



BUPATI ACEH JAYA
PROVINSI ACEH

PERATURAN BUPATI ACEH JAYA
NOMOR 29 TAHUN 2025
TENTANG
BESARAN PERSENTASE DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT ALLAH YANG MAHA KUASA

BUPATI ACEH JAYA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 7 ayat (3) Qanun Kabupaten Aceh Jaya Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Besaran Persentase 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 4 Tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Aceh Barat Daya, Kabupaten Gayo Lues, Kabupaten Aceh Jaya, Kabupaten Nagan Raya dan Kabupaten Aceh Tamiang di Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 17, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4179);
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 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);



BUKTI ACHEH JAYA
TERTATA

PERATURAN GOVERNOR ACEH
TERTATA

PERATURAN GOVERNOR ACEH TENTANG
PENGERTIAN DAN KUALITAS

PERATURAN GOVERNOR ACEH

BUKTI ACHEH JAYA

Menyatakan bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2002 tentang Pemerintahan Aceh, Gubernur Aceh dengan memperhatikan pertimbangan Dewan Perwakilan Rakyat Aceh dan Pemerintah Aceh Provinsi Aceh, menetapkan Peraturan Gubernur Aceh tentang Pengertian dan Kualitas Bukti Aceh Jaya.

Menyatakan bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2002 tentang Pemerintahan Aceh, Gubernur Aceh dengan memperhatikan pertimbangan Dewan Perwakilan Rakyat Aceh dan Pemerintah Aceh Provinsi Aceh, menetapkan Peraturan Gubernur Aceh tentang Pengertian dan Kualitas Bukti Aceh Jaya.

Menyatakan bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2002 tentang Pemerintahan Aceh, Gubernur Aceh dengan memperhatikan pertimbangan Dewan Perwakilan Rakyat Aceh dan Pemerintah Aceh Provinsi Aceh, menetapkan Peraturan Gubernur Aceh tentang Pengertian dan Kualitas Bukti Aceh Jaya.

Menyatakan bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2002 tentang Pemerintahan Aceh, Gubernur Aceh dengan memperhatikan pertimbangan Dewan Perwakilan Rakyat Aceh dan Pemerintah Aceh Provinsi Aceh, menetapkan Peraturan Gubernur Aceh tentang Pengertian dan Kualitas Bukti Aceh Jaya.

Menyatakan bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2002 tentang Pemerintahan Aceh, Gubernur Aceh dengan memperhatikan pertimbangan Dewan Perwakilan Rakyat Aceh dan Pemerintah Aceh Provinsi Aceh, menetapkan Peraturan Gubernur Aceh tentang Pengertian dan Kualitas Bukti Aceh Jaya.

6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
8. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85 Tahun 2024 tentang penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 881);
9. Qanun Kabupaten Aceh Jaya Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten (Lembaran Daerah Kabupaten Aceh Jaya Tahun 2023 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Aceh Jaya Nomor 77);
10. Peraturan Bupati Aceh Jaya Nomor 33 Tahun 2024 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Kabupaten (Berita Daerah Kabupaten Aceh Jaya Tahun 2024 Nomor 33);
11. Peraturan Bupati Aceh Jaya Nomor 34 Tahun 2024 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Retribusi Kabupaten (Berita Daerah Kabupaten Aceh Jaya Tahun 2024 Nomor 34);

MEMUTUSKAN:

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

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Kabupaten Aceh Jaya yang selanjutnya disebut Kabupaten adalah bagian dari wilayah Aceh sebagai satu kesatuan masyarakat hukum yang diberi wewenang khusus untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat sesuai dengan peraturan perundang-undangan dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia berdasarkan UUD 1945 yang dipimpin oleh seorang Bupati.
2. Pemerintah Kabupaten Aceh Jaya yang selanjutnya disebut Pemerintah Kabupaten adalah penyelenggara urusan pemerintahan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten Aceh Jaya dan Dewan Perwakilan Rakyat Kabupaten sesuai dengan fungsi dan kewenangan masing-masing.
3. Bupati Aceh Jaya yang selanjutnya disebut Bupati adalah Kepala Pemerintahan Kabupaten yang dipilih melalui suatu proses demokartis yang dilakukan berdasarkan asas langsung, umum, bebas, rahasia, jujur dan adil.
4. Satuan Kerja Perangkat Kabupaten yang selanjutnya disingkat SKPK adalah unsur pembantu Bupati dalam penyelenggaraan Pemerintahan Kabupaten yang terdiri dari Sekretariat Daerah,

Sekretariat DPRK, Dinas Daerah, Lembaga Teknis Daerah dan Kecamatan.

