



SALINAN

WALI KOTA BANJAR
PROVINSI JAWA BARAT

PERATURAN WALI KOTA BANJAR
NOMOR 97 TAHUN 2021

TENTANG

PENGURANGAN KETETAPAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN TAHUN PAJAK 2022 DENGAN ADANYA
KENAIKAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI
DI KOTA BANJAR

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA BANJAR,

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 24 ayat (2) huruf f Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 3 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, menyatakan Wali Kota dapat mengurangi ketentuan pajak terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar Wajib Pajak atau kondisi tertentu objek pajak;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota Banjar tentang Pengurangan Ketentuan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun Pajak 2022 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. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
6. 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);
7. 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);
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
9. 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 BANJAR TENTANG PENGURANGAN KETETAPAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN TAHUN PAJAK 2022 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 ketetapan Pajak Tahun 2019.

Pasal 3

- (1) Ketetapan PBB-P2 tidak diberi pengurangan ketetapan pajak bumi dan bangunan, apabila:
 - a. ketetapan PBB-P2 Tahun Pajak 2022 lebih kecil dibanding dengan ketetapan 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 ketetapan pajak bumi dengan adanya kenaikan NJOP, maka perubahan SPPT PBB-P2 yang telah dilakukan pengurangan ketetapan pajak bumi dan bangunan dengan adanya kenaikan NJOP yang dimohonkan tidak diberi pengurangan ketetapan pajak bumi dan bangunan.
- (3) Permohonan perubahan SPPT PBB-P2 yang telah dilakukan pengurangan ketetapan 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 ketetapan PBB-P2 dengan adanya kenaikan NJOP sebesar 70% (tujuh puluh persen) dari kenaikan pajak terutang.
- (2) Tata cara perhitungan pengurangan ketetapan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam lampiran sebagai bagian yang 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 dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Wali Kota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Banjar

Ditetapkan di Banjar
pada tanggal 27 Desember 2021
WALI KOTA BANJAR,

TTD

ADE UU SUKAESIH

Diundangkan di Banjar
pada tanggal 27 Desember 2021

SEKRETARIS DAERAH KOTA BANJAR,

TTD

ADE SETIANA

BERITA DAERAH KOTA BANJAR TAHUN 2021 NOMOR 97

Sesungguhnya sesuai dengan aslinya,
KEPALA BAGIAN HUKUM,
SETDA
WANAN SETIAWAN, SH.,M.Si
NIP. 19701105 200312 1 007



LAMPIRAN
 PERATURAN WALI KOTA BANJAR
 NOMOR 97 TAHUN 2021
 TENTANG
 PENGURANGAN KETETAPAN PAJAK BUMI
 DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN
 TAHUN PAJAK 2022 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 M2 SEDANGKAN LUAS BUMI TETAP

SPPT TAHUN 2019				
OBJEK PAJAK	LUAS (M2)	KELAS	NJOP PER M2 (Rp)	TOTAL NJOP (Rp)
BUMI	120	77	160.000	19.200.000
BANGUNAN	58	19	1.833.000	106.314.000
NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB-P2				125.514.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak)				10.000.000
NJOP untuk perhitungan PBB-P2				115.514.000
PBB-P2 yang terhutang = 0,1% x 115.514.000				115.514
Faktor pengurang / Pengurangan secara massal				0
Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dibayar (Rp)				115.514

SPPT TAHUN 2022				
OBJEK PAJAK	LUAS (M2)	KELAS	NJOP PER M2 (Rp)	TOTAL NJOP (Rp)
BUMI	120	63	1.274.000	152.880.000
BANGUNAN	58	19	1.833.000	106.314.000
NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB-P2				259.194.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak)				10.000.000
NJOP untuk perhitungan PBB-P2				249.194.000
PBB-P2 yang terhutang = 0,1% x 249.194.000				249.194
Faktor pengurang / Pengurangan secara massal				93.576
Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dibayar (Rp)				155.618

Perhitungan secara manual	
PBB-P2 yang harus dibayar Tahun 2019 (1)	115.514
PBB-P2 terhutang Tahun 2022 (2)	249.194
Selisih Ketetapan (kenaikan seharusnya) (2-1) = (3)	133.680
Besar pengurangan 70% dari Selisih Ketetapan : ((3) x 70%) = (4)	93.576
Besar kenaikan setelah pengurangan (3-4) = (5)	40.104
PBB-P2 yang harus dibayar (1+5)	155.618

Perhitungan dalam program	
PBB-P2 yang harus dibayar Tahun 2019 (1)	115.514
PBB-P2 terhutang Tahun 2022 (2)	249.194
Pengurangan / Pengurangan secara massal (70%) x (2-1) = (3)	93.576
PBB-P2 yang harus dibayar (2-3)	155.618

