



**BUPATI KULON PROGO  
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KULON PROGO,

- Menimbang :
- a. bahwa Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah yang berperan penting dalam meningkatkan pembangunan Daerah serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat;
  - b. bahwa dalam rangka mewujudkan keadilan dan kepastian hukum bagi masyarakat, perlu optimalisasi penyelenggaraan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang sesuai dengan kemampuan masyarakat;
  - c. bahwa berdasarkan evaluasi pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 6 Tahun 2019, sudah tidak sesuai lagi dengan dinamika dan tuntutan masyarakat terhadap kebijakan perpajakan daerah sehingga perlu disesuaikan;

- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 2 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 15 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Daerah Istimewa Jogjakarta sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1951 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1950 Republik Indonesia untuk Penggabungan Daerah Daerah Kabupaten Kulon Progo dan Adikarta dalam Lingkungan Daerah Istimewa Jogjakarta menjadi satu Kabupaten dengan nama Kulon Progo (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1951 Nomor 101);
  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) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 254, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
  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 terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 254, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);

5. 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 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 59);
6. Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kabupaten Kulon Progo Tahun 2013 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 2) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 6 Tahun 2019 (Lembaran Daerah Kabupaten Kulon Progo Tahun 2019 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 78);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH

KABUPATEN KULON PROGO

dan

BUPATI KULON PROGO

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PERUBAHAN KEDUA ATAS PERATURAN DAERAH KABUPATEN KULON PROGO NOMOR 2 TAHUN 2013 TENTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN.

## Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kabupaten Kulon Progo Tahun 2013 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 2) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 6 Tahun 2019 (Lembaran Daerah Kabupaten Kulon Progo Tahun 2019 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 78) diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 4 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

## Pasal 4

Besarnya NJOPTKP ditetapkan sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.

2. Ketentuan Pasal 7 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

## Pasal 7

Tarif PBB-P2 ditetapkan sebagai berikut:

- a. 0,1 % (nol koma satu persen) untuk NJOP sampai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- b. 0,12 % (nol koma satu dua persen) untuk NJOP di atas Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sampai dengan Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
- c. 0,15 % (nol koma satu lima persen) untuk NJOP di atas Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) sampai dengan Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);

- d. 0,17 % (nol koma satu tujuh persen) untuk NJOP di atas Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah) sampai dengan Rp500.000.000,00 (lima ratus miliar rupiah); dan
  - e. 0,2 % (nol koma dua persen) untuk NJOP di atas Rp500.000.000,00 (lima ratus miliar rupiah).
- 3. Ketentuan Pasal 8 tetap dengan perubahan penjelasan, sehingga penjelasan Pasal 8 menjadi sebagaimana ditetapkan dalam penjelasan pasal demi pasal Peraturan Daerah ini.
  - 4. Ketentuan Bagian Keenam Pasal 25 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Bagian Keenam

Pembetulan, Pembatalan, Pengurangan Ketetapan,  
Pemberian Keringanan dan Penghapusan atau  
Pengurangan Sanksi Administratif

#### Pasal 25

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak, Bupati atau pejabat yang ditunjuk dapat membetulkan SPPT, SKPD atau SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (2) Karena jabatannya, Bupati atau pejabat yang ditunjuk dapat membetulkan SPPT, STPD, SKPD atau SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis, kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (3) Bupati atau pejabat yang ditunjuk dapat :
  - a. mengurangi atau menghapuskan sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan pajak yang terutang menurut peraturan perundang-undangan perpajakan daerah, dalam hal sanksi tersebut dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya;

- b. mengurangi atau membatalkan SPPT, STPD, SKPD atau SKPDLB yang tidak benar;
  - c. membatalkan hasil pemeriksaan atau ketetapan pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan;
  - d. mengurangi ketetapan pajak terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar Wajib Pajak atau kondisi tertentu objek pajak; dan/atau
  - e. memberikan keringanan pajak terutang.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengurangan atau penghapusan sanksi administratif dan pengurangan atau pembatalan ketetapan pajak, serta pemberian keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.
5. Di antara BAB VII dan BAB VIII disisipkan 1 (satu) bab yakni BAB VIIA dan di antara Pasal 25 dan Pasal 26 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 25A sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### BAB VIIA

#### KETETAPAN PAJAK

#### Pasal 25A

- (1) Ketetapan pajak tahun berkenaan untuk setiap objek pajak paling banyak 25% (dua puluh lima persen) di atas ketetapan pajak tahun sebelumnya.
- (2) Ketetapan pajak tahun berkenaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diberlakukan apabila terjadi perubahan data objek pajak.

