



**BUPATI KULON PROGO
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

PERATURAN BUPATI KULON PROGO
NOMOR 91 TAHUN 2023

TENTANG

PENYESUAIAN KETETAPAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN TAHUN 2024

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KULON PROGO,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka memberikan kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan bagi Wajib Pajak serta stabilitas dalam penentuan besaran ketentuan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan perlu melakukan penyesuaian terhadap ketentuan pajak sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2024;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Penyesuaian Ketentuan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2024;
- 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 Yogyakarta menjadi satu Kabupaten dengan Nama Kulon Progo (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1951 Nomor 101);
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 terakhir dengan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
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 Jawa Timur/Tengah/Barat dan Daerah Istimewa Jogjakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 59);

6. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
7. Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 6 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Kulon Progo Tahun 2023 Nomor 6);
8. Peraturan Bupati Kulon Progo Nomor 1 Tahun 2023 tentang Penyesuaian Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2023 (Berita Daerah Kabupaten Kulon Progo Tahun 2023 Nomor 1);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PENYESUAIAN KETETAPAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN TAHUN 2024.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
2. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau Badan meliputi pembayar Pajak, pemotong Pajak, dan pemungut Pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.

3. 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 (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, 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.
4. 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.
5. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Daerah.
6. Tanah adalah bagian dari permukaan bumi yang di atasnya melekat hak-hak atas tanah yang diatur dalam undang-undang di bidang pertanahan.
7. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
8. Hak atas tanah dan/atau bangunan adalah hak atas tanah termasuk hal pengelolaan beserta bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.
9. Nomor Objek Pajak yang selanjutnya disebut NOP adalah nomor yang diberikan sebagai identitas Objek Pajak yang bersifat unik, permanen dan nasional.
10. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disebut 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.

11. Nilai Jual Objek Pajak Pengganti yang selanjutnya disebut NJOP Pengganti adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.
12. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NJOPTKP adalah besaran nilai yang merupakan batas tertinggi nilai/harga objek pajak yang tidak dikenakan pajak.
13. Nilai Jual Objek Pajak Kena Pajak selanjutnya disebut NJOPKP adalah NJOP setelah dikurangi NJOPTKP.
14. Subjek PBB-P2 yang selanjutnya disebut Subjek 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.
15. 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.
16. Objek Pajak PBB-P2 yang selanjutnya disebut Objek Pajak 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.
17. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disebut SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang dan bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah dan/atau bangunan.
18. Badan Keuangan dan Aset Daerah adalah Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Kulon Progo.

19. Bupati adalah Bupati Kulon Progo.
20. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
21. Daerah adalah Kabupaten Kulon Progo.

Pasal 2

- (1) Maksud disusunnya Peraturan Bupati ini yaitu sebagai pedoman dalam menentukan kebijakan penetapan PBB-P2 tahun 2024.
- (2) Tujuan disusunnya Peraturan Bupati ini yaitu untuk menjamin pelaksanaan penetapan PBB-P2 tahun 2024 agar dapat berjalan dengan lancar.

BAB II

DASAR PENGENAAN PBB-P2

Pasal 3

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 merupakan NJOP.
- (2) Dasar pengenaan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebesar 100% (seratus persen) dari NJOPKP.
- (3) Ketentuan PBB-P2 dengan NJOPKP tanah dan/ atau bangunan kurang dari Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah), PBB P2 ditetapkan sebesar Rp 0,00 (nol rupiah).

BAB III

OBJEK PBB-P2

Pasal 4

- (1) Objek pajak adalah bumi dan/atau bangunan dengan klasifikasi sesuai ketentuan peraturan perundang undangan di bidang perpajakan.

- (2) Objek pajak yang tidak dikenakan PBB-P2 adalah objek pajak yang:
- a. digunakan kantor Pemerintah, kantor Pemerintahan Daerah, dan kantor penyelenggara negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah;
 - b. digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang keagamaan, panti sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
 - c. digunakan untuk makam (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;
 - g. digunakan untuk jalur kereta api, moda raya terpadu/MRT (*Mass Rapid Transit*), lintas raya terpadu/LRT (*Light Rail Transit*), atau yang sejenis.

BAB IV

KETETAPAN PBB-P2

Pasal 5

- (1) Ketentuan PBB-P2 tahun 2024 dihitung berdasarkan ketentuan atau perhitungan PBB-P2 Tahun 2023 secara proporsional dan adil.
- (2) Prosentase keringanan diberikan sesuai dengan besarnya prosentase keringanan tahun 2023.

- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diberlakukan pada objek pajak baru tahun 2023 yang diberikan prosentase keringanan sebesar 40% (empat puluh persen) dari nilai PBB-P2 terutang tahun 2023.
- (4) Ketentuan PBB-P2 tahun 2024 bagi objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan keringanan sesuai dengan keringanan NOP induknya pada tahun 2023.

Pasal 6

Ketetapan PBB P2 bagi objek pajak baru Tahun 2024 diberikan keringanan sebesar rata-rata persentase keringanan Tahun 2023 pada setiap Kelurahan /Kelurahan sesuai lokasi objek pajak.

