



SALINAN

BUPATI JOMBANG
PROVINSI JAWA TIMUR
PERATURAN BUPATI JOMBANG
NOMOR 2 TAHUN 2026
TENTANG

KLASIFIKASI DAN BESARAN PERSENTASE NILAI JUAL OBJEK PAJAK SEBAGAI
DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN
PERKOTAAN DI KABUPATEN JOMBANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI JOMBANG,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 7 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Jombang Nomor 13 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Jombang Nomor 9 Tahun 2025 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, perlu mengatur Klasifikasi dan Besaran Persentase Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Jombang dengan Peraturan Bupati;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pemerintahan Daerah Kabupaten di Djawa Timur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 41) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya Dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat Dan Daerah Istimewa Jogjakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);

2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

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. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2002 tentang Penetapan Besarnya Nilai Jual Kena Pajak untuk Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 50, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4200);
5. 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);
6. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 85 Tahun 2024 tentang Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 881);
7. Peraturan Daerah Kabupaten Jombang Nomor 13 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Jombang Tahun 2023 Nomor 13/B, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Jombang Nomor 13) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Jombang Nomor Nomor 9 Tahun 2025 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Jombang Tahun 2023 Nomor 9/B, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Jombang Nomor 9);

MEMUTUSKAN:

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

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Jombang.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Jombang.
3. Bupati adalah Bupati Jombang.
4. 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.
5. Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 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.

6. 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.
7. Nilai Jual Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NJKP adalah persentase dasar pengenaan PBB-P2 atas NJOP setelah dikurangi dengan NJOP Tidak kena pajak.
8. Objek pajak umum adalah objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria-kriteria tertentu.
9. Objek pajak khusus adalah objek pajak yang memiliki konstruksi khusus, fungsi khusus, atau keberadaannya memiliki arti yang khusus.
10. Tanah kas desa atau ganjaran adalah tanah yang dikuasai dan atau dimiliki oleh Pemerintah Desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa dan/atau untuk kepentingan sosial.
11. Menara telekomunikasi adalah bangunan yang berfungsi sebagai penunjang jaringan telekomunikasi yang desain/bentuk konstruksinya disesuaikan dengan keperluan jaringan telekomunikasi.
12. Jalan tol adalah jalan bebas hambatan yang merupakan bagian sistem jaringan jalan dan sebagai jalan nasional yang penggunanya diwajibkan membayar.
13. PBB-P2 yang harus dibayar adalah besaran PBB-P2 yang harus dibayarkan oleh wajib pajak.

BAB II

NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP)

Pasal 2

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

Pasal 3

- (1) NJOP sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (1) atas objek pajak berupa tanah merupakan hasil konversi Nilai Indikasi Rata-rata per meter persegi yang diperoleh dari proses penilaian tanah ke dalam klasifikasi NJOP Bumi.
- (2) NJOP Bangunan merupakan hasil perkalian antara total luas Bangunan dan NJOP Bangunan per meter persegi.

- (3) NJOP Bangunan per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan hasil konversi nilai Bangunan per meter persegi yang diperoleh dari proses penilaian Bangunan ke dalam klasifikasi NJOP Bangunan.

BAB III

KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP)

Pasal 4

- (1) Klasifikasi NJOP Bumi sebagai dasar penentuan besarnya NJOP permukaan bumi berupa tanah dalam PBB-P2 sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Klasifikasi NJOP Bangunan sebagai dasar penentuan besarnya NJOP bangunan dalam PBB-P2 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB IV

OBJEK DAN PERSENTASE NJKP

Pasal 5

- (1) 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.
- (2) Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
- a. Objek Pajak Umum; dan
 - b. Objek Pajak Khusus.
- (3) Objek Pajak Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a diklasifikasikan sebagai berikut:
- a. perumahan;
 - b. perkantoran;
 - c. pabrik;
 - d. toko/apotek/pasar/ruko;
 - e. rumah sakit/klinik;
 - f. olahraga/rekreasi;
 - g. hotel/restoran/wisma;
 - h. bengkel/gudang/pertanian;
 - i. gedung pemerintah;
 - j. Bangunan tidak kena pajak;
 - l. Bangunan parkir;
 - m. apartemen/kondominium; dan
 - n. gedung sekolah.
- (4) Objek Pajak Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan Objek Pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah dan/atau bangunan yang terdiri atas:
- a. Objek pajak standar adalah objek-objek pajak yang memenuhi kriteria-kriteria berikut:
 - 1). Tanah : $\leq 10.000 \text{ m}^2$

- 2). Bangunan : Jumlah lantai ≤ 4
 - 3). Luas Bangunan : $\leq 1.000 \text{ m}^2$
 - b. Objek pajak non standar adalah objek-objek pajak yang memenuhi minimal salah satu dari kriteria-kriteria berikut:
 - 1). Tanah : $> 10.000 \text{ m}^2$
 - 2). Bangunan : Jumlah lantai > 4
 - 3). Luas Bangunan : $> 1.000 \text{ m}^2$
- (5) Objek Pajak Khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi khusus, fungsi khusus, atau keberadaannya memiliki arti yang khusus, seperti:
- a. jalan tol;
 - b. bandar udara;
 - c. stasiun;
 - d. bendungan;
 - e. lapangan golf;
 - f. stadion;
 - g. sirkuit balap;
 - h. pabrik semen/pupuk;
 - i. tempat rekreasi;
 - j. tempat penampungan/kilang minyak, air, atau gas;
 - k. pipa minyak, air, atau gas;
 - l. stasiun pengisian bahan bakar;
 - m. menara telekomunikasi; dan
 - n. Bangunan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturanperundang-undangan.

Pasal 6

Presentase NJKP ditetapkan sebagai berikut:

- a. untuk Objek Pajak Umum standar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (4) huruf a ditetapkan sebesar 29% (dua puluh sembilan persen);
- b. untuk Objek Pajak Umum non standar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (4) huruf b dengan total luas bangunan lebih dari 1.000 m^2 ditetapkan sebesar 50% (lima puluh persen);
- c. untuk Objek Pajak Khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (5) ditetapkan sebesar 50% (lima puluh persen);
- d. untuk Objek Pajak Khusus Jalan Tol sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (5) huruf a ditetapkan sebesar 88% (delapan puluh delapan persen).
- e. untuk Objek Pajak Khusus menara telekomunikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (5) huruf m ditetapkan sebesar 75% (tujuh puluh lima persen); dan
- f. untuk Objek Pajak Tanah Kas Desa atau Ganjaran ditetapkan sebesar 20% (dua puluh persen).

BAB V
BESARAN MINIMAL PBB-P2

Pasal 7

Besaran PBB-P2 yang harus dibayar ditetapkan minimal sebesar Rp20.000,00 (dua puluh ribu rupiah) per objek pajak.

BAB VI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 8

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Jombang
Pada tanggal 2 Januari 2026
BUPATI JOMBANG,
ttd

WARSUBI

Diundangkan di Jombang
pada tanggal 2 Januari 2026

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN JOMBANG,

ttd

AGUS PURNOMO

BERITA DAERAH KABUPATEN JOMBANG TAHUN 2026 NOMOR 2

