BUPATI MEMPAWAH
PROVINSI KALIMANTAN BARAT

PERATURAN BUPATI MEMPAWAH
NOMOR 7 TAHUN 2025

TENTANG

DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI MEMPAWAH,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 7 ayat (7) Peraturan Daerah Kabupaten Mempawah Nomor 6 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

Mengingat :

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Perpanjangan Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 352) sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820);
3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5578) sebagaimana telah diubah beberapa kali 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 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);

KABAG HUKUM	PERANGKAT DAERAH PEMRAKARSA	PLT.ASISTEN TATA PRAJA	SEKDA

5. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2014 tentang Perubahan Nama Kabupaten Pontianak Menjadi Kabupaten Mempawah Di Provinsi Kalimantan Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5556);
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 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);
8. Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Kabupaten Mempawah (Lembaran Darah Kabupaten Mempawah Tahun 2023 Nomor 6, Tambahan Lembaran Kabupaten Mempawah Nomor 6);

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 adalah Kabupaten Mempawah.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur Penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Kabupaten Mempawah.
3. Bupati adalah Bupati Mempawah
4. Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah yang selanjutnya disebut Badan adalah Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Mempawah.
5. Kepala Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah selanjutnya disebut Kepala Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Mempawah.
6. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai Pajak.
7. Wajib Pajak 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.

KABAG HUKUM	PERANGKAT DAERAH PEMRAKARSA	PLASISTEN TATA PRAJA	SEKDA

8. Objek Pajak Bumi dan Bangunan yang selanjutnya disebut Objek PBB-P2 adalah Bumi dan/atau Bangunan yang memiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
9. 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.
10. Bumi adalah permukaan Bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.
11. Bangunan adalah kontruksi Teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan Bumi dan di bawah permukaan Bumi.
12. 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.
13. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NJOPTKP adalah batas Nilai Jual Objek Pajak yang tidak kena pajak.
14. Nilai Jual Objek Pajak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat dengan NJOPKP adalah hasil perhitungan antara NJOP dikurangi dengan NJOPTKP.
15. *Assessment Ratio* yang selanjutnya disingkat dengan *AR* adalah rasio atau besaran persentase yang membandingkan hasil penilaian Objek PBB-P2 dengan harga pasar pada saat terjadinya transaksi atas Objek PBB-P2 yang digunakan sebagai dasar pengenaan PBBP2 dengan persentase paling rendah 20% (dua puluh persen) dan paling tinggi 100% (Seratus Persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOPTKP.
16. Objek Pajak Khusus merupakan Objek Pajak yang memiliki kontruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti khusus.
17. Stimulus adalah keringanan yang diberikan secara otomatis kepada Wajib Pajak terhadap besarnya ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaaan dan Perkotaan

BAB II
KEWENANGAN

Pasal 2

Bupati berwenang untuk menetapkan NJOP Bumi dan/atau NJOP Bangunan.

BAB III
KLASIFIKASI

Pasal 3

Klasifikasi dan Besaran NJOP Bumi sebagai dasar pengenaan PBB-P2, tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak tepisahkan dari Peraturan Bupati ini.

KABAG HUKUM	PERANGKAT DAERAH PEMRAKARSA	PLASISTEN TATA PRAJA	SEKDA

Pasal 4

Klasifikasi dan Besaran NJOP Bangunan sebagai dasar pengenaan PBB-P2, tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB IV
DASAR PENGENAAN

Pasal 5

(1) Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP.

(2) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan proses penilaian.

Pasal 6

(1) PBB-P2 yang terutang ditetapkan atau dihitung dari Tarif dikali NJOPKP.

(2) NJOPKP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dari NJOP dikurangi NJOPTKP dikali AR.

(3) PBB-P2 yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan dengan formulasi sebagai berikut:

PBB-P2 yang terutang = Tarif x NJOPKP
NJOPKP = (NJOP – NJOPTKP) x AR

(4) NJOPTKP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan sebesar Rp15.000.000,00 (Lima Belas Juta Rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.

(5) Dalam hal Wajib Pajak memiliki atau menguasai lebih dari satu Objek PBB-P2 di Daerah, NJOPTKP sebagaimana dimaksud pada ayat (4) hanya diberikan atas salah satu Objek PBB-P2 untuk setiap Tahun Pajak.

