



**BERITA DAERAH KABUPATEN BANTAENG
TAHUN 2017 NOMOR 45**

PERATURAN BUPATI BANTAENG

NOMOR 45 TAHUN 2017

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 sebagai pelaksanaan Pasal 2 (Poin J) Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 5 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah Kabupaten Bantaeng, perlu diatur Peraturan Bupati Bantaeng tentang Klasifikasi Dan Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Perkotaan Dan Perdesaan;
 - b. bahwa Klasifikasi Dan Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Perkotaan Dan Perdesaan telah diatur dengan Peraturan Bupati Bantaeng Nomor 21 Tahun 2014;
 - c. bahwa untuk melakukan penyesuaian dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi maka perlu meninjau kembali Peraturan Bupati Bantaeng nomor 21 Tahun 2014
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a huruf b dan huruf c, perlu ditetapkan dengan Peraturan Bupati
- Mengingat** :
1. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II di Sulawesi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1822);
 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 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
 4. 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perkotaan dan Perdesaan;
6. Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 5 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bantaeng Tahun 2011 Nomor 5) sebagaimana telah beberapa kali terakhir diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 1 Tahun 2017 (Lembaran Daerah Kabupaten Bantaeng Tahun 2017 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 7);
7. Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bantaeng Tahun 2016 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 6)

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG KLASIFIKASI DAN PENETAPAN 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. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten.

7. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
8. Obyek Pajak Sektor Perdesaan dan Sektor Perkotaan adalah obyek Pajak Bumi dan 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.
9. 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.
10. 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.
11. Nilai Indikasi Rata-Rata adalah Nilai Pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
12. 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

PENGLASIFIKASIAN 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 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 huruf A lampiran 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 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 untuk masing-masing Desa dan Kelurahan ditetapkan 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

Pada saat Peraturan Bupati ini berlaku, maka Peraturan Bupati Nomor 21 Tahun 2014 tentang Klasifikasi Nilai Jual Obyek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan Dan Perdesaan (Berita Daerah Kabupaten Bantaeng Tahun 2014 Nomor 137) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 6

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 2 Februari 2017

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

Diundangkan di Bantaeng
Pada Tanggal 3 Februari 2017

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BANTAENG



ABDUL WAHAB

**BERITA DAERAH KABUPATEN BANTAENG
TAHUN 2017 NOMOR 45**

LAMPIRAN PERATURAN BUPATI BANTAENG**NOMOR : 45 TAHUN 2017****TANGGAL : 2 FEBRUARI 2017****TENTANG : KLASIFIKASI DAN PENETAPAN NILAI JUAL OBYEK PAJAK
SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
SEKTOR PERKOTAAN DAN PERDESAAN**

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
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
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	1.207.000s/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 71.000	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
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 Sektor Perkotaan

Kelas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	Nilai Jual Obyek Pajak Bumi (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
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 476.000	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

BUPATI BANTAENG,



H. M. NURDIN ABDULLAH