#### 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 Kulon Progo.

Ditetapkan di Wates  
pada tanggal 26 Januari 2021  
BUPATI KULON PROGO,

cap/ttd

SUTEDJO

Diundangkan di Wates  
pada tanggal 26 Januari 2021  
SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN KULON PROGO,

cap/ttd

ASTUNGKORO

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN KULON PROGO  
TAHUN 2021 NOMOR 1

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN KULON PROGO  
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA : ( 1 , 2 / 2021 )

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

The stamp is circular with a double border. The outer border contains the text 'PEMERINTAH KABUPATEN KULON PROGO' at the top and 'KULON PROGO' at the bottom, separated by two stars. The inner circle contains the text 'SEKRETARIAT DAERAH'. A signature in blue ink is written over the stamp.

MUJIADI, S.H., M.Hum.  
NIP. 09720822 199503 1 003

PENJELASAN  
ATAS  
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

I. UMUM

Dalam penyelenggaraan Pemerintahan Daerah yang baik diperlukan sumber-sumber pembiayaan yang sah sesuai peraturan perundang-undangan. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang paling potensial. Dalam pelaksanaan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada saat ini mengalami dinamika yang beragam di masyarakat di samping itu tingkat kompleksitas dalam pelayanannya juga tinggi.

Pemerintah Kabupaten Kulon Progo telah menetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 6 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Sehubungan adanya dinamika perkembangan dan tuntutan masyarakat terhadap kebijakan perpajakan daerah yang dapat mewujudkan keadilan dan kepastian hukum bagi warga masyarakat, berkenaan dengan besaran Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) yang semula ditetapkan sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) kemudian pada perubahan kedua ini ditetapkan menjadi Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) disebabkan karena pada penerapan Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 6 Tahun 2019 menyebabkan banyak potensi pajak yang menjadi turun secara signifikan dari tahun sebelumnya pada objek

pajak PBB-P2 berupa tanah yang ada bangunannya. Dengan NJOPTKP ditetapkan menjadi Rp25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) diharapkan angka ketidakproporsionalan terhadap objek pajak dengan luas tanah, tarif serta pada blok yang sama antara objek PBB-P2 berupa tanah yang ada bangunannya dan yang hanya tanah saja jumlahnya akan menurun.

Struktur tarif pajak pada Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 6 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dari yang semula 7 (tujuh) macam menjadi 5 (lima) macam struktur tarif pada Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, karena dalam prakteknya ada beberapa tarif yang belum dapat diterapkan terhadap objek pajak dengan nilai tertentu serta jenjang tarif terlalu banyak sehingga dengan perubahan ini nilai objek pajak di Kabupaten Kulon Progo tidak terlalu jauh rentangnya. Disamping itu besaran tarif yang berubah adalah untuk menyesuaikan struktur NJOP yang ada di Kulon Progo.

Dalam Peraturan Daerah ini juga diformulasikan adanya pemberian keringanan pembayaran pajak terhadap seluruh objek pajak yang besarnya diatur dengan Peraturan Bupati. Penyesuaian terhadap ketentuan pajak tahun berkenaan juga dibatasi kecuali terhadap terjadi perubahan data objek pajak.

Berdasarkan beberapa pertimbangan tersebut di atas, perlu menetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal I

#### Angka 1

##### Pasal 4

Cukup jelas.

#### Angka 2

##### Pasal 7

Cukup jelas.

