



## **BERITA DAERAH KABUPATEN KULON PROGO**

**NOMOR : 95**

**TAHUN : 2019**

---

### **PERATURAN BUPATI KULON PROGO NOMOR 94 TAHUN 2019**

#### **TENTANG**

#### **PENYESUAIAN KETETAPAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN TAHUN 2020**

#### **DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

#### **BUPATI KULON PROGO,**

- Menimbang :
- a. bahwa berdasarkan 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 telah ditetapkan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak dan Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
  - b. bahwa berdasarkan Peraturan Bupati Kulon Progo Nomor 74 Tahun 2013 telah diatur mengenai Klasifikasi dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

- c. bahwa dalam rangka memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi Wajib Pajak dan stabilitas dalam penentuan besaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, perlu dilakukan penyesuaian besaran ketetapan pajak sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2020;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Penyesuaian Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2020;

- Mengingat :
- 1. 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;
  - 2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015;
  - 3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
  - 4. 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;
  - 5. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah;

6. 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 Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
7. Peraturan Bupati Kulon Progo Nomor 74 Tahun 2013 tentang Klasifikasi dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

### **MEMUTUSKAN :**

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PENYESUAIAN KETETAPAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN TAHUN 2020.

### **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. 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.

3. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Daerah.
4. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
5. Nomor Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NOP adalah nomor yang diberikan sebagai identitas Objek Pajak yang bersifat unik, permanen dan nasional.
6. Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 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.
7. 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.
8. 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.
9. Bupati adalah Bupati Kulon Progo.
10. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
11. Daerah adalah Kabupaten Kulon Progo.

## **Pasal 2**

### **Maksud dan Tujuan**

- (1) Maksud disusunnya Peraturan Bupati ini yaitu sebagai pedoman dalam menentukan kebijakan penyesuaian ketetapan PBB-P2 Tahun 2020;
- (2) Tujuan disusunnya Peraturan Bupati ini yaitu untuk menjamin pelaksanaan pemungutan PBB-P2 Tahun 2020 dapat berjalan dengan lancar.

## **BAB II**

### **PENYESUAIAN KETETAPAN PBB P2**

#### **Pasal 3**

- (1) Ketetapan PBB-P2 Tahun 2020 dinaikkan paling sedikit sebesar 15% (lima belas per seratus) dan paling banyak sebesar 35% (tiga puluh lima per seratus) dari Ketetapan PBB-P2 Tahun 2019.
- (2) Kenaikan ketetapan PBB-P2 Tahun 2020 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan kepada Objek Pajak dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Objek Pajak yang hasil perhitungan ketetapan pajak mengalami penurunan dari ketetapan PBB-P2 Tahun 2019, maka ketetapan pajak dinaikkan sebesar 15% (lima belas per seratus) dari ketetapan PBB-P2 Tahun 2019;
  - b. Objek Pajak yang hasil perhitungan ketetapan pajak mengalami kenaikan kurang dari atau sama dengan 85% (delapan puluh lima per seratus) dari ketetapan PBB-P2 Tahun 2019, maka ketetapan pajak dinaikkan sebesar 15% (lima belas per seratus) dari ketetapan PBB-P2 Tahun 2019;

- c. Objek Pajak yang hasil perhitungan ketetapan PBB-P2 mengalami kenaikan 86% (delapan puluh enam per seratus) sampai dengan 100% (seratus per seratus) dari ketetapan PBB-P2 Tahun 2019, ketetapan pajak dikurangkan 70% (tujuh puluh per seratus) dari prosentase kenaikan tersebut, sehingga kenaikan berkisar antara 16% (enam belas per seratus) sampai dengan 30% (tiga puluh per seratus).
  - d. Objek Pajak yang hasil perhitungan ketetapan pajak mengalami kenaikan lebih dari 100% (seratus per seratus) sampai dengan 200% (dua ratus per seratus) dari ketetapan PBB-P2 Tahun 2019, maka ketetapan pajak dinaikkan sebesar 30% (tiga puluh per seratus) dari ketetapan PBB-P2 Tahun 2019; dan
  - e. Objek Pajak yang hasil perhitungan ketetapan pajak mengalami kenaikan lebih dari 200% (dua ratus per seratus) dari ketetapan PBB-P2 Tahun 2019, maka ketetapan pajak dinaikkan sebesar 35% (tiga puluh lima per seratus) dari ketetapan PBB-P2 Tahun 2019.
- (3) Contoh perhitungan penyesuaian ketetapan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, dan huruf e tercantum dalam Lampiran huruf A, Lampiran huruf B, Lampiran huruf C, Lampiran huruf D, dan Lampiran huruf E yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### **Pasal 4**

