



BUPATI MAMBERAMO TENGAH  
PROVINSI PAPUA

PERATURAN BUPATI MAMBERAMO TENGAH

NOMOR 8 TAHUN 2021

TENTANG

PENETAPAN KLASIFIKASI TANAH DAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DAN  
BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN TAHUN 2021

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI MAMBERAMO TENGAH,

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 Ayat (2) huruf j Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, diamanatkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan merupakan jenis pajak yang dipungut oleh Kabupaten/Kota;
- b. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 Ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Mamberamo Tengah Nomor 6 Tahun 2020 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan/atau Bangunan diatur dengan Peraturan Bupati Mamberamo Tengah;
- c. bahwa pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Nilai Obyek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021.

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
  2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1969 Tentang Pembentukan Provinsi Otonomi Irian Barat dan Kabupaten-kabupaten Otonomi di Provinsi Irian Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1969 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2907);
  3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3569);
  4. Undang-Undang 19 Tahun 1997 Tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3686) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 Tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 1298, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 1298);
  4. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3087);
  5. Undang-Undang Negara Nomor 3 Tahun 2008 Tentang Pembentukan Kabupaten Mamberamo Tengah di Provinsi Papua (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4802);

6. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Lembaran Negara Republik Indonesia sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1995);;
7. 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 diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
8. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2001 Tentang Otonomi Khusus Bagi Provinsi Papua (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 135, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4151);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Pajak Daerah yang dipungut Berdasarkan Penertapan Kepala Daerah atau dibayar sendiri oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 135, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4151);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata cara Pemungutan Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5950);
9. Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia;
10. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 501);

11. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/Pmk.03/2010 tentang Klasifikasi Dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 417);
12. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1853);
13. Peraturan Daerah Khusus Provinsi Papua Nomor 23 Tahun 2008 tentang Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat dan hak Perorangan Warga Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah.
14. Peraturan Daerah Kabupaten Mamberamo Tengah Nomor 2 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Mamberamo Tengah (Lembaran Daerah Kabupaten Mamberamo Tengah Tahun 2016 Nomor 2);
15. Peraturan Daerah Kabupaten Mamberamo Tengah Nomor 6 Tahun 2020 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kabupaten Mamberamo Tengah Tahun 2020 Nomor 6);

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI TENTANG PENETAPAN KLASIFIKASI TANAH DAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERKOTAAN DAN PERDESAAN TAHUN 2021**

## **BAB I**

### **KETENTUAN UMUM**

#### **Pasal 1**

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Mamberamo Tengah;
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah;
3. Bupati adalah Kepala Daerah Kabupaten Mamberamo Tengah;
4. Kepala Badan adalah Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Mamberamo Tengah;

5. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut PBB-P2 adalah Pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan pada sector perdesaan dan perkotaan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan;
6. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman di wilayah Kabupaten Mamberamo Tengah;
7. Bangunan adalah konstruksi teknis yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut;
8. Nilai Jual Obyek Pajak yang selanjutnya disebut 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 yang lainyang sejenis atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti;
9. Kalsifikasi Bumi dan Bangunan adalah pengelompokan nilai jual bumi dan nilai jual bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan NJOP Bumi dan Bangunan;
10. Obyek PBB-P2 adalah obyek pajak bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali obyek Pajak Bumi dan Bangunan sector perkebunan, perhutanan dan pertambangan;
11. Daftar Biaya komponen bangunan yang selanjutnya disingkat dengan DBKB adalah daftar yang dibuat untuk memudahkan perhitungan nilai bangunan berdasarkan pendekatan yang terdiri dari biaya komponen utama dan/atau biaya komponen material bangunan dan/atau biaya komponen fasilitas bangunan;
12. Nilai Indikasi Rata-rata adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam zona nilai tanah;
13. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disebut ZNT adalah Zona geografis yang terdiri dari sekelompok obyek pajak yang mempunyai suatu nilai indikasi rata-rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilik obyek pajak dalam suatu wilayah administrasi desa/kampung/kelurahan. Pentuan batas ZNT tidak terkait pada batas blok.

## **BAB II**

### **PENETAPAN NJOP-P2**

#### **Pasal 2**

Klasifikasi Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Wilayah Kabupaten Mamberamo Tengah

#### **Pasal 3**

- (1) Peraturan Bupati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 memuat NJOP PBB-P2 yang terdiri dari NJOP Bumi dan Bangunan.
- (2) NJOP Bumi berupa tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan Nilai Indikasi Rata-rata dalam suatu ZNT.
- (3) NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dirinci dalam DBKB dan digunakan sebagai dasar perhitungan nilai bangunan.
- (4) Nilai bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digunakan sebagai dasar penetapan NJOP bangunan setiap tahun.
- (5) Besarnya NJOP atas obyek pajak yang bersifat khusus atau obyek lainnya dapat ditentukan berdasarkan penilaian individual yang dilaksanakan oleh pejabat fungsional penilai PBB-P2.

#### **Pasal 4**

- (1) Kepala Badan dapat menetapkan NJOP PBB-P2 dalam hal terjadi penambahan dan perubahan kode ZNT dan NJOP PBB-P2 pada tahun pajak berjalan, sebagai berikut :
  - a. hasil penilaian individu obyek non standard dan obyek khusus dalam rangka penggalan potensi PBB-P2;
  - b. hasil pendataan dan pemuktahiran obyek dan subyek PBB-P2;
  - c. berdasarkan pendaftaran obyek atas permohonan wajib pajak;
  - e. dikabulkannya permohonan keberatan wajib pajak atas penetapan PBB-P2 dan
  - d. dikabulkannya permohonan pembetulan wajib pajak atas SPPT-PBB-P2
- (2). Penetapan NJOP PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kepala Badan dengan menerbitkan Keputusan Kepala Badan.

#### **Pasal 5**

Penggunaan NJOP PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 dan pasal 4 ayat (1) hanya untuk Kepentingan Perpajakan.

#### **Pasal 6**

Penetapan NJOP PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 tercantum dalam lampiran I dan II Peraturan Bupati ini.

## **Pasal 7**

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Kobakma  
Pada tanggal 28 Desember 2021  
**BUPATI MAMBERAMO TENGAH,**

**RICKY HAM PAGAWAK,SH,M.Si**