



RANCANGAN
PERATURAN BUPATI KULON PROGO
NOMOR...TAHUN...
TENTANG
PENETAPAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN
TAHUN 2026

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KULON PROGO,

- Menimbang : a. bahwa pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang digunakan untuk membiayai pelaksanaan pemerintahan daerah, pelayanan kepada masyarakat, serta mewujudkan kemandirian daerah;
- b. 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 2026;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2026;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 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 119 Tahun 2024 tentang Kabupaten Kulon Progo di Daerah Istimewa Yogyakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 305, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7056);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PENETAPAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN TAHUN 2026.

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

Pasal 2

- (1) Maksud disusunnya Peraturan Bupati ini sebagai

pedoman dalam menentukan kebijakan penetapan PBB-P2 tahun 2026.

- (2) Tujuan disusunnya Peraturan Bupati ini yaitu untuk menjamin pelaksanaan penetapan PBB-P2 tahun 2026 agar dapat berjalan dengan lancar, efektif, dan efisien.

BAB II

DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

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 Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), PBB-P2 ditetapkan sebesar Rp 0,00 (nol rupiah).

BAB III

OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

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*), lintas raya terpadu (*Light Rail Transit*), atau yang sejenisnya;
- h. Bumi dan/atau Bangunan tempat tinggal lainnya berdasarkan NJOP tertentu yang ditetapkan oleh Bupati; dan
- i. Bumi dan/atau Bangunan yang dipungut Pajak Bumi Dan Bangunan oleh Pemerintah Pusat.

BAB IV PERHITUNGAN KETETAPAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

Pasal 5

- (1) PBB-P2 yang seharusnya terutang **adalah** diperoleh dari hasil 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 faktor pengurang yang diberikan.

Pasal 6

- (1) Penetapan PBB-P2 tahun 2026 diberikan faktor pengurang secara proporsional dan adil.
- (2) Persentase faktor pengurang diberikan sesuai dengan besarnya persentase faktor pengurang keringanan tahun 2025.
- (3) Persentase faktor pengurang bagi objek pajak baru tahun 2026 diberikan dengan mempertimbangkan:
 - a. rata-rata persentase faktor pengurang pada blok yang sama dengan lokasi objek pajak tersebut pada tahun 2025; atau
 - b. persentase faktor pengurang NOP induknya pada tahun 2025.
- (4) Bupati dapat memberikan faktor pengurang khusus berdasarkan permohonan Wajib PBB-P2.
- (5) Faktor pengurang khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 7

Penetapan PBB-P2 tahun 2026 maksimal 125% (seratus dua puluh lima persen) dari ketetapan PBB-P2 tahun 2025, kecuali untuk objek pajak yang mengalami perubahan data.

Pasal 8

- (1) Data penetapan PBB P2 tahun 2026 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) meliputi:
 - a. data baru;
 - b. data yang tidak mengalami perubahan; dan
 - c. data yang mengalami perubahan.
- (2) Data baru berupa data dengan Nomor Objek Pajak yang tidak terdapat dalam Daftar Himpunan Ketetapan Pajak tahun 2025.

- (3) Data yang tidak mengalami perubahan berupa data dengan Nomor Objek Pajak yang terdapat dalam Daftar Himpunan Ketetapan Pajak tahun 2025 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.

Pasal 9

- (1) Pemberian faktor pengurang pada ketetapan PBB-P2 Tahun 2026 untuk data baru sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (2) diperoleh dengan mengalikan hasil perhitungan prosentase faktor pengurang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) dan besarnya PBB-P2 tahun 2026 yang seharusnya terutang.
- (2) Pemberian faktor pengurang pada ketetapan PBB-P2 Tahun 2026 untuk data yang tidak mengalami perubahan sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (3) dan data yang mengalami perubahan sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (4) diperoleh dengan perhitungan sebagai berikut:
 - a. menetapkan persentase faktor pengurang pada ketetapan PBB-P2 tahun 2025 dengan pembagian nilai faktor pengurang pada ketetapan PBB-P2 tahun 2025 terhadap nilai pajak terutang pada ketetapan PBB-P2 tahun 2025;
 - b. keringanan ketetapan PBB-P2 tahun 2026 diperoleh dengan mengalikan hasil perhitungan persentase faktor pengurang pada ketetapan PBB-P2 tahun 2025 dan besarnya PBB-P2 tahun 2026 yang seharusnya terutang

Pasal 10

Contoh perhitungan penetapan PBB-P2 tahun 2026 tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati.

