



BUPATI KULON PROGO
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

PERATURAN BUPATI KULON PROGO
NOMOR 62 TAHUN 2024

TENTANG

KETETAPAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN
DAN PERKOTAAN TAHUN 2025

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 ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan perlu diatur kebijakan penetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2025;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2025;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar 1945;
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 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);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4);
4. Undang-Undang Nomor 119 Tahun 2024 tentang Kabupaten Kulon Progo Di Daerah Istimewa Yogyakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 305);

5. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85);
6. Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 6 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Kulon Progo Tahun 2023);
7. Peraturan Bupati Kulon Progo Nomor 91 Tahun 2023 tentang Penyesuaian Ketentuan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2024 (Berita Daerah Kabupaten Kulon Progo Tahun 2023 Nomor 91);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG KETETAPAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN TAHUN 2025.

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 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 2025;
- (2) Tujuan disusunnya Peraturan Bupati ini yaitu untuk menjamin pelaksanaan penetapan PBB-P2 tahun 2025 berjalan dengan lancar, efektif, dan efisien.

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) Ketetapan 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 PBB-P2 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.
- (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 semata-mata untuk permakaman/ perkuburan, 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/*Mass Rapid Transit (MRT)*, lintas raya terpadu/*Light Rail Transit (LRT)*, atau sejenisnya;

BAB IV KETETAPAN PBB-P2

Pasal 5

- (1) PBB-P2 yang seharusnya terutang adalah 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 6

- (1) Ketentuan PBB-P2 tahun 2025 diberikan keringanan secara proporsional dan adil.
- (2) Persentase keringanan diberikan sesuai dengan besarnya persentase keringanan tahun 2024.
- (3) Persentase keringanan bagi objek pajak baru tahun 2025 diberikan dengan mempertimbangkan:
 - a. rata-rata persentase keringanan pada blok yang sama dengan lokasi objek pajak tersebut pada tahun 2024; atau
 - b. keringanan NOP induknya pada tahun 2024.

Pasal 7

Ketetapan PBB-P2 ditetapkan maksimal 125% (seratus dua puluh lima persen) dari hasil perhitungan data luasan objek pajak tahun 2025 dengan data NJOP tahun 2024.

Pasal 8

- (1) Basis data penetapan PBB-P2 tahun 2025 mencakup data baru, data yang tidak mengalami perubahan, dan data yang mengalami perubahan.
- (2) Data baru berupa data dengan Nomor Objek Pajak yang tidak terdapat dalam Daftar Himpunan Ketetapan Pajak tahun 2024.
- (3) Data yang tidak mengalami perubahan berupa data dengan Nomor Objek Pajak yang terdapat dalam Daftar Himpunan Ketetapan Pajak tahun 2024 dan tidak mengalami perubahan luasan bumi dan/atau bangunan baik yang mengalami perubahan NJOP bumi dan/atau NJOP bangunan maupun tidak.
- (4) Data yang mengalami perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berupa:
 - a. penambahan bangunan baru;
 - b. pengurangan/penghapusan bangunan;
 - c. perubahan luas bangunan;
 - d. perubahan luas bumi; dan
 - e. perubahan nilai ekonomis tanah yang disebabkan oleh alih fungsi tanah atau sebab lain.
- (3) Contoh perhitungan ketentuan PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1), tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 9

- (1) Pemberian keringanan pada ketentuan PBB-P2 Tahun 2025 untuk data baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) diperoleh dengan mengalikan hasil perhitungan persentase keringanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) dan besarnya PBB-P2 tahun 2025 yang seharusnya terutang.
- (2) Pemberian keringanan pada ketentuan PBB-P2 Tahun 2025 untuk data yang tidak mengalami perubahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dan data yang mengalami perubahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (4) diperoleh dengan perhitungan sebagai berikut:
 - a. menetapkan persentase keringanan pada ketentuan PBB-P2 tahun 2024 dengan pembagian nilai keringanan pada ketentuan PBB-P2 tahun 2024 terhadap nilai pajak terutang pada ketentuan PBB-P2 tahun 2024; dan
 - b. keringanan ketentuan PBB-P2 tahun 2025 diperoleh dengan mengalikan hasil perhitungan persentase keringanan pada ketentuan PBB-P2 tahun 2024 dan besarnya PBB-P2 tahun 2025 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 31 Desember 2024
Pj.BUPATI KULON PROGO,

Cap/ttd

SRIE NURKYATSIWI

Diundangkan di Wates
pada tanggal 31 Desember 2024
SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN KULON PROGO,

Cap/ttd

TRIONO

BERITA DAERAH KABUPATEN KULON PROGO
TAHUN 2024 NOMOR 65

PERATURAN BUPATI KULON PROGO
NOMOR 62 TAHUN 2024

TENTANG

KETETAPAN PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN PERDESAAN DAN
PERKOTAAN TAHUN 2025

A. CONTOH PERHITUNGAN KETETAPAN PBB-P2 TAHUN 2025

1. CONTOH PERHITUNGAN KETETAPAN PBB-P2 TAHUN 2025 PADA
OBJEK PAJAK YANG *TIDAK* MENGALAMI PERUBAHAN DATA

Data Objek Pajak

Luas Bumi 2024	: 1.075 m ²
NJOP Bumi	: Rp754.650.000,00
Luas Bangunan 2024	: 150 m ²
NJOP Bangunan 2024	: Rp227.400.000,00
NJOPTKP	: Rp25.000.000,00
NJOP Total	: Rp957.050.000,00
Pajak Terutang 2024	: Rp957.050,00
Keringanan 2024	: Rp583.801,00 (61%)
Pajak Harus Bayar 2024	: Rp373.249,00 (39%)
Tarif 2024	: 0,1%

