



BUPATI MAGETAN  
PROVINSI JAWA TIMUR

PERATURAN BUPATI MAGETAN  
NOMOR 17 TAHUN 2024  
TENTANG

BESARAN PERSENTASE NILAI JUAL OBJEK PAJAK SEBAGAI DASAR  
PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA,

BUPATI MAGETAN,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 8 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Magetan Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Besaran Persentase Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan 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 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 41) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya dengan mengubah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur dan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Jawa

Timur, Jawa Timur, Jawa Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);

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 diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
4. 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);
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 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 2018 Nomor 15);
7. 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);

8. Peraturan Daerah Kabupaten Magetan Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Magetan Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Magetan Nomor 129);

MEMUTUSKAN:

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

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. 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.
2. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.
3. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan Bumi dan di bawah permukaan Bumi.
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, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
5. Objek pajak umum adalah objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria -kriteria tertentu.
6. Objek pajak khusus adalah objek pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti yang khusus.

7. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.

#### Pasal 2

- (1) Besaran persentase NJOP ditetapkan dengan mempertimbangkan adanya perubahan tarif, kenaikan NJOP hasil penilaian, pemanfaatan objek pajak, dan klasterisasi NJOP.
- (2) Besaran persentase NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk objek pajak umum ditetapkan sebagai berikut :
  - a. sebesar 40% (empat puluh persen) dari Nilai Jual Objek Pajak apabila Nilai Jual Objek Pajak sampai dengan Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) ;
  - b. sebesar 35% (tiga puluh lima persen) dari Nilai Jual Objek Pajak apabila Nilai Jual Objek Pajak lebih dari Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
  - c. sebesar 30 % (tiga puluh persen) dari Nilai Jual Objek Pajak untuk Nilai Jual Objek Pajak lebih dari Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sampai dengan Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
  - d. sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari Nilai Jual Objek Pajak untuk Nilai Jual Objek Pajak lebih dari Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
- (3) Besaran persentase NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk objek pajak khusus ditetapkan sebesar 100%.
- (4) Objek pajak khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (3) antara lain jalan tol, stasiun pengisian bahan bakar, pabrik, hotel dan menara.
- (5) Besaran persentase NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicantumkan dalam SPPT.
- (6) Perhitungan PBB-P2 dengan besaran persentase NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 3

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Magetan  
pada tanggal 19 Maret 2024

Pj. BUPATI MAGETAN,  
TTD  
HERGUNADI

Diundangkan di Magetan  
pada tanggal 19 Maret 2024

Pj. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN MAGETAN,  
TTD  
HERMAWAN

BERITA DAERAH KABUPATEN MAGETAN TAHUN 2024 NOMOR 17

Salinan sesuai dengan aslinya  
Pjt. KEPALA BAGIAN HUKUM  
  
JAKA RISDIYANTO, S.H., MSi.  
Pembina Tingkat I  
NIP. 19740206 200003 1 004

LAMPIRAN : PERATURAN BUPATI MAGETAN  
NOMOR : 17 TAHUN 2024  
TANGGAL : 19 MARET 2024

PERHITUNGAN PBB-P2 DENGAN BESARAN PERSENTASE  
NILAI JUAL OBJEK PAJAK

Besaran persentase nilai jual objek pajak sebagai dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan atas kelompok objek PBB-P2 di Kabupaten Magetan dilakukan dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

- kenaikan NJOP hasil penilaian;
- bentuk pemanfaatan objek Pajak; dan/atau
- klasterisasi NJOP dalam satu wilayah kabupaten/ kota.

Rumus Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai berikut:

$$\text{PBB-P2} = \text{tarif} \times \text{Besaran Persentase NJOP} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$$

Adapun contoh simulasi besaran persentase NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2 sebagai berikut:

Letak Objek pajak Ds. Sidomukti 001/ 01	Nama dan Alamat Wajib Pajak Musiran lento Dsn Nongkodandang, Ds. Sidomukti 001/01			
	LUAS (m <sup>2</sup> )	KELAS	NJOP/Meter <sup>2</sup>	TOTAL NJOP
BUMI	1.460	79	103.000	150.380.000
BANGUNAN	63	29	310.000	19.530.000
NJOP sbg Dasar Pengenaan PBB				169.910.000
NJOPTKP				10.000.000
Besaran Persentase NJOP				40,00%
Nilai Jual Kena Pajak				63.964.000
Tarif				0,10%
PBB yg Harus Dibayar				63.964

Pj. BUPATI MAGETAN,

TTD

HERGUNADI

Salinan sesuai dengan aslinya  
Pjt. KEPALA BAGIAN HUKUM  
  
JAKA RISDIYANTO, S.H., MSi.  
Pembina Tingkat I  
NIP. 19740206 200003 1 004