



**WALI KOTA BANJAR**  
**PROVINSI JAWA BARAT**

PERATURAN WALI KOTA BANJAR  
NOMOR 10 TAHUN 2020

TENTANG  
PENGURANGAN KETETAPAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PERDESAAN DAN PERKOTAAN TAHUN PAJAK 2020  
DENGAN ADANYA KENAIKAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI  
DI KOTA BANJAR

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA BANJAR,

Menimbang : bahwa dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 24 ayat (2) huruf f Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 3 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Pengurangan Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun Pajak 2020 Dengan Adanya Kenaikan Nilai Jual Objek Pajak Bumi di Kota Banjar;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2002 tentang Pembentukan Kota Banjar di Provinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4246);

2. 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);

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 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);

4. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5950);
6. 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);
7. Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 3 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kota Banjar Tahun 2012 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 2);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG PENGURANGAN KETETAPAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN TAHUN PAJAK 2020 DENGAN ADANYA KENAIKAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DI KOTA BANJAR.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Wali Kota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah Kota adalah Daerah Kota Banjar.
2. Pemerintah Daerah Kota adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Wali Kota adalah Wali Kota Kota Banjar.
4. 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, atau Badan Usaha Milik Daerah dengan nama dan dalam bentuk apa pun, 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.
5. Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, yang selanjutnya disingkat BPPKAD adalah Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Banjar.

6. Kepala Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, yang selanjutnya disebut Kepala BPPKAD adalah Kepala Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Banjar.
7. 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.
8. Pengurangan adalah pengurangan otomatis secara massal terhadap besarnya kenaikan pajak terutang yang ditetapkan pada tahun berjalan dibanding pajak terutang tahun 2019.
9. 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.
10. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang dan bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah dan/atau bangunan.
11. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kota.
12. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
13. 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.

## BAB II

### PENGURANGAN

#### Pasal 2

- (1) Wali Kota dapat mengurangi ketetapan PBB-P2 dengan adanya kenaikan NJOP.
- (2) Pengurangan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan pertimbangan :
  - a. kemampuan membayar Wajib Pajak;
  - b. kenaikan Pajak Bumi yang drastis; dan/atau
  - c. kepatuhan Wajib Pajak.

- (3) Kemampuan membayar Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, berdasarkan hasil kajian terhadap keadaan ekonomi masyarakat.
- (4) Kenaikan PBB-P2 yang drastis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, jika kenaikan pajak bumi tersebut lebih dari 20% (dua puluh persen) dari ketentuan Pajak Tahun 2019.

### Pasal 3

- (1) Ketentuan PBB-P2 tidak diberi pengurangan ketentuan pajak bumi dan bangunan, apabila:
  - a. ketentuan PBB-P2 Tahun Pajak 2020 lebih kecil dibanding dengan ketentuan PBB-P2 Tahun Pajak 2019; dan
  - b. merupakan objek pajak baru yang tidak ada pembanding.
- (2) Dalam hal adanya permohonan perubahan SPPT PBB-P2 yang telah dilakukan pengurangan ketentuan pajak bumi dengan adanya kenaikan NJOP, maka perubahan SPPT PBB-P2 yang telah dilakukan pengurangan ketentuan pajak bumi dan bangunan dengan adanya kenaikan NJOP yang dimohonkan tidak diberi pengurangan ketentuan pajak bumi dan bangunan.
- (3) Permohonan perubahan SPPT PBB-P2 yang telah dilakukan pengurangan ketentuan pajak bumi dengan adanya kenaikan NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
  - a. pendaftaran objek pajak baru;
  - b. mutasi penuh/ sebagian; atau
  - c. penggabungan.

## BAB III

### BESARAN PENGURANGAN

#### Pasal 4

- (1) Wali Kota memberikan pengurangan ketentuan PBB-P2 dengan adanya kenaikan NJOP sebesar 80% (delapan puluh persen) dari kenaikan pajak terutang.
- (2) Tata cara perhitungan pengurangan ketentuan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

BAB IV  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 5

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.  
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan  
Peraturan ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah.

