



BUPATI KUPANG
PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR

PERATURAN DAERAH KABUPATEN KUPANG
NOMOR 7 TAHUN 2019
TENTANG
PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH KABUPATEN KUPANG
NOMOR 8 TAHUN 2013 TENTANG PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KUPANG,

- Menimbang :
- a. bahwa kebijakan Tarif dan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Kupang Nomor 8 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan perlu dilakukan penyesuaian guna memenuhi tuntutan perkembangan ekonomi dan sosial kemasyarakatan di Daerah;
 - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Kupang Nomor 8 Tahun 2013 tentang 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 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II dalam Wilayah Daerah-daerah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 122, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1655);
 3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);

4. 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 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
5. Peraturan Daerah Kabupaten Kupang Nomor 8 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kabupaten Kupang Tahun 2013 Nomor 317, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kupang Nomor 008);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN KUPANG

dan

BUPATI KUPANG

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH KABUPATEN KUPANG NOMOR 8 TAHUN 2013 TENTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Kupang Nomor 8 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kabupaten Kupang Tahun 2013 Nomor 317, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kupang Nomor 008) diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 3 ayat (3) huruf a, dan ayat (4) diubah sehingga Pasal 3 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 3

- (1) Objek PBB-P2 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.
- (2) Termasuk dalam pengertian bangunan adalah:
 - a. jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks Bangunan tersebut;
 - b. jalan tol;
 - c. kolam renang;
 - d. pagar mewah;
 - e. tempat olah raga;
 - f. galangan kapal, dermaga;

- g. taman mewah;
 - h. tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan
 - i. menara.
- (3) Objek Pajak yang tidak dikenakan PBB-P2 adalah objek Pajak yang:
- a. digunakan oleh Pemerintah, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota untuk penyelenggaraan pemerintahan;
 - b. digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
 - c. digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala atau yang sejenis dengan itu;
 - d. merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
 - e. digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan
 - f. digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.
- (4) Besarnya NJOPTKP ditetapkan sebesar Rp12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.

2. Ketentuan Pasal 7 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 7

Tarif PBB-P2 ditetapkan berdasarkan klasifikasi NJOP sebagai berikut:

- a. NJOP dibawah 1 (satu) milyar ditetapkan sebesar:
 - 1. 0,05% (nol koma nol lima persen) untuk objek bumi; dan
 - 2. 0,20% (nol koma dua puluh persen) untuk objek bangunan;
- b. NJOP 1 (satu) milyar ke atas ditetapkan sebesar:
 - 1. 0,06% (nol koma nol enam persen) untuk objek bumi; dan
 - 2. 0,25% (nol koma dua puluh lima persen) untuk objek bangunan.

Pasal II

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Kupang.

Ditetapkan di Oelamasi
pada tanggal 2 Mei 2019

KABUPATEN KUPANG, *n*

Korinus Masneno
KORINUS MASNENO *h*

Diundangkan di Oelamasi
pada tanggal 2 Mei 2019

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN KUPANG, *h*

OBET LAHA

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN KUPANG TAHUN 2019 NOMOR 7

REGISTRASI PERATURAN DAERAH KABUPATEN KUPANG PROVINSI NUSA
TENGGARA TIMUR NOMOR 07/2019

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN KUPANG
NOMOR 7 TAHUN 2019
TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH KABUPATEN KUPANG
NOMOR 8 TAHUN 2013 TENTANG PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

I. UMUM

Kebijakan penetapan tarif PBB-P2 dalam Peraturan Daerah Kabupaten Kupang Nomor 8 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dilakukan berdasarkan NJOP PBB-P2 yang secara umum masih jauh dibawah harga pasaran umum yang berlaku di Daerah. Mengingat NJOP merepresentasikan kedudukan sosial dan ekonomi masyarakat selaku Wajib Pajak, maka penyesuaian NJOP PBB-P2 perlu dilakukan berdasarkan pendekatan harga pasaran umum atau minimal mendekati harga pasar yang berlaku saat ini.

Penyesuaian NJOP PBB-P2 disadari akan berdampak pada kenaikan PBB-P2 yang terutang, dan membebani Wajib Pajak. Karena itu, formula Tarif PBB-P2 dan NJOPTKP dalam Peraturan Daerah Kabupaten Kupang Nomor 8 Tahun 2013 seperti tersebut di atas perlu dilakukan penyesuaian untuk mengimbangi dampak penyesuaian kenaikan NJOP PBB-P2 dimaksud.

Jika formula tarif PBB-P2 dalam Peraturan Daerah Kabupaten Kupang Nomor 8 Tahun 2013 tidak dipisahkan antara tarif pada objek bumi dengan tarif pada objek bangunan, maka untuk mengimbangi kenaikan NJOP PBB-P2 bumi perlu memisahkan antara tarif PBB-P2 pada objek bumi dan tarif PBB-P2 pada objek bangunan, dimana tarif PBB-P2 pada objek bumi perlu diturunkan berdasarkan klasifikasi NJOP PBB-P2 bumi, sedangkan tarif PBB-P2 bangunan dilakukan penyesuaian berdasarkan klasifikasi NJOP PBB-P2 bangunan.

