



SALINAN

WALI KOTA BANJAR
PROVINSI JAWA BARAT

PERATURAN WALI KOTA BANJAR
NOMOR 1 TAHUN 2023

TENTANG
PENGURANGAN KETETAPAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN TAHUN PAJAK 2023 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 2023 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 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 sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);

3. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);

4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);

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 2023 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. 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.
6. Pengurangan adalah pengurangan otomatis secara massal terhadap besarnya kenaikan pajak terutang yang ditetapkan pada tahun berjalan dibanding pajak terutang tahun 2019 dan yang tidak ada pembanding.

7. 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.
8. 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.
9. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kota.
10. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
11. 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 ketentuan 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.

- (5) Kepatuhan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, Kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak secara formal dilihat dari aspek kesadaran Wajib Pajak untuk mendaftarkan diri dan ketepatan waktu dalam membayar pajak.

Pasal 3

- (1) Ketentuan PBB-P2 tidak diberi pengurangan ketentuan pajak bumi dan bangunan, apabila ketentuan PBB-P2 Tahun Pajak 2023 lebih kecil dibanding dengan ketentuan PBB-P2 Tahun Pajak 2019.

- (2) Apabila ada Wajib Pajak yang mengajukan permohonan Pengurangan SPPT PBB-P2 yang telah dilakukan pengurangan ketetapan pajak bumi dengan adanya kenaikan NJOP, maka pengurangan ketetapan pajak bumi dengan adanya kenaikan NJOP tidak diberikan.
- (3) 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.
- (4) 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 Tahun Pajak 2023 dengan adanya kenaikan NJOP sebesar 50% (lima puluh persen) dari kenaikan pajak terutang untuk objek pajak yang ada pembandingan ketetapan PBB-P2 Tahun Pajak 2019.
- (2) Wali Kota memberikan Pengurangan ketetapan PBB-P2 Tahun Pajak 2023 untuk objek pajak yang tidak ada pembandingan ketetapan PBB-P2 Tahun Pajak 2019, diantaranya:
 - a. untuk pokok ketetapan sampai dengan Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) sebesar 2% (dua persen);
 - b. untuk pokok ketetapan lebih dari Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) sampai dengan Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) sebesar 3% (tiga persen);
 - c. untuk pokok ketetapan lebih dari Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) sampai dengan Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sebesar 4% (empat persen);
 - d. untuk pokok ketetapan lebih dari Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sampai dengan Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) sebesar 7% (tujuh persen);
 - e. untuk pokok ketetapan lebih dari Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) sampai dengan Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sebesar 10% (sepuluh persen);
 - f. untuk pokok ketetapan lebih dari Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sampai dengan Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sebesar 13% (tiga belas persen);
 - g. untuk pokok ketetapan lebih dari Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sampai dengan Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) sebesar 16% (enam belas persen);

- h. untuk pokok ketetapan lebih dari Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) sampai dengan Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) sebesar 19% (sembilan belas persen);
 - i. untuk pokok ketetapan lebih dari Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) sampai dengan Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) sebesar 22% (dua puluh dua persen);
 - j. untuk pokok ketetapan lebih dari Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) sampai dengan Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) sebesar 25% (dua puluh lima persen);
 - k. untuk pokok ketetapan lebih dari Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) sampai dengan Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) sebesar 28% (dua puluh delapan persen);
 - l. untuk pokok ketetapan lebih dari Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) sampai dengan Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) sebesar 31% (tiga puluh satu persen);
 - m. untuk pokok ketetapan lebih dari Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) sampai dengan Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) sebesar 34% (tiga puluh empat persen);
 - n. untuk pokok ketetapan lebih dari Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) sampai dengan Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebesar 37% (tiga puluh tujuh persen); dan
 - o. untuk pokok ketetapan lebih dari Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebesar 40% (empat puluh persen).
- (3) 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 6 Januari 2023
WALI KOTA BANJAR,

ttd

ADE UU SUKAESIH

Diundangkan di Banjar
pada tanggal 6 Januari 2023
SEKRETARIS DAERAH KOTA BANJAR,

ttd
ADE SETIANA

BERITA DAERAH KOTA BANJAR TAHUN 2023 NOMOR 1

Salinan sesuai dengan aslinya,
KEPALA BAGIAN HUKUM,

ASEP YANI TARUNA, SH.,M.AP
NIP. 19710503 200604 1 010

LAMPIRAN
 PERATURAN WALI KOTA BANJAR
 NOMOR 1 TAHUN 2022
 TENTANG
 PENGURANGAN KETETAPAN PAJAK
 BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN
 DAN PERKOTAAN TAHUN PAJAK 2023
 DENGAN ADANYA KENAIKAN NILAI
 JUAL OBJEK PAJAK BUMI DI KOTA
 BANJAR