Pasal 7

- (1) PBB-P2 yang seharusnya terutang merupakan perkalian NJOPKP dengan tarif sesuai dengan kelas NJOP masing-masing.
- (2) PBB-P2 yang harus dibayar ditetapkan sebesar PBB-P2 yang seharusnya terutang dikurangi dengan keringanan yang diberikan.

Pasal 8

- (1) PBB-P2 yang harus dibayar untuk objek pajak yang tidak mengalami perubahan data ditetapkan maksimal 125% (seratus dua puluh lima persen) dari ketentuan PBB P2 tahun sebelumnya dan maksimal 125% (seratus dua puluh lima persen) dibandingkan hasil perhitungan PBB-P2 tahun sebelumnya untuk objek pajak yang mengalami perubahan data.

- (2) Perubahan data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
- a. penambahan bangunan baru;
 - b. pengurangan/penghapusan bangunan;
 - c. perubahan luas bangunan;
 - d. penambahan dan/atau peningkatan fasilitas bangunan;
 - e. renovasi;
 - f. perubahan luas bumi; dan
 - g. peningkatan nilai ekonomis tanah yang disebabkan oleh alih fungsi tanah atau sebab lainnya.
- (3) Contoh perhitungan ketetapan PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1), tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 9

- (1) Pemberian keringanan ketetapan PBB-P2 Tahun 2024 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) untuk objek pajak yang tidak mengalami perubahan data diperoleh dengan formulasi perhitungan sebagai berikut:
- a. menetapkan nilai persentase ketetapan PBB-P2 yang harus dibayar pada tahun 2023 dibandingkan dengan PBB-P2 yang seharusnya terutang dan menentukan nilai prosentase keringanan yang diberikan tahun 2023 dibandingkan dengan PBB-P2 yang seharusnya terutang tahun 2023 sehingga diperoleh prosentase keringanan yang akan diberikan pada tahun 2024; dan
 - b. keringanan ketetapan PBB-P2 tahun 2024 ditentukan dengan mengalikan nilai prosentase sebagaimana dimaksud pada huruf a dengan besarnya PBB-P2 tahun 2024 yang seharusnya terutang.

- (2) Pemberian keringanan ketetapan PBB-P2 Tahun 2024 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) untuk objek pajak yang mengalami perubahan data diperoleh dengan formulasi perhitungan sebagai berikut:
- a. menetapkan estimasi nilai prosentase ketetapan PBB-P2 yang harus dibayar tahun 2023 dibandingkan dengan PBB-P2 yang seharusnya terutang dan menentukan nilai prosentase keringanan yang diberikan tahun 2023 dibandingkan dengan pajak yang seharusnya terutang tahun 2023 sehingga diperoleh prosentase keringanan yang akan diberikan pada tahun 2024; dan
 - b. Keringanan ketetapan PBB-P2 tahun 2024 ditentukan dengan mengalikan nilai prosentase sebagaimana dimaksud pada huruf a dengan besarnya PBB-P2 tahun 2024 yang seharusnya terutang.

BAB V KETENTUAN PENUTUP

Pasal 10

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Kulon Progo.

Ditetapkan di Wates
pada tanggal 13 Desember 2023
Pj. BUPATI KULON PROGO,

Cap/ttd

NI MADE DWIPANTI INDRAYANTI

Diundangkan di Wates
pada tanggal 13 Desember 2023
SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN KULON PROGO,

Cap/ttd

TRİYONO

BERITA DAERAH KABUPATEN KULON PROGO
TAHUN 2023 NOMOR 91

LAMPIRAN
 PERATURAN BUPATI KULON PROGO
 NOMOR 91 TAHUN 2023
 TENTANG
 KETETAPAN PAJAK BUMI DAN
 BANGUNAN PERDESAAN DAN
 PERKOTAAN TAHUN 2024

A. CONTOH PERHITUNGAN KETETAPAN PBB-P2 TAHUN 2024
 1. CONTOH PERHITUNGAN KETETAPAN PBB-P2 TAHUN 2024 PADA
 OBJEK PAJAK YANG *TIDAK* MENGALAMI PERUBAHAN DATA

Data Objek Pajak

Luas Bumi 2023	: 55.525 m ²
NJOP Bumi	: Rp57.301.800.000,00
Luas Bangunan 2023	: 0 M2
NJOP Bangunan 2023	: Rp. –
NJOP Total	: Rp57.301.800.000,00
Pajak yang seharusnya dibayar 2023	: Rp85.952.700
Keringanan yang diberikan 2023	: Rp81.500.150,00 (95%)
Ketetapan 2023	: Rp. 4.452.550,00 (5%)
Tarif 2023	: 0,15%

Luas Bumi 2024	: 55.525 m ²
NJOP Bumi 2024	: Rp57.301.800.000,00
Luas Bangunan 2024	: 0 M2
NJOP Bangunan 2024	: Rp. –