### Angka 3

#### Pasal 8

Nilai jual untuk bangunan sebelum dikenai tarif pajak dikurangi terlebih dahulu dengan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah).

#### Contoh perhitungan Pajak PBB-P2:

##### A. untuk NJOP sampai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah)

Wajib Pajak A mempunyai objek pajak berupa:

- Tanah seluas 250 m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp500.000,00/m<sup>2</sup>;
- Bangunan seluas 200 m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp350.000,00/m<sup>2</sup>;

Besarnya pokok pajak yang terutang adalah sebagai berikut:

NJOP Bumi : 250 m <sup>2</sup> x Rp500.000,00	=	Rp125.000.000,00
NJOP Bangunan: 200 m <sup>2</sup> x Rp350.000,00	=	Rp70.000.000,00
Jumlah NJOP Bumi dan Bangunan	=	Rp195.000.000,00
1. NJOPTKP	=	Rp25.000.000,00
2. NJOPKP (NJOP Kena Pajak)	=	Rp170.000.000,00

3. Tarif pajak efektif yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah adalah 0,1%

$$\text{PBB-P2 terutang} = 0,1 \% \times \text{Rp170.000.000,00} = \text{Rp170.000,00}$$

Apabila ada kebijakan Bupati berupa keringanan pajak untuk seluruh Wajib Pajak, maka besaran pajaknya sebagai berikut:

Diketahui apabila berdasarkan ketentuan Peraturan Bupati diatur:

- a. persentase keringanan pajak 97% (sembilan puluh tujuh persen) dari selisih pajak tahun berkenaan dengan tahun sebelumnya; dan
- b. apabila dari perkalian tersebut ada kenaikan pajak tahun berkenaan, berlaku ketentuan kenaikan maksimal sebesar 3% (tiga persen) dari pajak tahun sebelumnya.

Apabila diketahui Pajak tahun lalu sebesar Rp130.000,00 maka Pajak tahun berkenaan dapat dihitung sebagai berikut:

$$\text{Selisih pajak dari tahun sebelumnya} = (\text{Rp170.000,00} - \text{Rp130.000,00}) = \text{Rp40.000,00}$$

Apabila ada kenaikan pajak, maka kenaikan dibatasi maksimal 3% (tiga persen) dari pajak tahun sebelumnya. Perhitungannya sebagai berikut :

$$= \text{Rp130.000,00} + (\text{Rp130.000,00} \times 3\%)$$

$$= \text{Rp130.000,00} + \text{Rp3.900,00}$$

$$= \text{Rp133.900,00} \text{ (batas maksimal pajak tahun berkenaan).}$$

Pajak tahun ini dengan perhitungan persentase keringanan sebesar 97% (sembilan puluh tujuh persen) dari selisih antara pajak tahun lalu dengan perhitungan pajak tahun berkenaan adalah:

$$\text{Rp170.000,00} - (\text{Rp170.000,00} - \text{Rp130.000,00}) \times 97\%$$

$$= \text{Rp170.000,00} - \text{Rp38.800,00}$$

$$= \text{Rp131.200,00}$$

Dengan demikian PBB-P2 yang ditetapkan dalam SPPT pada tahun berkenaan sebesar Rp131.200,00

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

Wajib Pajak B mempunyai objek pajak berupa:

- Tanah seluas 700 m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp1.000.000,00/m<sup>2</sup>;

- Bangunan seluas 300 m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp800.000,00/m<sup>2</sup>;
- Taman seluas 100 m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp350.000,00/m<sup>2</sup>;
- Pagar sepanjang 200 m dan tinggi rata-rata pagar 1,5 m dengan nilai jual Rp300.000,00/m<sup>2</sup>.