Ditetapkan di Banjar  
pada tanggal 20 Januari 2020  
WALI KOTA BANJAR,

ttd  
ADE UU SUKAESIH

Diundangkan di Banjar  
pada tanggal 20 Januari 2020

SEKRETARIS DAERAH KOTA BANJAR,

ttd

ADE SETIANA

BERITA DAERAH KOTA BANJAR TAHUN 2020 NOMOR 10

Salinan sesuai dengan aslinya  
KEPALA BAKORAN INKUM DAN ORGANISASI,



LAMPIRAN  
 PERATURAN WALI KOTA BANJAR  
 NOMOR 10 TAHUN 2020  
 TENTANG  
 PENGURANGAN KETETAPAN PAJAK BUMI  
 DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN  
 TAHUN PAJAK 2020 DENGAN ADANYA  
 KENAIKAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DI  
 KOTA BANJAR

TATA CARA PERHITUNGAN PENGURANGAN KETETAPAN PBB-P2

I. DENGAN ADANYA KENAIKAN NJOP BUMI PER M<sup>2</sup> SEDANGKAN LUAS BUMI TETAP

SPPT TAHUN 2019				
OBJEK PAJAK	LUAS (M <sup>2</sup> )	KELAS	NJOP PER M <sup>2</sup> (Rp)	TOTAL NJOP (Rp)
BUMI	120	077	160.000	19.200.000
BANGUNAN	58	019	1.833.000	106.314.000
NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB-P2				125.514.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak)				15.000.000
NJOP untuk perhitungan PBB-P2				110.514.000
PBB-P2 yang terhutang = 0,1% x 110.514.000				110.514
Faktor pengurang / Pengurangan secara massal				-
Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dibayar (Rp)				110.514

SPPT TAHUN 2020				
OBJEK PAJAK	LUAS (M <sup>2</sup> )	KELAS	NJOP PER M <sup>2</sup> (Rp)	TOTAL NJOP (Rp)
BUMI	120	063	1.274.000	152.880.000
BANGUNAN	58	019	1.833.000	106.314.000
NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB-P2				259.194.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak)				15.000.000
NJOP untuk perhitungan PBB-P2				244.194.000
PBB-P2 yang terhutang = 0,1% x 244.194.000				244.194
Faktor pengurang / Pengurangan secara massal				106.944
Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dibayar (Rp)				137.250

Perhitungan secara manual:

PBB-P2 yang harus dibayar Tahun 2019 (1)	110.514
PBB-P2 terhutang Tahun 2020 (2)	244.194
Selisih Ketetapan (kenaikan seharusnya) (2-1) = (3)	133.680
Besar pengurangan 80% dari Selisih Ketetapan : ((3) x 80%) = (4)	106.944
Besar kenaikan setelah pengurangan (3-4) = (5)	26.736
PBB-P2 yang harus dibayar (1+5)	137.250

Perhitungan dalam program

PBB-P2 yang harus dibayar Tahun 2019 (1)	110.514
PBB-P2 terhutang Tahun 2020 (2)	244.194
Pengurangan / Pengurangan secara massal (80%) x (2-1) = (3)	106.944
PBB-P2 yang harus dibayar (2-3)	137.250

PBB-P2 yang harus dibayar (Nilai yang paling besar antara A dan B)	137.250
--	---------

II. DENGAN ADANYA KENAIKAN NJOP BUMI PER M<sup>2</sup> DAN LUAS BUMI BERUBAH NAIK

SPPT TAHUN 2019				
OBJEK PAJAK	LUAS (M <sup>2</sup> )	KELAS	NJOP PER M <sup>2</sup> (Rp)	TOTAL NJOP (Rp)
BUMI	120	077	160.000	19.200.000
BANGUNAN	58	019	1.833.000	106.314.000
NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB				125.514.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak)				15.000.000
NJOP untuk perhitungan PBB				110.514.000
PBB-P2 yang terhutang = 0,1% x 110.514.000				110.514
Faktor pengurang / Pengurangan secara massal				-
Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dibayar (Rp)				110.514