5. Pajak Kabupaten 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.
6. Penagihan Pajak yang selanjutnya disebut Penagihan adalah serangkaian tindakan agar Penanggung Pajak melunasi utang Pajak dan biaya penagihan Pajak dengan menegur atau memperingatkan, melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan surat paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyanderaan, dan menjual barang yang telah disita.
7. 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.
8. 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 gampong, 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.
9. Nomor Pokok Wajib Pajak Kabupaten yang selanjutnya disingkat NPWPK adalah nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan daerah yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya.
10. Nomor Objek Pajak Kabupaten yang selanjutnya disingkat NOPK adalah nomor identitas objek Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan dengan ketentuan tertentu.
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. Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat SPOP adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek PBB-P2 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
13. 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.

y

f

14. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali apabila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.
15. Keuangan Daerah adalah semua hak dan kewajiban Daerah dalam rangka penyelenggaraan Pemerintahan Daerah yang dapat dinilai dengan uang serta segala bentuk kekayaan yang dapat dijadikan milik Daerah berhubung dengan hak dan kewajiban Daerah tersebut.
16. Kepala Badan adalah Kepala Perangkat Kabupaten yang melaksanakan fungsi penunjang urusan pemerintahan di bidang keuangan.

BAB II
PENILAIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

Pasal 2

- (1) NJOP menjadi dasar pengenaan PBB-P2.
- (2) Besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek PBB-P2 tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.
- (3) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar.
- (4) Dalam hal tidak diperoleh harga rata-rata sebagaimana dimaksud pada ayat (4), penghitungan NJOP dapat dilakukan dengan metode:
 - a. perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis;
 - b. nilai perolehan baru; atau
 - c. nilai jual pengganti.
- (5) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) ditetapkan berdasarkan proses penilaian.
- (6) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati.

BAB III
DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

Pasal 3

Besaran persentase NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2 ditetapkan paling rendah 20% (dua puluh persen) dan paling tinggi 100% (seratus persen) setelah dikurangi NJOP tidak kena Pajak.

Pasal 4

Besaran persentase dasar pengenaan PBB-P2 yang digunakan untuk perhitungan Objek PBB-P2 berupa:

- a. hunian (tempat tinggal) sebesar 20% (dua puluh persen);
- b. selain hunian (untuk komersial) sebesar 30% (tiga puluh persen);
- c. lahan perkebunan belum produksi 40% (empat puluh persen);
- d. lahan perikanan produksi sebesar 60% (enam puluh persen);

- e. lahan perkebunan produksi sebesar 60% (enam puluh persen);
- f. lahan pertambangan produksi dan lahan pengolahan hasil perkebunan sebesar 60% (enam puluh persen); dan
- g. dalam hal pemanfaatan bumi dan/atau bangunan dapat menimbulkan gangguan terhadap lingkungan yang berkelanjutan dan memperhatikan keseimbangan antara kepentingan ekonomi, sosial berdasarkan kebijakan Kabupaten sebesar 100% (seratus persen).

BAB IV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 5

Peraturan Bupati ini mulai berlaku sejak tanggal 02 Januari 2025. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Aceh Jaya.

Ditetapkan di Calang
pada tanggal 18 September 2025 m
25 Rabiul Awal 1447 H

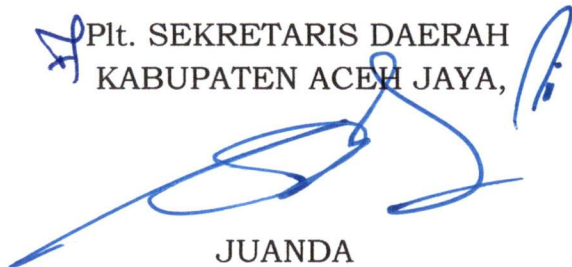
30
BUPATI ACEH JAYA,



SAFWANDI

Diundangkan di Calang
pada tanggal 18 September 2025 m
25 Rabiul Awal 1447 H

Pt. SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN ACEH JAYA,



JUANDA

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN BUPATI ACEH JAYA
NOMOR TAHUN 2025
TENTANG
BESARAN PERSENTASE DASAR PENGENAAN
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

