



BUPATI BANYUMAS
PROVINSI JAWA TENGAH
KEPUTUSAN BUPATI BANYUMAS
NOMOR 223 TAHUN 2024
TENTANG
PERHITUNGAN BESARAN POKOK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN YANG TERHUTANG
KABUPATEN BANYUMAS TAHUN 2024

BUPATI BANYUMAS,

- Menimbang : a. bahwa besaran pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terhutang dihitung dengan cara mengalikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- b. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (2) Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan paling rendah sebesar 20% (dua puluh persen) dan paling tinggi sebesar 100% (seratus persen) dari NJOP setelah dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOP TKP);
- c. bahwa dalam rangka meringankan beban masyarakat terhadap dampak kenaikan NJOP yang dilaksanakan pada Tahun 2023 dan akibat perubahan Tarif Pajak yang berpotensi menaikkan besaran Pokok Pajak, maka perlu memberikan pengurang kepada Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c perlu menetapkan Keputusan Bupati tentang Perhitungan Besaran Pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang Terhutang Kabupaten Banyumas Tahun 2024;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Tengah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5887) sebagaimana telah beberapa kali 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 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

4. Peraturan Daerah Kabupaten Banyumas Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Banyumas Tahun 2024 Nomor 1);

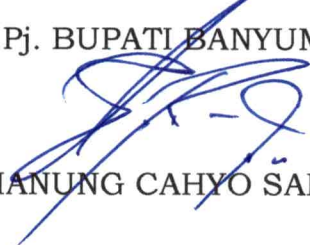
MEMUTUSKAN:

- Menetapkan :
- KESATU : Perhitungan besaran pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang terhutang Kabupaten Banyumas Tahun 2024 dengan formula sebagai berikut:
- $$[(NJOP - NJOPTKP) \times \text{Tarif}] - \text{Pengurang.}$$
- KEDUA : Besaran persentase NJOP sebagaimana dimaksud dalam Diktum KESATU ditetapkan paling rendah sebesar 20% (dua puluh persen) dan paling tinggi sebesar 100% (seratus persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP TKP yang perhitungan besarnya sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Keputusan Bupati ini.
- KETIGA : Hasil perhitungan persentase NJOP sebagaimana dimaksud dalam Diktum KEDUA apabila kurang dari 20% (dua puluh persen) maka akan ditetapkan 20% (dua puluh persen) dan diberikan pengurang yang perhitungan besarnya sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Keputusan Bupati ini.
- KEEMPAT : Hasil perhitungan persentase NJOP sebagaimana dimaksud dalam Diktum KESATU apabila lebih dari 100% (seratus persen) maka akan ditetapkan sebesar 100% (seratus persen).
- KEEMPAT : Segala biaya yang timbul sebagai akibat ditetapkannya Keputusan Bupati ini dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Banyumas Tahun Anggaran 2024.
- KELIMA : Keputusan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

No.	JABATAN	PARAF
1.	SEKDA	
2.	Pit. ASMINUM	
3.	KABAG HUKUM	
4.	KA. BAPENDA	

Ditetapkan di Purwokerto
pada tanggal 21 MAY 2024

Pj. BUPATI BANYUMAS,


HANUNG CAHYO SAPUTRO

LAMPIRAN
 KEPUTUSAN BUPATI BANYUMAS
 NOMOR 223 TAHUN 2024
 TENTANG
 PERHITUNGAN BESARAN POKOK
 PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
 PERDESAAN DAN PERKOTAAN YANG
 TERHUTANG KABUPATEN BANYUMAS
 TAHUN 2024

A. PERHITUNGAN PERSENTASE NJOP
 Persentase NJOP = (100 x PBB-P2 Lama) / PBB-P2 Baru

B. PERHITUNGAN PENGURANG
 Pengurangan = [20% x (NJOP 2024–NJOPTKP 2024) x Tarif 2024]–PBB-P2 Lama

C. CONTOH PERHITUNGAN
 1. Hasil perhitungan persentase NJOP 20% s.d. 100% dan tidak ada perubahan data pada Objek Pajak

Objek Pajak	Tahun 2023			Tahun 2024		
	Luas (m ²)	NJOP/m ²	NJOP	Luas (m ²)	NJOP/m ²	Total NJOP
Bumi	112	394.000	44.128.000	112	394.000	44.128.000
Bangunan	63	310.000	19.530.000	63	310.000	19.530.000
Total NJOP			63.658.000			63.658.000
NJOPTKP			10.000.000			10.000.000
Tarif			0,10%			0,15%

PBB-P2 Lama menggunakan ketentuan PBB-P2 Tahun 2023 (karena tidak ada perubahan luas bumi).

