



BUPATI MUARA ENIM

PROVINSI SUMATERA SELATAN

PERATURAN BUPATI MUARA ENIM

NOMOR 18 TAHUN 2017

TENTANG

KLASIFIKASI DAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN
DAN PERKOTAAN KABUPATEN MUARA ENIM

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI MUARA ENIM,

- Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 52 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Muara Enim Nomor 10 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2013, perlu menetapkan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- b. bahwa untuk melaksanakan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2), maka perlu ditetapkan klasifikasi dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b diatas perlu menetapkan Peraturan Bupati Muara Enim tentang Klasifikasi dan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Muara Enim;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II dan Kotapraja di Sumatera Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1821);
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan;

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 Nomor 5049);
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), 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);
5. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor :139/PMK.03/2014 tentang Klasifikasi dan Penetapan NJOP sebagai dasar pengenaan PBB;
6. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 289/WPJ.03/2015 tentang Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan untuk Kabupaten Muara Enim;
7. Peraturan Daerah Kabupaten Muara Enim Nomor 10 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Muara Enim Tahun 2010 Nomor 1 Seri B) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Muara Enim Tahun 2013 Nomor 6);
8. Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Muara Enim Nomor 2 Tahun 2016);
9. Peraturan Bupati Muara Enim Nomor 38 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG KLASIFIKASI DAN NILAI JUAL
OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN KABUPATEN MUARA ENIM

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Muara Enim.
2. Pemerintah Kabupaten adalah Pemerintah Kabupaten Muara Enim.
3. Bupati adalah Bupati Muara Enim.
4. 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 pajak lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
5. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Daerah.
6. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan / atau perairan.
7. Objek Pajak Perdesaan dan Perkotaan adalah Objek Pajak Pajak Bumi Dan Bangunan yang dimiliki , dikuasai, dan / atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali Objek Pajak Sektor Perkebunan, Objek Pajak Sektor Perhutanan, dan Objek Pajak Sektor Pertambangan.
8. Penilaian Massal adalah penilaian yang sistematis untuk sejumlah objek pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur standar yang dalam hal ini disebut Computer Assisted Valuation (CAV).
9. Penilaian Individu adalah penilaian terhadap objek pajak dengan cara memperhitungkan semua karakteristik dari setiap objek pajak.
10. Objek Pajak Khusus adalah objek pajak yang memiliki jenis konstruksi khusus baik ditinjau dari segi material pembentuk maupun keberadaannya memiliki arti yang khusus.

11. Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual bumi/bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan NJOP Bumi.
12. Validasi data NJOP PBB adalah suatu tindakan yang membuktikan kebenaran NJOP PBB yang ada dengan membandingkan NJOP transaksi sesuai fakta harga transaksi sebenarnya.
13. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disebut 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 biaya komponen fasilitas bangunan.
14. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai suatu Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam suatu wilayah administrasi desa/kelurahan, penentuan batas zona nilai tanah tidak terikat pada batas blok.
15. Blok adalah Zona Geografis yang terdiri dari sekelompok objek pajak yang dibatasi oleh batas alam dan/atau buatan manusia yang bersifat permanen/tetap, seperti jalan, selokan, sungai dan sebagainya untuk kepentingan pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan.

Pasal 2

- (1) Klasifikasi Nilai Jual Objek Bumi adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran I Peraturan Bupati ini.
- (2) Dalam hal nilai jual bumi lebih besar dari nilai jual tertinggi, nilai jual bumi tersebut ditetapkan sebagai Nilai Jual Objek Bumi.
- (3) Klasifikasi Nilai Jual Objek Bangunan adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran II Peraturan Bupati ini.
- (4) Dalam hal nilai jual bangunan lebih besar dari nilai jual tertinggi, nilai jual bangunan tersebut ditetapkan sebagai Nilai Jual Objek bangunan.

