



**BUPATI KULON PROGO
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

PERATURAN BUPATI KULON PROGO

NOMOR 11 TAHUN 2021

TENTANG

PEMBERIAN KERINGANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KULON PROGO,

- Menimbang :
- a. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 25 ayat (3) huruf e Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 1 Tahun 2021 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, Bupati dapat memberikan keringanan pajak terutang;
 - b. bahwa dalam rangka menjaga stabilitas ekonomi sehubungan dengan perkembangan ekonomi di Daerah yang berdampak pada kenaikan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, perlu diberikan keringanan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pemberian Keringanan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Daerah Istimewa Jogjakarta sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1951;
2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah terakhir dengan Pasal 176 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950 tentang Penetapan Mulai Berlakunya Undang-Undang 1950 Nomor 12, 13, 14, dan 15 dari Hal Pembentukan Daerah Daerah Kabupaten di Djawa Timur/Tengah/Barat dan Daerah Istimewa Jogjakarta;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah;
6. Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagaimana telah diubah terakhir dengan dengan Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 1 Tahun 2021;

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEMBERIAN KERINGANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. 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.
2. 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 perpajakan daerah.
3. 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 (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) 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.
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, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.
5. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Daerah.
6. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.

7. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NJOPTKP adalah besaran nilai yang merupakan batas tertinggi nilai/harga objek pajak yang tidak dikenakan pajak.
8. Hak atas tanah dan/atau bangunan adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan beserta bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.
9. Tanah adalah bagian dari permukaan bumi yang di atasnya melekat hak-hak atas tanah yang diatur dalam undang-undang di bidang pertanahan.
10. Nomor Objek Pajak yang selanjutnya disebut NOP adalah nomor yang diberikan sebagai identitas Objek Pajak yang bersifat unik, permanen dan nasional.
11. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disebut 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.
12. Nilai Jual Objek Pajak Pengganti yang selanjutnya disebut NJOP Pengganti adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.
13. Subjek PBB-P2 yang selanjutnya disebut Subjek 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.
14. Wajib PBB-P2 yang selanjutnya disebut 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.

15. Objek Pajak PBB-P2 yang selanjutnya disebut 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.
16. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disebut SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang dan bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah dan/atau bangunan.
17. Badan Keuangan dan Aset Daerah adalah Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Kulon Progo.
18. Bupati adalah Bupati Kulon Progo.
19. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
20. Daerah adalah Kabupaten Kulon Progo.

Pasal 2

- (1) Maksud disusunnya Peraturan Bupati ini adalah sebagai pedoman dalam menentukan kebijakan pemberian keringanan PBB-P2.
- (2) Tujuan disusunnya Peraturan Bupati ini adalah agar pelaksanaan pemungutan PBB-P2 dapat berjalan dengan lancar.

BAB II

PEMBERIAN KERINGANAN PBB-P2

Pasal 3

Keringanan PBB-P2 diberikan kepada seluruh Wajib Pajak/Objek Pajak yang pajaknya mengalami kenaikan.

Pasal 4

- (1) Pemberian keringanan PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dikelompokkan berdasarkan besaran NJOP sebagai berikut:
 - a. NJOP sampai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) diberikan keringanan pajak sebesar 95% (sembilan puluh lima persen);
 - b. NJOP di atas Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sampai dengan Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) diberikan keringanan pajak sebesar 93% (sembilan puluh tiga persen);
 - c. NJOP di atas Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) sampai dengan Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah) diberikan keringanan pajak sebesar 90% (sembilan puluh persen);
 - d. NJOP di atas Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah) sampai dengan Rp500.000.000.000,00 (lima ratus miliar rupiah) diberikan keringanan pajak sebesar 88% (delapan puluh delapan persen);
 - e. NJOP di atas Rp500.000.000.000,00 (lima ratus miliar rupiah) sampai dengan Rp1.000.000.000.000,00 (satu triliun rupiah) diberikan keringanan pajak sebesar 85% (delapan puluh lima persen);
 - f. NJOP di atas Rp1.000.000.000.000,00 (satu triliun rupiah) sampai dengan Rp3.000.000.000.000,00 (tiga triliun rupiah) diberikan keringanan pajak sebesar 75% (tujuh puluh lima persen); dan
 - g. NJOP di atas Rp3.000.000.000.000,00 (tiga triliun rupiah) diberikan keringanan pajak sebesar 65% (enam puluh lima persen).
- (2) Besaran keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh dari perkalian antara persentase keringanan yang telah dikurangi persentase kenaikan tahun sebelumnya dengan selisih perhitungan pajak tahun berkenaan dan pajak Tahun 2019.

Pasal 5

Apabila perhitungan pajak tahun berkenaan terjadi kenaikan terhadap pajak tahun lalu maka besaran kenaikan pajaknya berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. kenaikan paling banyak 5% (lima persen) dari pajak tahun lalu untuk NJOP sampai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
- b. kenaikan paling banyak 7% (tujuh persen) dari pajak tahun lalu untuk NJOP di atas Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sampai dengan Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
- c. kenaikan paling banyak 10% (sepuluh persen) dari pajak tahun lalu untuk NJOP di atas Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) sampai dengan Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);
- d. kenaikan paling banyak 12% (dua belas persen) dari pajak tahun lalu untuk NJOP di atas Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah) sampai dengan Rp500.000.000.000,00 (lima ratus miliar rupiah);
- e. kenaikan paling banyak 15% (lima belas persen) dari pajak tahun lalu untuk NJOP di atas Rp500.000.000.000,00 (lima ratus miliar rupiah) sampai dengan Rp1.000.000.000.000,00 (satu triliun rupiah);
- f. kenaikan paling banyak 18% (delapan belas persen) dari pajak tahun lalu untuk NJOP di atas Rp1.000.000.000.000,00 (satu triliun rupiah) sampai dengan Rp3.000.000.000.000,00 (tiga triliun rupiah); dan
- g. kenaikan paling banyak 25% (dua puluh lima persen) dari pajak tahun lalu untuk NJOP di atas Rp3.000.000.000.000,00 (tiga triliun rupiah).

