



**BERITA DAERAH KABUPATEN BANTAENG
TAHUN 2014 NOMOR 137**

PERATURAN BUPATI BANTAENG

NOMOR 21 TAHUN 2014

TENTANG

**KLASIFIKASI NILAI JUAL OBYEK PAJAK
SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERKOTAAN
DAN PERDESAAN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANTAENG

- Menimbang** :
- a. bahwa Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perkotaan dan Perdesaan merupakan pajak daerah sebagai salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan pemerintahan daerah serta mewujudkan kemandirian daerah;
 - b. bahwa sebagai pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 5 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah Kabupaten Bantaeng sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 3 Tahun 2013, perlu diatur Klasifikasi Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB-P2;
 - c. bahwa efisiensi dan penyederhanaan proses administrasi dari berbagai besaran/tingkatan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), maka perlu dilakukan pengklasifikasian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perkotaan dan Perdesaan;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perkotaan dan Perdesaan;
- Mengingat** :
1. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II di Sulawesi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 29 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 29);
 2. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125) Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59) Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59.

- 4844);
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 Tahun 2009 Nomor 5049);
 4. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan;
 5. Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah Kabupaten Bantaeng (Lembaran Daerah Kabupaten Bantaeng Tahun 2011 Nomor 5) sebagaimana telah diubah menjadi Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2013 (Lembaran Daerah Kabupaten Bantaeng Tahun 2013 Nomor 3);

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG KLASIFIKASI NILAI JUAL OBYEK PAJAK SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SEKTOR PERKOTAAN DAN PERDESAAN.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Bantaeng.
2. Bupati adalah Bupati Bantaeng.
3. Dinas adalah Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Bantaeng.
4. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Bantaeng.
5. 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 yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang digunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat
6. Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak atas bumi dan atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan untuk sektor perdesaan dan sektor perkotaan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
7. 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.
8. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya.
9. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan.
10. Obyek Pajak Sektor Perdesaan dan Sektor Perkotaan adalah obyek Pajak Bumi dan Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali obyek pajak sektor perkebunan, perhutanan dan pertambangan.

11. Klasifikasi NJOP adalah pengelompokan nilai jual rata-rata atas permukaan bumi berupa tanah dan atau bangunan yang digunakan sebagai pedoman untuk memudahkan perhitungan pajak yang terutang.
12. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat dengan 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.
13. Nilai Indikasi Rata-Rata adalah Nilai Pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
14. Zona Nilai Tanah adalah zona geografis yang terdiri atas sekelompok obyek pajak yang mempunyai suatu Nilai Indikasi Rata-Rata yang dibatasi oleh batas penguasaan atau pemilikan obyek pajak dalam satu wilayah administrasi desa/kelurahan. Penentuan batas Zona Nilai Tanah tidak terikat kepada batas blok.

BAB II PENGKLASIFIKASIAN NILAI JUAL OBYEK PAJAK

Pasal 2

- (1) Klasifikasi dan besarnya NJOP Bumi untuk Obyek Pajak Sektor Perdesaan dan Perkotaan adalah sebagaimana telah ditetapkan dalam Lampiran I huruf A yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Dalam hal nilai jual bumi untuk obyek pajak sektor Perdesaan dan Perkotaan lebih besar dari nilai jual tertinggi pada Klasifikasi NJOP Bumi yang tercantum dalam lampiran I huruf A Peraturan Bupati ini sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Nilai Jual Bumi tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bumi.
- (3) Klasifikasi dan besarnya NJOP Bangunan untuk Obyek Pajak Sektor Perdesaan dan Perkotaan adalah sebagaimana telah ditetapkan dalam Lampiran I huruf B yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (4) Dalam hal nilai jual bangunan untuk obyek pajak sektor Perdesaan dan Perkotaan lebih besar dari nilai jual tertinggi pada Klasifikasi NJOP Bumi yang tercantum dalam lampiran huruf B Peraturan Bupati ini sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Nilai Jual Bangunan tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bangunan.

Pasal 3

- (1) Besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk wilayah yang obyek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan wilayahnya.
- (2) Klasifikasi dan besarnya NJOP sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan untuk masing-masing Desa dan Kelurahan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 4

- (1) Keputusan Bupati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) memuat NJOP Bumi dan DBKB.
- (2) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan Nilai Indikasi Rata-Rata dalam suatu Zona Nilai Tanah.
- (3) DBKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai dasar perhitungan Nilai Bangunan

(4) Nilai Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digunakan sebagai dasar penetapan NJOP Bangunan

**BAB III
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 Bantaeng.

Ditetapkan di Bantaeng
Pada tanggal 8 Januari 2014

**BUPATI BANTAENG,
Cap./ttd.
H. M. NURDIN ABDULLAH**

Diundangkan di Bantaeng
Pada tanggal 8 Januari 2014

Plt. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BANTAENG



Drs. H. ABD. LATIEF NAIKANG, M.Si
Pangkat : Pembina Utama Muda
NIP : 19571231 198003 1 149

