



**SALINAN**

BUPATI BULUNGAN  
PROVINSI KALIMANTAN UTARA

PERATURAN BUPATI BULUNGAN  
NOMOR 38 TAHUN 2024

TENTANG  
PENETAPAN BESARAN PERSENTASE DAN PERTIMBANGAN NILAI JUAL  
OBJEK PAJAK UNTUK PENGHITUNGAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BULUNGAN,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Pasal 7 ayat (3) Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Penetapan Besaran Persentase dan Pertimbangan Nilai Jual Objek Pajak Untuk Perhitungan 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 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 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 Pemerintah 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 Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1853);

7. Peraturan Daerah Kabupaten Bulungan Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bulungan Tahun 2023 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 58);

MEMUTUSKAN:

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

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Bulungan.
2. Bupati adalah Bupati Bulungan.
3. 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.
4. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan.
5. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar atas bidang tanah dan bangunan, baik di perkotaan maupun pedesaan.
6. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NJOPTKP adalah batas NJOP yang tidak Kena Pajak.

7. Besaran Persentase NJOP adalah besaran persentase yang membandingkan hasil penilaian objek PBB-P2 dengan harga pada saat terjadinya transaksi atas objek PBB-P2 yang digunakan sebagai dasar pengenaan PBB dengan persentase dari NJOP setelah dikurangi NJOPTKP.
8. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali apabila wajib pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.

#### Pasal 2

- (1) Peraturan Bupati ini dimaksudkan sebagai dasar pengenaan PBB-P2 di Daerah.
- (2) Peraturan Bupati ini bertujuan untuk menetapkan besaran persentase dan pertimbangan NJOP sebagai dasar penghitungan PBB-P2.

#### Pasal 3

Ruang lingkup Peraturan Bupati ini meliputi:

- a. besaran Persentase NJOP; dan
- b. formulasi perhitungan PBB-P2.

## BAB II

### BESARAN PERSENTASE NJOP

#### Pasal 4

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP.
- (2) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. NJOP bumi; dan
  - b. NJOP bangunan.
- (3) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan hasil penilaian hasil penjumlahan dari NJOP bumi dan NJOP bangunan.
- (4) NJOP bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan hasil perkalian total luas areal objek pajak yang dikenakan dengan NJOP bumi per meter persegi.

- (5) NJOP bangunan sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf b merupakan hasil perkalian total luas bangunan dengan NJOP bangunan per meter persegi.

#### Pasal 5

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ditentukan berdasarkan NJOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) setelah dikurangi NJOPTKP dikalikan dengan Besaran Persentase NJOP.
- (2) Besaran Persentase NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atas kelompok objek PBB-P2 dilakukan dengan mempertimbangkan klasterisasi NJOP dalam satu wilayah dan bentuk pemanfaatan objek pajak dengan ketentuan sebagai berikut :
- a. klasterisasi NJOP sampai dengan dengan Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) sebesar 67% (enam puluh tujuh persen);
  - b. klasterisasi NJOP diatas Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) sebesar 100 % ( seratus persen ); dan
  - c. bentuk pemanfaatan objek pajak untuk lahan produksi pangan dan ternak, sebesar 100 % (seratus persen).
- (3) Besaran persentase sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berlaku untuk hasil penilaian massal dan penilaian individu.

### BAB III

#### FORMULASI PERHITUNGAN PBB-P2

#### Pasal 6

- (1) Besaran pokok PBB-P2 terhutang dihitung dengan cara sebagai berikut:

PBB-P2 terhutang = persentase tarif PBB-P2 x dasar pengenaan PBB-P2.

keterangan:

dasar pengenaan PBB-P2 = Besaran Persentase NJOP x (NJOP – NJOPTKP)

(2) Contoh perhitungan besaran pokok PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### BAB IV

#### KETENTUAN PENUTUP

##### Pasal 7

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Bulungan Nomor 13 Tahun 2024 tentang Penetapan Besaran Persentase Nilai Jual Kena Pajak Untuk Penghitungan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Bulungan Tahun 2024 Nomor 13), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