Pasal 6

- (1) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 adalah Objek Pajak yang mengalami perubahan data.

- (2) Perubahan data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah perubahan data berupa penambahan bangunan baru, penambahan luas bangunan, penambahan dan/atau peningkatan fasilitas bangunan, renovasi, penambahan luas bumi, dan peningkatan nilai ekonomis tanah yang disebabkan oleh alih fungsi tanah.

BAB III

TATA CARA PEMBERIAN KERINGANAN DAN PENETAPAN PAJAK

Pasal 7

- (1) Hasil perhitungan pajak tahun berkenaan diberikan keringanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4.
- (2) Kenaikan tertinggi pajak tahun berkenaan ditentukan dengan cara menambahkan pajak tahun lalu dengan persentase kenaikan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.
- (3) Hasil perhitungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diperbandingkan untuk memilih besaran ketetapan pajak tahun berkenaan.
- (4) Apabila hasil perhitungan pajak sebagaimana dimaksud ayat (1) lebih kecil dari hasil perhitungan sebagaimana dimaksud ayat (2) maka hasil perhitungan pajak yang dipakai untuk menetapkan pajak adalah besaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (5) Apabila hasil perhitungan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) lebih kecil dari hasil perhitungan pajak sebagaimana dimaksud ayat (1) maka hasil perhitungan pajak yang dipakai untuk menetapkan pajak adalah besaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (6) Contoh Perhitungan keringanan dan penetapan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (5) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB IV

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 8

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada saat diundangkan.

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

Ditetapkan di Wates

pada tanggal 18 Februari 2021

BUPATI KULON PROGO,

cap/ttd

SUTEDJO

Diundangkan di Wates

pada tanggal 18 Februari 2021

SEKRETARIS DAERAH

KABUPATEN KULON PROGO,

cap/ttd

ASTUNGKORO

BERITA DAERAH KABUPATEN KULON PROGO

TAHUN 2021 NOMOR 11

SALINAN TELAH SESUAI DENGAN ASLINYA
KEPALA BAGIAN HUKUM SETDA
KABUPATEN KULON PROGO,



MUHADI, S.H., M.Hum.

NIP. 19720822 199503 1 003

LAMPIRAN
PERATURAN BUPATI KULON PROGO
NOMOR 11 TAHUN 2021
TENTANG
PEMBERIAN KERINGANAN PAJAK
BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN
DAN PERKOTAAN

CONTOH PERHITUNGAN KERINGANAN DAN PENETAPAN PAJAK

Untuk NJOP di atas Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sampai dengan Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah)

Wajib Pajak A mempunyai objek pajak berupa:

- Tanah seluas 3.325 m² dengan nilai jual Objek Pajak Rp2.176.000,00/m²;
- Bangunan seluas 208 m² dengan nilai jual Objek Pajak Rp1.200.000,00/m²;
- Ketetapan Pajak Tahun 2019 Rp2.277.938,00
- Ketetapan Pajak Tahun 2020 Rp2.619.629,00
- Kenaikan Tahun 2020 sebesar 15% dari Tahun 2019

Besarnya NJOP total sebagai dasar penghitungan pajak yang terutang adalah sebagai berikut :

- | | | | |
|----|---|---|-----------------------------|
| 1. | NJOP Bumi : 3.325 m ² x Rp2.176.000,00 | = | Rp7.235.200.000,00 |
| 2. | NJOP Bangunan 208 m ² x Rp1.200.000.000,00 | = | Rp249.600.000,00 |
| | NJOPTKP | = | <u>Rp25.000.000,00 (-)</u> |
| | NJOP Bangunan | = | <u>Rp224.600.000,00 (+)</u> |
| 3. | NJOPKP (NJOP Kena Pajak) | = | Rp7.459.800.000,00 |

Tarif pajak efektif yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah adalah 0,12%

Maka besaran pajaknya sebagai berikut:

Perhitungan pajak Tahun 2021 = 0,12% X Rp7.459.800.000,00 = Rp8.951.760,00

Selisih pajak dari tahun 2019 =

(8.951.760,00 – 2.277.938,00) = Rp 6.673.822,00

Pengurangan

= Rp5.205.580,00

Selisih X (% tarif pengurangan-% Kenaikan th. sebelumnya)
Rp6.673.822,00 X (93%-15%) = Rp5.205.580,00

Pajak 2021 setelah Pengurangan

=Rp3.746.180,00

→ 1

Batas Maksimal Pajak

=Rp2.803.003,00

→ 2

Batas Maksimal = Naik 7 % dari tahun sebelumnya

= Rp2.619.629,00 + (2.619.629,00 X 7 %)

= Rp2.619.629,00 + 183.374,00

= Rp2.803.003,00

Besarnya ketetapan pajak PBB-P2 Tahun 2021

= Rp2.803.003,00

SALINAN TELAH SESUAI DENGAN ASLINYA
KEPALA BAGIAN HUKUM SETDA
KABUPATEN KULON PROGO,



Wates, 18 Februari 2021

BUPATI KULON PROGO,

cap/ttd

SUTEDJO