

**PERATURAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
NOMOR 17 TAHUN 2021**

TENTANG

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

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,**

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 7 ayat (3) Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021;

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4744);
2. 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);
3. 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 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 5679);
4. Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2011 Nomor 16 Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 29);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN TAHUN 2021.

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Gubernur ini yang dimaksud dengan:

1. 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.
2. Klasifikasi Bumi dan Bangunan adalah pengelompokan nilai jual bumi dan nilai jual bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan NJOP Bumi dan NJOP Bangunan.

3. 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 pada sektor perdesaan dan perkotaan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.
4. Objek PBB-P2 adalah objek pajak bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali objek pajak bumi dan bangunan sektor perkebunan, perhutanan dan pertambangan.
5. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
6. Bangunan adalah konstruksi teknis yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
7. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat DBKB adalah daftar yang dibuat untuk memudahkan perhitungan nilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama dan/atau biaya komponen material bangunan dan/atau biaya komponen fasilitas bangunan.
8. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai suatu nilai indikasi rata-rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi desa/kelurahan yang penentuan batas ZNT tidak terikat kepada batas blok.
9. Perairan Pedalaman adalah semua perairan yang terletak pada sisi darat dari garis air rendah dari pantai, termasuk ke dalamnya semua bagian dari perairan yang terletak pada sisi darat dari suatu garis penutup.
10. Kota/Kabupaten Administrasi adalah Kota/Kabupaten Administrasi Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

BAB II PENETAPAN

Pasal 2

- (1) Dengan Peraturan Gubernur ini ditetapkan NJOP PBB-P2 Tahun 2021 untuk masing-masing wilayah Kota/Kabupaten Administrasi sebagai dasar pengenaan PBB-P2 Tahun pajak 2021.
- (2) NJOP PBB-P2 Tahun 2021 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. NJOP Bumi; dan
 - b. DBKB
- (3) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a terdiri atas:
 - a. NJOP Bumi berupa Tanah; dan
 - b. NJOP Bumi berupa Perairan Pedalaman.
- (4) Klasifikasi dan besarnya NJOP Bumi berupa Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.
- (5) Besarnya NJOP Bumi berupa Perairan Pedalaman sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b ditetapkan 1/20 (satu per dua puluh) dari NJOP Bumi berupa Tanah yang berlaku di sekitarnya.
- (6) DBKB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b digunakan sebagai dasar perhitungan NJOP Bangunan, dengan rincian sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.

Pasal 3

- (1) Kode ZNT dan NJOP PBB-P2 pada Tahun pajak berjalan, dapat ditambah dan diubah, dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. adanya pendaftaran Objek PBB-P2 dan subjek PBB-P2;
 - b. adanya hasil pendataan dan pemutakhiran ZNT, Objek PBB-P2, dan subjek PBB-P2;
 - c. adanya hasil penilaian individu objek non standar dan objek khusus dalam rangka penggalan potensi PBB-P2; dan/atau
 - d. adanya hasil keputusan pembetulan, keberatan dan banding serta peninjauan kembali atas ketetapan PBB-P2.
- (2) Penambahan dan perubahan kode ZNT dan NJOP PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk Objek PBB-P2 berupa Bumi, diatur dengan Peraturan Gubernur.

Pasal 4

Penggunaan NJOP PBB-P2 hanya untuk kepentingan perpajakan daerah.

BAB III KETENTUAN PENUTUP

Pasal 5

Peraturan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal diundangkannya dan berlaku surut sejak tanggal 1 Januari 2021.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Gubernur ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 24 Maret 2021
GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,
ttd.
ANIES BASWEDAN

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 30 Maret 2021
SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,
ttd.
MARULLAH MATALI

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA TAHUN 2021 NOMOR 61005