



BUPATI KARIMUN

PROVINSI KEPULAUAN RIAU

PERATURAN BUPATI KARIMUN
NOMOR 89 TAHUN 2023

TENTANG

BESARAN PERSENTASE NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KARIMUN,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 9 Ayat (3) Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Besaran Persentase Nilai Jual Objek Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan.

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Pelalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi dan Kota Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 181, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3902) yang telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Pelalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi dan Kota Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 107, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4880);

2. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2002 tentang Pembentukan Provinsi Kepulauan Riau (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4237);

3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);

4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 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 6568);
5. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6736);
6. 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);
7. 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);
8. 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);
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 Tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036), Sebagaimana telah diubah Dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 157);

10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Karimun Nomor 7 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Karimun Tahun 2016 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Karimun Nomor 3) sebagaimana telah diubah dengan beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Karimun Nomor 5 Tahun 2023 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Karimun Tahun 2023 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Karimun Nomor 2);
12. Peraturan Daerah Kabupaten Karimun Nomor 9 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Karimun Tahun 2023 Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Karimun Nomor 2).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG BESARAN PERSENTASE NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Karimun.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Karimun.
3. Bupati adalah Bupati Karimun.
4. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat BAPENDA adalah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Karimun.
5. Pejabat adalah Pegawai yang diberikan tugas tertentu di bidang Perpajakan Daerah dan/atau Retribusi Daerah sesuai dengan peraturan Perundang-Undangan.

6. 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.
7. Objek pajak 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. 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. 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 (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) atau Badan usaha milik desa (BUMDES), 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.
11. 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.
12. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.
13. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan Bumi dan di bawah permukaan Bumi.
14. 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.

15. Penilaian Individu adalah penilaian terhadap objek pajak dengan cara memperhitungkan semua karakteristik dari setiap objek pajak.
16. Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual bumi/bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan NJOP Bumi.
17. Masa Pajak adalah jangka waktu 1 (satu) bulan kalender atau jangka waktu lain yang diatur dengan Peraturan Bupati paling lama 3 (tiga) bulan kalender, yang menjadi dasar bagi Wajib Pajak untuk menghitung, menyetor dan melaporkan Pajak terutang.
18. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali apabila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.
19. Nomor Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NOP adalah nomor identitas objek Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan dengan ketentuan tertentu.
20. Masyarakat adalah perseorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang Bangunan Gedung, serta masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
21. Penilaian massal adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan secara sistematis untuk sejumlah objek pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan.
22. Penilaian individu adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan terhadap objek pajak dengan cara memperhitungkan karakteristik dari setiap objek pajak.

BAB II

MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

- (1) Maksud ditetapkannya Peraturan Bupati ini adalah sebagai dasar hukum pemungutan PBB-P2 bagi Pemerintah Daerah, serta memberikan kepastian hukum atas pemungutan PBB-P2 bagi masyarakat.

- (2) Tujuan ditetapkan Peraturan Bupati ini adalah untuk optimalisasi tata kelola pemungutan PBB-P2.

BAB III DASAR PENGENAAN

Pasal 3

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 ditetapkan paling rendah 20% (dua puluh persen) dan paling tinggi sebesar 100% (seratus persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP tidak kena pajak.
- (2) Besaran persentase NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atas kelompok objek PBB-P2 ditentukan dengan mempertimbangkan, meliputi:
 - a. kenaikan NJOP hasil penilaian;
 - b. bentuk pemanfaatan objek Pajak; dan/atau
 - c. klasterisasi NJOP dalam satu wilayah Kabupaten.
- (3) Besaran persentase NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (4) Contoh perhitungan PBB-P2 dengan menggunakan besaran persentase NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (5) Persentase pengurangan untuk kenaikan NJOP hasil penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB IV PENUTUP

Pasal 4

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2024.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Karimun.