1. UMUM

Otonomi daerah memberikan kewenangan yang luas bagi pemerintah daerah untuk mendayagunakan segala potensi sumber daya ekonomi secara optimal dan berkelanjutan. Inovasi dan kreativitas menjadi suatu kewajiban yang harus dimiliki daerah untuk menggali segala macam potensi dan peluang ekonomi dan sumber daya keuangan guna membiayai kegiatan pembangunan, sekaligus meningkatkan pelayanan publik yang diberikan kepada masyarakat agar lebih berkualitas. Hak daerah untuk mendapatkan sumber keuangan menjadi alasan mengapa peningkatan kualitas pelayanan publik perlu dilakukan. Hak yang diperoleh tidak hanya hak mendapatkan sumber dana dari pusat, namun juga hak untuk mengoptimalkan berbagai sumber keuangan sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku, hak untuk mengelola kekayaan daerah, mendapatkan sumber pendapatan lain yang sah, dan sumber-sumber pembiayaan daerah.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka dalam rangka pelaksanaan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal tersebut, pemerintah pusat telah memberikan aturan-aturan yang harus dipedomani daerah agar tidak menimbulkan distorsi terhadap perekonomian, termasuk juga mengenai pelaksanaan, teknis, sistem dan prosedur pengelolaan administrasi keuangan daerah.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja memberikan acuan bagi pemerintah daerah untuk mengelola pendapatan daerahnya sesuai dengan aturan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Hal ini seiring juga dengan diberikannya kewenangan yang luas dan bertanggung jawab untuk mengatur rumah tangganya sendiri sesuai dengan Qanun Kabupaten Aceh Jaya Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten yang disusun sesuai amanat Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.

Pemberian kewenangan yang luas tersebut dibarengi juga dengan pemberian sumber-sumber pendanaan melalui desentralisasi fiskal sehingga daerah banyak memiliki kewenangan dalam memungut pajak daerah dan retribusi daerah, tiap-tiap daerah mempunyai hak dan kewajiban mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahannya untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat.

Pajak Kabupaten merupakan salah satu sumber pendapatan Kabupaten yang penting guna membiayai pelaksanaan Pemerintahan Kabupaten. Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, perlu menetapkan Peraturan Bupati Aceh Jaya tentang Besaran Persentase Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

2. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1
Cukup jelas.

Pasal 2
Cukup jelas.

Pasal 3
Cukup jelas.

Pasal 4
Huruf a

Yang dimaksud dengan "Hunian (tempat tinggal)" merupakan objek pajak yang terdiri atas bumi (tanah) dan bangunan yang dimanfaatkan semata-mata untuk sebuah bangunan yang dipergunakan oleh manusia sebagai tempat tinggal selama jangka waktu tertentu, dan juga merupakan salah satu kebutuhan manusia yang harus terpenuhi setelah sandang (pakaian) dan pangan (makan dan minum).

Contoh:

Perhitungan PBB-P2 atas Tanah dan Bangunan yang berlokasi di Jalan Teuku Umar Gampong Keutapang Kecamatan Krueng Sabee Kabupaten Aceh Jaya dengan luas tanah 300 m² dan mempunyai bangunan (rumah tempat tinggal) dengan type 36 dengan Klasifikasi Nilai Jual Objek Tanah Rp 36.000,00/m² dan klasifikasi nilai jual objek bangunan Rp 595.000,00/m². Maka perhitungan PBB-P2 adalah:

| | |
|----------------------------------|--|
| Total NJOP Bumi | = luas tanah x NJOP |
| Total NJOP Bangunan | = luas bangunan x NJOP Bangunan |
| NJOP sebagai dasar pengenaan PBB | = Total NJOP Bumi + Total NJOP Bangunan |
| NJOP TKP | = Rp 20.000.000,00 |
| NJOP untuk perhitungan PPB | = NJOP sebagai dasar pengenaan PBB – NJOP TKP |
| Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) | = NJOP untuk perhitungan PPB x Besaran Persentase (Untuk Hunian 20%) |
| PBB Terhutang | = Nilai Jual Kena Pajak (NJKP x Tarif (0,5%)) |

Jadi perhitungannya adalah:

Dalam hal Wajib Pajak hanya memiliki atau menguasai satu objek PBB-P2

| | |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| Total NJOP Bumi | = 300 x Rp 36.000,00 |
| | = Rp 10.800.000,00 |
| Total NJOP Bangunan | = 36 x Rp.595.000,00 |
| | = Rp 21.420.000,00 |
| NJOP sebagai dasar pengenaan PBB | = Rp 10.800.000,00 + Rp 21.420.000,00 |
| | = Rp 32.220.000,00 |
| NJOP TKP | = Rp 20.000.000,00 |
| NJOP untuk perhitungan PPB | = Rp 32.220.000,00 – Rp 20.000.000,00 |
| | = Rp 12.220.000,00 |
| Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) | = Rp 12.220.000,00 x 20% |
| | = Rp 2.444.000,00 |
| PBB Terhutang | = Rp 2.444.000,00 x 0,5% |
| | = <u>Rp 12.220,00</u> |