- (1) Perhitungan ketetapan pajak untuk objek pajak baru dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. Ketetapan PBB-P2 terhadap Objek Pajak baru berupa pemecahan dan selain pemecahan bidang, dihitung terlebih dahulu mempertimbangkan tarif berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
  - b. Ketetapan PBB-P2 terhadap objek pajak baru sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dilakukan perhitungan menggunakan tarif berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 6 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
  - c. Hasil perhitungan ketetapan PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam huruf a dijadikan pembanding untuk menghitung penyesuaian PBB-P2 Tahun 2020; dan
  - d. Hasil perhitungan ketetapan PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam huruf b dihitung sesuai ketentuan dalam Pasal 3 ayat (2).
- (2) Contoh perhitungan penyesuaian ketetapan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran huruf F yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

**BAB III**  
**KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 5**

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 27 Desember 2020

**BUPATI KULON PROGO,**

Cap/ttd

**SUTEDJO**

Diundangkan di Wates  
pada tanggal 27 Desember 2020

**SEKRETARIS DAERAH**  
**KABUPATEN KULON PROGO,**

Cap/ttd

**ASTUNGKORO**

**BERITA DAERAH KABUPATEN KULON PROGO**  
**TAHUN 2019 NOMOR 95**



LAMPIRAN  
PERATURAN BUPATI KULON PROGO  
NOMOR 94 TAHUN 2019  
TENTANG  
PENYESUAIAN KETETAPAN PAJAK  
BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN  
DAN PERKOTAAN TAHUN 2020

- A. CONTOH PERHITUNGAN KETETAPAN PBB-P2 UNTUK OBJEK PAJAK DENGAN HASIL PERHITUNGAN KETETAPAN PAJAK MENGALAMI PENURUNAN DARI KETETAPAN PBB-P2 TAHUN 2019.

Contoh Kasus:

Tuan Budi mempunyai sebidang tanah dan bangunan dengan ketetapan PBB-P2 pada Tahun 2019 sebesar Rp. 2.892.500,00. Setelah diterapkan Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 6 Tahun 2019, perhitungan pajak Tahun 2020 turun menjadi Rp. 2.038.500,00. Terdapat penurunan ketetapan PBB-P2 sebesar Rp. 864.000,00.

Maka perhitungan ketetapan PBB-P2 Tahun 2020 sebagai berikut :

PBB-P2 Tahun 2019	Rp. 2.892.500,00	
Kenaikan 15% dari PBB-P2 Tahun 2019	Rp. 433.875,00	
	<hr/>	+
PBB-P2 Tahun 2020	Rp. 3.326.375,00	
Ketetapan PBB-P2 yang harus dibayar oleh Tuan Budi pada Tahun 2020 adalah <b>Rp. 3.326.375,00</b>		

B. CONTOH PERHITUNGAN KETETAPAN PBB-P2 UNTUK OBJEK PAJAK DENGAN HASIL PERHITUNGAN KETETAPAN PAJAK MENGALAMI KENAIKAN KURANG DARI ATAU SAMA DENGAN 85% (DELAPAN PULUH LIMA PER SERATUS) DARI KETETAPAN PBB-P2 TAHUN 2019.

Contoh kasus:

Ibu Amanah mempunyai sebidang tanah tanpa bangunan dengan ketetapan PBB-P2 pada Tahun 2019 sebesar Rp. 119.616,00. Setelah diterapkan Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 6 Tahun 2019, perhitungan PBB-P2 pada Tahun 2020 menjadi Rp. 181.667,00. Jika dibandingkan dengan Tahun 2019, terjadi kenaikan ketetapan PBB-P2 sebesar Rp. 62.051 , atau 51,88% dari ketetapan Pajak Tahun 2019.

Perhitungan ketetapan PBB-P2 untuk Tahun 2020 sebagai berikut:

PBB-P2 Tahun 2019	Rp. 119.616,00
Kenaikan 15% (15% x Rp. 119.616)	Rp. 17.942,40
	<hr/>
PBB-P2 Tahun 2020	Rp. 137.558,40

Ketetapan PBB-P2 yang harus dibayar oleh Ibu Amanah pada Tahun 2020 sebesar **Rp. 137.558,40**

C. CONTOH PERHITUNGAN KETETAPAN PBB-P2 UNTUK OBJEK PAJAK DENGAN HASIL PERHITUNGAN KETETAPAN PAJAK MENGALAMI KENAIKAN 86% (DELAPAN PULUH ENAM PER SERATUS) SAMPAI DENGAN 100% (SERATUS PER SERATUS) DARI KETETAPAN PBB-P2 TAHUN 2019.

Contoh kasus:

Ibu Maya mempunyai sebidang tanah dan bangunan dengan ketetapan PBB-P2 untuk Tahun 2019 sebesar Rp. 64.052,00. Setelah diterapkan Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 6 Tahun 2019, perhitungan ketetapan PBB-P2 pada Tahun 2020 menjadi Rp. 121.708,00. Jika dibandingkan dengan Tahun 2019, terjadi kenaikan ketetapan PBB-P2 sebesar Rp. 57.651,00, atau 90% dari ketetapan PBB-P2 Tahun 2019. Prosentase yang digunakan sebagai dasar penetapan pajak adalah sebesar 20% yang diperoleh dari 90% dikurangi 70%.