Besarnya pokok pajak yang terutang adalah sebagai berikut :

1. NJOP Bumi: 700 m<sup>2</sup> x Rp1.000.000,00 = Rp700.000.000,00
2. NJOP Bangunan:
  - a. Bangunan : 300 m<sup>2</sup> x Rp800.000,00 = Rp240.000.000,00
  - b. Taman : 100 m<sup>2</sup> x Rp350.000,00 = Rp35.000.000,00
  - c. Pagar (200 m x 1,5 m) x Rp300.000,00 = Rp90.000.000,00 +
- Total NJOP Bangunan = Rp365.000.000,00
- Jumlah NJOP Bumi dan Bangunan = Rp1.065.000.000,00
- NJOPTKP = Rp25.000.000,00 -
3. NJOPKP {NJOP Kena Pajak} Rp.1.040.000.000,00
4. Tarif pajak efektif yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah adalah 0,12%.  
 PBB-P2 terutang = 0,12 % x Rp1.040.000.000,00 = Rp1.248.000,00

Apabila ada kebijakan Bupati berupa keringanan pajak untuk seluruh Wajib Pajak, maka besaran pajaknya sebagai berikut:

Diketahui apabila berdasarkan ketentuan Peraturan Bupati diatur:

- a. persentase keringanan pajak 95% (sembilan puluh lima persen) dari selisih antara pajak tahun berkenaan dengan tahun sebelumnya; dan
- b. apabila dari perkalian tersebut ada kenaikan pajak tahun berkenaan, berlaku ketentuan kenaikan maksimal sebesar 5% (lima persen) dari pajak tahun sebelumnya.

Apabila diketahui Pajak tahun lalu sebesar Rp1.200.000,00 maka Pajak tahun berkenaan dapat dihitung sebagai berikut:

Selisih pajak dari tahun sebelumnya = (Rp1.248.000,00 – Rp1.200.000,00) = Rp48.000,00

Jika ada kenaikan pajak, maka kenaikan dibatasi maksimal 5% (lima persen) dari pajak tahun sebelumnya. Perhitungannya sebagai berikut:

= Rp1.200.000,00 + (Rp1.200.000,00 X 5%)

= Rp1.200.000,00 + Rp60.000,00

= Rp1.260.000,00 (batas maksimal pajak tahun berkenaan)

Pajak tahun ini dengan perhitungan persentase keringanan sebesar 95% dari selisih antara pajak tahun lalu dengan perhitungan pajak tahun berkenaan adalah:

Rp1.248.000,00 – (Rp1.248.000,00 – Rp1.200.000,00) x 95%)

= Rp1.248.000,00 – (Rp48.000,00 X 95%)

= Rp1.248.000,00 – Rp45.600,00

= Rp1.202.400,00

Dengan demikian PBB-P2 yang ditetapkan dalam SPPT pada tahun berkenaan sebesar Rp1.202.400,00

C. untuk NJOP di atas Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) sampai dengan Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah).

Wajib Pajak C mempunyai objek pajak berupa:

- Tanah seluas 3.000 m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp4.000.000,00/m<sup>2</sup>;
- Bangunan seluas 2.000 m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp2.000.000,00/m<sup>2</sup>;
- Pagar sepanjang 400 m dan tinggi rata-rata pagar 2 m dengan nilai jual Rp900.000,00/m<sup>2</sup>.

Besarnya pokok pajak yang terutang adalah sebagai berikut :

1. NJOP Bumi : 3.000 m<sup>2</sup> x Rp4.000.000,00 = Rp12.000.000.000,00

## 2. NJOP Bangunan:

$$a. \text{ Bangunan : } 2.000 \text{ m}^2 \times \text{Rp}2.000.000,00 = \text{Rp}4.000.000.000,00$$

$$b. \text{ Pagar (400 m x 2 m) x Rp}900.000,00 = \text{Rp}720.000.000,00$$

$$\text{Total NJOP Bangunan} = \text{Rp}4.720.000.000,00$$

$$\text{Jumlah NJOP Bumi dan Bangunan} = \text{Rp}16.720.000.000$$

$$\text{NJOPTKP} = \underline{\text{Rp}25.000.000,00 -}$$

$$3. \text{ NJOPKP (NJOP Kena Pajak)} = \text{Rp}16.695.000.000,00$$

4. Tarif pajak efektif yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah adalah 0,15%.

$$\text{PBB-P2 terutang} = 0,15 \% \times \text{Rp}16.695.000.000,00 = \text{Rp}25.042.500,00$$