Dalam hal Wajib Pajak memiliki atau menguasai lebih dari satu objek PBB-P2

| | |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| Total NJOP Bumi | = 300 x Rp 36.000,00 |
| | = Rp 10.800.000,00 |
| Total NJOP Bangunan | = 36 x Rp.595.000,00 |
| | = Rp 21.420.000,00 |
| NJOP sebagai dasar pengenaan PBB | = Rp 10.800.000,00 + Rp 21.420.000,00 |
| | = Rp 32.220.000,00 |
| NJOP TKP | = Rp 0,00 |
| NJOP untuk perhitungan PPB | = Rp 32.220.000,00 - Rp.0,00 |
| | = Rp 32.220.000,00 |
| Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) | = Rp 32.220.000,00 x 20% |
| | = Rp 6.444.000,00 |
| PBB Terhutang | = Rp 6.444.000,00 x 0,5% |
| | = <u>Rp 32.220,00</u> |

Huruf b

Yang dimaksud dengan "Selain Hunian (untuk komersial)" merupakan objek pajak yang terdiri atas bumi (tanah) dan bangunan yang dimanfaatkan dan yang dipergunakan oleh manusia sebagai tempat usaha selama jangka waktu tertentu, baik yang digunakan sebagai tempat kos-kosan, toko/warung/swalayan, tempat pangkas dan berbagai tempat usaha lainnya.

Contoh:

Tanah dan bangunan yang berlokasi di Jalan Teuku Umar Gampong Keutapang Kecamatan Krueng Sabee dengan luas tanah 300 m² dan mempunyai bangunan 100 m untuk komersial (toko/swalayan) dengan klasifikasi NJOP tanah Rp 36.000,-/m² dan klasifikasi nilai jual objek bangunan Rp 595.000,-/m². Maka perhitungan PBB-P2 adalah:

| | |
|----------------------------------|---|
| Total NJOP Bumi | = luas tanah x NJOP |
| Total NJOP Bangunan | = luas bangunan x NJOP Bangunan |
| NJOP sebagai dasar pengenaan PBB | = Total NJOP Bumi + Total NJOP Bangunan |
| NJOP TKP | = Rp 20.000.000,00 |
| NJOP untuk perhitungan PPB | = NJOP sebagai dasar pengenaan PBB - NJOP TKP |
| Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) | = NJOP untuk perhitungan PPB x Besaran Persentase (Untuk Komersial 30%) |
| PBB Terhutang | = Nilai Jual Kena Pajak (NJKP x Tarif (0,5%)) |

Perhitungan PBB-P2 adalah:

Dalam hal Wajib Pajak hanya memiliki atau menguasai satu objek PBB-P2

| | |
|----------------------------------|---|
| Total NJOP Bumi | = 300 x Rp 36.000,00 = Rp 10.800.000,00 |
| Total NJOP Bangunan | = 100 x Rp 595.000,00 = Rp 59.500.000,00 |
| NJOP sebagai dasar pengenaan PBB | = Rp 10.800.000,00 + Rp 59.500.000,00 = Rp 70.300.000,00 |
| NJOP TKP | = Rp 20.000.000,00 |
| NJOP untuk perhitungan PPB | = Rp 70.300.000,00 - Rp 20.000.000,00 = Rp 50.300.000,00 |
| Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) | = Rp 50.300.000,00 x 30% = Rp 15.090.000,00 |
| PBB Terhutang | = Rp 15.090.000,00 x 0,5% = <u>Rp 75.450,00</u> |

