



BUPATI TELUK WONDAMA  
PROVINSI PAPUA BARAT

PERATURAN BUPATI TELUK WONDAMA  
NOMOR 24 TAHUN 2018

TENTANG  
KLASIFIKASI DAN PENENTAPAN NILAI JUAL  
OBJEK PAJAK SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN  
BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TELUK WONDAMA,

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 5 ayat (3) Peraturan Daerah 13 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Sarmi, Kabupaten Keerom, Kabupaten Sorong Selatan, Kabupaten Raja Ampat, Kabupaten Puncung Bintang, Kabupaten Yahukimo, Kabupaten Tolikara, Kabupaten Waropen, Kabupaten Kaimana, Kabupaten Boven Digoel, Kabupaten Mappi, Kabupaten Asmat, Kabupaten Teluk Bintuni dan Kabupaten Teluk Wondama di Propinsi Papua (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4245);

2. Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5678);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
6. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Teluk Wondama (Lembaran Daerah Kabupaten Teluk Wondama Tahun 2016 Nomor 7);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG KLASIFIKASI DAN PENETAPAN 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 Teluk Wondama.
2. Bupati adalah Bupati Teluk Wondama.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati Teluk Wondama dan perangkat Kabupaten Teluk Wondama sebagai unsur penyelenggaraan pemerintahan Kabupaten Teluk Wondama.
4. Kepala Daerah adalah Bupati Teluk Wondama.
5. Peraturan Kepala Daerah adalah Peraturan Bupati Teluk Wondama.
6. Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah adalah Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Teluk Wondama.
7. Kas Daerah adalah Kas Daerah Pemerintah Kabupaten Teluk Wondama.
8. Pejabat adalah pegawai negeri sipil yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
9. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah dengan nama atau dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi masa, organisasi sosial politik atau organisasi yang sejenis, lembaga, bentuk usaha tetap dan bentuk badan lainnya.
10. 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.
11. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten.
12. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
13. 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.

14. 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.
15. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
16. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan.

## BAB II

### MAKSUD DAN TUJUAN

#### Pasal 2

- (1) Maksud ditetapkan Peraturan Bupati ini adalah dalam rangka memberikan kepastian hukum, keadilan wajib pajak, stabilitas Nilai Jual Objek Pajak, dan sebagai dasar pengenaan PBB - P2.
- (2) Tujuan ditetapkan Peraturan Bupati ini adalah sebagai dasar untuk menghitung besarnya ketetapan PBB - P2 dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada saat harga transaksi dan harga pasar tidak dapat ditemukan atau nilai transaksi di bawah NJOP.

## BAB III

### KLASIFIKASI

#### Pasal 3

- (1) Klasifikasi dan besarnya NJOP Bumi untuk Objek PBB - P2 adalah sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Dalam hal nilai jual objek Bumi untuk Objek PBB - P2 lebih besar dari nilai jual tertinggi Klasifikasi dan besaran NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka indeks nilai jual bumi tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bumi.
- (3) Klasifikasi dan besarnya NJOP Bangunan untuk Objek PBB - P2 adalah sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran II, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

- (4) Dalam hal nilai jual objek Bangunan untuk Objek PBB - P2 lebih besar dari nilai jual tertinggi Klasifikasi dan besaran NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka nilai jual Bangunan tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bangunan.

Pasal 4

- (1) Penetapan Besarnya NJOP dilakukan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.
- (2) Penetapan Besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

BAB IV

KETENTUAN PENUTUP

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 Teluk Wondama.

Ditetapkan di Rasiei  
pada tanggal 1 September 2018

**BUPATI TELUK WONDAMA,**

**TTD**

**BERNADUS A. IMBURI**

Diundangkan di Rasiei  
pada tanggal 1 September 2018

**SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN TELUK WONDAMA,**

**TTD**

**DENNY SIMBAR**

BERITA DAERAH KABUPATEN TELUK WONDAMA TAHUN 2018 NOMOR 24

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM DAN HAM

Drs. AMIRUDDIN  
Pembina Tingkat I  
NIP. 19751028 199412 1 003

Lampiran I : Peraturan Bupati Teluk Wondama  
 Nomor : 24 Tahun 2018  
 Tanggal : 1 September 2018

