



BERITA DAERAH KABUPATEN BANJARNEGARA TAHUN 2017 NOMOR 10

PERATURAN BUPATI BANJARNEGARA
NOMOR 10 TAHUN 2017

TENTANG

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANJARNEGARA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 51 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Banjarnegara Nomor 16 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Banjarnegara Nomor 23 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Banjarnegara Nomor 16 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Provinsi Jawa Tengah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);
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 diubah beberapa kali, 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 Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950 tentang Penetapan Mulai Berlakunya Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Provinsi Jawa Tengah;
6. 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);
7. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 199);
8. Peraturan Daerah Kabupaten Banjarnegara Nomor 16 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Banjarengara Tahun 2011 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjarnegara Nomor 129) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Banjarnegara Nomor 23 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Banjarnegara Nomor 16 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Banjarengara Tahun 2013 Nomor 25, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjarnegara Nomor 189);

MEMUTUSKAN :

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

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan :

1. Bupati adalah Bupati Banjarnegara.
2. Daerah adalah Kabupaten Banjarnegara.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. 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 bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
5. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara (BUMN), atau badan usaha milik daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.

6. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
7. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota.
8. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
9. Nilai Jual Obyek 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 obyek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
10. Obyek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
11. Obyek Pajak Tertentu yaitu obyek PBB-P2 yang meliputi :
 - a. Obyek Pajak Non Standar adalah Obyek-obyek pajak yang memenuhi salah satu dari kriteria-kriteria sebagai berikut :
 - Tanah : lebih besar dari 10.000 m²
 - Bangunan : Jumlah lantai lebih besar dari 3 lantai
 - Luas bangunan : lebih besar dari 1.000 m²
 - b. Obyek Pajak Khusus adalah obyek pajak yang mempunyai konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki kekhususan seperti : lapangan golf, pelabuhan udara, jalan tol, pompa bensin dan lain-lain.

12. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan.
13. Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan.
14. Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual Bumi atau nilai jual bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Bumi dan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Bangunan.

BAB II MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

- (1) Maksud ditetapkannya Peraturan Bupati ini adalah dalam rangka memberikan kepastian hukum, keadilan wajib pajak, stabilitas Nilai Jual Obyek Pajak, dan sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- (2) Tujuan ditetapkannya Peraturan Bupati ini sebagai dasar untuk menghitung besarnya ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada saat harga transaksi dan harga pasar tidak dapat ditemukan atau nilai transaksi dibawah Nilai Jual Obyek Pajak.

BAB III KLASIFIKASI

Pasal 3

- (1) Klasifikasi dan besarnya NJOP Bumi untuk Obyek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Dalam hal nilai jual obyek Bumi untuk Obyek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan lebih besar dari nilai jual tertinggi Klasifikasi dan besaran NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka indek nilai jual bumi tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bumi.
- (3) Klasifikasi dan besarnya NJOP Bangunan untuk Obyek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (4) Dalam hal nilai jual obyek Bangunan untuk Obyek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan lebih besar dari nilai jual tertinggi Klasifikasi dan besaran NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), maka nilai jual Bangunan tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bangunan.

Pasal 4

- (1) Penetapan besarnya NJOP dilakukan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk obyek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.
- (2) Penetapan besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

BAB IV
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 Banjarnegara.

Ditetapkan di Banjarnegara
pada tanggal 13-2-2017
Pj. BUPATI BANJARNEGARA,
Cap ttd,
PRIJO ANGGORO BUDI RAHARDJO

Diundangkan di Banjarnegara
pada tanggal 13-2-2017
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BANJARNEGARA,
Cap ttd,
FAHRUDIN SLAMET SUSIADI

