



BUPATI BERAU
PROVINSI KALIMANTAN TIMUR

PERATURAN BUPATI BERAU

NOMOR 4 TAHUN 2023

TENTANG

KLASIFIKASI DAN PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BERAU,

- Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 4 ayat (4), Pasal 5 ayat (6) dan Pasal 11 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- b. bahwa Peraturan Bupati Nomor 4 Tahun 2014 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sudah tidak sesuai dengan kondisi saat ini sehingga perlu diubah;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek 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) Sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Tanah Laut, Daerah Tingkat II Tapin, dan Daerah Tingkat II Tabalong dengan Mengubah 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 1965 Nomor 51, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2756);

3. Undang-Undang 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 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 tahun 2022 tentang Cipta Kerja Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1853);
6. Peraturan Daerah Kabupaten Berau Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Berau Tahun 2011 Nomor 1) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Berau Tahun 2021 Nomor 6);

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG KLASIFIKASI DAN PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Berau.
2. Bupati adalah Bupati Berau.
3. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.
4. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan Bumi dan di bawah permukaan Bumi.
5. 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.
6. 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.
7. Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual Bumi atau nilai jual Bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan NJOP Bumi dan NJOP Bangunan.
8. Nilai Indikasi Rata-Rata adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.

9. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah zona geografis yang terdiri atas satu atau lebih objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-Rata yang sama, dan dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satuan wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok.

BAB II KLASIFIKASI NJOP

Pasal 2

Dasar pengenaan PBB-P2 yaitu NJOP.

Pasal 3

- (1) NJOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditetapkan berdasarkan klasifikasi setelah proses penilaian PBB-P2.
- (2) Klasifikasi NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (3) Dalam hal nilai jual Bumi lebih besar dari nilai jual tertinggi Klasifikasi NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), nilai jual Bumi tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bumi.
- (4) Klasifikasi NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (5) Dalam hal nilai jual Bangunan lebih besar dari nilai jual tertinggi Klasifikasi NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), 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 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, NJOP nya ditentukan berdasarkan Nilai Indikasi Rata-Rata yang diperoleh dari hasil penilaian secara massal.
- (2) Objek pajak tertentu yang bersifat khusus, NJOP nya dapat ditentukan berdasarkan nilai pasar yang dilakukan oleh petugas penilai secara individual.

Pasal 6

- (1) NJOP Bumi ditetapkan berdasarkan Nilai Indikasi Rata-Rata dalam suatu ZNT.
- (2) Kelas bangunan digunakan sebagai penetapan NJOP Bangunan.

BAB IV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 7

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Nomor 4 Tahun 2014 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Berau Tahun 2014 Nomor 4), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 8

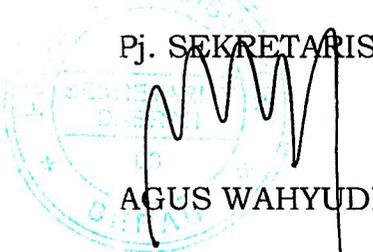
Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Berau.

Ditetapkan di Tanjung Redeb
pada tanggal, 10 Maret 2023



Diundangkan di Tanjung Redeb
pada tanggal, 10 Maret 2023

Pj. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BERAU,



AGUS WAHYUDI

BERITA DAERAH KABUPATEN BERAU TAHUN 2023 NOMOR 4

LAMPIRAN I
PERATURAN BUPATI BERAU
NOMOR 1 TAHUN 2023
TENTANG
KLASIFIKASI DAN PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK
BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

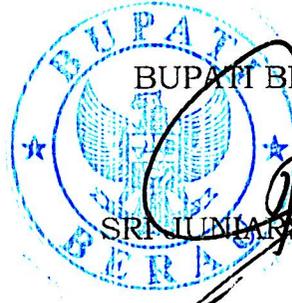
KLASIFIKASI DAN BESARNYA NJOP PERMUKAAN BUMI BERUPA TANAH
TAHUN 2023

PROPINSI 64 - KALIMANTAN TIMUR KECAMATAN 010 - TALISAYAN
KOTA/KABUPATEN 03 - KAB. BERAU KELURAHAN 001 - CAPUAK

BLK	NAMA JALAN	ZNT	KLS BUMI	PENGGOLONGAN NILAI JUAL BUMI	NJOP BUMI
000	JL DAMAI		088	5,900 s/d 8,400	7,150
000	JL GAJAH MADA		088	5,900 s/d 8,400	7,150
000	JL GAJAH MADA		088	5,900 s/d 8,400	7,150
000	KAMPUNG CAPUAK		091	2,000 s/d 2,900	2,450
001	JL GAJAH MADA		088	5,900 s/d 8,400	7,150
001	JL PERIKANAN	44	091	2,000 s/d 2,900	2,450
001	JL POROS CAPUAK		091	2,000 s/d 2,900	2,450
003	JL POROS CAPUAK	44	091	2,000 s/d 2,900	2,450

PROPINSI 64 - KALIMANTAN TIMUR KECAMATAN 020 - K E L A Y
KOTA/KABUPATEN 03 - KAB. BERAU KELURAHAN 015 - LONG GIE

BLK	NAMA JALAN	ZNT	KLS	PENGGOLONGAN	NJOP BUMI
		BUMI	BUMI	NILAI JUAL BUMI	
000	JL POROS BERAU SAMARINDA	42	089	4,100 s/d 5,900	5,000


BUPATI BERAU
SRINILHARSIH MAS

LAMPIRAN II
PERATURAN BUPATI BERAU
NOMOR 4 TAHUN 2023
TENTANG
KLASIFIKASI DAN PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK
BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

Info_Kelas_Bangunan

Dalam ribuan

KELAS_BANGUNA	NILAI_MINIMUM	NILAI_MAKSIMUM	NJOP_BANGUNAN
001	14700,00	15800,00	15250000,00
002	13600,00	14700,00	14150000,00
003	12550,00	13600,00	13705000,00
004	11550,00	12550,00	12050000,00
005	10600,00	11550,00	11075000,00
006	9700,00	10600,00	10150000,00
007	8850,00	9700,00	9275000,00
008	8050,00	8850,00	8450000,00
009	7300,00	8050,00	7675000,00
010	6600,00	7300,00	6950000,00
011	5850,00	6600,00	6225000,00
012	5150,00	5850,00	5500000,00
013	4500,00	5150,00	4825000,00
014	3900,00	4500,00	4200000,00
015	3350,00	3900,00	3625000,00
016	2850,00	3350,00	3100000,00
017	2400,00	2850,00	2625000,00
018	2000,00	2400,00	2200000,00
019	1666,00	2000,00	1833000,00
020	1366,00	1666,00	1516000,00
021	1034,00	1366,00	1200000,00
022	902,00	1034,00	968000,00
023	744,00	902,00	823000,00
024	656,00	744,00	700000,00
025	534,00	656,00	595000,00
026	476,00	534,00	505000,00
027	382,00	476,00	429000,00
028	348,00	382,00	365000,00
029	272,00	348,00	310000,00
030	256,00	272,00	264000,00
031	194,00	256,00	225000,00
032	188,00	194,00	191000,00
033	136,00	188,00	162000,00
034	128,00	136,00	132000,00
035	104,00	128,00	116000,00
036	92,00	104,00	98000,00
037	74,00	92,00	83000,00
038	68,00	74,00	71000,00
039	52,00	68,00	60000,00
040	0,00	52,00	50000,00

BUPATI BERAU,
SRI JUNIARSIH MAS

