



**BUPATI KOLAKA TIMUR**  
**PROVINSI SULAWESI TENGGARA**

**PERATURAN BUPATI KOLAKA TIMUR**  
**NOMOR 09 TAHUN 2017**

**TENTANG**

**KLASIFIKASI DAN BESARNYA NILAI JUAL OBJEK PAJAK**  
**BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN TAHUN 2017**

**BUPATI KOLAKA TIMUR**

- Menimbang : a. bahwa sebagai Dasar Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak untuk Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017, maka perlu di tetapkan Peraturan Bupati Kolaka Timur tentang Klasifikasi dan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan untuk Kabupaten Kolaka Timur;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan pada point a diatas, maka perlu ditetapkan dengan Peraturan Bupati.
- Mengingat : 1. Undang - Undang Nomor 17 Tahun 1997 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1997 nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 3684);
2. Undang - Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 3686);
3. Undang - Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 3312) sebagaimana telah diubah dengan Undang - Undang Nomor 12 Tahun 1994 (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1994 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3569);
4. Undang - Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2004 nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 4578);
5. Undang - Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Reribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2009 nomor 130, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 5049);
6. Undang - Undang Nomor 08 Tahun 2013 tentang Pembentukan Kabupaten Kolaka Timur di Provinsi Sulawesi Tenggara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 23, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5401);
7. 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 di ubah dengan Peraturan Pemerintah pengganti Undang - Undang Republik Indonesia nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang - Undang nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran

Negara Republik Indonesia tahun 2014 nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 5589);

8. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2005 nomor 140, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 4578);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintah antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten / Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2007 nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 4737);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah yang di pungut berdasarkan Penetapan Kepala daerah atau dibayar sendiri oleh wajib pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2010 nomor 153, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 51790);
11. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150 / PMK.03 / 2010 tanggal 27 Agustus 2010 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan;
12. Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER - 60 / PJ / 2010 tanggal 17 Desember 2010 tentang Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan;
13. Peraturan Daerah Kabupaten Kolaka Timur Nomor 21 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Kolaka Timur (lembaran Daerah Kabupaten Kolaka Timur Tahun 2016 Nomor 21).

Memperhatikan: 1. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 523 / KMK.04/1998 tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.

## **M E M U T U S K A N :**

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI KOLAKA TIMUR TENTANG KLASIFIKASI DAN BESARNYA NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN TAHUN 2017.**

### **BAB I**

#### **KETENTUAN UMUM**

##### **Pasal 1**

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Daerah Kabupaten Kolaka Timur.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Kolaka Timur.
3. Bupati adalah Bupati Kolaka Timur.
4. Wakil Bupati adalah Wakil Bupati Kolaka Timur.
5. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Kabupaten.
6. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan dan/atau laut.
7. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.
8. 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, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak pengganti.

9. Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual Bumi atau nilai jual Bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Nilai Jual Objek Pajak Bangunan.
10. Nilai Indikasi rata - rata adalah Nilai Pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu Zona Nilai Tanah.
11. 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/keurahan.
12. Nilai Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Kolaka Timur ditetapkan Nilai Minimal Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah), apabila ada Nilai Pajak Bumi dan Bangunan dibawah Nilai Minimal tersebut, maka secara otomatis menjadi Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah).
13. 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.

## **BAB II**

### **KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK**

#### **Pasal 2**

Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah NJOP.

#### **Pasal 3**

- 1) NJOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditetapkan berdasarkan klasifikasi NJOP Bumi dan NJOP Bangunan.
- 2) Klasifikasi NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran I Peraturan Bupati ini, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- 3) Dalam hal ini jual Bumi lebih besar dari nilai jual tertinggi klasifikasi NJOP Bumi yang tercantum dalam Lampiran I Peraturan Bupati ini sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka nilai jual Bumi tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bumi.
- 4) Klasifikasi NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran II Peraturan Bupati ini, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- 5) Dalam hal nilai jual Bangunan lebih besar dari nilai jual tertinggi klasifikasi NJOP Bangunan yang tercantum dalam Lampiran II Peraturan Bupati ini sebagaimana dimaksud pada ayat (4), maka nilai jual bangunan tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bangunan.

## **BAB III**

### **PENETAPAN NJOP SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK**

#### **Pasal 4**

- (1) Penetapan NJOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, dapat dilakukan dengan perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, nilai perolehan baru, atau nilai jual pengganti.
- (2) Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak

11

dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.