Perhitungan Pajak Tahun 2024

A. NJOP Bumi

(55.525 X Rp. 1.032.000,00)	: Rp57.301.800.000,00
(Luas 2024 X NJOP 2024)	

B. NJOP Bangunan

NJOP Bangunan	: Rp. 0,-	
NJOPTKP	: Rp. 0,-	: Rp. 0,-

NJOPKP Total : Rp57.301.800.000,00
 Pajak yang seharusnya dibayar
 (0,15% X Rp 57.301.800.000,00) : Rp85.982.700,00
 Pengurangan (95% X Rp. 85.982.700,00): Rp81.500.150,00
 Ketetapan Pajak (5% X Rp. 85.982.700,00): Rp4.482.550,00
 Batas Maksimal Pajak 2024 (125% X Rp4.452.550,00) :
 Rp5.565.688,00
 Jadi ketetapan pajak tahun 2024 adalah sebesar
 Rp4.482.550,00

2. CONTOH PERHITUNGAN KETETAPAN PBB-P2 TAHUN 2024 PADA OBJEK PAJAK YANG MENGALAMI PERUBAHAN DATA

Data Objek Pajak

Luas Bumi 2023 : 6.000 m²
 NJOP Bumi 2023 : Rp. 1.032.000,00
 Luas Bangunan 2023 : 0 m²
 NJOP Bangunan 2023 : Rp. –
 NJOP Total : Rp6.192.000.000,00
 Pajak yang seharusnya dibayar 2023 : Rp7.430.400,00
 Keringanan yang diberikan 2023 : Rp7.014.384,00 (94%)
 Ketetapan 2023 : Rp416.016,00 (6%)
 Tarif 2023 : Rp. 0,12%

Luas Bumi 2024 : 67.837
 NJOP Bumi 2024 : Rp1.032.000,00
 Luas Bangunan 2024 : 0 m²
 NJOP Bangunan 2024 : Rp. –

Estimasi Pajak Tahun 2023

A. NJOP Bumi

(67.837 m² X Rp. 1.032.000,-) : Rp70.007.784.000,00
 (Luas 2024X NJOP 2023)

B. NJOP Bangunan

NJOP Bangunan : Rp. 0,00
 NJOPTKP : Rp. 0,00 : Rp. 0,00

NJOPKP Total : Rp70.007.784.000,00

C. Estimasi pajak 2023

Estimasi Tarif 0,15%

Pajak yang seharusnya dibayar

(0,15% X Rp. 70.007.784.000,-) : Rp105.011.676,00

Pengurangan (94% X Rp. 105.011.676,-) : Rp99.132.243,00

Ketetapan Pajak (6% X Rp. 105.011.676,-) : Rp5.879.433,00

Perhitungan Pajak Tahun 2024

A. NJOP Bumi

(67.837 m² X Rp. 1.032.000,00) : Rp70.007.784.000,00

(Luas 2024 X NJOP 2024)

B. NJOP Bangunan

NJOP Bangunan : Rp. 0,00

NJOPTKP : Rp. 0,00 : Rp. 0,00

NJOPKP Total : Rp70.007.784.000,00

Pajak yang seharusnya dibayar

(0,15% X Rp. 70.007.784.000,00) : Rp105.011.676,00

Pengurangan (85% X Rp. 105.011.676,00) : Rp89.259.925,00

Ketetapan Pajak (15% X Rp. 105.011.676,00) :

Rp15.751.751,00

Batas Maksimal Pajak 2023

(125% X Rp 5.879.433,00) : Rp7.349.291,00

Jadi ketetapan pajak tahun 2023 adalah sebesar

Rp 7.349.291,00

B. CONTOH PERHITUNGAN KETETAPAN PBB-P2 TAHUN 2024 PADA
OBJEK PAJAK BARU

Data Objek Pajak

Luas Bumi : 90 m²Luas Bangunan : 21 m²

NJOP Bumi : Rp1.147.000,00

NJOP bangunan : Rp1.200.000,00

Perhitungan ketetapan PBB-P2 Tahun 2023:

A. NJOP Bumi

(90 m² X Rp. 1.147.000,00) : Rp103.230.000,00
 (Luas 2024 X NJOP 2024)

B. NJOP Bangunan

NJOP Bangunan : Rp25.200.000,00

(21 m² x Rp1.200.000,00)

NJOPTKP : Rp25.000.000,00

NJOPKP : Rp200.000,00

(NJOP Bangunan – NJOPTKP)

(Rp 25.200.000,00 - Rp25.000.000,00)

NJOPKP Total : Rp103.430.000,00

Pajak yang seharusnya dibayar

(0,10% X Rp.103.430.000,00) : Rp103.430,00

Tarif keringanan objek baru 40%

(40% x Rp 103.430,00) : Rp41.372,00

Ketetapan Pajak (60% X Rp 103.430,00): Rp62.058,00

Jadi ketetapan pajak tahun 2024 adalah sebesar
 Rp. 62.058,00

Wates, 13 Desember 2023

Pj. BUPATI KULON PROGO,

Cap/ttd

NI MADE DWIPANTI INDRAYANTI