



BUPATI PANGANDARAN
PROVINSI JAWA BARAT

PERATURAN BUPATI PANGANDARAN
NOMOR 1 TAHUN 2026

TENTANG

DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PANGANDARAN,

- Menimbang :
- a. bahwa nilai jual objek pajak merupakan dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan yang perlu ditentukan besaran persentasenya untuk memberikan kepastian hukum dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan;
 - b. bahwa besaran persentase nilai jual objek pajak sebagaimana dimaksud dalam huruf a belum ditetapkan sebagai dasar perhitungan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan, sehingga perlu ditetapkan dengan Peraturan Bupati;
 - c. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Pangandaran Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Pangandaran Nomor 3 Tahun 2025 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Pangandaran Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, penentuan besaran persentase atas kelompok objek pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan dilakukan paling sedikit dengan mempertimbangkan kenaikan nilai jual objek pajak hasil penilaian, bentuk pemanfaatan objek pajak, dan/atau klasterisasi nilai jual objek pajak dalam wilayah daerah, serta ketentuan lebih lanjut mengenai besaran persentase tersebut diatur dengan Peraturan Bupati;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2012 tentang Pembentukan Kabupaten Pangandaran di Provinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 230, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5363);
 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 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);
 4. 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);
 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 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 6811);
 7. Peraturan Daerah Kabupaten Pangandaran Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Pangandaran Tahun 2023 Nomor 8, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pangandaran Nomor 8) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Pangandaran Nomor 3 Tahun 2025 Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Pangandaran Tahun 2025 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pangandaran Nomor 3);

8. Peraturan Bupati Pangandaran Nomor 38 Tahun 2023 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi Serta Tata Kerja Perangkat Daerah (Berita Daerah Kabupaten Pangandaran Tahun 2023 Nomor 38) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Pangandaran Nomor 11 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Pangandaran Nomor 38 Tahun 2023 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi Serta Tata Kerja Perangkat Daerah (Berita Daerah Kabupaten Pangandaran Tahun 2024 Nomor 11);
9. Peraturan Bupati Pangandaran Nomor 58 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Berita Daerah Kabupaten Pangandaran Tahun 2024 Nomor 58);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG DASAR PENGENAAN 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 Pangandaran.
2. Bupati adalah Bupati Pangandaran.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
4. Wajib Pajak yang selanjutnya disingkat WP 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.
5. 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.
6. Tahun Pajak adalah jangka waktu yang lamanya 1 (satu) tahun kalender, kecuali apabila Wajib Pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender.
7. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjual 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.

8. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak, yang selanjutnya disingkat NJOPTKP adalah batas nilai NJOP yang tidak kena pajak.

BAB II DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

Pasal 2

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP.
- (2) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan proses penilaian PBB-P2.
- (3) NJOPTKP ditetapkan sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap WP.
- (4) Dalam hal WP memiliki atau menguasai lebih dari 1 (satu) objek PBB-P2 di Daerah, NJOPTKP sebagaimana dimaksud pada ayat (3) hanya diberikan atas salah satu objek PBB-P2 untuk setiap Tahun Pajak.

Pasal 3

Dasar pengenaan PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) ditentukan dengan mempertimbangkan klasterisasi NJOP dalam satu wilayah di Daerah, sebagai berikut:

- a. 50% (lima puluh persen) untuk NJOP sampai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- b. 65% (enam puluh lima persen) untuk NJOP Rp1.000.000.001,00 (satu miliar satu rupiah) sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
- c. 70% (tujuh puluh persen) untuk NJOP Rp2.000.000.001,00 (dua miliar satu rupiah) sampai dengan Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);
- d. 80% (delapan puluh persen) untuk NJOP Rp3.000.000.001,00 (tiga miliar satu rupiah) sampai dengan Rp4.500.000.000,00 (empat miliar lima ratus juta rupiah);
- e. 85% (delapan puluh lima persen) untuk NJOP Rp4.500.000.001,00 (empat miliar lima ratus juta satu rupiah) sampai dengan Rp7.500.000.000,00 (tujuh miliar lima ratus juta rupiah);
- f. 90% (sembilan puluh persen) untuk NJOP Rp7.500.000.001,00 (tujuh miliar lima ratus juta satu rupiah) sampai dengan Rp70.000.000.000,00 (tujuh puluh miliar rupiah);
- g. 95% (sembilan puluh lima persen) untuk NJOP Rp70.000.000.001,00 (tujuh puluh miliar satu rupiah) sampai dengan Rp80.000.000.000,00 (delapan puluh miliar rupiah); dan
- h. 100% (seratus persen) untuk NJOP di atas Rp80.000.000.001,00 (delapan puluh miliar satu rupiah).

BAB III
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 4

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Parigi
pada tanggal 2 Februari 2026

BUPATI PANGANDARAN,

ttd.

CITRA PITRIYAMI

Diundangkan di Parigi
pada tanggal 2 Februari 2026

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN PANGANDARAN,

ttd.

KUSDIANA

BERITA DAERAH KABUPATEN PANGANDARAN
TAHUN 2026 NOMOR 1

Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Bagian Hukum,

Dr. Triadi RD, SH., M.Si
Pembina Tingkat I, IV/b
NIP. 19820313 200012 1 002