



BUPATI KULON PROGO  
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA  
PERATURAN BUPATI KULON PROGO  
NOMOR 53 TAHUN 2025  
TENTANG

PENETAPAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

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 pembangunan daerah meningkatkan kesejahteraan warga dan mewujudkan kemandirian daerah;
- b. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 7 Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah besaran persentase Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan diatur dalam Peraturan Bupati;
- c. bahwa dalam rangka memberikan kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan bagi wajib pajak melalui penetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan perlu diatur penetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- 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.

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. 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.
3. 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.
4. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Daerah.
5. Tanah adalah bagian dari permukaan bumi yang di atasnya melekat hak-hak atas tanah yang diatur dalam undang-undang di bidang pertanahan.
6. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
7. 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.
8. Nomor Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NOP adalah nomor yang diberikan sebagai identitas objek Pajak yang bersifat unik, permanen dan nasional.

9. 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.
10. 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.
11. Nilai Jual Objek Pajak Kena Pajak selanjutnya disingkat NJOPKP adalah NJOP setelah dikurangi NJOPTKP.
12. 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.
13. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
14. Bupati adalah Bupati Kulon Progo.
15. Daerah adalah Kabupaten Kulon Progo.

#### Pasal 2

- (1) Maksud disusunnya Peraturan Bupati ini sebagai pedoman dalam menentukan kebijakan penetapan PBB-P2.
- (2) Tujuan disusunnya Peraturan Bupati ini yaitu untuk menjamin pelaksanaan penetapan PBB-P2 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) PBB-P2 dengan NJOPKP tanah dan/atau bangunan kurang dari Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) ditetapkan sebesar Rp 0,00 (nol rupiah).

#### Pasal 4

- (1) PBB-P2 meliputi:
  - a. PBB-P2 dengan objek pajak baru;
  - b. PBB-P2 dengan objek pajak yang tidak mengalami perubahan data; dan
  - c. PBB-P2 dengan objek pajak yang mengalami perubahan data.

- (2) PBB-P2 dengan objek pajak baru sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a berupa objek pajak dengan NOP yang tidak terdapat dalam Daftar Himpunan Ketetapan Pajak tahun sebelumnya.
- (3) PBB-P2 dengan objek pajak yang tidak mengalami perubahan data sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b berupa objek pajak dengan NOP yang terdapat dalam Daftar Himpunan Ketetapan Pajak tahun sebelumnya dan tidak mengalami perubahan luasan bumi dan/atau bangunan baik yang mengalami perubahan NJOP bumi dan/atau NJOP bangunan maupun tidak.
- (4) PBB-P2 dengan objek pajak yang mengalami perubahan data sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c berupa objek pajak dengan NOP yang terdapat dalam Daftar Himpunan Ketetapan Pajak tahun sebelumnya dan mengalami perubahan, berupa:
  - a. penambahan bangunan baru;
  - b. pengurangan/penghapusan bangunan;
  - c. perubahan luas bangunan;
  - d. perubahan luas bumi; dan/atau
  - e. perubahan nilai ekonomis tanah yang disebabkan oleh alih fungsi tanah atau sebab lain.

### BAB III PERHITUNGAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

#### Pasal 5

- (1) PBB-P2 yang seharusnya terutang 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) Perhitungan PBB-P2 diberikan persentase faktor pengurang sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 ayat (2) secara proporsional dan adil.
- (2) Persentase faktor pengurang bagi objek pajak baru diberikan dengan mempertimbangkan:
  - b. rata-rata persentase faktor pengurang pada blok yang sama dengan lokasi objek pajak tersebut pada tahun sebelumnya; atau
  - c. persentase faktor pengurang NOP induknya pada tahun sebelumnya.

#### Pasal 7

- (1) Penetapan PBB-P2 paling banyak sebesar 125% (seratus dua puluh lima persen) dari PBB-P2 tahun sebelumnya.
- (2) Ketentuan penetapan PBB P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan untuk:

- a. PBB-P2 dengan objek pajak yang mengalami perubahan data sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) huruf c;
- b. PBB-P2 dengan objek pajak yang mengalami penataan pemanfaatan tanah Kalurahan; dan
- c. PBB-P2 dengan NJOPKP lebih dari Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan PBB-P2 tahun sebelumnya kurang dari Rp5.000,00 (lima ribu rupiah)

#### Pasal 8

- (1) Pemberian faktor pengurang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) pada Penetapan PBB-P2 untuk objek pajak baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a diperoleh dengan mengalikan hasil perhitungan persentase faktor pengurang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) dengan besarnya PBB-P2 yang seharusnya terutang.
- (2) Pemberian faktor pengurang pada penetapan PBB-P2 untuk objek pajak yang tidak mengalami perubahan data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf b dan objek pajak yang mengalami perubahan data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf c diperoleh dengan ketentuan :
  - a. menetapkan persentase faktor pengurang pada PBB-P2 tahun sebelumnya dengan pembagian nilai faktor pengurang pada PBB-P2 tahun sebelumnya terhadap nilai PBB-P2 yang seharusnya terutang pada tahun sebelumnya;
  - b. faktor pengurang PBB-P2 diperoleh dengan mengalikan persentase faktor pengurang pada PBB-P2 tahun sebelumnya sebagaimana dimaksud pada huruf a dengan nilai PBB-P2 yang seharusnya terutang.