Pasal 3

- 1) Nilai Jual Objek Pajak Bumi sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan perdesaan dan perkotaan adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran II Peraturan Bupati ini.
- 2) Daftar Biaya Komponen Bangunan untuk penilaian secara massal sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV Peraturan Bupati ini.

Pasal 4

- 1) Nilai Jual Bumi Objek Khusus yang dinilai secara individual adalah harga pasar pada saat penilaian.
- 2) Biaya Komponen Bangunan objek khusus yang dinilai secara individual adalah Daftar Harga Satuan Barang dan Upah Pemerintah Kabupaten yang berlaku saat penilaian.
- 3) Terhadap Biaya Komponen Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) tidak termasuk pada Daftar Harga Satuan Barang dan Upah Pemerintah Kabupaten.

Pasal 5

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, maka Peraturan Bupati Muara Enim Nomor 26 Tahun 2014 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

BAB II

KETENTUAN PENUTUP

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 Muara Enim

Ditetapkan di Muara Enim
pada tanggal 28 Maret 2017

BUPATI MUARA ENIM,
(Cap/ttd)

MUZAKIR SAI SOHAR

Diundangkan di Muara Enim
pada tanggal 28 Maret 2017

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN MUARA ENIM,
(Cap/ttd)
HASANUDIN

BERITA DAERAH KABUPATEN MUARA ENIM TAHUN 2017 NOMOR 18

SALINAN SESUAI DENGAN ASLINYA
MENGETAHUI,
KEPALA BAGIAN HUKUM SETDA
(Cap/ttd)
M. ZULFACHRI ANDRI, SH.MH

LAMPIRAN I : PERATURAN BUPATI MUARA ENIM
 NOMOR : 18 Tahun 2017
 TANGGAL : 28 Maret 2017

KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m2)			NJOP Bumi (Rp/m2)
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	50.350.000,00	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
049	> 3.550.000,00	s/d	3.940.000,00	3.745.000,00

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m2)			NJOP Bumi (Rp/m2)
050	> 3.200.000,00	s/d	3.550.000,00	3.375.000,00
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
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	60,00	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

BUPATI MUARA ENIM,

(Cap/ttd)