SPPT TAHUN 2020				
OBJEK PAJAK	LUAS (M <sup>2</sup> )	KELAS	NJOP PER M <sup>2</sup> (Rp)	TOTAL NJOP (Rp)
BUMI	10000	070	537.000	537.000.000
BANGUNAN	58	019	1.833.000	106.314.000
NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB				643.314.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak)				15.000.000
NJOP untuk perhitungan PBB				628.314.000
PBB-P2 yang terhutang = 0,1% x 628.314.000				628.314
Faktor pengurang / Pengurangan secara massal				414.240
Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dibayar (Rp)				214.074

Perhitungan secara manual:

PBB-P2 yang harus dibayar Tahun 2019 (1)	110.514
PBB-P2 terhutang Tahun 2020 (2)	628.314
Selisih Ketetapan (kenaikan seharusnya) (2-1) = (3)	517.800
Besar pengurangan 80% dari Selisih Ketetapan : ((3) x 80%) = (4)	414.240
Besar kenaikan setelah pengurangan (3-4) = (5)	103.560
PBB-P2 yang harus dibayar (1+5)	214.074

Perhitungan dalam program:

PBB-P2 yang harus dibayar Tahun 2019 (1)	110.514
PBB-P2 terhutang Tahun 2020 (2)	628.314
Pengurangan / Pengurangan secara massal {80% x (2-1)} = (3)	414.240
PBB-P2 yang harus dibayar = (2-3)	214.074

III. DENGAN ADANYA KENAIKAN NJOP BUMI PER M<sup>2</sup> DAN LUAS BUMI BERUBAH TURUN

SPPT TAHUN 2019				
OBJEK PAJAK	LUAS (M <sup>2</sup> )	KELAS	NJOP PER M <sup>2</sup> (Rp)	TOTAL NJOP (Rp)
BUMI	1.000	077	160.000	160.000.000
BANGUNAN	58	019	1.833.000	106.314.000
NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB				266.314.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak)				15.000.000
NJOP untuk perhitungan PBB				251.314.000
PBB-P2 yang terhutang = 0,1% x 251.314.000				251.314
Faktor pengurang / Pengurangan secara massal				-
Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dibayar (Rp)				251.314

SPPT TAHUN 2020				
OBJEK PAJAK	LUAS (M <sup>2</sup> )	KELAS	NJOP PER M <sup>2</sup> (Rp)	TOTAL NJOP (Rp)
BUMI	120	070	537.000	64.440.000
BANGUNAN	58	019	1.833.000	106.314.000
NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB				170.754.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak)				15.000.000
NJOP untuk perhitungan PBB				155.754.000
PBB-P2 yang terhutang = 0,1% x 155.754.000				155.754
Faktor pengurang / Pengurangan secara massal				100.477
Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dibayar (Rp)				55.277

Perhitungan secara manual

PBB-P2 yang harus dibayar Tahun 2019 = (1)	251.314
PBB-P2 yang harus dibayar Tahun 2019, dengan perbandingan luas $\{1 \cdot 2B / 2A\} = (1A)$	30.158
PBB terhutang Tahun 2020 (2)	155.754
Luas 2019 = (2A)	1.000
Luas 2020 = (2B)	120
Selisih Ketetapan (kenaikan seharusnya) $\{2 - 1A\} = (3)$	125.596
Besar pengurangan 80% dari Selisih Ketetapan : $\{(3) \times 80\%\} = (4)$	100.477
Besar kenaikan setelah pengurangan $\{(3) - (4)\} = (5)$	25.119
PBB-P2 yang harus dibayar = (1A) + (5)	55.277

Perhitungan dalam program

PBB-P2 yang harus dibayar Tahun 2019 = (1)	251.314
PBB-P2 terhutang Tahun 2020 = (2)	155.754
Pengurangan / Pengurangan secara massal $\{80\% \times [(2) - (1A)]\} = (3)$	100.477
PBB-P2 yang harus dibayar = (2-3)	55.277

WALI KOTA BANJAR,

ttd

ADE UU SUKAESIH