- (3) Nilai perolehan baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.
- (4) Nilai jual pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

#### **Pasal 5**

- (1) Objek Pajak yang tidak bersifat khusus, Nilai Jual Objek Pajaknya ditentukan berdasarkan nilai indikasi rata-rata yang diperoleh dari hasil penilaian secara massal.
- (2) Objek Pajak tertentu yang bersifat khusus, Nilai Jual Objek Pajaknya ditentukan berdasarkan nilai pasar yang dilakukan oleh petugas penilai secara individual.

#### **Pasal 6**

Tata Cara Penetapan NJOP diatur lebih lanjut dengan Keputusan Bupati.

#### **Pasal 7**

- (1) Bupati menetapkan NJOP sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan secara berkala.
- (2) Penetapan NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Keputusan Bupati.
- (3) NJOP Bumi dan Bangunan yang digunakan untuk menetapkan pajak merupakan data NJOP berdasarkan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Pusat.

#### **Pasal 8**

- (1) Keputusan Bupati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 memuat NJOP Bumi dan DBKB.
- (2) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan Nilai Indikasi Rata-Rata dalam suatu ZNT.
- (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.

11

**BAB IV**  
**KETENTUAN PENUTUP**

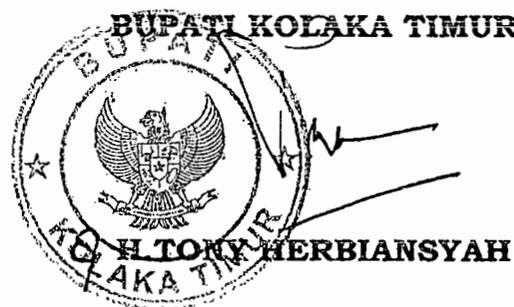
**Pasal 9**

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Tirawuta

Pada tanggal 13 - 03 - 2017



Diundangkan di Tirawuta

Pada Tanggal 13 - 03 - 2017

Plh. SEKRETARIS DAERAH,



BERITA DAERAH KABUPATEN KOLAKA TIMUR TAHUN 2017 NOMOR : 09

## LAMPIRAN I PERATURAN BUPATI KOLAKA TIMUR

NOMOR : 09 TAHUN 2017

TANGGAL : 13 03 - 2017

TENTANG : KLASIFIKASI DAN BESARNYA NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI  
DAN BANGUNAN SEKTOR PERDESAAN DAN PERKOTAAN  
TAHUN 2017

