

**“NASKAH PENJELASAN ATAU KETERANGAN RANCANGAN
PERUBAHAN PERATURAN WALI KOTA DEPOK NOMOR 1 TAHUN
2024 TENTANG BESARAN DAN PERTIMBANGAN SEBAGAI
DASAR PENGENAAN UNTUK PERHITUNGAN PEMBAYARAN
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN DI
KOTA DEPOK”**



**BADAN KEUANGAN DAERAH
KOTA DEPOK**

2026

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kehadirat Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga dapat menyelesaikan Penyusunan Penjelasan atau Keterangan Rancangan Perubahan Peraturan Wali Kota yang berjudul “BESARAN DAN PERTIMBANGAN SEBAGAI DASAR PENGENAAN UNTUK PERHITUNGAN PEMBAYARAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN DI KOTA DEPOK”. Penjelasan ini dalam rangka mewujudkan tata kelola pemerintahan yang baik serta adanya perubahan ketentuan hukum yang akan berdampak stabilitas penerimaan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Depok. Tagihan PBB-P2 yang meningkat tinggi akan berakibat masyarakat enggan membayar kewajiban pajaknya.

Penyusun menyadari bahwa Penjelasan atau Keterangan ini masih terdapat banyak kekurangan sehingga kritik dan saran yang bersifat membangun akan sangat diharapkan untuk kesempurnaan dasar pengenaan pembayaran PBB-P2 yang adil dan proporsional sesuai kemampuan bayar Wajib Pajak serta Economic Value of Property.

Semoga penjelasan ini dapat bermanfaat dan dapat memberikan sumbangan yang berarti bagi Pemerintah Kota Depok.

Depok, Januari 2026

Kepala Badan Keuangan Daerah

NURAENI WIDAYATTI SP
Pembina Utama Muda, IV c
NIP. 196607151992032004

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR i

DAFTAR ISI ii

BAB I PENDAHULUAN 1

 1.1 Latar Belakang 1

 1.2 Identifikasi Masalah 1

 1.3 Tujuan Penyusunan 2

 1.4 Dasar Hukum 2

BAB II POKOK PIKIRAN 4

 2.1 Peraturan Perpajakan Daerah Yang Perlu Dimutakhirkan 4

BAB III MATERI MUATAN 5

 3.1 Sasaran, Jangkauan dan Arah Pengaturan 5

 3.1.1 Sasaran 5

 3.1.2 Jangkauan dan Arah Pengaturan 5

 3.2 Ruang Lingkup Materi 5

 3.2.1 Pelayanan 5

BAB IV PENUTUP 6

 4.1 Kesimpulan 6

 4.2 Saran 6

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Adanya perubahan kebijakan Pajak Daerah dalam UU No 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Pusat dan Daerah dan PP 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak daerah dan Retribusi daerah menuntut adanya restrukturisasi kebijakan Pajak Daerah di tingkat Pemerintah Daerah dalam rangka menyelaraskan kebijakan dan regulasi yang mengatur antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah serta optimalisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD). Sehubungan dengan pelaksanaan dari UU 1 HKPD 2022 dan PP 35 Tahun 2023, Pemerintah Kota Depok telah menetapkan Peraturan Daerah (Perda) Kota Depok Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD). Dalam Perda tersebut salah satunya mengatur terkait perubahan tata cara perhitungan pengenaan pembayaran PBB-P2. Sebelumnya dasar perhitungan pembayaran PBB-P2 mengacu dari NJOP yang dikurangi NJOPTKP dikalikan tarif PBB-P2 yang berlaku, saat ini setelah berlakunya Perda tersebut dasar perhitungan pembayaran PBB-P2 diubah. NJOP sebagai dasar pengenaan tidak berlaku 100% semua. Terdapat besaran persentase tertentu dengan pertimbangan kriteria tertentu untuk dikalikan dengan NJOP dikurangi NJOPTKP yang selanjutnya dikalikan tarif PBB-P2. Besaran persentase ditetapkan paling rendah 20% dan paling tinggi 100%. Kemudian angka besaran persentase dan pertimbangan tersebut diatur lebih lanjut dalam Peraturan Wali Kota.