II. DENGAN ADANYA KENAIKAN NJOP BUMI PER M² DAN LUAS BUMI BERUBAH NAIK

SPPT TAHUN 2019				
OBJEK PAJAK	LUAS (M2)	KELAS	NJOP PER M2 (Rp)	TOTAL NJOP (Rp)
BUMI	120	77	160.000	19.200.000
BANGUNAN	58	19	1.833.000	106.314.000
NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB				125.514.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak)				10.000.000
NJOP untuk perhitungan PBB				115.514.000
PBB-P2 yang terhutang = 0,1% x 115.514.000				115.514
Faktor pengurang / Pengurangan secara massal				0
Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dibayar (Rp)				115.514

SPPT TAHUN 2022				
OBJEK PAJAK	LUAS (M2)	KELAS	NJOP PER M2 (Rp)	TOTAL NJOP (Rp)
BUMI	10000	70	537.000	5.370.000.000
BANGUNAN	58	19	1.833.000	106.314.000
NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB				5.476.314.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak)				10.000.000
NJOP untuk perhitungan PBB				5.466.314.000
PBB-P2 yang terhutang = 0,2% x 5.466.314.000				10.932.628
Faktor pengurang / Pengurangan secara massal				7.571.980
Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dibayar (Rp)				3.360.648

Perhitungan secara manual	
PBB-P2 yang harus dibayar Tahun 2019 (1)	115.514
PBB-P2 terhutang Tahun 2022 (2)	10.932.628
Selisih Ketetapan (kenaikan seharusnya) (2-1) = (3)	10.817.114
Besar pengurangan 70% dari Selisih Ketetapan : ((3) x 70%) = (4)	7.571.980
Besar kenaikan setelah pengurangan (3-4) = (5)	3.245.134
PBB-P2 yang harus dibayar (1+5)	3.360.648

Perhitungan dalam program	
PBB-P2 yang harus dibayar Tahun 2019 (1)	115.514
PBB-P2 terhutang Tahun 2022 (2)	10.932.628
Pengurangan / Pengurangan secara massal {70% x (2-1)} = (3)	7.571.980
PBB-P2 yang harus dibayar = (2-3)	3.360.648

III.DENGAN ADANYA KENAIKAN NJOP BUMI PER M² DAN LUAS BUMI BERUBAH TURUN

SPPT TAHUN 2019				
OBJEK PAJAK	LUAS (M2)	KELAS	NJOP PER M2 (Rp)	TOTAL NJOP (Rp)
BUMI	1.000	77	160.000	160.000.000
BANGUNAN	58	19	1.833.000	106.314.000
NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB				266.314.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak)				10.000.000
NJOP untuk perhitungan PBB				256.314.000
PBB-P2 yang terhutang = 0,1% x 256.314.000				256.314
Faktor pengurang / Pengurangan secara massal				0
Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dibayar (Rp)				256.314

SPPT TAHUN 2022				
OBJEK PAJAK	LUAS (M2)	KELAS	NJOP PER M2 (Rp)	TOTAL NJOP (Rp)
BUMI	150	63	1.274.000	191.100.000
BANGUNAN	58	19	1.833.000	106.314.000
NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB				297.414.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak)				10.000.000
NJOP untuk perhitungan PBB				287.414.000
PBB-P2 yang terhutang = 0,1% x 287.414.000				287.414
Faktor pengurang / Pengurangan secara massal				174.277
Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dibayar (Rp)				113.137

Perhitungan secara manual				
PBB-P2 yang harus dibayar Tahun 2019 = (1)				256.314
PBB-P2 yang harus dibayar Tahun 2019, dengan perbandingan luas $\{1 \cdot 2B / 2A\} = (1A)$				38.447
PBB terhutang Tahun 2022 (2)				287.414
Luas 2019 = (2A)				1.000
Luas 2022 = (2B)				150
Selisih Ketetapan (kenaikan seharusnya) $\{2 - 1A\} = (3)$				248.967
Besar pengurangan 70% dari Selisih Ketetapan : $\{(3) \times 70\% \} = (4)$				174.277
Besar kenaikan setelah pengurangan $\{(3) - (4)\} = (5)$				74.690

Perhitungan dalam program				
PBB-P2 yang harus dibayar Tahun 2019 = (1)				256.314
PBB-P2 terhutang Tahun 2022 = (2)				287.414
Pengurangan / Pengurangan secara massal $\{70\% \times [(2) - (1A)]\} = (3)$				174.277
PBB-P2 yang harus dibayar = (2-3)				113.137

WALI KOTA BANJAR,

TTD

ADE UU SUKAESIH