**BERITA DAERAH KABUPATEN BANTAENG
TAHUN 2014 NOMOR 137**

LAMPIRAN PERATURAN BUPATI BANTAENG**NOMOR :****TANGGAL :****TENTANG : KLASIFIKASI PENETAPAN NILAI JUAL OBYEK PAJAK
SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN**

A. Klasifikasi Nilai Jual Obyek Pajak Bumi untuk Obyek Pajak Sektor Perkotaan dan Sektor Perdesaan

Kelas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	Nilai Jual Obyek Pajak Bumi (Rp/m ²)
001	67.390.000 s/d 69.700.000	68.545.000
002	65.120.000 s/d 67.390.000	66.255.000
003	62.890.000 s/d 65.120.000	64.005.000
004	60.700.000 s/d 62.890.000	61.795.000
005	58.550.000 s/d 60.700.000	59.625.000
006	56.440.000 s/d 58.550.000	57.495.000
007	54.370.000 s/d 56.440.000	55.405.000
008	52.340.000 s/d 54.370.000	53.355.000
009	50.350.000 s/d 52.340.000	51.345.000
010	48.400.000 s/d 50.350.000	49.375.000
011	46.490.000 s/d 48.400.000	47.445.000
012	44.620.000 s/d 46.490.000	45.555.000
013	42.790.000 s/d 44.620.000	43.705.000
014	41.000.000 s/d 42.790.000	41.895.000
015	39.250.000 s/d 41.000.000	40.125.000
016	37.540.000 s/d 39.250.000	38.395.000
017	35.870.000 s/d 37.540.000	36.705.000
018	34.240.000 s/d 35.870.000	35.055.000
019	32.650.000 s/d 34.240.000	33.445.000
020	31.100.000 s/d 32.650.000	31.875.000
021	29.590.000 s/d 31.100.000	30.345.000
022	28.120.000 s/d 29.590.000	28.855.000
023	26.690.000 s/d 28.120.000	27.405.000
024	25.300.000 s/d 26.690.000	25.995.000
025	23.950.000 s/d 25.300.000	24.625.000
Kelas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	Nilai Jual Obyek Pajak Bumi (Rp/m ²)
026	22.640.000 s/d 23.950.000	23.295.000
027	21.370.000 s/d 22.640.000	22.005.000
028	20.140.000 s/d 21.370.000	20.755.000
029	18.950.000 s/d 20.140.000	19.545.000
030	17.800.000 s/d 18.950.000	18.375.000
031	16.690.000 s/d 17.800.000	17.245.000
032	15.620.000 s/d 16.690.000	16.155.000
033	14.590.000 s/d 15.620.000	15.105.000
034	13.600.000 s/d 14.590.000	14.095.000
035	12.650.000 s/d 13.600.000	13.125.000
036	11.740.000 s/d 12.650.000	12.195.000
037	10.870.000 s/d 11.740.000	11.305.000
038	10.040.000 s/d 10.870.000	10.455.000
039	9.250.000 s/d 10.040.000	9.645.000
040	8.500.000 s/d 9.250.000	8.875.000

041	7.790.000 s/d 8.500.000	8.145.000
042	7.120.000 s/d 7.790.000	7.455.000
043	6.490.000 s/d 7.120.000	6.805.000
044	5.900.000 s/d 6.490.000	6.195.000
045	5.350.000 s/d 5.900.000	5.625.000
046	4.840.000 s/d 5.350.000	5.095.000
047	4.370.000 s/d 4.840.000	4.605.000
048	3.940.000 s/d 4.370.000	4.155.000
049	3.550.000 s/d 3.940.000	3.745.000
050	3.200.000 s/d 3.550.000	3.375.000
051	3.000.000 s/d 3.200.000	3.100.000
052	2.850.000 s/d 3.000.000	2.925.000
053	2.708.000 s/d 2.850.000	2.779.000
054	2.573.000 s/d 2.708.000	2.640.000
055	2.444.000 s/d 2.573.000	2.508.000
056	2.261.000 s/d 2.444.000	2.352.000
057	2.091.000 s/d 2.261.000	2.176.000
058	1.934.000 s/d 2.091.000	2.013.000
059	1.789.000 s/d 1.934.000	1.862.000
Kelas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m2)	Nilai Jual Obyek Pajak Bumi (Rp/m2)
060	1.655.000 s/d 1.789.000	1.722.000
061	1.490.000 s/d 1.655.000	1.573.000
062	1.341.000 s/d 1.490.000	1.416.000
063	1.207.000 s/d 1.490.000	1.274.000
064	1.086.000 s/d 1.207.000	1.147.000
065	977.000 s/d 1.086.000	1.032.000
066	855.000 s/d 977.000	916.000
067	748.000 s/d 855.000	802.000
068	655.000 s/d 748.000	702.000
069	573.000 s/d 655.000	614.000
070	501.000 s/d 573.000	537.000
071	426.000 s/d 501.000	464.000
072	362.000 s/d 426.000	394.000
073	308.000 s/d 362.000	335.000
074	262.000 s/d 308.000	285.000
075	223.000 s/d 262.000	243.000
076	178.000 s/d 223.000	200.000
077	142.000 s/d 178.000	160.000
078	114.000 s/d 142.000	128.000
079	91.000 s/d 114.000	103.000
080	73.000 s/d 91.000	82.000
081	55.000 s/d 73.000	64.000
082	41.000 s/d 55.000	48.000
083	31.000 s/d 41.000	36.000
084	23.000 s/d 31.000	27.000
085	17.000 s/d 23.000	20.000
086	12.000 s/d 17.000	14.000
087	8.400 s/d 12.000	10.000
088	5.900 s/d 8.400	7.150
089	4.100 s/d 5.900	5.000
090	2.900 s/d 4.100	3.500
091	2.000 s/d 2.900	2.450
092	1.400 s/d 2.000	1.700