Dalam Perda tersebut diatas tarif PBB-P2 ditetapkan sebanyak 7 tarif PBB-P2 secara berjenjang mulai 0,1% s/d 0.3% berdasarkan rentang NJOP bumi. Variasi tarif tersebut disusun agar kesenjangan pembayaran PBB-P2 dapat lebih adil dan sesuai kemampuan membayar Wajib Pajak. Kemudian besaran persentase tertentu dengan klasterisasi NJOP ditetapkan 100% untuk semua Wajib Pajak. Hal ini ditetapkan dengan pertimbangan menghindari kenaikan pembayaran PBB-P2 yang berpotensi menimbulkan gejolak dimasyarakat dan turunnya ketaatan wajib pajak PBB-P2.

1.2 Identifikasi Masalah

1. Adanya rekomendasi dari Kementerian Dalam Negeri Perwakilan Provinsi Jawa Barat dalam hal evaluasi dan harmonisasi pasal dan muatan dalam Peraturan

Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2024 terutama terkait keseragaman tarif Tunggal PBB-P2 sebesar 0,5% untuk seluruh Kota/Kab se Jawa Barat

2. Perubahan tarif tunggal PBB-P2 tersebut telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2025 tentang Perubahan Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
3. Perubahan menjadi tarif tunggal PBB-P2 sebesar 0,5% akan menjadikan kenaikan pembayaran PBB-P2 menjadi sangat tinggi yang berdampak pada gejolak serta keengganan masyarakat membayar pajak.

1.3 Tujuan Penyusunan

1. Untuk menstabilkan perhitungan pembayaran PBB-P2 dengan tarif 0,5% dengan menyusun persentase dan kriteria besaran pertimbangan tertentu untuk rentang NJOP bumi agar tidak mengalami kenaikan pembayaran yang tinggi.
2. Untuk menghindari gejolak dan turunnya tingkat pembayaran PBB-P2 akibat diberlakukannya tarif tunggal 0,5%.

1.4 Dasar Hukum

1. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Depok dan Kotamadya Daerah Tingkat II Cilegon (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3828);
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 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);
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 Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah;
 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 6881);
 7. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 9 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Urusan Pemerintahan Daerah Provinsi Jawa Barat (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Barat Tahun 2017 Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 211);
 8. Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Depok Nomor 32) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 8 Tahun 2025 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Depok Tahun 2025 Nomor 8, Tambahan Lembaran Daerah Kota Depok Nomor 53);
 9. Peraturan Wali Kota Depok Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Besaran dan Pertimbangan Sebagai Dasar Pengenaan Untuk Perhitungan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ;
 10. Peraturan Wali Kota Depok Nomor 1 Tahun 2025 Tentang Prosedur dan Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ;

BAB II

POKOK PIKIRAN

Terdapat fakta yang mempengaruhi Penyusunan Penjelasan atau Keterangan Rancangan Peraturan Wali Kota ini yaitu Peraturan Perpajakan Daerah Yang Perlu Dimutakhirkan.

2.1 Peraturan Perpajakan Daerah Yang Perlu Dimutakhirkan

Dengan penerapan tarif tunggal PBB-P2 sebesar 0,5%, maka untuk menyelaraskan sistem perhitungan pembayaran PBB-P2 diperlukan perubahan perhitungan pada persentase dan kriteria besaran pertimbangan sebagai dasar pengenaan untuk perhitungan pembayaran PBB-P2 di Kota Depok. Bahwa sebelumnya telah ditetapkan besaran pertimbangan sebagai dasar pengenaan untuk perhitungan pembayaran PBB-P2 di Kota Depok melalui Peraturan Wali Kota Depok Nomor 1 Tahun 2024 tentang Besaran dan Pertimbangan Sebagai Dasar Pengenaan untuk Perhitungan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Depok, dimana besaran pertimbangan ditetapkan sebesar 100% untuk semua lapis klasterisasi NJOP bumi. Dengan adanya perubahan peraturan, pemerintah Kota Depok harus mampu melakukan penyesuaian dan pemutakhiran dalam mengikuti aturan terbaru perpajakan daerah di Kota Depok.