BERITA DAERAH KABUPATEN BANJARNEGARA TAHUN 2017
NOMOR 10

Mengetahui sesuai aslinya,
KEPALA BAGIAN HUKUM
Cap ttd,

YUSUF AGUNG PRABOWO, SH, M.Si
Pembina
NIP. 19721030 199703 1 003

LAMPIRAN I
 PERATURAN BUPATI BANJARNEGARA
 NOMOR 10 TAHUN 2017
 TENTANG
 KLASIFIKASI DAN PENETAPAN NILAI
 JUAL OBYEK PAJAK SEBAGAI DASAR
 PENGENAAN PAJAK BUMI DAN
 BANGUNAN PERDESAAN DAN
 PERKOTAAN

DAFTAR KLASIFIKASI NILAI JUAL OBYEK PAJAK BUMI
 UNTUK OBYEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
 PERDESAAN DAN PERKOTAAN

KLAS	PENGELOMPOKAN NILAI JUAL BUMI (Rp/M ²)		NILAI JUAL OBYEK PAJAK BUMI (Rp/M ²)
	MINIMAL	MAKSIMAL	
001	67,390,001	69,700,000	68.660.500
002	65,120,001	67,390,000	66.368.500
003	62,890,001	65,120,000	64.116.500
004	60,700,001	62,890,000	61.904.500
005	58,550,001	60,700,000	59.732.500
006	56,440,001	58,550,000	57.600.500
007	54,370,001	56,440,000	55.508.500
008	52,340,001	54,370,000	53.456.500
009	50,350,001	52,340,000	51.444.500
010	48,400,001	50,350,000	49.472.500
011	46,490,001	48,400,000	47.540.500
012	44,620,001	46,490,000	45.648.500
013	42,790,001	44,620,000	43.796.500
014	41,000,001	42,790,000	41.984.500
015	39,250,001	41,000,000	40.212.500
016	37,540,001	39,250,000	38.480.500
017	35,870,001	37,540,000	36.788.500

018	34,240,001	35,870,000	35.136.500
019	32,650,001	34,240,000	33.524.500
020	31,100,001	32,650,000	31.952.500
021	29,590,001	31,100,000	30.420.500
022	28,120,001	29,590,000	28.928.500
023	26,690,001	28,120,000	27.476.500
024	25,300,001	26,690,000	26.094.500
025	23,950,001	25,300,000	24.692.500
026	22,640,001	23,950,000	23.360.500
027	21,370,001	22,640,000	22.068.500
028	20,140,001	21,370,000	20.816.500
029	18,950,001	20,140,000	19.604.500
030	17,800,001	18,950,000	18.432.500
031	16,690,001	17,800,000	17.300.500
032	15,620,001	16,690,000	16.208.500
033	14,590,001	15,620,000	15.156.500
034	13,600,001	14,590,000	14.144.500
035	12,650,001	13,600,000	13.172.500
036	11,740,001	12,650,000	12.240.500
037	10,870,001	11,740,000	11.348.500
038	10,040,001	10,870,000	10.496.500
039	9,250,001	10,040,000	9.684.500
040	8,500,001	9,250,000	8.912.500
041	7,790,001	8,500,000	8.180.500
042	7,120,001	7,790,000	7.488.500
043	6,490,001	7,120,000	6.836.500
044	5,900,001	6,490,000	6.224.500
045	5,350,001	5,900,000	5.652.500
046	4,840,001	5,350,000	5.120.500
047	4,370,001	4,840,000	4.628.500
048	3,940,001	4,370,000	4.176.500
049	3,550,001	3,940,000	3.764.500
050	3,200,001	3,550,000	3.392.500

051	3,000,001	3,200,000	3.110.500
052	2,850,001	3,000,000	2.932.500
053	2,708,001	2,850,000	2.786.100
054	2,573,001	2,708,000	2.647.250
055	2,444,001	2,573,000	2.514.950
056	2,261,001	2,444,000	2.361.650
057	2,091,001	2,261,000	2.184.500
058	1,934,001	2,091,000	2.020.350
059	1,789,001	1,934,000	1.868.750
060	1,655,001	1,789,000	1.728.700
061	1,490,001	1,655,000	1.580.750
062	1,341,001	1,490,000	1.422.950
063	1,207,001	1,341,000	1.280.700
064	1,086,001	1,207,000	1.152.550
065	977,001	1,086,000	1.036.950
066	855,001	977,000	922.100
067	748,001	855,000	806.850
068	655,001	748,000	706.150
069	573,001	655,000	618.100
070	501,001	573,000	540.600
071	426,001	501,000	467.250
072	362,001	426,000	397.200
073	308,001	362,000	337.700
074	262,001	308,000	287.300
075	223,001	262,000	244.450
076	178,001	223,000	202.750
077	142,001	178,000	161.800
078	114,001	142,000	129.400
079	91,001	114,000	103.650
080	73,001	91,000	82.900
081	55,001	73,000	64.900
082	41,001	55,000	48.700
083	31,001	41,000	36.500