(6) AR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan berdasarkan klasterisasi NJOP dan/atau bentuk pemanfaatan Objek PBB-P2 yaitu lebih dari NJOP Rp 25.000.000 (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) ditetapkan AR, tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

(7) Bentuk pemanfaatan Objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (6) terdiri dari :
a. kegiatan usaha; dan
b. kegiatan non usaha.

(8) Bentuk pemanfaatan Objek PBB-P2 untuk kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (8) huruf b, yaitu pemanfaatan objek pajak khusus, meliputi:
a. Jalan Tol;
b. Galangan Kapal, Dermaga;
c. Lapangan Golf;

KABAG HUKUM	PERANGKAT DAERAH PEMRAKARSA	Plt.ASISTEN TATA PRAJA	SEKDA

d. Pabrik Semen/ Pupuk;
e. Tempat Rekreasi;
f. Tempat Penampungan/Kilang Minyak, Air dan Gas, Pipa Minyak;
g. Stasiun Pengisian Bahan Bakar; dan
h. Menara

(9) Bentuk pemanfaatan Objek PBB-P2 untuk kegiatan non usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (8) huruf b, meliputi:
a. hunian, kecuali:
1) rumah kos;
2) rumah kontrakan;
3) apartemen/kondominium sewa; dan
4) hunian yang disewakan lainnya.
b. kantor pemerintahan;
c. pendidikan;
d. kesehatan, kecuali klinik kecantikan;
e. lahan pertanian;
f. lahan pada kawasan konservasi atau ruang terbuka hijau; dan
g. pasar.

(10) Khusus untuk lahan pertanian pada kawasan konservasi atau ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (8) huruf e dengan NJOP mulai dari Rp. 10.000.000.001,00 (Sepuluh Miliar Satu Rupiah) ke atas yang telah terdapat pemanfaatan yang tidak sesuai dengan peruntukan ruang sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota dan Peraturan Zonasi Darerah ditetapkan AR sebesar 100% (Seratus Persen).

(11) Untuk Objek PBB-P2 Bumi berupa lahan kosong, pengklasifikasian pemanfataan Objek PBB-P2 sebagai usaha atau non usaha mengikuti ketentuan peruntukan ruang sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota dan Peraturan Zonasi Daerah.

(12) Untuk Objek Pajak Khusus PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (8) ditetapkan AR sebesar 100 % (seratus persen).

(13) Perhitungan PBB-P2 yang terutang tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB V
PEMBERIAN STIMULUS

Pasal 7

(1) Memberikan Stimulus kepada Wajib Pajak terhadap besarnya ketetapan PBB-P2.
(2) Stimulus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan untuk setiap ketetapan Objek Pajak PBB-P2 yang akan dituangkan dalam surat pemberitahuan pajak terutang.
(3) Ketetapan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan stimulus karena adanya kenaikan NJOP PBB-P2.

KABAG HUKUM	PERANGKAT DAERAH PEMRAKARSA	Plt.ASISTEN TATA PRAJA	SEKDA

(4) Besaran Stimulus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan sebesar 100% untuk NJOP PBB-P2 yang tidak lebih dari Rp. 25.000.000,00 (Dua Puluh Lima Juta Rupiah).

BAB VI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 8

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, maka:

a. Peraturan Bupati Mempawah Nomor 78 Tahun 2023 tentang Klasifikasi dan Penetapan Besarannya Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Mempawah Tahun 2023 Nomor 78);
b. Peraturan Bupati Mempawah Nomor 82 Tahun 2023 tentang Pemberian Stimulus Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Mempawah Tahun 2023 Nomor 82);
c. Peraturan Bupati Mempawah Nomor 25 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Mempawah Nomor 81 Tahun 2023 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Mempawah Tahun 2024 Nomor 25).

Dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 9

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Mempawah
pada tanggal 24 - 3 - 2025

BUPATI MEMPAWAH,

ERLIN A

Diundangkan di Mempawah
pada tanggal 24-3-2025
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN MEMPAWAH

ISMAIL

BERITA DAERAH KABUPATEN MEMPAWAH
TAHUN 2025 NOMOR 7