Perhitungan ketetapan PBB-P2 untuk Tahun 2020 sebagai berikut:

PBB-P2 Tahun 2019	Rp.	64.052,00
Kenaikan (20% x Rp. 64.052,00)	Rp.	12.810,40
		<hr/>
PBB-P2 Tahun 2020	Rp.	76.862,40
Ketetapan PBB-P2 yang harus dibayar oleh Ibu Maya pada Tahun 2020 sebesar <b>Rp. 76.862,40</b>		

D. CONTOH PERHITUNGAN KETETAPAN PBB-P2 UNTUK OBJEK PAJAK DENGAN HASIL PERHITUNGAN KETETAPAN PAJAK MENGALAMI KENAIKAN 100% (SERATUS PER SERATUS) SAMPAI DENGAN 200% (DUA RATUS PER SERATUS) DARI KETETAPAN PBB-P2 TAHUN 2019.

Contoh kasus:

Tuan Ahmad mempunyai sebidang tanah tanpa bangunan dengan ketetapan PBB-P2 untuk Tahun 2019 sebesar Rp. 49.815,00. Setelah diterapkan Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 6 Tahun 2019, perhitungan ketetapan PBB-P2 pada Tahun 2020 menjadi Rp. 141.204,00. Terjadi kenaikan ketetapan PBB-P2 sebesar Rp. 91.389,00, atau 183% dari ketetapan PBB-P2 Tahun 2019. Prosentase yang digunakan sebagai dasar penetapan pajak adalah sebesar 30% dari ketetapan PBB-P2 Tahun 2019.

Perhitungan ketetapan PBB-P2 untuk Tahun 2020 sebagai berikut:

PBB-P2 Tahun 2019	Rp.	49.815,00	
Kenaikan (30% x Rp. 49.815,00)	Rp.	14.944,50	
		<hr/>	+
PBB-P2 Tahun 2020	Rp.	67.759,50	

Ketetapan PBB-P2 yang harus dibayar oleh Tuan Ahmad pada Tahun 2020 sebesar **Rp. 67.759,50**

E. CONTOH PERHITUNGAN KETETAPAN PBB-P2 UNTUK OBJEK PAJAK DENGAN HASIL PERHITUNGAN KETETAPAN PAJAK MENGALAMI KENAIKAN LEBIH DARI 200% (DUA RATUS PER SERATUS) DARI KETETAPAN PBB-P2 TAHUN 2019.

Contoh kasus:

Tuan Dhani mempunyai sebidang tanah tanpa bangunan dengan ketetapan PBB-P2 untuk Tahun 2019 sebesar Rp. 83.592,00. Setelah diterapkan Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 6 Tahun 2019, perhitungan ketetapan PBB-P2 pada Tahun 2020 menjadi Rp. 355.421,00. Terjadi kenaikan ketetapan PBB-P2 sebesar Rp. 271.829,00 (325%) dari ketetapan PBB-P2 Tahun 2019. Prosentase yang digunakan sebagai dasar penetapan pajak adalah sebesar 35% dari ketetapan PBB-P2 Tahun 2019.

Perhitungan ketetapan PBB-P2 untuk Tahun 2020 sebagai berikut:

PBB-P2 Tahun 2019	Rp. 83.592,00	
Kenaikan (35% x Rp. 83.592,00)	Rp. 29.257,20	
		+
PBB-P2 Tahun 2020	Rp. 112.849,20	
Ketetapan PBB-P2 yang harus dibayar oleh Tuan Dhani pada Tahun 2020 sebesar <b>Rp. 67.759,50</b>		

## F. PERHITUNGAN KETETAPAN PBB-P2 UNTUK OBJEK PAJAK BARU

Contoh kasus:

Tuan Niko mempunyai sebidang tanah tanpa bangunan seluas 104 m<sup>2</sup> yang dibeli dari Tuan Ahmad dengan cara pemecahan tanah.

Setelah dihitung dengan dasar Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2013, ketetapan PBB-P2 yang dikenakan atas tanah Tuan Niko tersebut sebesar Rp. 40.976,00. Setelah diterapkan Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 6 Tahun 2019, perhitungan ketetapan PBB-P2 pada Tahun 2020 menjadi Rp. 90.522,00. Terjadi kenaikan ketetapan PBB-P2 sebesar Rp. 49.546,00, atau 121% dari ketetapan PBB-P2 Tahun 2019. Prosentase yang digunakan sebagai dasar penetapan pajak adalah sebesar 30% dari ketetapan PBB-P2 Tahun 2019.

Perhitungan ketetapan PBB-P2 untuk Tahun 2020 sebagai berikut

PBB-P2 Tahun 2019	Rp. 40.976,00
Kenaikan (30% x Rp. 40.976,00)	Rp. 12.292,80
	<hr/>
PBB-P2 Tahun 2020	Rp. 53.268,80

Ketetapan PBB-P2 yang harus dibayar oleh Tuan Niko pada Tahun 2020 sebesar **Rp. 53.268,80.**

---

Wates, 27 Desember 2019  
BUPATI KULON PROGO,

Cap/ttd

SUTEDJO