#### Pasal 9

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

### BAB IV 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 29 Desember 2025  
BUPATI KULON PROGO,

Cap/ttd

R. AGUNG SETYAWAN

Diundangkan di Wates  
pada tanggal 29 Desember 2025  
SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN KULON PROGO,

Cap/ttd

TRİYONO

BERITA DAERAH KABUPATEN KULON PROGO TAHUN 2025 NOMOR 53

LAMPIRAN  
PERATURAN BUPATI KULON PROGO  
NOMOR 53 TAHUN 2025  
TENTANG  
PENETAPAN PAJAK BUMI  
DAN BANGUNAN PERDESAAN  
DAN PERKOTAAN

**CONTOH PERHITUNGAN PBB-P2**

1. CONTOH PERHITUNGAN PBB-P2 DENGAN OBJEK PAJAK BARU

**Data Objek Pajak**

Luas Bumi	: 20.739 m <sup>2</sup>
NJOP Bumi per meter	: Rp2.013.000,00/m <sup>2</sup>
NJOP Bumi	: Rp41.747.607.000,00
Luas Bangunan	: 300 m <sup>2</sup>
NJOP Bangunan	: Rp660.000.000,00
NJOPTKP	: Rp25.000.000,00
NJOP Total	: Rp42.382.607.000,00
Tarif	: 0,15%
Faktor Pengurang	: ( 77% )

[ Rata-rata persentase faktor pengurang pada blok yang sama dengan lokasi objek pajak baru ]

**Perhitungan PBB-P2**

NJOP Bumi	: Rp41.747.607.000,00
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
Faktor Pengurang ( 77% x Rp63.573.911,00 )	: Rp48.951.911,00
Pajak Harus Bayar ( 23% x Rp63.573.911,00 )	: <b>Rp14.622.000,00</b>

Nilai Penetapan PBB-P2 adalah **Rp14.622.000,00**

2. CONTOH PERHITUNGAN PBB-P2 DENGAN OBJEK PAJAK TIDAK MENGALAMI PERUBAHAN

**Data Objek Pajak**

Luas Bumi	: 1.075 m <sup>2</sup>
NJOP Bumi per meter	: Rp702.000,00/m <sup>2</sup>
NJOP Bumi	: Rp754.650.000,00
Luas Bangunan	: 150 m <sup>2</sup>
NJOP Bangunan	: Rp274.950.000,00
NJOPTKP	: Rp25.000.000,00
NJOP Total	: Rp1.004.600.000,00
Tarif	: 0,12%

**Data Objek Pajak Tahun Sebelumnya**

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

**Perhitungan PBB-P2**

Batas Maksimal Naik ( 125% x <b>Rp373.249,00</b> ) :	<b>Rp466.561,00</b>
NJOP Bumi	: Rp754.650.000,00
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 ) :	<b>Rp470.153,00</b>

Nilai Penetapan PBB-P2 adalah **Rp466.561,00**

3. CONTOH PERHITUNGAN PBB-P2 DENGAN OBJEK PAJAK MENGALAMI PERUBAHAN

**Data Objek Pajak**

Luas Bumi	: 605 m <sup>2</sup>
NJOP Bumi per meter	: Rp285.000,00/m <sup>2</sup>
NJOP Bumi	: Rp172.425.000,00
Luas Bangunan	: 49 m <sup>2</sup>
NJOP Bangunan	: Rp58.800.000,00
NJOPTKP	: Rp25.000.000,00
NJOP Total	: Rp206.225.000,00
Tarif	: 0,1%

**Data Objek Pajak Tahun Sebelumnya**

Luas Bumi	: 419 m <sup>2</sup>
NJOP Bumi per meter	: Rp285.000,00/m <sup>2</sup>
NJOP Bumi	: Rp119.415.000,00
Luas Bangunan	: 49 m <sup>2</sup>
NJOP Bangunan per meter	: Rp1.200.000,00/m <sup>2</sup>
NJOP Bangunan	: Rp58.800.000,00
NJOPTKP	: Rp25.000.000,00
NJOP Total	: Rp153.215.000,00
Tarif	: 0,1%
Pajak Terutang	: Rp153.215,00
Faktor Pengurang	: Rp91.929,00 ( 60% )

**Estimasi PBB-P2 Tahun Sebelumnya**

NJOP Bumi Estimasi

- ( 605 m<sup>2</sup> x Rp285.000,00/m<sup>2</sup> ) : Rp172.425.000,00

- [ Luas Bumi x NJOP Bumi per meter tahun sebelumnya ]

NJOP Bangunan Estimasi

- ( 49 m<sup>2</sup> x Rp1.200.000,00/m<sup>2</sup> ) : Rp58.800.000,00

- [ Luas Bangunan x NJOP Bangunan per meter tahun sebelumnya ]

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 Naik ( 125% x **Rp82.490,00** ) : **Rp103.112,00**

**Perhitungan PBB-P2**

NJOP Bumi : Rp172.425.000,00

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**

Nilai Penetapan PBB-P2 adalah **Rp82.490,00**

Wates, 29 Desember 2025  
BUPATI KULON PROGO,

Cap/ttd

R. AGUNG SETYAWAN