**KLASIFIKASI NILAI JUAL UNTUK OBJEK PAJAK BUMI**

| <b>Kelas</b> | <b>Pengelompokan Nilai Jual Bumi<br/>(Rp/m)</b> | <b>Nilai Jual Objek Pajak<br/>Bumi (Rp/m)</b> |
|--------------|---|---|
| <b>1</b>     | <b>2</b>  | <b>3</b>                                      |
| 001          | > 67.390.000,00 s/d 69.700.000,00               | 68,545,000.00                                 |
| 002          | > 65.120.000,00 s/d 67.390.000,00               | 66,255,000.00                                 |
| 003          | > 62.890.000,00 s/d 65.120.000,00               | 64,000,000.00                                 |
| 004          | > 60.700.000,00 s/d 62.890.000,00               | 61,795,000.00                                 |
| 005          | > 58.550.000,00 s/d 60.700.000,00               | 59,625,000.00                                 |
| 006          | > 56.440.000,00 s/d 58.550.000,00               | 57,495,000.00                                 |
| 007          | > 54.370.000,00 s/d 56.440.000,00               | 55,405,000.00                                 |
| 008          | > 52.340.000,00 s/d 54.370.000,00               | 53,355,000.00                                 |
| 009          | > 50.350.000,00 s/d 52.340.000,00               | 51,345,000.00                                 |
| 010          | > 48.400.000,00 s/d 50.3 50.000,00              | 49,375,000.00                                 |
| 011          | > 46.490.000,00 s/d 48.400.000,00               | 47,445,000.00                                 |
| 012          | > 44.620.000,00 s/d 46.490.000,00               | 45,555,000.00                                 |
| 013          | > 42.790.000,00 s/d 44.620.000,00               | 43,705,000.00                                 |
| 014          | > 41.000.000,00 s/d 42.790.000,00               | 41,895,000.00                                 |
| 015          | > 39.250.000,00 s/d 41.000.000,00               | 40,125,000.00                                 |
| 016          | > 37.540.000,00 s/d 39.250.000,00               | 38,395,000.00                                 |
| 017          | > 35.870.000,00 s/d 37.540.000,00               | 36,705,000.00                                 |
| 018          | > 34.240.000,00 s/d 35.870.000,00               | 35,055,000.00                                 |
| 019          | > 32.650.000,00 s/d 34.240.000,00               | 33,445,000.00                                 |
| 020          | > 31.100.000,00 s/d 32.650.000,00               | 31,875,000.00                                 |
| 021          | > 29.590.000,00 s/d 31.100.000,00               | 30,345,000.00                                 |
| 022          | > 28.120.000,00 s/d 29.590.000,00               | 28,855,000.00                                 |
| 023          | > 26.690.000,00 s/d 28.120.000,00               | 27,405,000.00                                 |
| 024          | > 25.300.000,00 s/d 26.690.000,00               | 25,995,000.00                                 |
| 025          | > 23.950.000,00 s/d 25.300.000,00               | 24,625,000.00                                 |
| 026          | > 22.640.000,00 s/d 23.950.000,00               | 23,295,000.00                                 |
| 027          | > 21.370.000,00 s/d 22.640.000,00               | 22,005,000.00                                 |
| 028          | > 20.140.000,00 s/d 21.370.000,00               | 20,755,000.00                                 |
| 029          | > 18.950.000,00 s/d 20.140.000,00               | 19,545,000.00                                 |
| 030          | > 17.800.000,00 s/d 18.950.000,00               | 18,375,000.00                                 |
| 031          | > 16.690.000,00 s/d 17.800.000,00               | 17,245,000.00                                 |
| 032          | > 15.620.000,00 s/d 16.690.000,00               | 16,155,000.00                                 |
| 033          | > 14.590.000,00 s/d 15.620.000,00               | 15,105,000.00                                 |
| 034          | > 13.600.000,00 s/d 14.590.000,00               | 14,095,000.00                                 |
| 035          | > 12.650.000,00 s/d 13.600.000,00               | 13,125,000.00                                 |
| 036          | > 11.740.000,00 s/d 12.650.000,00               | 12,195,000.00                                 |
| 037          | > 10.870.000,00 s/d 11.740.000,00               | 11,305,000.00                                 |
| 038          | > 10.040.000,00 s/d 10.870.000,00               | 10,455,000.00                                 |
| 039          | > 9.250.000,00 s/d 10.040.000,00                | 9,645,000.00                                  |
| 040          | > 8.500.000,00 s/d 9.250.000,00                 | 8,875,000.00                                  |