DAFTAR KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI

KLAS	PENGELOMPOKAN NILAI		NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) BUMI (Rp/M2)
	BANGUNAN (Rp./M2)		
	MINIMAL	MAKSIMAL	
1	2	3	4
1	67,390.00	69,700.00	68,545,000.00
2	65,120.00	67,390.00	66,255,000.00
3	62,890.00	65,120.00	64,000,000.00
4	60,700.00	62,890.00	61,795,000.00
5	58,550.00	60,700.00	59,625,000.00
6	56440,.00	58,550.00	57,495,000.00
7	54,370.00	56,440.00	55,405,000.00
8	52,340.00	54,370.00	53,355,000.00
9	50,350.00	52,340.00	51,345,000.00
10	48,400.00	50,350.00	49,375,000.00
11	46,490.00	48,400.00	47,445,000.00
12	44,620.00	46,490.00	45,555,000.00
13	42,790.00	44,620.00	43,705,000.00
14	41,000.00	42,790.00	41,895,000.00
15	39,250.00	41,000.00	40,125,000.00
16	37,540.00	39,250.00	38,395,000.00
17	35,870.00	37,540.00	36,705,000.00
18	34,240.00	35,870.00	35,055,000.00
19	32,650.00	34,240.00	33,445,000.00
20	31,100.00	32,650.00	31,875,000.00
21	29,590.00	31,100.00	30,345,000.00
22	28,120.00	29,590.00	28,855,000.00
23	26,690.00	28,120.00	27,405,000.00
24	25,300.00	26,690.00	25,995,000.00
25	23,950.00	25,300.00	24,625,000.00
26	22,640.00	23,950.00	23,295,000.00
27	21,370.00	22,640.00	22,005,000.00
28	20,140.00	21,370.00	20,755,000.00
29	18,950.00	20,140.00	19,545,000.00
30	17,800.00	18,950.00	18,375,000.00
31	16,690.00	17,800.00	17,245,000.00
32	15,620.00	16,690.00	16,155,000.00

KLAS	PENGELOMPOKAN NILAI		NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) BUMI (Rp/M2)
	BANGUNAN (Rp./M2)		
	MINIMAL	MAKSIMAL	
33	14,590.00	15,620.00	15,105,000.00
34	13,600.00	14,590.00	14,095,000.00
35	12,650.00	13,600.00	13,125,000.00
36	11,740.00	12,650.00	12,195,000.00
37	10,870.00	11,740.00	11,305,000.00
38	10,040.00	10,870.00	10,455,000.00
39	9,250.00	10,040.00	9,745,000.00
40	8,500.00	9,250.00	8,875,000.00
41	7,790.00	8,500.00	8,145,000.00
42	7,120.00	7,790.00	7,455,000.00
43	6,490.00	7,120.00	6,805,000.00
44	5,900.00	6,490.00	6,195,000.00
45	5,350.00	5,900.00	5,625,000.00
46	4,840.00	5,350.00	5,095,000.00
47	4,370.00	4,840.00	4,605,000.00
48	3,940.00	4,370.00	4,155,000.00
49	3,550.00	3,940.00	3,745,000.00
50	3,200.00	3,550.00	3,375,000.00
51	3,000.00	3,200.00	3,100,000.00
52	2,850.00	3,000.00	2,925,000.00
53	2,708.00	2,850.00	2,779,000.00
54	2,573.00	2,708.00	2,640,000.00
55	2,444.00	2,573.00	2,508,000.00
56	2,261.00	2,444.00	2,352,000.00
57	2,091.00	2,261.00	2,176,000.00
58	1,934.00	2,091.00	2,013,000.00
59	1,789.00	1,934.00	1,862,000.00
60	1,655.00	1,789.00	1,722,000.00
61	1,490.00	1,655.00	1,573,000.00
62	1,341.00	1,490.00	1,416,000.00
63	1,207.00	1,341.00	1,274,000.00
64	1,086.00	1,207.00	1,147,000.00
65	977.00	1,086.00	1,032,000.00
66	855.00	977.00	916,000.00
67	748.00	855.00	802,000.00
68	655.00	748.00	702,000.00
69	573.00	655.00	614,000.00
70	501.00	573.00	537,000.00
71	426.00	501.00	464,000.00
72	362.00	426.00	394,000.00

