



WALI KOTA TARAKAN
PROVINSI KALIMANTAN UTARA

PERATURAN WALI KOTA TARAKAN
NOMOR 12 TAHUN 2025

TENTANG

PENETAPAN NILAI JUAL KENA PAJAK DAN
PEMBERIAN PENGURANGAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA TARAKAN,

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 13 ayat (3) dan Pasal 102 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 35 tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dan Pasal 8 ayat (3) dan Pasal 100 ayat (4) Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Penetapan Nilai Jual Kena Pajak dan Pemberian Pengurangan 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 29 Tahun 1997 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Tarakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3711);
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 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 Daerah Kota Tarakan Nomor 3 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Tarakan Tahun 2023 Nomor 76);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG PENETAPAN NILAI JUAL KENA PAJAK DAN PEMBERIAN PENGURANGAN 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 Tarakan.
2. Wali Kota adalah Wali Kota Tarakan.
3. Pemerintah Daerah adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom Kota Tarakan.
4. 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.
5. 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, badan usaha milik daerah, atau badan usaha milik desa, dengan nama dan dalam bentuk apa pun, 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.
6. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan.
7. Pengurangan PBB-P2 adalah rangsangan yang diberikan berupa pengurangan secara otomatis kepada Wajib Pajak terhadap besarnya ketetapan PBB-P2.
8. Bumi adalah permukaan Bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.

9. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan Bumi dan di bawah permukaan Bumi.
10. Penilaian Massal adalah penilaian yang sistematis untuk sejumlah objek pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur standar, yang disebut *computer assisted valuation* dan/atau *computer assisted for mass appraisal*.
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 Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenisnya, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak pengganti.
12. Nilai Jual Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NJKP adalah dasar penghitungan PBB-P2 yang besarnya ditetapkan paling rendah 20% (dua puluh persen) dan paling tinggi 100% (seratus persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP tidak kena pajak.

Pasal 2

- (1) Peraturan Wali Kota ini dimaksudkan untuk mengatur penetapan NJKP dan pemberian pengurangan ketetapan PBB-P2 kepada Wajib Pajak di Daerah.
- (2) Peraturan Wali Kota ini bertujuan untuk meringankan beban masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakan dan/atau membayar PBB-P2.

BAB II NJKP

Pasal 3

- (1) Wali Kota menetapkan besaran NJKP dengan mempertimbangkan kenaikan NJOP hasil Penilaian Massal tahun 2022 yang mengakibatkan kenaikan ketetapan PBB-P2.
- (2) Pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diklasifikasikan berdasarkan kenaikan ketetapan PBB-P2 tahun 2022 dari ketetapan PBB-P2 tahun 2021.
- (3) Besaran NJKP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan klasifikasi sebagai berikut:
 - a. NJKP ditetapkan 100% (seratus persen) untuk kenaikan ketetapan kurang dari 50% (lima puluh persen);
 - b. NJKP ditetapkan sebesar 80% (delapan puluh persen) untuk kenaikan ketetapan 50%-99,99% (lima puluh persen sampai dengan sembilan puluh sembilan koma sembilan sembilan persen);
 - c. NJKP ditetapkan sebesar 60% (enam puluh persen) untuk kenaikan ketetapan 100%-199,99% (seratus persen sampai dengan seratus sembilan puluh sembilan koma sembilan sembilan persen);

- d. NJKP ditetapkan sebesar 35% (tiga puluh lima persen) untuk kenaikan ketetapan 200%-299,99% (dua ratus persen sampai dengan dua ratus sembilan puluh sembilan koma sembilan sembilan persen);
 - e. NJKP ditetapkan sebesar 30% (tiga puluh persen) untuk kenaikan ketetapan 300%-999,99% (tiga ratus persen sampai dengan sembilan ratus sembilan puluh sembilan koma sembilan sembilan persen); dan
 - f. NJKP ditetapkan sebesar 20% (dua puluh persen) untuk kenaikan ketetapan $\geq 1000\%$ (lebih besar atau sama dengan seribu persen).
- (4) Besaran NJKP untuk objek pajak hasil pendaftaran baru dan/atau pemecahan sebagian yang diterbitkan tahun 2022 dan seterusnya ditetapkan sebesar 100% (seratus persen).
 - (5) Besaran NJKP untuk perhitungan PBB-P2 terhadap penambahan luas dan/atau pemutakhiran objek pajak ditetapkan sebesar 100% (seratus persen).

Pasal 4

- (1) Nilai perhitungan PBB-P2 yang kurang dari Rp. 50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) ditetapkan sebesar Rp. 50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) sebagai ketetapan minimal.
- (2) Ketetapan minimal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan jumlah ketetapan PBB-P2 minimal yang wajib dibayar oleh Wajib Pajak atas objek PBB-P2 yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan.