|     |   |              |     |              |              |
|-----|---|--------------|-----|--------------|--------------|
| 041 | > | 7.790.000,00 | s/d | 8.500.000,00 | 8.145.000,00 |
| 042 | > | 7.120.000,00 | s/d | 7.790.000,00 | 7.455.000,00 |
| 043 | > | 6.490.000,00 | s/d | 7.120.000,00 | 6.805.000,00 |
| 044 | > | 5.900.000,00 | s/d | 6.490.000,00 | 6.195.000,00 |
| 045 | > | 5.350.000,00 | s/d | 5.900.000,00 | 5.625.000,00 |
| 046 | > | 4.840.000,00 | s/d | 5.350.000,00 | 5.095.000,00 |
| 047 | > | 4.370.000,00 | s/d | 4.840.000,00 | 4.605.000,00 |
| 048 | > | 3.940.000,00 | s/d | 4.370.000,00 | 4.155.000,00 |
| 049 | > | 3.550.000,00 | s/d | 3.940.000,00 | 3.745.000,00 |
| 050 | > | 3.200.000,00 | s/d | 3.550.000,00 | 3.375.000,00 |
| 051 | > | 3.000.000,00 | s/d | 3.200.000,00 | 3.100.000,00 |
| 052 | > | 2.850.000,00 | s/d | 3.000.000,00 | 2.925.000,00 |
| 053 | > | 2.708.000,00 | s/d | 2.850.000,00 | 2.779.000,00 |
| 054 | > | 2.573.000,00 | s/d | 2.708.000,00 | 2.640.000,00 |
| 055 | > | 2.444.000,00 | s/d | 2.573.000,00 | 2.508.000,00 |
| 056 | > | 2.261.000,00 | s/d | 2.444.000,00 | 2.352.000,00 |
| 057 | > | 2.091.000,00 | s/d | 2.261.000,00 | 2.176.000,00 |
| 058 | > | 1.934.000,00 | s/d | 2.091.000,00 | 2.013.000,00 |
| 059 | > | 1.789.000,00 | s/d | 1.934.000,00 | 1.862.000,00 |
| 060 | > | 1.655.000,00 | s/d | 1.789.000,00 | 1.722.000,00 |
| 061 | > | 1.490.000,00 | s/d | 1.655.000,00 | 1.573.000,00 |
| 062 | > | 1.341.000,00 | s/d | 1.490.000,00 | 1.416.000,00 |
| 063 | > | 1.207.000,00 | s/d | 1.341.000,00 | 1.274.000,00 |
| 064 | > | 1.086.000,00 | s/d | 1.207.000,00 | 1.147.000,00 |
| 065 | > | 977.000,00   | s/d | 1.086.000,00 | 1.032.000,00 |
| 066 | > | 855.000,00   | s/d | 977.000,00   | 916.000,00   |
| 067 | > | 748.000,00   | s/d | 855.000,00   | 802.000,00   |
| 068 | > | 655.000,00   | s/d | 748.000,00   | 702.000,00   |
| 069 | > | 573.000,00   | s/d | 655.000,00   | 614.000,00   |
| 070 | > | 501.000,00   | s/d | 573.000,00   | 537.000,00   |
| 071 | > | 426.000,00   | s/d | 501.000,00   | 464.000,00   |
| 072 | > | 362.000,00   | s/d | 426.000,00   | 394.000,00   |
| 073 | > | 308.000,00   | s/d | 362.000,00   | 335.000,00   |
| 074 | > | 262.000,00   | s/d | 308.000,00   | 285.000,00   |
| 075 | > | 223.000,00   | s/d | 262.000,00   | 243.000,00   |
| 076 | > | 178.000,00   | s/d | 223.000,00   | 200.000,00   |
| 077 | > | 142.000,00   | s/d | 178.000,00   | 160.000,00   |
| 078 | > | 114.000,00   | s/d | 142.000,00   | 128.000,00   |
| 079 | > | 91.000,00    | s/d | 114.000,00   | 103.000,00   |
| 080 | > | 73.000,00    | s/d | 91.000,00    | 82.000,00    |
| 081 | > | 55.000,00    | s/d | 73.000,00    | 64.000,00    |
| 082 | > | 41.000,00    | s/d | 55.000,00    | 48.000,00    |
| 083 | > | 31.000,00    | s/d | 41.000,00    | 36.000,00    |
| 084 | > | 23.000,00    | s/d | 31.000,00    | 27.000,00    |
| 085 | > | 17.000,00    | s/d | 23.000,00    | 20.000,00    |
| 086 | > | 12.000,00    | s/d | 17.000,00    | 14.000,00    |
| 087 | > | 8.400,00     | s/d | 12.000,00    | 10.000,00    |
| 088 | > | 5.900,00     | s/d | 8.400,00     | 7.150,00     |
| 089 | > | 4.100,00     | s/d | 5.900,00     | 5.000,00     |
| 090 | > | 2.900,00     | s/d | 4.100,00     | 3.500,00     |

|     |   |              |          |          |
|-----|---|--------------|----------|----------|
| 091 | > | 2.000,00 s/d | 2.900,00 | 2.450,00 |
| 092 | > | 1.400,00 s/d | 2.000,00 | 1.700,00 |
| 093 | > | 1.050,00 s/d | 1.400,00 | 1.200,00 |
| 094 | > | 760,00 s/d   | 1.050,00 | 910,00   |
| 095 | > | 550,00 s/d   | 760,00   | 660,00   |
| 096 | > | 410,00 s/d   | 550,00   | 480,00   |
| 097 | > | 310,00 s/d   | 410,00   | 350,00   |
| 098 | > | 240,00 s/d   | 310,00   | 270,00   |
| 099 | > | 170,00 s/d   | 240,00   | 200,00   |
| 100 |   |              | < 170,00 | 140,00   |