##### Pasal 8

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Salinan sesuai dengan aslinya  
SEKRETARIAT DAERAH KABUPATEN BULUNGAN  
KEPALA BAGIAN HUKUM,



SUROSO, SE  
Pembina Tingkat I / IVB  
NIP. 19700310 199303 1 008

Ditetapkan di Bulungan  
pada tanggal 29 November 2024  
BUPATI BULUNGAN,

ttd

SYARWANI

Diundangkan di Bulungan  
pada tanggal 29 November 2024

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BULUNGAN,

ttd

RISDIANTO

BERITA DAERAH KABUPATEN BULUNGAN TAHUN 2024 NOMOR 38

LAMPIRAN  
PERATURAN BUPATI BULFUNGAN  
NOMOR 38 TAHUN 2024  
TENTANG  
PENETAPAN BESARNYA PERSENTASE  
DAN PERTIMBANGAN NILAI JUAL OBJEK  
PAJAK UNTUK PENGHITUNGAN PAJAK  
BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN  
PERKOTAAN.

Contoh Perhitungan Besaran Pokok PBB-P2

- A. Perhitungan Besaran Pokok PBB-P2 Terhutang berdasarkan klasterisasi NJOP sampai dengan 1 (satu) Milyar dengan Besaran Persentase NJOP = 67% (enam puluh tujuh persen) sebagai berikut:

Objek Pajak	Luas (M2)	NJOP/M2	TOTAL NJOP (Rp)
Bumi	450	123.000,00	55.350.000,00
Bangunan	215	314.000,00	67.510.000,00
A	NJOP Sebagai Dasar Pengenaan PBB P2		122.860.000,00
	NJOPTKP		15.000.000,00
	NJOP setelah dikurangi NJOPTKP		107.860.000,00
	NJOP sebagai Dasar Perhitungan PBB P2	67% x Rp 107.860.000,00	72.286.200,00
B	PBB P2 Terhutang	0,15% Rp 72.266.200,00	108.399,00

- B. Perhitungan Besaran Pokok PBB-P2 Terhutang berdasarkan klasterisasi NJOP lebih dari 1 (Satu) Milyar dengan Besaran Persentase NJOP = 100 % (seratus persen) sebagai berikut:

Objek Pajak	Luas (M2)	NJOP/M2	TOTAL NJOP (Rp)
Bumi	2190	736,800,00	1.613.592.000,00
Bangunan	3767	2.199.600,00	8.285.893.200,00
A	NJOP Sebagai Dasar Pengenaan PBB P2		= 9.899.485.200,00
	NJOPTKP		= 15.000.000,00
	NJOP setelah dikurangi NJOPTKP		= 9.884.485.200,00
	NJOP sebagai Dasar Perhitungan PBB P2	100% x Rp. 9.884.485.200,00	= 9.884.485.200,00

B	PBB P2 Terhutang	0,20% Rp. 9.884.485.200,00	=	19.768.970.40
---	------------------	-------------------------------	---	---------------

catatan : penulisan angka rupiah tidak menggunakan tanda koma

- C. Perhitungan besaran Pokok PBB-P2 Terhutang untuk lahan produksi pangan dan ternak berdasarkan Besaran Persentase 100 % (Seratus Persen).

Objek Pajak	Luas (M2)	NJOP/M2	TOTAL NJOP (Rp)
Bumi	10000	24,000,00	240,000,000,00
Bangunan	0	-	-
A	NJOP Sebagai Dasar Pengenaan PBB P2		= 240,000,000,00
	NJOPTKP		= 15.000.000
	NJOP setelah dikurangi NJOPTKP		= 225,000,000,00
	NJOP sebagai Dasar Perhitungan PBB P2	100 % X 225.000,00	= 225.000.000,00
B	PBB P2 Terhutang	0,1% X 225.000.000	= 225,000,00

BUPATI BULUNGAN,

ttd

SYARWANI

Salinan sesuai dengan aslinya  
SEKRETARIAT DAERAH KABUPATEN BULUNGAN  
KEPALA BAGIAN HUKUM,



SUROSU, SE  
Pembina Tingkat I / IVB  
NIP. 19700310 199303 1 008