



WALI KOTA BITUNG
PROVINSI SULAWESI UTARA

PERATURAN WALI KOTA BITUNG
NOMOR 25 TAHUN 2024

TENTANG

BESARAN PERSENTASE PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA BITUNG,

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 8 ayat (3) Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Besaran Persentase Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1990 Tentang Pembentukan Kotamadya Tingkat II Bitung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1990 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3421);
2. 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 6856);
3. 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);
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);

4. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Bitung Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Bitung Nomor 5);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **PERATURAN WALI KOTA TENTANG BESARAN PERSENTASE 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 Bitung.
2. Wali Kota adalah Wali Kota Bitung.
3. Pemerintah Daerah adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah otonom.
4. 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.
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. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kota.
7. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
8. 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.
9. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan dan dikenakan kewajiban membayar Pajak.
10. Nomor Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NOP adalah nomor identitas objek pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan dengan ketentuan tertentu.

11. 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, Nilai Jual Obyek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru atau NJOP Pengganti.
12. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan oleh Pemerintah Daerah untuk memberitahukan besarnya Pajak terutang kepada Wajib Pajak.

Pasal 2

Ruang lingkup pengaturan dalam Peraturan Wali Kota ini adalah ketentuan mengenai besaran persentase PBB-P2 yang dilaksanakan di Daerah.

BAB II BESARAN PERSENTASE PBB-P2

Pasal 3

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP.
- (2) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan proses penilaian PBB-P2.
- (3) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk Objek Pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.
- (4) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar.
- (5) Dalam hal tidak diperoleh harga rata-rata sebagaimana dimaksud pada ayat (3), penghitungan NJOP dapat dilakukan dengan metode:
 - a. perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis;
 - b. nilai perolehan baru; atau
 - c. nilai jual pengganti.
- (6) Besaran NJOP ditetapkan oleh Wali Kota.
- (7) Saat terutang PBB-P2 ditetapkan pada saat terjadinya kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan Bumi dan/atau Bangunan.
- (8) Saat yang menentukan untuk menghitung PBB-P2 terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan menurut keadaan objek PBB-P2 pada tanggal 1 Januari.
- (9) Wilayah pemungutan PBB-P2 yang terutang merupakan wilayah Daerah yang meliputi letak objek PBB-P2.

- (10) Termasuk dalam wilayah pemungutan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (7) merupakan wilayah Daerah tempat Bumi dan/atau Bangunan berikut berada:
- a. laut pedalaman dan perairan darat serta Bangunan di atasnya; dan
 - b. Bangunan yang berada di luar laut pedalaman dan perairan darat yang konstruksi tekniknya terhubung dengan Bangunan yang berada di daratan, kecuali pipa dan kabel bawah laut.

Pasal 4

- (1) NJOP tidak kena Pajak ditetapkan sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
- (2) Dalam hal Wajib Pajak memiliki atau menguasai lebih dari satu objek PBB-P2 di wilayah Daerah, NJOP tidak kena Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya diberikan atas salah satu objek PBB-P2 untuk setiap Tahun Pajak.
- (3) NJOP yang digunakan untuk perhitungan PBB-P2 ditetapkan:
 - a. 20% (dua puluh persen) untuk NJOP sampai dengan Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);
 - b. 50% (lima puluh persen) untuk NJOP Rp75.000.001,00 (tujuh puluh lima juta satu rupiah) sampai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
 - c. 75% (tujuh puluh lima persen) untuk NJOP Rp1.000.000.001,00 (satu miliar satu rupiah) sampai dengan Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah); dan
 - d. 100% (seratus persen) untuk NJOP lebih dari Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah), setelah dikurangi NJOP tidak kena Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) NJOP yang digunakan untuk perhitungan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan setelah mempertimbangkan:
 - a. potensi kenaikan NJOP dalam wilayah Daerah dibandingkan dengan kemampuan bayar masyarakat;
 - b. pemanfaatan Objek Pajak sesuai dengan perkembangan wilayah Daerah; dan
 - c. klasterisasi atau pengelompokan NJOP dilihat dari perkembangan nilai pasar satu wilayah tertentu.

BAB III
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 5

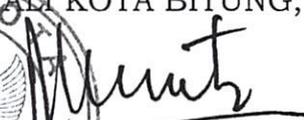
Pada saat Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku, Peraturan Wali Kota Nomor 13 Tahun 2020 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Di Kota Bitung (Berita Daerah Kota Bitung Tahun 2020 Nomor 13) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 6

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

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

Ditetapkan di Bitung
pada tanggal 31 Desember 2024

WALI KOTA BITUNG,

MAURITS MANTIRI



Diundangkan di Bitung
pada tanggal 31 Desember 2024

SEKRETARIS DAERAH KOTA BITUNG,

IGNATIUS RUDY THENO

BERITA DAERAH KOTA BITUNG TAHUN 2024 NOMOR 25

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM
SETDA KOTA BITUNG,


BUDI KRISTIANO, S.H., M.H.
PEMBINA IV / a
NIP : 19761029 200312 1 004