084	23,001	31,000	27.400
085	17,001	23,000	20.300
086	12,001	17,000	14.750
087	8,401	12,000	10.380
088	5,901	8,400	7.280
089	4,101	5,900	5.090
090	2,901	4,100	3.560
091	2,001	2,900	2.500
092	1,401	2,000	1.730
093	1,051	1,400	1.250
094	761	1,050	920
095	551	760	670
096	411	550	490
097	311	410	370
098	241	310	280
099	171	240	210
100	0	170	150

Pj. BUPATI BANJARNEGARA,
Cap ttd,
PRIJO ANGGORO BUDI RAHARDJO

LAMPIRAN II
 PERATURAN BUPATI BANJARNEGARA
 NOMOR 10 TAHUN 2017
 TENTANG
 KLASIFIKASI DAN PENETAPAN NILAI
 JUAL OBYEK PAJAK SEBAGAI DASAR
 PENGENAAN PAJAK BUMI DAN
 BANGUNAN PERDESAAN DAN
 PERKOTAAN

DAFTAR KLASIFIKASI NILAI JUAL OBYEK PAJAK BANGUNAN
 UNTUK OBYEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
 PERDESAAN DAN PERKOTAAN

KLAS	PENGELOMPOKAN NILAI JUAL BANGUNAN (Rp/M ²)		NILAI JUAL OBYEK PAJAK (NJOP) BANGUNAN (Rp/M ²)
	MINIMAL	MAKSIMAL	
001	14,700,001	15,800,000	15.305.000
002	13,600,001	14,700,000	14.205.000
003	12,550,001	13,600,000	13.127.500
004	11,550,001	12,550,000	12.100.000
005	10,600,001	11,550,000	11.122.500
006	9,700,001	10,600,000	10.195.000
007	8,850,001	9,700,000	9.317.500
008	8,050,001	8,850,000	8.490.000
009	7,300,001	8,050,000	7.712.500
010	6,600,001	7,300,000	6.985.000
011	5,850,001	6,600,000	6.262.500
012	5,150,001	5,850,000	5.535.000
013	4,500,001	5,150,000	4.857.500
014	3,900,001	4,500,000	4.230.000
015	3,350,001	3,900,000	3.652.500

016	2,850,001	3,350,000	3.125.000
017	2,400,001	2,850,000	2.647.500
018	2,000,001	2,400,000	2.220.000
019	1,666,001	2,000,000	1.849.700
020	1,366,001	1,666,000	1.531.000
021	1,034,001	1,366,000	1.216.500
022	902,001	1,034,000	974.600
023	744,001	902,000	830.900
024	656,001	744,000	704.400
025	534,001	656,000	601.100
026	476,001	534,000	507.900
027	382,001	476,000	433.700
028	348,001	382,000	366.700
029	272,001	348,000	313.800
030	256,001	272,000	264.800
031	194,001	256,000	228.100
032	188,001	194,000	191.300
033	136,001	188,000	164.600
034	128,001	136,000	132.400
035	104,001	128,000	117.200
036	92,001	104,000	98.600
037	74,001	92,000	83.900
038	68,001	74,000	71.300
039	52,001	68,000	60.800
040	-	52,000	53.000

Pj. BUPATI BANJARNEGARA,
Cap ttd,
PRIJO ANGGORO BUDI RAHARDJO