Luas Bumi 2025	: 1.075 m ²
NJOP Bumi 2025	: Rp754.650.000,00
Luas Bangunan 2025	: 150 m ²
NJOP Bangunan 2025	: Rp274.950.000,00

Perhitungan Pajak Tahun 2025

A. NJOP Bumi

$$(1.075 \text{ m}^2 \times \text{Rp}702.000,00/\text{m}^2) : \text{Rp}754.650.000,00$$

$$(\text{Luas } 2025 \times \text{NJOP}/\text{m}^2 \text{ } 2025)$$

B. NJOP Bangunan

NJOP Bangunan	: Rp274.950.000,00
NJOPTKP	: Rp25.000.000,00

NJOP Total : Rp1.004.600.000,00

Pajak Terutang (0,12% x Rp1.004.600.000,00):
Rp1.205.520,00

Keringanan (61% x Rp1.205.520,00) : Rp735.367,00

Pajak Harus Bayar (39% x Rp1.205.520,00): Rp470.153,00

Batas Maksimal Pajak 2025 (125% x Rp373.249,00):

Rp466.561,00

Jadi ketentuan pajak tahun 2025 adalah sebesar Rp466.561,00

2. CONTOH PERHITUNGAN KETETAPAN PBB-P2 TAHUN 2025 PADA OBJEK PAJAK YANG MENGALAMI PERUBAHAN DATA

Data Objek Pajak	
Luas Bumi 2024	: 419 m ²
NJOP Bumi 2024	: Rp119.415.000,00
Luas Bangunan 2024	: 49 m ²
NJOP Bangunan 2024	: Rp58.800.000,00
NJOPTKP	: Rp25.000.000,00
NJOP Total	: Rp153.215.000,00
Pajak Terutang 2024	Rp91.929,00 (60%)
Pajak Harus Bayar 2024	: Rp61.286,00 (40%)
Tarif 2024	: 0,1%

Luas Bumi 2025	: 605 m ²
NJOP Bumi 2025	: Rp172.425.000,00
Luas Bangunan 2025	: 49 m ²
NJOP Bangunan 2025	: Rp58.800.000,00

Estimasi Pajak Tahun 2024

A. NJOP Bumi	
(605 m ² x Rp285.000,00/m ²)	: Rp172.425.000,00
(Luas 2025 x NJOP/m ² 2024)	
B. NJOP Bangunan	
NJOP Bangunan	: Rp58.800.000,00
NJOPTKP	: Rp25.000.000,00
NJOP Total	: Rp206.225.000,00

C. Estimasi Pajak 2024

Estimasi Tarif 0,1%	
Estimasi Pajak Terutang (0,1% x Rp206.225.000,00):	Rp206.225,00
Estimasi Keringanan (60% x Rp206.225,00)	: Rp123.735,00
Estimasi Pajak Harus Bayar (40% x Rp206.225,00):	Rp82.490,00
Batas Maksimal Pajak 2025 (125% x Rp82.490,00) :	Rp103.112,00

Perhitungan Pajak Tahun 2025

A. NJOP Bumi	
(605 m ² x Rp285.000,00/m ²)	: Rp172.425.000,00
(Luas 2025 x NJOP/m ² 2025)	
B. NJOP Bangunan	
NJOP Bangunan	: Rp58.800.000,00
NJOPTKP	: Rp25.000.000,00
NJOP Total	: Rp206.225.000,00
Pajak Terutang (0,1% x Rp206.225.000,00):	Rp206.225,00
Keringanan (60% x Rp206.225,00)	: Rp123.735,00
Pajak Harus Bayar (40% x Rp206.225,00):	Rp82.490,00

Batas Maksimal Pajak 2025	
(125% x Rp82.490,00)	: Rp103.112,00
Jadi ketetapan pajak tahun 2025 adalah sebesar	Rp82.490,00

B. CONTOH PERHITUNGAN KETETAPAN PBB-P2 TAHUN 2025 PADA
OBJEK PAJAK BARU

Data Objek Pajak

Luas Bumi	: 20.739 m ²
Luas Bangunan	: 300 m ²
NJOP Bumi	: Rp41.747.607.000,00
NJOP bangunan	: Rp660.000.000,00

Perhitungan ketetapan PBB-P2 Tahun 2025:

A. NJOP Bumi

(20.739 m² x Rp2.013.000,00/m²) : Rp41.747.607.000,00
(Luas 2025 x NJOP/m² 2025)

B. NJOP Bangunan

NJOP Bangunan	: Rp660.000.000,00
NJOPTKP	: Rp25.000.000,00

NJOP Total : Rp42.382.607.000,00

Pajak Terutang (0,15% x Rp42.382.607.000,00):
Rp63.573.911,00

Rata-rata Tarif Keringanan Blok Objek Pajak Tahun 2024 : 77%

Keringanan (77% x Rp63.573.911,00) : Rp48.951.911,00

Pajak Harus Bayar (23% x Rp63.573.911,00): Rp14.622.000,00

Jadi ketetapan pajak tahun 2025 adalah sebesar
Rp14.622.000,00

Wates, 31 Desember 2024
Pj.BUPATI KULON PROGO,

Cap/ttd

SRIE NURKYATSIWI