Dalam hal Wajib Pajak memiliki atau menguasai lebih dari satu objek PBB-P2

| | |
|----------------------------------|--|
| Total NJOP Bumi | = luas tanah x NJOP |
| Total NJOP Bangunan | = luas bangunan x NJOP Bangunan |
| NJOP sebagai dasar pengenaan PBB | = Total NJOP Bumi + Total NJOP Bangunan |
| NJOP TKP | = Rp 0,00 |
| NJOP untuk perhitungan PPB | = NJOP sebagai dasar pengenaan PBB - NJOP TKP |
| Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) | = NJOP untuk perhitungan PPB x Besaran Persentase (Untuk Hunian 20%) |
| PBB Terhutang | = Nilai Jual Kena Pajak (NJKP x Tarif (0,5%)) |
| Total NJOP Bumi | = 300 x Rp 36.000,00 = Rp 10.800.000,00 |
| Total NJOP Bangunan | = 100 x Rp 595.000,00 = Rp 59.500.000,00 |
| NJOP sebagai dasar pengenaan PBB | = Rp 10.800.000,00 + Rp 59.500.000,00 = Rp 70.300.000,00 |
| NJOP TKP | = Rp 0,00 |
| NJOP untuk perhitungan PPB | = Rp 70.300.000,00 - Rp 0,00 = Rp 70.300.000,00 |
| Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) | = Rp 70.300.000,00 x 30% = Rp 21.090.000,00 |
| PBB Terhutang | = Rp 21.090.000,00 x 0,5% = <u>Rp 105.450,00</u> |

Huruf c

Yang dimaksud dengan "lahan perkebunan belum produksi" merupakan objek pajak yang terdiri atas bumi (tanah) yang dimanfaatkan dan yang dipergunakan oleh manusia untuk dijadikan kebun yang akan diusahakan secara baik, sungguh-sungguh dan terencana.

Contoh:

Tanah kebun yang berlokasi di Gampong Alue Meuraksa Kecamatan Teunom dengan luas tanah 10.000 m² dengan klasifikasi NJOP tanah Rp 3.500,-/m². Maka perhitungan PBB-P2 adalah berikut:

| | |
|----------------------------------|---|
| Total NJOP Bumi | = luas tanah x NJOP |
| Total NJOP Bangunan | = luas bangunan x NJOP Bangunan |
| NJOP sebagai dasar pengenaan PBB | = Total NJOP Bumi + Total NJOP Bangunan |
| NJOP TKP | = Rp 20.000.000,00 |
| NJOP untuk perhitungan PPB | = NJOP sebagai dasar pengenaan PBB - NJOP TKP |
| Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) | = NJOP untuk perhitungan PPB x Besaran Persentase (Untuk Lahan Perkebunan Belum Produksi 40%) |
| PBB Terhutang | = Nilai Jual Kena Pajak (NJKP x Tarif (0,5%)) |

Perhitungan PBB-P2 adalah:

Dalam hal Wajib Pajak hanya memiliki atau menguasai satu objek PBB-P2

| | |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| Total NJOP Bumi | = 10.000 x Rp 3.500,00 |
| | = Rp 35.000.000,00 |
| Total NJOP Bangunan | = 0,00 x 0,00 |
| | = Rp 0,00 |
| NJOP sebagai dasar pengenaan PBB | = Rp 35.000.000,00 + 0,00 |
| | = Rp 35.000.000,00 |
| NJOP TKP | = Rp 20.000.000,00 |
| NJOP untuk perhitungan PPB | = Rp 35.000.000,00 - Rp 20.000.000,00 |
| | = Rp 15.000.000,00 |
| Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) | = Rp 15.000.000,00 x 40% |
| | = Rp 6.000.000,00 |
| PBB Terhutang | = Rp 6.000.000,00 x 0,5% |
| | = <u>Rp 30.000,00</u> |

Dalam hal Wajib Pajak memiliki atau menguasai lebih dari satu objek PBB-P2

Jadi perhitungannya adalah

| | |
|----------------------------------|------------------------------|
| Total NJOP Bumi | = 10.000 x Rp.3.500,00 |
| | = Rp 35.000.000,00 |
| Total NJOP Bangunan | = 0,00 x 0,00 |
| | = Rp 0,00 |
| NJOP sebagai dasar pengenaan PBB | = Rp 35.000.000,00 + 0,00 |
| | = Rp 35.000.000,00 |
| NJOP TKP | = Rp 0,00 |
| NJOP untuk perhitungan PPB | = Rp 35.000.000,00 - Rp 0,00 |
| | = Rp 35.000.000,00 |
| Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) | = Rp 35.000.000,00 x 40% |
| | = Rp 14.000.000,00 |
| PBB Terhutang | = Rp 14.000.000,00 x 0,5% |
| | = <u>Rp 70.000,00</u> |

Huruf d

Yang dimaksud dengan 'lahan perikanan produksi' merupakan objek pajak yang terdiri atas bumi (tanah) yang dimanfaatkan dan yang dipergunakan oleh manusia untuk sebagai tempat budidaya untuk pemeliharaan dan pengembang biakan ikan dan organisme air lain seperti kerang, udang dan yang lainnya.