Ditetapkan di Tanjung Balai Karimun
pada tanggal 29 Desember 2023

BUPATI KARIMUN,

64

AUNUR RAFIQ

Diundangkan di Tanjung Balai Karimun
pada tanggal 29 Desember 2023

Plh. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN KARIMUN,



DJUNAIDY

BERITA DAERAH KABUPATEN KARIMUN TAHUN 2023 NOMOR 89

LAMPIRAN :
PERATURAN BUPATI KARIMUN
NOMOR 89 TAHUN 2023
TENTANG BESARAN PERSENTASE NILAI
JUAL OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

A. BESARAN PERSENTASE NJOP

NO	NJOP	TARIF	NJKP
1	OBJEK PAJAK PETERNAKAN	0,095%	100%
2	≤ Rp 1,000,000,000,-	0,1%	100%
3	Rp 1,000,000,001,- s/d Rp. 50,000,000,000,-	0,3%	100%
4	Rp. 50,000,000,001,- s/d Rp 70,000,000,000,-	0,3%	90%
5	Rp 70,000,000,001,- s/d Rp 90,000,000,000,-	0,3%	80%
6	Rp 90,000,000,001,- s/d Rp 100,000,000,000,-	0,3%	70%
7	Rp 100,000,000,001,- s/d Rp 1,000,000,000,000,-	0,3%	60%
8	≥ Rp 1,000,000,000,001,-	0,3%	50%

B. CONTOH PERHITUNGAN PBB-P2

Contoh 1:

NJOP KESELURUHAN		Rp. 300,000,000
NJOPTKP		Rp. 10,000,000
NJKP		Rp.290,000,000
	100%	Rp.290,000,000
	0,1%	Rp.290,000
KETETAPAN		Rp.290,000

Contoh 2:

NJOP KESELURUHAN		Rp.800,000,000,000
NJOPTKP		Rp.10,000,000
NJKP		Rp.799,990,000,000
	60%	Rp.479,994,000,000
	0,3%	Rp.1,439,982,000
KETETAPAN		Rp.1,439,982,000

Contoh 3:

NJOP KESELURUHAN		Rp.1,100,000,000,000
NJOPTKP		Rp.10,000,000
NJKP		Rp.1,099,990,000,000
	50%	Rp.549,995,000,000
	0,3%	Rp.1,649,985,000
KETETAPAN		Rp.1,649,985,000

C. PERSENTASE PENGURANGAN PBB-P2 UNTUK KENAIKAN NJOP HASIL PENILAIAN MASSAL

NO	KENAIKAN PAJAK	PENGURANGAN
1.	1 S/D 3 KALI LIPAT	20%
2.	3,1 S/D 5 KALI LIPAT	25%
3.	5,1 S/D 10 KALI LIPAT	30%
4.	10,1 S/D 15 KALI LIPAT	35%
5.	15,1 S/D 20 KALI LIPAT	40%
6.	20,1 S/D 30 KALI LIPAT	45%
7.	DI ATAS 30 KALI LIPAT	50%

Contoh Perhitungan:

Wajib Pajak A, pada tahun 2023 membayar PBB-P2 sebesar Rp. 500.000,-. Pada tahun 2024 dilakukan penilaian massal sehingga wajib pajak A dikenakan PBB-P2 sebesar Rp.2.500.000,-. Wajib Pajak A mengajukan permohonan pengurangan PBB-P2 kepada BAPENDA. Maka jumlah pajak yang harus dibayar sebagai berikut:

Jumlah kenaikan = $\text{Rp.2.500.000,-} / \text{Rp.500.000,-}$
= 5 Kali lipat
= Pengurangan sebesar 25 % (lihat tabel)
= $\text{Rp. 2.500.000,-} \times 25\% = \text{Rp. 625.000,-}$

Jadi pembayaran yang harus dibayar setelah pengurangan karena kenaikan sebesar
= $\text{Rp. 2.500.000,-} - \text{Rp. 625.000,-}$
= Rp. 1.875.000,-

BUPATI KARIMUN,
HAUNUR RAFIQ