093	1.050 s/d 1.400	1.200
Kelas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	Nilai Jual Obyek Pajak Bumi (Rp/m ²)
094	760 s/d 1.050	910
095	550 s/d 760	660
096	410 s/d 550	480
097	310 s/d 410	350
098	240 s/d 310	270
099	170 s/d 240	200
100	000 s/d 170	140

B. Klasifikasi Nilai Jual Obyek Pajak Bangunan Untuk Obyek Pajak Sektor Perdesaan dan Perkotaan

Kelas	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp/m ²)	Nilai Jual Obyek Pajak Bangunan (Rp/m ²)
001	14.700.000 s/d 15.800.000	15.250.000
002	13.600.000 s/d 14.700.000	14.150.000
003	12.550.000 s/d 13.600.000	13.075.000
004	11.550.000 s/d 12.550.000	12.050.000
005	10.600.000 s/d 11.550.000	11.075.000
006	9.700.000 s/d 10.600.000	10.150.000
007	8.850.000 s/d 9.700.000	9.275.000
008	8.050.000 s/d 8.850.000	8.450.000
009	7.300.000 s/d 8.050.000	7.675.000
010	6.600.000 s/d 7.300.000	6.950.000
011	5.850.000 s/d 6.600.000	6.225.000
012	5.150.000 s/d 5.850.000	5.500.000
013	4.500.000 s/d 5.150.000	4.825.000
014	3.900.000 s/d 4.500.000	4.200.000
015	3.350.000 s/d 3.900.000	3.625.000
016	2.850.000 s/d 3.350.000	3.100.000
017	2.400.000 s/d 2.850.000	2.625.000
018	2.000.000 s/d 2.400.000	2.200.000
019	1.666.000 s/d 2.000.000	1.833.000
020	1.366.000 s/d 1.666.000	1.516.000
021	1.034.000 s/d 1.366.000	1.200.000
022	902.000 s/d 1.034.000	968.000
023	744.000 s/d 902.000	823.000
Kelas	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp/m ²)	Nilai Jual Obyek Pajak Bangunan (Rp/m ²)
024	656.000 s/d 744.000	700.000
025	534.000 s/d 656.000	595.000
026	476.000 s/d 534.000	505.000
027	382.000 s/d 476.000	429.000
028	348.000 s/d 382.000	365.000
029	272.000 s/d 348.000	310.000
030	256.000 s/d 272.000	264.000
031	194.000 s/d 256.000	225.000
032	188.000 s/d 194.000	191.000
033	136.000 s/d 188.000	162.000
034	128.000 s/d 136.000	132.000
035	104.000 s/d 128.000	116.000
036	92.000 s/d 104.000	98.000
037	74.000 s/d 92.000	83.000

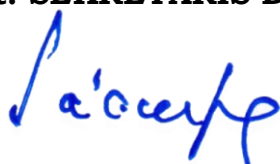
038	68.000 s/d 74.000	71.000
039	52.000 s/d 68.000	60.000
040	00 s/d 52.000	50.000

Ditetapkan di Bantaeng
Pada tanggal 8 Januari 2014

BUPATI BANTAENG,
Cap./tttd.
H. M. NURDIN ABDULLAH

Diundangkan di Bantaeng
Pada tanggal 8 Januari 2014

Pit. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BANTAENG



Drs. H. ABD. LATIEF NAIKANG, M.Si
Pangkat : Pembina Utama Muda
NIP : 19571231 198003 1 149

BERITA DAERAH KABUPATEN BANTAENG
TAHUN 2014 NOMOR 137