



BUPATI BEKASI
PROVINSI JAWA BARAT

RANCANGAN
PERATURAN BUPATI BEKASI
NOMOR ... TAHUN 2025

TENTANG

BESARAN PERSENTASE NILAI JUAL OBJEK PAJAK UNTUK PERHITUNGAN
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BEKASI,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk melaksanakan mewujudkan pemungutan Pajak Daerah yang berkeadilan dan berkelanjutan dengan mempertimbangkan aspek sosial dan ekonomi masyarakat serta untuk melaksanakan ketentuan Pasal 7 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Besaran Persentase Nilai Jual Objek Pajak Untuk Perhitungan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan;
 - b. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 1 Tahun 2025 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, ketentuan mengenai besaran persentase dalam penetapan Nilai Jual Objek Pajak, perlu diatur dalam Peraturan Bupati;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Besaran Persentase Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

- Mengingat : 1. Undang-Undang 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4843) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6905);
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 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 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, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
4. Undang-Undang Nomor 101 Tahun 2024 tentang Kabupaten Bekasi Di Provinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 287, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7038);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023

- Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
 9. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85 Tahun 2024 tentang Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 881);
 10. Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2023 Nomor 8, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2023 Nomor 8) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 1 Tahun 2025 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2025 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2025 Nomor 1);
 11. Peraturan Bupati Bekasi Nomor 51 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2024 Nomor 51).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG BESARAN PERSENTASE NILAI JUAL OBJEK PAJAK UNTUK PERHITUNGAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah Kabupaten yang selanjutnya disebut Daerah adalah Daerah Kabupaten Bekasi.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Bekasi.

4. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat Bapenda adalah perangkat daerah yang menyelenggarakan fungsi penunjang Urusan Pemerintahan Bidang Pendapatan Daerah.
5. Kepala Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Kepala Bapenda adalah Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan fungsi penunjang Urusan Pemerintahan Bidang Pendapatan Daerah.
6. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
7. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
8. Peraturan Bupati adalah Peraturan Bupati Bekasi.
9. 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 apa pun, 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.
10. Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut Pajak, adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh 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.
11. 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.
12. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh 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.

13. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NJOPTKP adalah batas NJOP yang tidak kena pajak.
14. NJOP yang digunakan untuk Perhitungan PBB-P2 adalah nilai jual yang dipergunakan sebagai dasar perhitungan pajak sebesar persentase tertentu nilai jual sebenarnya.

BAB II

BESARAN PERSENTASE NJOP

Pasal 2

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 merupakan NJOP atas Objek Pajak yang berada di Daerah.
- (2) Besaran persentase NJOP yang dipergunakan untuk perhitungan PBB-P2, ditetapkan sebagai berikut:
 - a. 50% (lima puluh persen) untuk lahan produksi pangan dan ternak; dan
 - b. untuk selain lahan produksi pangan dan ternak:
 1. 40% (empat puluh persen) untuk NJOP sampai dengan Rp250.000.000,00;
 2. 50% (lima puluh persen) untuk NJOP Rp250.000.001,00 sampai dengan Rp 750.000.000,00;
 3. 58% (lima puluh delapan persen) untuk NJOP dari Rp750.000.001,00 sampai dengan Rp1.000.000.000,00;
 4. 67% (enam puluh tujuh persen untuk NJOP dari Rp1.000.000.001,00 sampai dengan Rp 5.000.000.000,00;
 5. 73% (tujuh puluh tiga persen) untuk NJOP dari Rp5.000.000.001,00 sampai dengan Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah); dan
 6. 75% (tujuh puluh lima persen) untuk NJOP lebih dari Rp10.000.000.000,00.
- (3) Penetapan persentase sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berdasarkan klasterisasi NJOP PBB-P2 setelah dikurangi NJOP tidak kena Pajak.

Pasal 3

Penetapan besaran persentase NJOP yang digunakan untuk perhitungan PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), dilakukan secara otomatis melalui sistem pada Bapenda.

BAB III
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 4

Penggunaan besaran persentase NJOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mulai digunakan untuk perhitungan PBB-P2 tahun pajak 2026.

Pasal 5

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, ketentuan Pasal 6 ayat (5) Peraturan Bupati Bekasi Nomor 51 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2024 Nomor 51) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 6

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Bekasi.

Ditetapkan di Cikarang Pusat
Pada tanggal
Plt. BUPATI BEKASI,

ASEP SURYA ATMAJA