Apabila ada kebijakan Bupati berupa keringanan pajak untuk seluruh Wajib Pajak, maka besaran pajaknya sebagai berikut:

Diketahui apabila berdasarkan ketentuan Peraturan Bupati diatur:

a. persentase keringanan pajak 90% (sembilan puluh persen) dari selisih antara perhitungan pajak tahun berkenaan dengan pajak tahun sebelumnya; dan

b. apabila dari perkalian tersebut ada kenaikan pajak tahun berkenaan, berlaku ketentuan maksimal kenaikan pajak sebesar 10% dari pajak tahun sebelumnya.

Apabila diketahui Pajak tahun lalu sebesar Rp22.537.800, maka Pajak tahun berkenaan dapat dihitung sebagai berikut:

$$\text{Selisih pajak dari tahun sebelumnya} = (\text{Rp}25.042.500,00 - \text{Rp}22.537.800,00) = \text{Rp}2.504.700,00$$

Jika ada kenaikan pajak, maka kenaikan dibatasi maksimal 10% (sepuluh persen) dari pajak tahun sebelumnya. Perhitungannya sebagai berikut:

$$= \text{Rp}22.537.800,00 + (\text{Rp}22.537.800,00 \times 10\%)$$

$$= \text{Rp}22.537.800,00 + \text{Rp}2.253.780,00$$

$$= \text{Rp}24.791.580,00 \text{ (batas maksimal pajak tahun berkenaan)}$$

Pajak tahun berkenaan dengan keringanan sebesar 90% (sembilan puluh persen) dari selisih antara pajak tahun lalu dengan perhitungan pajak tahun berkenaan adalah:

$$= \text{Rp}25.042.500,00 - (\text{Rp}25.042.500,00 - 22.537.800,00) \times 90\%$$

$$= \text{Rp}25.042.500,00 - (\text{Rp}2.504.700,00 \times 90\%)$$

$$= \text{Rp}25.042.500,00 - \text{Rp}2.254.230,00$$

$$= \text{Rp}22.788.270,00$$

Dengan demikian PBB-P2 yang ditetapkan dalam SPPT tahun berkenaan sebesar Rp22.788.270,00

D. untuk NJOP di atas Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah) sampai dengan Rp500.000.000.000,00 (lima ratus miliar rupiah).

Wajib Pajak D adalah pemilik hotel 5 lantai yang mempunyai objek pajak berupa:

- Tanah seluas 3.000 m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp5.000.000,00/m<sup>2</sup>;

- Bangunan seluas 10.000 m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp10.000.000,00/m<sup>2</sup>;

- Taman seluas 300 m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp2.000.000,00/m<sup>2</sup>;

- Pagar sepanjang 500 m dan tinggi rata-rata pagar 3 m dengan nilai jual Rp1.000.000,00/m<sup>2</sup>.

Besarnya pokok pajak yang terutang adalah sebagai berikut:

$$1. \text{ NJOP Bumi : } 3.000 \text{ m}^2 \times \text{Rp}5.000.000,00 = \text{Rp}15.000.000.000,00$$

## 2. NJOP Bangunan:

$$a. \text{ Bangunan: } 10.000 \text{ m}^2 \times \text{Rp}10.000.000,00 = \text{Rp}100.000.000.000,00$$

$$b. \text{ Taman : } 300 \text{ m}^2 \times \text{Rp}2.000.000 = \text{Rp}600.000.000,00$$

$$c. \text{ Pagar (500 m x 3 m) x Rp}1.500.000.000,00 + \text{Rp}1.000.000,00$$

Total NJOP Bangunan	=	Rp102.100.000.000,00
Jumlah NJOP Bumi dan Bangunan	=	Rp117.100.000.000,00
NJOPTKP	=	Rp <u>25.000.000,00</u> -
3. NJOPKP (NJOP Kena Pajak)	=	Rp117.075.000.000,00