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 ...
BUPATI KULON PROGO,

R. AGUNG SETYAWAN

Diundangkan di Wates
pada tanggal ...
SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN KULON PROGO,

TRİYONO

BERITA DAERAH KABUPATEN KULON PROGO TAHUN ... NOMOR ...

LAMPIRAN
PERATURAN BUPATI KULON PROGO
NOMOR ... TAHUN ...
TENTANG
KETETAPAN PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN PERDESAAN DAN
PERKOTAAN TAHUN 2025

A. CONTOH PERHITUNGAN KETETAPAN PBB-P2 TAHUN 2026

1. CONTOH PERHITUNGAN KETETAPAN PBB-P2 TAHUN 2026 PADA
OBJEK PAJAK YANG *TIDAK* MENGALAMI PERUBAHAN DATA

Data Objek Pajak

Luas Bumi 2025	: 1.075 m ²
NJOP Bumi per meter	: Rp702.000,00/m ²
NJOP Bumi	: Rp754.650.000,00
Luas Bangunan 2025	: 150 m ²
NJOP Bangunan 2025	: Rp227.400.000,00
NJOPTKP	: Rp25.000.000,00
NJOP Total	: Rp957.050.000,00
Pajak Terutang 2025	: Rp957.050,00
Keringanan 2025	: Rp583.801,00 (61%)
Pajak Harus Bayar 2025	: Rp373.249,00 (39%)
Tarif 2025	: 0,1%

Luas Bumi 2026	: 1.075 m ²
NJOP Bumi 2026	: Rp754.650.000,00
Luas Bangunan 2026	: 150 m ²
NJOP Bangunan 2026	: Rp274.950.000,00

Perhitungan Pajak Tahun 2026

A. NJOP Bumi	
(1.075 m ² x Rp702.000,00/m ²)	: Rp754.650.000,00
(Luas 2026 X NJOP/m ² 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
Faktor Pengurang (61% x Rp1.205.520,00)	: Rp735.367,00
Pajak Harus Bayar (39% x Rp1.205.520,00)	: Rp470.153,00
Batas Maksimal Pajak 2026 (125% x Rp373.249,00)	: Rp466.561,00

Jadi ketetapan pajak tahun 2026 adalah sebesar Rp466.561,00

2. CONTOH PERHITUNGAN KETETAPAN PBB-P2 TAHUN 2026 PADA
OBJEK PAJAK YANG MENGALAMI PERUBAHAN DATA

Data Objek Pajak

Luas Bumi 2025	: 419 m ²
NJOP per meter	: Rp285.000,00/m ²
NJOP Bumi 2025	: Rp119.415.000,00
Luas Bangunan 2025	: 49 m ²
NJOP Bangunan 2025	: Rp58.800.000,00
NJOPTKP	: Rp25.000.000,00
NJOP Total	: Rp153.215.000,00
Pajak Terutang 2025	: Rp153.215,00
Faktor Pengurang 2025	: Rp91.929,00 (60%)
Pajak Harus Bayar 2025	: Rp61.286,00 (40%)
Tarif 2025	: 0,1%

Luas Bumi 2026	: 605 m ²
NJOP Bumi 2026	: Rp172.425.000,00
Luas Bangunan 2026	: 49 m ²
NJOP Bangunan 2026	: Rp58.800.000,00

Estimasi Pajak Tahun 2025

A. NJOP Bumi	
(605 m ² x Rp285.000,00/m ²)	: Rp172.425.000,00
(Luas 2026 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
C. Estimasi Pajak 2025	
Estimasi Tarif 0,1%	
Estimasi Pajak Terutang (0,1% x Rp206.225.000,00)	: Rp206.225,00
Estimasi Faktor Pengurang (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 2026

A. NJOP Bumi	
(605 m ² x Rp285.000,00/m ²)	: Rp172.425.000,00
(Luas 2026 x NJOP/m ² 2026)	
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
Faktor Pengurang (60% x Rp206.225,00)	: Rp123.735,00
Pajak Harus Bayar (40% x Rp206.225,00)	: Rp82.490,00
Batas Maksimal Pajak 2026	
(125% x Rp82.490,00)	: Rp103.112,00

Jadi ketetapan pajak tahun 2026 adalah sebesar Rp82.490,00



B. CONTOH PERHITUNGAN KETETAPAN PBB-P2 TAHUN 2026 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 2026:

A. NJOP Bumi

(20.739 m² x Rp2.013.000,00/m²) : Rp41.747.607.000,00
(Luas 2026 x NJOP/m² 2026)

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%

Faktor Pengurang (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 2026 adalah sebesar Rp14.622.000,00

Wates,
BUPATI KULON PROGO,

R. AGUNG SETYAWAN