



BUPATI PASURUAN  
PROVINSI JAWA TIMUR

PERATURAN BUPATI PASURUAN  
NOMOR 2 TAHUN 2024

TENTANG

PENETAPAN *ASSESSMENT RATIO* SEBAGAI DASAR PERHITUNGAN PAJAK BUMI  
DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN DI KABUPATEN PASURUAN  
TAHUN 2024

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PASURUAN,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk meningkatkan kesadaran masyarakat dalam pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan serta untuk mengurangi beban masyarakat yang diakibatkan oleh kenaikan Nilai Jual Objek Pajak Bumi yang signifikan, perlu mengatur perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
  - b. bahwa sehubungan dengan hal sebagaimana dimaksud pada huruf a serta mendasari Pasal 7 ayat (3) Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka perlu menetapkan *Assessment Ratio* sebagai dasar perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Pasuruan Tahun 2024 dengan Peraturan Bupati;
- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pemerintahan Daerah Kabupaten di Djawa Timur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 32) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
  3. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 105, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6887);
  4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);

5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);
6. 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
7. 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);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
9. 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);
10. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 199) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 76 Tahun 2021 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1860);
11. 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 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 157);
12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang 2022 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
13. Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 9 Tahun 2022 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Pasuruan Tahun 2022 Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 343);

14. Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 3 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Pasuruan Tahun 2023 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 346);
15. Peraturan Bupati Pasuruan Nomor 236 Tahun 2023 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Berita Daerah Kabupaten Pasuruan Tahun 2012 Nomor 236).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PENETAPAN *ASSESSMENT RATIO* SEBAGAI DASAR PERHITUNGAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN DI KABUPATEN PASURUAN TAHUN 2024

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Pasuruan.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Pasuruan.
3. Bupati adalah Bupati Pasuruan.
4. 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.
5. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.
6. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan Bumi dan di bawah permukaan Bumi.
7. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.
8. 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.
9. Ketetapan Minimal adalah ketetapan Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan minimal yang wajib dibayar oleh Wajib Pajak atas objek PBB-P2 yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan.

BAB II

MAKSUD, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Bagian Kesatu  
Maksud dan Tujuan

## Pasal 2

- (1) Maksud dari Peraturan ini adalah mengatur Penetapan *Assessment Ratio* PBB-P2 di Kabupaten Pasuruan.
- (2) Tujuan dari Peraturan ini adalah pengaturan Ketetapan *Assessment Ratio* PBB-P2 untuk mengurangi beban masyarakat yang diakibatkan oleh kenaikan NJOP bumi yang signifikan.

## Bagian Kedua Ruang Lingkup

### Pasal 3

Ruang Lingkup dari Peraturan Bupati ini mengatur tentang:

- a. Perhitungan PBB-P2; dan
- b. *Assessment Ratio* PBB-P2

## BAB III PERHITUNGAN PBB-P2

### Pasal 4

- (1) Besaran pokok PBB-P2 yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan PBB-P2 dengan tarif PBB-P2.
- (2) Dasar pengenaan PBB-P2 merupakan NJOP.
- (3) NJOP tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
- (4) Dalam hal Wajib Pajak memiliki atau menguasai lebih dari satu objek PBB-P2 di Daerah, NJOP tidak kena pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) hanya diberikan atas salah satu objek PBB-P2 untuk setiap Tahun Pajak.
- (5) NJOP yang digunakan untuk perhitungan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan *Assessment Ratio* dalam bentuk persentase tertentu dikalikan dengan NJOP yang telah dikurangi NJOP tidak kena pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3).

## BAB IV ASSESSMENT RATIO

### Pasal 5

- (1) *Assessment Ratio* ditetapkan untuk setiap ketetapan yang dituangkan dalam SPPT PBB-P2 Tahun Pajak 2024.
- (2) *Assessment Ratio* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan kepada Wajib Pajak PBB-P2 dalam bentuk persentase tertentu sebagai dasar perhitungan PBB-P2.
- (3) Besaran *Assessment Ratio* sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan berdasarkan klasifikasi besaran NJOP sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

## Pasal 6

- (1) Objek pajak yang telah dilakukan perhitungan besaran pokok PBB-P2 yang terutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) yang nilai pajak terutangnya kurang dari Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) maka nilai pajak terutang ditetapkan sebesar Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) sebagai ketentuan minimal.
- (2) Ketentuan minimal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan jumlah ketentuan PBB-P2 minimal yang wajib dibayar oleh Wajib Pajak atas objek pajak PBB-P2 yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan.

## BAB V KETENTUAN PENUTUP

### Pasal 7

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Pasuruan  
pada tanggal 7 Februari 2024  
Pj. BUPATI PASURUAN,

ttd.

ANDRIYANTO

Diundangkan di Pasuruan  
pada tanggal 7 Februari 2024  
SEKRETARIS DAERAH

ttd.

YUDHA TRIWIDYA SASONGKO  
BERITA DAERAH KABUPATEN PASURUAN TAHUN 2024 NOMOR 2

LAMPIRAN : PERATURAN BUPATI PASURUAN  
 NOMOR : 2 TAHUN 2024  
 TANGGAL : 7 FEBRUARI 2024

TABEL KLASIFIKASI ASSESSMENT RATIO

Batasan NJOP ( Rp)		AR (%)	Keterangan
Minimal	Maksimal		
-	500.000.000	45	<i>Assessment Ratio</i> untuk bidang objek hanya berupa <b>Tanah/Lahan Kosong</b>
500.000.001	1.000.000.000	50	
1.000.000.001	1.500.000.000	55	
1.500.000.001	2.000.000.000	60	
2.000.000.001	5.000.000.000	60	
5.000.000.001	10.000.000.000	65	
10.000.000.001	20.000.000.000	65	
20.000.000.001	50.000.000.000	70	
50.000.000.001	100.000.000.000	70	
100.000.000.001	500.000.000.000	75	
500.000.000.001	1.000.000.000.000	75	
1.000.000.000.001	9.999.999.999.999	80	
-	500.000.000	50	
500.000.001	1.000.000.000	55	
1.000.000.001	1.500.000.000	60	
1.500.000.001	2.000.000.000	65	
2.000.000.001	5.000.000.000	65	
5.000.000.001	10.000.000.000	70	
10.000.000.001	20.000.000.000	70	
20.000.000.001	50.000.000.000	75	
50.000.000.001	100.000.000.000	75	
100.000.000.001	500.000.000.000	80	
500.000.000.001	1.000.000.000.000	80	
1.000.000.000.001	9.999.999.999.999	85	

Pj. BUPATI PASURUAN,

ttd.

ANDRIYANTO