BAB III PENGURANGAN

Pasal 5

- (1) Wali Kota memberikan Pengurangan sehingga jumlah PBB-P2 tahun berjalan yang harus dibayar sama atau tidak mengalami kenaikan dari ketetapan PBB-P2 Tahun 2022.
- (2) Pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan terhadap penggabungan dan/atau pemutakhiran objek PBB-P2 yang mengakibatkan penambahan NJOP Bumi dan/atau Bangunan.
- (3) Perhitungan PBB-P2 tahun berjalan untuk objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah sebesar ketetapan PBB-P2 tahun 2022 ditambah hasil perhitungan PBB-P2 terhadap tambahan NJOP Bumi dan/atau Bangunan.
- (4) Contoh perhitungan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

Pasal 6

Pengurangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 diberikan secara langsung melalui Sistem Informasi Pengelolaan PBB-P2 tanpa permohonan Wajib Pajak.

BAB IV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 7

Pada saat Peraturan Wali Kota ini berlaku, Peraturan Wali Kota Tarakan Nomor 8 Tahun 2022 tentang Pemberian Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Hasil Penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak Tahun 2022 (Berita Daerah Kota Tarakan Tahun 2022 Nomor 499) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 8

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2025.

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

Ditetapkan di Tarakan
pada tanggal 25 Maret 2025

WALI KOTA TARAKAN,

ttd

KHAIRUL

Diundangkan di Tarakan
pada tanggal 25 Maret 2025

SEKRETARIS DAERAH KOTA TARAKAN,

ttd

JAMALUDIN

BERITA DAERAH KOTA TARAKAN TAHUN 2025 NOMOR 628

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM,



BASRIADI, S.STP
NIP 197909091998101001

LAMPIRAN
PERATURAN WALI KOTA TARAKAN
NOMOR 12 TAHUN 2025
TENTANG PENETAPAN NILAI JUAL
KENA PAJAK DAN PEMBERIAN
PENGURANGAN PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN PERDESAAN DAN
PERKOTAAN

CONTOH PERHITUNGAN PBB-P2 TAHUN BERJALAN UNTUK
OBJEK PAJAK TERHADAP PENGGABUNGAN DAN/ATAU PEMUTAKHIRAN
OBJEK PBB-P2 YANG MENAKIBATKAN PENAMBAHAN NJOP
BUMI DAN/ATAU BANGUNAN

Bapak ABC pada tahun 2021 memiliki sebidang tanah kosong dengan luas 2.500 m². NJOP bumi pada tahun 2021 adalah sebesar Rp. 27.000,00/m² dengan ketentuan PBB-P2 Rp. 57.500,00 dan pada tahun 2022 mengalami kenaikan NJOP bumi menjadi Rp. 200.000,00/m² sehingga ketentuan PBB-P2 nya menjadi Rp 490.000,00 atau mengalami kenaikan sebesar 725% dari ketentuan PBB tahun 2021. Karena, kenaikan tersebut, pada tahun 2022 Bapak ABC mendapatkan Pengurangan ketentuan PBB-P2 sebesar 70% dari total ketentuan 2022 sehingga PBB-P2 yang harus dibayar adalah sebesar Rp. 147.000,00.

Pada tahun 2023, Bapak ABC mendirikan bangunan rumah dengan luas bangunan 120 m² di atas tanah tersebut dan mengajukan pemutakhiran data objek PBB-P2. Dari hasil penilaian objek bangunan, diketahui NJOP bangunan tersebut sebesar Rp. 1.200.000,00/m², maka PBB-P2 yang harus dibayarkan oleh Bapak ABC pada tahun 2025 adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{PBB-P2 tambahan} &= (\text{Luas Bangunan} \times \text{NJOP Bangunan}) \times \text{Tarif Pajak} \\ &= (120 \times \text{Rp. } 1.200.000,00) \times 0,1 \% = \text{Rp. } 144.000,00 \end{aligned}$$

Jadi Total PBB-P2 Terutang yang harus dibayar pada tahun 2025 adalah

$$\begin{aligned} \text{PBB-P2 terutang} &= \text{PBB-P2 Tahun 2022} + \text{PBB-P2 tambahan} \\ &= \text{Rp. } 147.000,00 + \text{Rp. } 144.000,00 = \text{Rp. } 291.000,00 \end{aligned}$$

WALI KOTA TARAKAN,

ttd

KHAIRUL

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM,



BASRIADI, S.STP
NIP 197909091998101001