!*



BAB VII  
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 10

Terhadap PBB-P2 yang masih harus dibayar yang tercantum dalam keputusan pembebasan dan/atau pembayaran secara angsuran atas pokok PBB-P2 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai perpajakan daerah, yang belum dibayarkan sebelum berlakunya Peraturan Wali Kota ini, dapat diberikan keringanan pokok dan pembebasan sanksi administratif sebagaimana diatur dalam Peraturan Wali Kota ini.

BAB VIII  
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 11

Proses permohonan pengurangan pokok PBB-P2 yang diajukan pada tahun berjalan, dilaksanakan dengan mengacu kepada ketentuan administrasi dan tata cara pengurangan pokok PBB-P2 yang diatur dalam Peraturan Wali Kota ini.

BAB IX  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 12

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada saat diundangkan.

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

Ditetapkan di Samarinda  
pada tanggal  
WALI KOTA SAMARINDA,

ANDI HARUN

NO	NAMA	JABATAN	PARAF
1	Saefuddin Zuhri	Wakil Wali Kota	\$_{WWK_8340833704}\$
2	Hero Mardanus	Sekda	\$_{SD_3687082016}\$
3	Asli Nuryadin	Plt. Ass I	\$_{AS_8596298886}\$
4	Asran Yunisran	Kabag HK	\$_{KBH_4956724689}\$

→ Perwali ini juga telah menyerahkan  
tata cara penulisan ke DPRD sesuai  
dan sesuai pasal 63 ayat (4) pasal 1/2024  
→ klarifikasi dengan Bapenda sesuai  
dan sesuai.