4. Tarif pajak efektif yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah adalah 0, 17%.

$$\text{PBB-P2 terutang} = 0,17 \% \times \text{Rp}117.075.000.000,00 = \text{Rp}199.027.500,00$$

Apabila ada kebijakan Bupati berupa keringanan pajak untuk seluruh Wajib Pajak, maka besaran pajaknya sebagai berikut:

Apabila diketahui berdasarkan ketentuan Peraturan Bupati diatur :

- persentase keringanan pajak 85% (delapan puluh lima persen) dari selisih antara perhitungan pajak tahun berkenaan dengan pajak tahun sebelumnya; dan
- apabila dari perkalian tersebut ada kenaikan pajak tahun berkenaan, berlaku ketentuan kenaikan maksimal sebesar 10% (sepuluh persen) dari pajak tahun sebelumnya.

Diketahui Pajak tahun lalu sebesar Rp180.234.000,00 maka Pajak tahun berkenaan dapat dihitung sebagai berikut:

$$\text{Selisih Pajak dari tahun sebelumnya} = (\text{Rp}199.027.500,00 - \text{Rp}180.234.000,00) = \text{Rp}18.793.500,00$$

Apabila ada kenaikan pajak, maka kenaikan dibatasi maksimal 10% (sepuluh persen) dari pajak tahun sebelumnya. Perhitungannya sebagai berikut:

$$= \text{Rp}180.234.000,00 + (\text{Rp}180.234.000,00 \times 10\%)$$

$$= \text{Rp}180.234.000,00 + \text{Rp}18.023.400,00$$

$$= \text{Rp}198.257.400 \text{ (batas maksimal pajak tahun berkenaan jika ada kenaikan pajak)}$$

Pajak tahun ini dengan perhitungan persentase keringanan sebesar 85% (delapan puluh lima persen) dari selisih antara pajak tahun lalu dengan perhitungan pajak tahun berkenaan adalah :

$$= \text{Rp}199.027.500,00 - (\text{Rp}199.027.500,00 - \text{Rp}180.234.000,00) \times 85\%$$

$$= \text{Rp}199.027.500,00 - (\text{Rp}18.793.500,00 \times 85\%)$$

$$= \text{Rp}199.027.500,00 - \text{Rp}15.974.475,00$$

$$= \text{Rp}183.053.025,00$$

Dengan demikian PBB-P2 yang ditetapkan dalam SPPT tahun berkenaan sebesar Rp183.053.025,00

#### E. untuk NJOP di atas Rp500.000.000.000,00 (lima ratus miliar rupiah).

Wajib Pajak E adalah BUMN yang mengelola Bandara Internasional mempunyai objek pajak berupa :

- Tanah seluas 5.854.000 m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp702.000,00/m<sup>2</sup>;
- Bangunan seluas 10.000 m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp10.000.000,00/m<sup>2</sup>;
- Taman seluas 1.000 m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp3.000.000,00/m<sup>2</sup>;
- Pagar sepanjang 6.000 m dan tinggi rata-rata pagar 2 m dengan nilai jual Rp1.000.000,00/ m<sup>2</sup>.

Besarnya pokok pajak yang terutang adalah sebagai berikut :

$$1. \text{ NJOP Bumi : } 5.854.000 \text{ m}^2 \times \text{Rp}702.000,00 = \text{Rp}4.109.508.000.000,00$$

2. NJOP Bangunan :

$$a. \text{ Bangunan : } 10.000 \text{ m}^2 \times \text{Rp}10.000.000,00 = \text{Rp}100.000.000.000,00$$

$$b. \text{ Taman : } 1.000 \text{ m}^2 \times \text{Rp}3.000.000,00 = \text{Rp}3.000.000.000,00$$

$$c. \text{ Pagar (6.000 m} \times \text{2 m) } \times \text{Rp}1.000.000,00 = \text{Rp}12.000.000.000,00$$