Penyesuaian juga dilakukan pada NJOPTKP yang dalam Peraturan Daerah Kabupaten Kupang Nomor 8 Tahun 2013 ditetapkan sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah); namun perlu dinaikan menjadi sebesar Rp12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah). Sasaran penerapan kebijakan NJOPTKP berlaku kepada Wajib Pajak yang memiliki, menguasai dan/atau memanfaatkan Objek Pajak lebih dari satu Objek Pajak, yang pengenaannya pada Objek Pajak dengan NJOP tertinggi, atau jika dalam satu SPPT terdapat dua Objek Pajak berupa bumi dan bangunan maka NJOPTKP diterapkan pada Objek Pajak dengan NJOP tertinggi.

Disamping itu, harmonisasi substansi juga dilakukan pada rumusan Objek Pajak yang tidak dikenakan PBB-P2 yakni pada objek yang digunakan oleh Pemerintah, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan, dimana pada rumusan frase "Pemerintah Daerah" memiliki arti yang sangat sempit yakni terbatas pada Pemerintah Kabupaten Kupang sebagaimana diatur dalam ketentuan Umum Peraturan Daerah Kabupaten Kupang Nomor 8 Tahun 2013, padahal sesungguhnya dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mendefinisikan Pemerintah Daerah mencakup Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota. Karena itu, frase Pemerintah Daerah perlu disesuaikan dengan pemaknaan aslinya sehingga harus diubah dengan menggunakan frase "Pemerintah Kabupaten/Kota".

Untuk memenuhi prinsip keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan, maka perubahan seperti tersebut perlu diatur dengan membentuk Peraturan Daerah tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Kupang Nomor 8 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal I

Angka 1

Pasal 3

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "kawasan" adalah semua tana dan bangunan yang digunakan ole perusahaan perkebunan, perhutanan dan pertambangan ditanah yang diberi Hak Guna Usaha Perkebunan, tanah yang diberi hak pengusahaan utan dan tanah yang menjadi wilayah usaha pertamangan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan "tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan" adalah bahwa objek pajak itu diusahakan untuk melayani kepentingan umum, dan nyata-nyata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan. Hal ini dapat diketahui antara lain dari anggaran dasar dan anggaran ruma tangga dari yayasan/badan yang bergerak dalam bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional tersebut. Termasuk pengertian ini adalah hutan wisata milik negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Contoh:

- Pesantren;
- Madrasah;
- Tanah wakaf; dan/atau
- rumah sakit umum

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Ayat (4)

Kebijakan penerapan NJOPTKP diberikan kepada Wajib Pajak yang memiliki, menguasai dan/atau memanfaatkan lebih dari satu objek Pajak dengan sasaran penerapan pada objek Pajak berNJOP tertinggi, atau jika dalam satu SPPT terdapat 2 objek Objek Pajak berupa bumi dan bangunan, maka NJOPTKP diterapkan pada Objek Pajak dengan NJOP tertinggi.

Contoh 1 : SPPT dengan satu objek Pajak:

Wajib Pajak A memiliki satu objek Pajak berupa tanah seluas 575 m² dengan NJOP sebesar Rp200.000,00/m² Besarnya pokok PBB-P2 yang terutang adalah sebagai berikut:

1. NJOP bumi
(575xRp200.000,00) = Rp115.000.000,00
2. NJOPTKP = -
3. NJOPKP (1-2) = Rp115.000.000,00
4. Tarif PBB-P2 bumi:
(0,05% x Rp115.000.000,00) = Rp 57.500,00
5. PBB-P2 terutang = Rp 57.500,00

Contoh 2 : SPPT dengan dua objek Pajak:

Wajib Pajak B memiliki dua objek Pajak masing-masing berupa:

1. tanah seluas 575m² dengan NJOP sebesar Rp200.000,00/m²
2. bangunan seluas 84m² dengan NJOP sebesar Rp505.000,00/m²

Besarnya pokok PBB-P2 yang terutang adalah sebagai berikut:

1. NJOP bumi
(575xRp200.000,00) = Rp115.000.000,00
2. NJOP bangunan
(84xRp505.000,00) = Rp 42.420.000,00
3. NJOPTKP = Rp 12.500.000,00
4. NJOPKP - Bumi (1-3) = Rp102.500.000,00
5. NJOPKP - Bangunan = Rp 42.420.000,00
6. Tarif PBB-P2 bumi:
(0,05%xRp102.500.000,00) = Rp 51.250,00
7. Tarif PBB-P2 bangunan:
(0,20% x Rp42.420.000,00) = Rp 84.840,00
8. PBB-P2 terutang (6+7) = Rp 136.090,00

Angka 2

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal II

Cukup jelas.