TATA CARA PERHITUNGAN PENGURANGAN KETETAPAN PBB-P2

I. PENGURANGAN KETETAPAN PBB-P2 TAHUN PAJAK 2023 DENGAN ADANYA KENAIKAN NJOP BUMI PER M2 SEDANGKAN LUAS BUMI TETAP UNTUK OBJEK PAJAK YANG ADA PEMBANDING KETETAPAN PBB-P2 TAHUN PAJAK 2019

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 2023				
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				66.840
Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dibayar (Rp)				182.354

Perhitungan secara manual	
PBB-P2 yang harus dibayar Tahun 2019 (1)	115.514
PBB-P2 terhutang Tahun 2023 (2)	249.194
Selisih Ketetapan (kenaikan seharusnya) (2-1) = (3)	133.680
Besar pengurangan 50% dari Selisih Ketetapan : ((3) x 50%) = (4)	66.840
Besar kenaikan setelah pengurangan (3-4) = (5)	66.840
PBB-P2 yang harus dibayar (1+5)	182.354

Perhitungan dalam program		
PBB-P2 yang harus dibayar Tahun 2019 (1)		115.514
PBB-P2 terhutang Tahun 2023 (2)		249.194
Pengurangan / Pengurangan secara massal (50%) x (2-1) = (3)		66.840
PBB-P2 yang harus dibayar (2-3)		182.354

II. PENGURANGAN KETETAPAN PBB-P2 TAHUN PAJAK 2023 DENGAN ADANYA KENAIKAN NJOP BUMI PER M2 DAN LUAS BUMI BERUBAH NAIK UNTUK OBJEK PAJAK YANG ADA PEMBANDING KETETAPAN PBB-P2 TAHUN PAJAK 2019

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 2023				
OBJEK PAJAK	LUAS (M2)	KELAS	NJOP PER M2 (Rp)	TOTAL NJOP (Rp)
BUMI	10.000	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				5.408.557
Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dibayar (Rp)				5.524.071

Perhitungan secara manual		
PBB-P2 yang harus dibayar Tahun 2019 (1)		115.514
PBB-P2 terhutang Tahun 2023 (2)		10.932.628
Selisih Ketetapan (kenaikan seharusnya) (2-1) = (3)		10.817.114
Besar pengurangan 50% dari Selisih Ketetapan : ((3) x 50%) = (4)		5.408.557
Besar kenaikan setelah pengurangan (3-4) = (5)		5.408.557
PBB-P2 yang harus dibayar (1+5)		5.524.071

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 {50% x (2-1)} = (3)		5.408.557
PBB-P2 yang harus dibayar = (2-3)		5.524.071

III. PENGURANGAN KETETAPAN PBB-P2 TAHUN PAJAK 2023 DENGAN ADANYA KENAIKAN NJOP BUMI PER M2 DAN LUAS BUMI BERUBAH TURUN UNTUK OBJEK PAJAK YANG ADA PEMBANDING KETETAPAN PBB-P2 TAHUN PAJAK 2019

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 2023				
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				124.483
Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dibayar (Rp)				162.931

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 2023 = (2B)	150
Selisih Ketetapan (kenaikan seharusnya) $\{2 - 1A\} = (3)$	248.967
Besar pengurangan 50% dari Selisih Ketetapan : $\{(3) \times 50\% \} = (4)$	124.483
Besar kenaikan setelah pengurangan $\{(3) - (4)\} = (5)$	124.483
PBB-P2 yang harus dibayar = (1A) + (5)	162.931

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 $\{50\% \times [(2) - (1A)]\} = (3)$	124.483
PBB-P2 yang harus dibayar = (2-3)	162.931

IV. PENGURANGAN KETETAPAN PBB-P2 TAHUN PAJAK 2023 UNTUK OBJEK PAJAK YANG TIDAK ADA PEMBANDING KETETAPAN PBB-P2 TAHUN PAJAK 2019

SPPT TAHUN 2023				
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				37.379
Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dibayar (Rp)				211.815

Perhitungan secara manual				
PBB-P2 Terhutang Tahun 2023 (1)				249.194
Pengurangan / Pengurangan secara massal {15% x(1)} = (2)				37.379
PBB-P2 yang harus dibayar = (1-2)				211.815

WALI KOTA BANJAR,

ttd

ADE UU SUKAESIH