KLAS	PENGELOMPOKAN NILAI		NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) BUMI (Rp/M2)
	BANGUNAN (Rp./M2)		
	MINIMAL	MAKSIMAL	
73	308.00	362.00	335,000.00
74	262.00	308.00	285,000.00
75	223.00	262.00	243,000.00
76	178.00	223.00	200,000.00
77	142.00	178.00	160,000.00
78	114.00	142.00	128,000.00
79	91.00	114.00	103,000.00
80	73.00	91.00	82,000.00
81	55.00	73.00	64,000.00
82	41.00	55.00	48,000.00
83	31.00	41.00	36,000.00
84	23.00	31.00	27,000.00
85	17.00	23.00	20,000.00
86	12.00	17.00	14,000.00
87	8.40	12.00	10,000.00
88	5.90	8.40	7,150.00
89	4.10	5.90	5,000.00
90	2.90	4.10	3,500.00
91	2.00	2.90	2,450.00
92	1.40	2.00	1,700.00
93	1.05	1.40	1,200.00
94	0.76	1.05	910.00
95	0.55	0.76	660.00
96	0.41	0.55	480.00
97	0.31	0.41	350.00
98	0.24	0.31	270.00
99	0.17	0.24	200.00
100	0.00	0.17	140.00

**BUPATI TELUK WONDAMA,**

**TTD**

**BERNADUS A. IMBURI**

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM DAN HAM



Lampiran II : Peraturan Bupati Teluk Wondama  
 Nomor : 24 Tahun 2018  
 Tanggal : 1 September 2018

DAFTAR KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BANGUNAN

KLAS	PENGELOMPOKAN NILAI		NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) BANGUNAN (Rp/M2)
	BANGUNAN (Rp./M2)		
	MINIMAL	MAKSIMAL	
1	2	3	4
1	14,700.00	15,800.00	15,250,000.00
2	13,600.00	14,700.00	14,150,000.00
3	12,550.00	13,600.00	13,705,000.00
4	11,550.00	12,550.00	12,050,000.00
5	10,600.00	11,550.00	11,075,000.00
6	9,700.00	10,600.00	10,150,000.00
7	8,850.00	9,700.00	9,275,000.00
8	8,050.00	8,850.00	8,450,000.00
9	7,300.00	8,050.00	7,675,000.00
10	6,600.00	7,300.00	6,950,000.00
11	5,850.00	6,600.00	6,225,000.00
12	5,150.00	5,850.00	5,500,000.00
13	4,500.00	5,150.00	4,825,000.00
14	3,900.00	4,500.00	4,200,000.00
15	3,350.00	3,900.00	3,625,000.00
16	2,850.00	3,350.00	3,100,000.00
17	2,400.00	2,850.00	2,625,000.00
18	2,000.00	2,400.00	2,200,000.00
19	1,666.00	2,000.00	1,833,000.00
20	1,366.00	1,666.00	1,516,000.00
21	1,034.00	1,366.00	1,200,000.00
22	902.00	1,034.00	968,000.00
23	744.00	902.00	823,000.00
24	656.00	744.00	700,000.00
25	534.00	656.00	595,000.00
26	476.00	534.00	505,000.00
27	382.00	476.00	429,000.00
28	348.00	382.00	365,000.00
29	272.00	348.00	310,000.00
30	256.00	272.00	264,000.00
31	194.00	256.00	225,000.00
32	188.00	194.00	191,000.00

KLAS	PENGELOMPOKAN NILAI		NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) BANGUNAN (Rp/M2)
	BANGUNAN (Rp./M2)		
	MINIMAL	MAKSIMAL	
1	2	3	4
33	136.00	188.00	162,000.00
34	128.00	136.00	132,000.00
35	104.00	128.00	116,000.00
36	92.00	104.00	98,000.00
37	74.00	92.00	83,000.00
38	68.00	74.00	71,000.00
39	52.00	68.00	60,000.00
40	0,00	52.00	50,000.00

**BUPATI TELUK WONDAMA,**

**TTD**

**BERNADUS A. IMBURI**

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM DAN HAM

Drs. AMIRUDDIN

Pembina Tingkat I

NIP. 19751028 199412 1 003