MUZAKIR SAI SOHAR

LAMPIRAN II : PERATURAN BUPATI MUARA ENIM
 NOMOR : 18 Tahun 2017
 TANGGAL : 28 Maret 2017

KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BANGUNAN

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp/m ²)			NJOP Bangunan (Rp/m ²)
001	> 64.000.000,00	s/d	66.450.000,00	65.225.000,00
002	> 61.600.000,00	s/d	64.000.000,00	62.800.000,00
003	> 59.250.000,00	s/d	61.600.000,00	60.425.000,00
004	> 56.950.000,00	s/d	59.250.000,00	58.100.000,00
005	> 54.700.000,00	s/d	56.950.000,00	55.825.000,00
006	> 52.500.000,00	s/d	54.700.000,00	53.600.000,00
007	> 50.350.000,00	s/d	52.500.000,00	51.425.000,00
008	> 48.250.000,00	s/d	50.350.000,00	49.300.000,00
009	> 46.200.000,00	s/d	48.250.000,00	47.225.000,00
010	> 44.150.000,00	s/d	46.200.000,00	45.175.000,00
011	> 42.150.000,00	s/d	44.150.000,00	43.150.000,00
012	> 40.200.000,00	s/d	42.150.000,00	41.175.000,00
013	> 38.300.000,00	s/d	40.200.000,00	39.250.000,00
014	> 36.450.000,00	s/d	38.300.000,00	37.375.000,00
015	> 34.650.000,00	s/d	36.450.000,00	35.550.000,00
016	> 32.900.000,00	s/d	34.650.000,00	33.775.000,00
017	> 31.200.000,00	s/d	32.900.000,00	32.050.000,00
018	> 29.550.000,00	s/d	31.200.000,00	30.375.000,00
019	> 27.950.000,00	s/d	29.550.000,00	28.750.000,00
020	> 26.400.000,00	s/d	27.950.000,00	27.175.000,00
021	> 24.900.000,00	s/d	26.400.000,00	25.650.000,00
022	> 23.450.000,00	s/d	24.900.000,00	24.175.000,00
023	> 22.050.000,00	s/d	23.450.000,00	22.750.000,00
024	> 20.700.000,00	s/d	22.050.000,00	21.375.000,00
025	> 19.400.000,00	s/d	20.700.000,00	20.050.000,00
026	> 18.150.000,00	s/d	19.400.000,00	18.775.000,00
027	> 16.950.000,00	s/d	18.150.000,00	17.550.000,00
028	> 15.800.000,00	s/d	16.950.000,00	16.375.000,00
029	> 14.700.000,00	s/d	15.800.000,00	15.250.000,00
030	> 13.600.000,00	s/d	14.700.000,00	14.150.000,00
031	> 12.550.000,00	s/d	13.600.000,00	13.075.000,00
032	> 11.550.000,00	s/d	12.550.000,00	12.050.000,00
033	> 10.600.000,00	s/d	11.550.000,00	11.075.000,00
034	> 9.700.000,00	s/d	10.600.000,00	10.150.000,00
035	> 8.850.000,00	s/d	9.700.000,00	9.275.000,00
036	> 8.050.000,00	s/d	8.850.000,00	8.450.000,00
037	> 7.300.000,00	s/d	8.050.000,00	7.675.000,00
038	> 6.600.000,00	s/d	7.300.000,00	6.950.000,00
039	> 5.850.000,00	s/d	6.600.000,00	6.225.000,00
040	> 5.130.000,00	s/d	5.850.000,00	5.500.000,00
041	> 4.500.000,00	s/d	5.150.000,00	4.825.000,00
042	> 3.900.000,00	s/d	4.500.000,00	4.200.000,00
043	> 3.350.000,00	s/d	3.900.000,00	3.625.000,00
044	> 2.850.000,00	s/d	3.350.000,00	3.100.000,00
045	> 2.400.000,00	s/d	2.850.000,00	2.625.000,00
046	> 2.000.000,00	s/d	2.400.000,00	2.200.000,00
047	> 1.666.000,00	s/d	2.000.000,00	1.833.000,00
048	> 1.366.000,00	s/d	1.666.000,00	1.516.000,00
049	> 1.034.000,00	s/d	1.366.000,00	1.200.000,00
050	> 902.000,00	s/d	1.034.000,00	968.000,00

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp/m²)				NJOP Bangunan (Rp/m²)
051	>	744.000,00	s/d	902.000,00	823.000,00
052	>	656.000,00	s/d	744.000,00	700.000,00
053	>	534.000,00	s/d	656.000,00	595.000,00
054	>	476.000,00	s/d	534.000,00	505.000,00
055	>	382.000,00	s/d	476.000,00	429.000,00
056	>	348.000,00	s/d	382.000,00	365.000,00
057	>	272.000,00	s/d	348.000,00	310.000,00
058	>	256.000,00	s/d	272.000,00	264.000,00
059	>	194.000,00	s/d	256.000,00	225.000,00
060	>	188.000,00	s/d	194.000,00	191.000,00
061	>	136.000,00	s/d	188.000,00	162.000,00
062	>	128.000,00	s/d	136.000,00	132.000,00
063	>	104.000,00	s/d	128.000,00	116.000,00
064	>	92.000,00	s/d	104.000,00	98.000,00
065	>	74.000,00	s/d	92.000,00	83.000,00
066	>	68.000,00	s/d	74.000,00	71.000,00
067	>	52.000,00	s/d	68.000,00	60.000,00
068	≤	52.000,00			50.000,00

BUPATI MUARA ENIM,

(Cap/ttd)

MUZAKIR SAI SOHAR