Contoh:

Tanah lahan tambak udang yang berlokasi di Gampong Kabong Kecamatan Krueng Sabee dengan luas tanah 10.000 m² dengan klasifikasi NJOP tanah Rp 3.500,-/m². Maka perhitungan PBB-P2 adalah:

| | |
|----------------------------------|---|
| Total NJOP Bumi | = luas tanah x NJOP |
| Total NJOP Bangunan | = luas bangunan x NJOP Bangunan |
| NJOP sebagai dasar pengenaan PBB | = Total NJOP Bumi + Total NJOP Bangunan |

| | |
|------------------------------|--|
| NJOP TKP | = Rp 20.000.000,00 |
| NJOP untuk perhitungan PPB | = NJOP sebagai dasar pengenaan PBB - NJOP TKP |
| Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) | = NJOP untuk perhitungan PPB x Besaran Persentase (Untuk Lahan Perikanan Produksi 60%) |
| PBB Terhutang | = Nilai Jual Kena Pajak (NJKP x Tarif (0,5%)) |

Perhitungan PBB-P2 adalah:

Dalam hal Wajib Pajak hanya memiliki atau menguasai satu objek PBB-P2

| | |
|----------------------------------|---|
| Total NJOP Bumi | = 10.000 x Rp 3.500,00 = Rp 35.000.000,00 |
| Total NJOP Bangunan | = 0,00 x 0,00 = Rp 0,00 |
| NJOP sebagai dasar pengenaan PBB | = Rp 35.000.000,00 + 0,00 = Rp 35.000.000,00 |
| NJOP TKP | = Rp 20.000.000,00 |
| NJOP untuk perhitungan PPB | = Rp 35.000.000,00 - Rp 20.000.000,00 = Rp 15.000.000,00 |
| Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) | = Rp 15.000.000,00 x 60% = Rp 9.000.000,00 |
| PBB Terhutang | = Rp 9.000.000,00 x 0,5% = <u>Rp 45.000,00</u> |

Dalam hal Wajib Pajak memiliki atau menguasai lebih dari satu objek PBB-P2

| | |
|----------------------------------|---|
| Total NJOP Bumi | = 10.000 x Rp3.500,00 = Rp 35.000.000,00 |
| Total NJOP Bangunan | = 0,00 x 0,00 = Rp 0,00 |
| NJOP sebagai dasar pengenaan PBB | = Rp 35.000.000,00 + 0,00 = Rp 35.000.000,00 |
| NJOP TKP | = Rp 0,00 |
| NJOP untuk perhitungan PPB | = Rp 35.000.000,00 - Rp 0,00 = Rp 35.000.000,00 |
| Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) | = Rp 35.000.000,00 x 60% = Rp 21.000.000,00 |
| PBB Terhutang | = Rp 21.000.000,00 x 0,5% = <u>Rp 105.000,00</u> |

Huruf e

Yang dimaksud dengan “lahan perkebunan produksi” merupakan objek pajak yang terdiri atas bumi (tanah) yang dimanfaatkan dan yang dipergunakan oleh manusia untuk dijadikan kebun yang diusahakan secara baik, sungguh-sungguh dan terencana untuk memperoleh komoditas yang sebaik-baiknya.

Contoh:

Tanah kebun yang berlokasi di Gampong Alue Meuraksa Kecamatan Teunom dengan luas tanah 10.000 m² dengan klasifikasi NJOP tanah Rp 3.500,-/m². Maka perhitungan PBB-P2 adalah berikut:

| | |
|----------------------------------|---|
| Total NJOP Bumi | = luas tanah x NJOP |
| Total NJOP Bangunan | = luas bangunan x NJOP Bangunan |
| NJOP sebagai dasar pengenaan PBB | = Total NJOP Bumi + Total NJOP Bangunan |
| NJOP TKP | = Rp.20.000.000,00 |
| NJOP untuk perhitungan PPB | = NJOP sebagai dasar pengenaan PBB - NJOP TKP |
| Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) | = NJOP untuk perhitungan PPB x Besaran Persentase (Untuk Lahan Perkebunan Produksi 60%) |
| PBB Terhutang | = Nilai Jual Kena Pajak (NJKP x Tarif (0,5%)) |

Perhitungan PBB-P2 adalah:

Dalam hal Wajib Pajak hanya memiliki atau menguasai satu objek PBB-P2

| | |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| Total NJOP Bumi | = 10.000 x Rp 3.500,00 |
| | = Rp 35.000.000,00 |
| Total NJOP Bangunan | = 0,00 x 0,00 |
| | = Rp 0,00 |
| NJOP sebagai dasar pengenaan PBB | = Rp 35.000.000,00 + 0,00 |
| | = Rp 35.000.000,00 |
| NJOP TKP | = Rp 20.000.000,00 |
| NJOP untuk perhitungan PPB | = Rp 35.000.000,00 - Rp 20.000.000,00 |
| | = Rp 15.000.000,00 |
| Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) | = Rp 15.000.000,00 x 60% |
| | = Rp 9.000.000,00 |
| PBB Terhutang | = Rp 9.000.000,00 x 0,5% |
| | = <u>Rp 45.000,00</u> |

Dalam hal Wajib Pajak memiliki atau menguasai lebih dari satu objek PBB-P2

Jadi perhitungannya adalah

| | |
|----------------------------------|------------------------------|
| Total NJOP Bumi | = 10.000 x Rp.3.500,00 |
| | = Rp 35.000.000,00 |
| Total NJOP Bangunan | = 0,00 x 0,00 |
| | = Rp 0,00 |
| NJOP sebagai dasar pengenaan PBB | = Rp 35.000.000,00 + 0,00 |
| | = Rp 35.000.000,00 |
| NJOP TKP | = Rp 0,00 |
| NJOP untuk perhitungan PPB | = Rp 35.000.000,00 - Rp 0,00 |
| | = Rp 35.000.000,00 |
| Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) | = Rp 35.000.000,00 x 60% |
| | = Rp 21.000.000,00 |
| PBB Terhutang | = Rp 21.000.000,00 x 0,5% |
| | = <u>Rp 105.000,00</u> |

Huruf f

Yang dimaksud dengan “lahan pertambangan produksi” merupakan objek pajak yang terdiri atas bumi (tanah) yang dimanfaatkan dan yang dipergunakan oleh manusia untuk kegiatan yang melakukan ekstraksi mineral dan bahan tambang lainnya dari dalam bumi baik dalam rangka upaya pencarian, penambangan (penggalian), pengolahan, pemanfaatan dan penjualan bahan galian.

Contoh:

Tanah lahan pertambangan yang berlokasi di Gampong Baro Kecamatan Setia Bakti dengan luas tanah 10.000 m² dengan klasifikasi NJOP tanah Rp 3.500,-/m². Maka perhitungan PBB-P2 adalah sebagai berikut:

| | |
|----------------------------------|---|
| Total NJOP Bumi | = luas tanah x NJOP |
| Total NJOP Bangunan | = luas bangunan x NJOP Bangunan |
| NJOP sebagai dasar pengenaan PBB | = Total NJOP Bumi + Total NJOP Bangunan |
| NJOP TKP | = Rp 20.000.000,00 |
| NJOP untuk perhitungan PPB | = NJOP sebagai dasar pengenaan PBB - NJOP TKP |
| Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) | = NJOP untuk perhitungan PPB x Besaran Persentase (lahan pertambangan produksi 60%) |
| PBB Terhutang | = Nilai Jual Kena Pajak (NJKP x Tarif (0,5%)) |

Perhitungan PBB-P2 adalah:

Dalam hal Wajib Pajak hanya memiliki atau menguasai satu objek PBB-P2

| | |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| Total NJOP Bumi | = 10.000 x Rp 3.500,00 |
| | = Rp 35.000.000,00 |
| Total NJOP Bangunan | = 0,00 x 0,00 |
| | = Rp 0,00 |
| NJOP sebagai dasar pengenaan PBB | = Rp 35.000.000,00 + 0,00 |
| | = Rp 35.000.000,00 |
| NJOP TKP | = Rp 20.000.000,00 |
| NJOP untuk perhitungan PPB | = Rp 35.000.000,00 - Rp 20.000.000,00 |
| | = Rp 15.000.000,00 |
| Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) | = Rp 15.000.000,00 x 60% |
| | = Rp 9.000.000,00 |
| PBB Terhutang | = Rp 9.000.000,00 x 0,5% |
| | = <u>Rp 45.000,00</u> |

