



BUPATI KEBUMEN
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN BUPATI KEBUMEN
NOMOR 81 TAHUN 2025

TENTANG

BESARAN PERSENTASE DAN PERTIMBANGAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK
SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KEBUMEN,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 10 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 11 tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2025 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 11 tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Besaran Persentase dan Pertimbangan Nilai jual Objek Pajak sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

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 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 11 Tahun 2023 tentang Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6867);
4. 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);
5. Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 11 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Kebumen Tahun 2023 Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 205) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2025 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Kebumen Tahun 2025 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 230).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERATURAN BUPATI TENTANG BESARAN PERSENTASE DAN PERTIMBANGAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah kabupaten Kebumen.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Kebumen.
4. Provinsi adalah Provinsi Jawa tengah.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat Daerah yang berkedudukan sebagai unsur penyelenggara Pemerintah daerah.

6. Urusan Pemerintahan adalah kekuasaan pemerintahan yang menjadi kewenangan Presiden yang pelaksanaannya dilakukan oleh kementerian negara dan penyelenggara Pemerintahan Daerah untuk melindungi, melayani, memberdayakan, dan menyejahterakan masyarakat.
7. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan DPRD dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah
8. Keuangan Daerah adalah semua hak dan kewajiban Daerah dalam rangka penyelenggaraan Pemerintahan Daerah yang dapat dinilai dengan uang serta segala bentuk kekayaan yang dapat dijadikan milik Daerah berhubung dengan hak dan kewajiban Daerah tersebut.
9. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah yang selanjutnya disingkat APBD adalah rencana keuangan tahunan Daerah yang ditetapkan dengan peraturan Daerah.
10. Pendapatan Asli Daerah yang selanjutnya disingkat PAD adalah pendapatan Daerah yang diperoleh dari pajak Daerah, retribusi Daerah, hasil pengelolaan kekayaan Daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
11. 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.
12. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai Pajak.
13. 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.
14. 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.
15. Nomor Objek Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat NOPD adalah nomor identitas objek Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan dengan ketentuan tertentu.

16. 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, ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
17. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang kepada wajib pajak.
18. 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.

BAB II BESARAN PERSENTASE NJOP PBB-P2

Pasal 2

Penentuan Besaran Persentase dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dilakukan dengan mempertimbangkan:

- a. kenaikan NJOP hasil Penilaian;
- b. bentuk Pemanfaatan Objek Pajak; dan/atau
- c. klasterisasi NJOP dalam satu Wilayah Kabupaten.

Pasal 3

- (1) Besaran Persentase Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan untuk Tarif PBB-P2 sebesar 0,2% (nol koma dua persen) per tahun ditetapkan dengan kriteria sebagai berikut:
 - a. untuk besaran NJOP sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan \leq (kurang dari atau sama dengan) Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dengan tarif 0,2% (nol koma dua persen) diberikan sebesar 31% (tiga puluh satu persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP Tidak Kena Pajak;
 - b. untuk besaran NJOP sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan \geq (lebih dari atau sama dengan) Rp1.000.000.001,00 (satu miliar satu rupiah) sampai dengan Rp1.666.600.000,00 (satu miliar enam ratus enam puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) dengan tarif 0,2% (nol koma dua persen) diberikan sebesar 33% (tiga puluh tiga persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP Tidak Kena Pajak;

- c. untuk besaran NJOP sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan \geq (lebih dari atau sama dengan) Rp1.666.600.001,00 (satu miliar enam ratus enam puluh enam juta enam ratus ribu satu rupiah) sampai dengan Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah) dengan tarif 0,2% (nol koma dua persen) diberikan sebesar 63% (enam puluh tiga persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP Tidak Kena Pajak; dan
 - d. untuk besaran NJOP sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan $>$ (lebih dari) Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah) dengan tarif 0,2% (nol koma dua persen) diberikan sebesar 95% (sembilan puluh lima persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP Tidak Kena Pajak;
- (2) Besaran Persentase Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan untuk Tarif PBB-P2 sebesar 0,15% (nol koma satu lima persen) per tahun ditetapkan dengan kriteria sebagai berikut:
- a. untuk besaran NJOP sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan \leq (kurang dari atau sama dengan) Rp1.666.600.000,00 (satu miliar enam ratus enam puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) dengan tarif 0,15% (nol koma satu lima persen) diberikan sebesar 38% (tiga puluh delapan persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP Tidak Kena Pajak;
 - b. untuk besaran NJOP sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan \geq (lebih dari atau sama dengan) Rp1.666.600.001,00 (satu miliar enam ratus enam puluh enam juta enam ratus ribu satu rupiah) dengan tarif 0,15% (nol koma satu lima persen) diberikan sebesar 83% (delapan puluh tiga persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP Tidak Kena Pajak.

Pasal 4

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Kebumen Nomor 80 Tahun 2023 tentang Besaran Persentase dan Pertimbangan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Kebumen Tahun 2023 Nomor 80) dicabut dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 5

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Kebumen
pada tanggal 15 Desember 2025
BUPATI KEBUMEN,

ttd.

LILIS NURYANI

Diundangkan di Kebumen
pada tanggal 15 Desember 2025
SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN KEBUMEN,

ttd.

EDI RIANTO

BERITA DAERAH KABUPATEN KEBUMEN TAHUN 2025 NOMOR 82

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM
SEKRETARIAT DAERAH KABUPATEN KEBUMEN,

ttd.

AKHMAD HARUN, S.H.

Pembina Tk. I

NIP 19690809 199803 1 006