Total NJOP Bangunan	=	Rp115.000.000.000,00
Jumlah NJOP Bumi dan Bangunan		Rp4.224.508.000.000,00
NJOPTKP	=	<u>Rp25.000.000,00-</u>
3. NJOPKP	=	Rp4.224.483.000.000,00

4. Tarif pajak efektif yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah adalah 0,2%.

PBB-P2 terutang = 0,2% x Rp4.224.483.000.000,00 = Rp8.448.966.000,00

Apabila ada kebijakan Bupati berupa keringanan pajak untuk seluruh Wajib Pajak, maka besaran pajaknya sebagai berikut:

Diketahui apabila berdasarkan ketentuan Peraturan Bupati diatur:

- persentase keringanan pajak 80% (delapan puluh persen) dari selisih antara perhitungan pajak tahun berkenaan dengan pajak tahun sebelumnya; dan
- apabila dari perkalian tersebut ada kenaikan pajak, berlaku ketentuan kenaikan maksimal pajak sebesar 10% (sepuluh persen) dari pajak tahun sebelumnya.

Apabila diketahui Pajak tahun lalu sebesar Rp7.995.665.000,00 maka Pajak tahun berkenaan dapat dihitung sebagai berikut:

Selisih pajak dari tahun sebelumnya = (Rp 8.448.966.000,00 – Rp7.995.665.000,00)  
=Rp453.301.000,00

apabila ada kenaikan Pajak, maka kenaikan dibatasi maksimal 10% (sepuluh persen) dari Pajak tahun sebelumnya. Perhitungannya sebagai berikut :

=Rp7.995.665.000,00 + (Rp453.301.000,00 X 10%)

=Rp7.995.665.000,00 + Rp45.330.100,00

= Rp8.040.995.100,00 (batas maksimal pajak tahun berkenaan)

Pajak tahun ini dengan persentase keringanan sebesar 80% (delapan puluh persen) dari selisih antara pajak tahun lalu dengan perhitungan pajak tahun berkenaan adalah:

= Rp8.448.966.000,00 – (Rp8.448.966.000,00 – Rp7.995.665.000,00) x 80%)

= Rp8.448.966.000,00 – (Rp453.301.000,00 X 80%)

= Rp8.448.966.000,00 – Rp362.640.800,00

= Rp8.086.325.200,00

Dengan demikian PBB-P2 yang ditetapkan dalam SPPT tahun berkenaan sebesar Rp8.040.995.100,00

## Angka 4

### Pasal 25

#### Ayat (1)

Cukup jelas.

#### Ayat (2)

Cukup jelas

#### Ayat (3)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

## Huruf d

Yang dimaksud dengan mengurangi adalah pemberian pengurangan kepada Wajib Pajak tertentu berdasarkan permohonan.

Yang dimaksud dengan “kondisi tertentu objek pajak” antara lain:

1. lahan pertanian atau bangunan yang ditempati sendiri yang luasannya sangat terbatas;
2. objek pajak yang Wajib Pajak-nya orang pribadi yang berpenghasilan rendah, sehingga kewajiban PBB-P2nya sulit dipenuhi; dan
3. objek pajak yang Wajib Pajaknya adalah badan yang mengalami kerugian dan kesulitan likuiditas pada tahun pajak sebelumnya sehingga tidak dapat memenuhi kewajiban rutin berdasarkan putusan pengadilan.

## Huruf e

Yang dimaksud dengan keringanan adalah pemberian keringanan kepada semua objek pajak yang mengalami kenaikan tanpa melakukan permohonan.

## Ayat (4)

Cukup jelas.

## Angka 5

## Pasal 25A

## Ayat (1)

Cukup jelas.

## Ayat (2)

Yang dimaksud dengan perubahan data adalah perubahan data hanya untuk penambahan bangunan baru, penambahan luas bangunan, penambahan dan/atau peningkatan fasilitas bangunan, renovasi, penambahan data luas bumi, dan peningkatan nilai ekonomis tanah dikarenakan alih fungsi tanah.

## Pasal II

Cukup jelas.