PBB-P2 Lama = {(Rp63.658.000 - Rp10.000.000) x 0,10%} - stimulus 2023

= Rp53.658 - Rp3.731
 = Rp49.927

PBB-P2 Baru = (Rp63.658.000 - Rp10.000.000) x 0,15%
 = Rp80.487

Persen NJOP = (100 x Rp49.927) / Rp80.487
 = 62,03113%

PBB-P2 2024 = 62,03113% x (Rp63.658.000 - Rp10.000.000) x 0,15%
 = Rp49.927

2. Hasil perhitungan persentase NJOP 20% s.d. 100% dan ada perubahan data pada Objek Pajak

Objek Pajak	Tahun 2023			Tahun 2024		
	Luas (m ²)	NJOP/m ²	NJOP	Luas (m ²)	NJOP/m ²	Total NJOP
Bumi	280	916.000	256.480.000	144	916.000	131.904.000
Bangunan	246	823.000	202.458.000	92	700.000	64.400.000
Total NJOP			458.938.000			196.304.000
NJOPTKP			10.000.000			10.000.000
Tarif			0,10%			0,15%

PBB-P2 Lama menggunakan ketentuan PBB-P2 yang ditetapkan pajaknya dengan tarif pajak tahun 2023 berdasarkan luas bumi, NJOP bumi tahun 2023, dan NJOP bangunan tahun 2023 kemudian dikurangi stimulus 2023.

$$\text{PBB-P2 Lama} = \{[(144 \text{ m}^2 \times \text{Rp}916.000) + \text{Rp}64.400.000 - \text{Rp}10.000.000) \times$$

$$0,10\%] - \text{stimulus 2023}$$

$$= \text{Rp}324.362 - \text{Rp}237.110$$

$$= \text{Rp}87.252$$

$$\text{PBB-P2 Baru} = (\text{Rp}196.304.000 - \text{Rp}10.000.000) \times 0,15\%$$

$$= \text{Rp}279.456$$

$$\text{Persen NJOP} = (100 \times \text{Rp}87.252) / \text{Rp}279.456$$

$$= 31,22208\%$$

$$\text{PBB-P2 2024} = 31,22208\% \times (\text{Rp}196.304.000 - \text{Rp}10.000.000) \times 0,15\%$$

$$= \text{Rp}87.252$$

3. Hasil perhitungan persentase NJOP lebih dari 100%
PBB-P2 Lama menggunakan ketentuan PBB-P2 Tahun 2023 (karena tidak ada perubahan luas bumi).

Objek Pajak	Tahun 2023			Tahun 2024		
	Luas (m ²)	NJOP/m ²	NJOP	Luas (m ²)	NJOP/m ²	Total NJOP
Bumi	590	2.925.000	1.725.750.000	590	2.925.000	1.725.750.000
Bangunan	695	2.625.000	1.824.375.000	695	2.625.000	1.824.375.000
Total NJOP			3.550.125.000			3.550.125.000
NJOPTKP			10.000.000			10.000.000
Tarif			0,20%			0,15%

$$\text{PBB-P2 Lama} = \{[(\text{Rp}3.550.125.000 - \text{Rp}10.000.000) \times 0,20\%]$$

$$- \text{stimulus 2023}$$

$$= \text{Rp}7.080.250 - \text{Rp}1.377.904$$

$$= \text{Rp}5.702.346$$

$$\text{PBB-P2 Baru} = (\text{Rp}3.550.125.000 - \text{Rp}10.000.000) \times 0,15\%$$

$$= \text{Rp}5.310.188$$

$$\text{Persen NJOP} = (100 \times \text{Rp}5.702.346) / \text{Rp}5.310.188$$

$$= 107,38502\%$$

Karena hasil perhitungan persen NJOP lebih dari 100%, maka persen NJOP yang digunakan adalah 100%.

$$\text{PBB-P2 2024} = 100\% \times (\text{Rp}3.550.125.000 - \text{Rp}10.000.000) \times 0,15\%$$

$$= \text{Rp}5.310.188$$

4. Hasil perhitungan persentase NJOP kurang dari 20% dan perhitungan pengurang

Objek Pajak	Tahun 2023			Tahun 2024		
	Luas (m ²)	NJOP/m ²	NJOP	Luas (m ²)	NJOP/m ²	Total NJOP
Bumi	337	2.176.000	733.312.000	337	2.176.000	733.312.000
Bangunan			-			-
Total NJOP			733.312.000			733.312.000
NJOPTKP						
Tarif			0,10%			0,15%

PBB-P2 Lama = (Rp733.312.000* 0,10%) - stimulus 2023
= Rp733.312- Rp681.549
= Rp51.763

PBB-P2 Baru = Rp733.312.000 x 0,15%
= Rp1.099.968

Persen NJOP = (100 x Rp51.763) / Rp1.099.968
= 4,70586%

Karena hasil perhitungan persen NJOP kurang dari 20%, maka persen NJOP yang digunakan adalah 20%.

Pengurang 2024 = (20% x Rp733.312.000 x 0,15%) - Rp51.763
= Rp219.994 - Rp51.763
= Rp168.231

PBB-P2 2024 = Rp219.994 - Rp168.231
= Rp51.763

No.	JABATAN	PARAF
1.	SEKDA	
2.	Pt. ASMINUM	
3.	KABAG HUKUM	
4.	KA. BAPENDA	

Pj. BUPATI BANYUMAS,

HANUNG CAHYO SAPUTRO