BAB III

MATERI MUATAN

3.1 Sasaran, Jangkauan dan Arah Pengaturan

3.1.1 Sasaran

Terciptanya keselarasan antara peraturan pemerintah Kota Depok dengan peraturan pemerintah pusat yang terbaru.

3.1.2 Jangkauan dan Arah Pengaturan

Adapun jangkauan dan arah pengaturan Penjelasan Rancangan Perubahan Peraturan Wali Kota Tentang Besaran Pertimbangan Sebagai Dasar Pengenaan Untuk Pembayaran PBB-P2 di Kota Depok yang akan diwujudkan meliputi:

1. Adaya kestabilan tingkat pembayaran Wajib Pajak PBB-P2 sekaligus mewujudkan kestabilan penerimaan PAD Kota Depok dari sektor PBB-P2;
2. Menghindari dampak gejolak keengganan membayar pajak dari Masyarakat Kota Depok;
3. Bahan sosialisasi dan edukasi PBB-P2 untuk masyarakat Kota Depok
4. Meningkatnya kontribusi PBB-P2 terhadap peningkatan PAD.

3.2 Ruang Lingkup Materi

3.2.1 Perubahan Peraturan Pemerintah Daerah

Terdapat beberapa perubahan peraturan pemerintah sehingga perlunya pembaruan peraturan pemerintah daerah Kota Depok. Adapun beberapa pembaruan nya yaitu:

Besaran persentase sebagai dasar pengenaan untuk perhitungan pembayaran PBB-P2 ditetapkan sebagai berikut:

- a. 20 % untuk NJOP sampai dengan Rp. 250.000.000,00
- b. 25 % untuk NJOP diatas Rp. 250.000.000,00 sampai dengan Rp. 1.000.000.000,00
- c. 30 % untuk NJOP diatas Rp. 1.000.000.000,00 sampai dengan Rp. 5.000.000.000,00
- d. 40 % untuk NJOP diatas Rp. 5.000.000.000,00 sampai dengan Rp. 10.000.000.000,00
- e. 45 % untuk NJOP diatas Rp. 10.000.000.000,00 sampai dengan Rp. 100.000.000.000,00

- f. 50 % untuk NJOP diatas Rp. 100.000.000.000,00 sampai dengan Rp. 1.000.000.000.000,00
- g. 60 % untuk NJOP diatas Rp. 1.000.000.000.000,00
- h. 60 % untuk objek pajak khusus jalan tol

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Peraturan Wali Kota Depok Nomor 1 Tahun 2024 tentang Besaran dan Pertimbangan Sebagai Dasar Pengenaan untuk Perhitungan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Depok sebagai dasar hukum perhitungan pembayaran PBB-P2 di Kota Depok sampai saat ini belum dilakukan penyesuaian terhadap ketentuan-ketentuan yang ada pada Perda Kota Depok Nomor 1 Tahun 2025 tentang Perubahan Perda Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang disusun untuk menyesuaikan tarif PBB-P2 sebagai penyelarasan evaluasi dan harmonisasi dari Kementerian Dalam Negeri Provinsi Jawa Barat. Ketentuan baru pada Perda tersebut yang berpengaruh besar dalam pengenaan pembayaran PBB-P2 sehingga disimpulkan bahwa untuk menyesuaikan perhitungan PBB-P2 yang baru diperlukan Perubahan Peraturan Wali Kota tentang Besaran dan Pertimbangan Sebagai Dasar Pengenaan untuk Perhitungan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Depok.

4.2 Saran

Dengan adanya Perda yang baru maka kami mengusulkan perubahan terhadap Peraturan Wali Kota Depok Nomor 1 Tahun 2024 tentang Besaran dan Pertimbangan Sebagai Dasar Pengenaan untuk Perhitungan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Depok serta selanjutnya dapat diterbitkan peraturan baru.