Dalam hal Wajib Pajak memiliki atau menguasai lebih dari satu objek PBB-P2

| | |
|----------------------------------|------------------------------|
| Total NJOP Bumi | = 10.000 x Rp 3.500,00 |
| | = Rp 35.000.000,00 |
| Total NJOP Bangunan | = 0,00 x 0,00 |
| | = Rp 0,00 |
| NJOP sebagai dasar pengenaan PBB | = Rp 35.000.000,00 + 0,00 |
| | = Rp 35.000.000,00 |
| NJOP TKP | = Rp 0,00 |
| NJOP untuk perhitungan PPB | = Rp 35.000.000,00 - Rp 0,00 |
| | = Rp 35.000.000,00 |
| Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) | = Rp 35.000.000,00 x 60% |
| | = Rp 21.000.000,00 |
| PBB Terhutang | = Rp 21.000.000,00 x 0,5% |
| | = <u>Rp 105.000,00</u> |

Huruf g

Yang dimaksud dengan “dalam hal pemanfaatan bumi dan/atau bangunan dapat menimbulkan gangguan terhadap lingkungan” merupakan objek pajak yang terdiri atas bumi (tanah) dan bangunan yang dimanfaatkan dan dipergunakan oleh manusia yang didalam pelaksanaannya berpotensi dan dapat menyebabkan gangguan terhadap lingkungan seperti polusi, pencemaran air, kebisingan dan kerusakan lingkungan lainnya.

Contoh:

Tanah dan bangunan yang berlokasi di Gampong Bahagia Kecamatan Krueng Sabee dengan luas tanah 10.000 m² dan mempunyai bangunan 50 m untuk yang digunakan sebagai tempat pengolahan dan stockpile batubara yang menimbulkan gangguan terhadap lingkungan dengan klasifikasi NJOP tanah Rp 36.000,-/m² dan klasifikasi nilai jual objek bangunan Rp 595.000,-/m². Maka perhitungan PBB-P2 adalah sebanyak berikut:

| | |
|----------------------------------|--|
| Total NJOP Bumi | = luas tanah x NJOP |
| Total NJOP Bangunan | = luas bangunan x NJOP Bangunan |
| NJOP sebagai dasar pengenaan PBB | = Total NJOP Bumi + Total NJOP Bangunan |
| NJOP TKP | = Rp 20.000.000,00 |
| NJOP untuk perhitungan PPB | = NJOP sebagai dasar pengenaan PBB - NJOP TKP |
| Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) | = NJOP untuk perhitungan PPB x Besaran Persentase (gangguan lingkungan 100%) |
| PBB Terhutang | = Nilai Jual Kena Pajak (NJKP x Tarif (0,5%)) |

Perhitungan PBB-P2 adalah:

Dalam hal Wajib Pajak hanya memiliki atau menguasai satu objek PBB-P2

| | |
|----------------------------------|--|
| Total NJOP Bumi | = 10.000 x Rp.36.000,00 |
| | = Rp 360.000.000,00 |
| Total NJOP Bangunan | = 36 x Rp 595.000,00 |
| | = Rp 21.420.000,00 |
| NJOP sebagai dasar pengenaan PBB | = Rp 360.000.000,00 + Rp 21.420.000,00 |
| | = Rp 381.420.000,00 |
| NJOP TKP | = Rp 20.000.000,00 |
| NJOP untuk perhitungan PPB | = Rp 381.420.000,00 - Rp.20.000.000,00 |
| | = Rp 361.420.000,00 |
| Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) | = Rp 361.420.000,00 x 100% |
| | = Rp 361.420.000,00 |
| PBB Terhutang | = Rp 361.420.000,00 x 0,5% |
| | = <u>Rp 1.807.100,00</u> |

Dalam hal Wajib Pajak memiliki atau menguasai lebih dari satu objek PBB-P2

| | |
|----------------------------------|--|
| Total NJOP Bumi | = 10.000 x Rp 36.000,00 |
| | = Rp 360.000.000,00 |
| Total NJOP Bangunan | = 36 x Rp 595.000,00 |
| | = Rp 21.420.000,00 |
| NJOP sebagai dasar pengenaan PBB | = Rp 360.000.000,00 + Rp 21.420.000,00 |
| | = Rp 381.420.000,00 |

| | |
|------------------------------|-------------------------------|
| NJOP TKP | = Rp 0,00 |
| NJOP untuk perhitungan PPB | = Rp 381.420.000,00 - Rp 0,00 |
| | = Rp 381.420.000,00 |
| Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) | = Rp 381.420.000,00 x 100% |
| | = Rp 381.420.000,00 |
| PBB Terhutang | = Rp 381.420.000,00 x 0,5% |
| | = <u>Rp 1.907.100,00</u> |

Pasal 5

Cukup jelas.

BERITA DAERAH KABUPATEN ACEH JAYA TAHUN 2025 NOMOR...29

29

P