



**BUPATI BANJARNEGARA
PROVINSI JAWA TENGAH**

NOMOR 4 TAHUN 2018

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 : a. bahwa dalam rangka 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 22 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Banjarnegara Nomor 16 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, disebutkan bahwa penetapan besarnya Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) dilakukan oleh Bupati;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, 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;
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 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 Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036);
6. Peraturan Daerah Kabupaten Banjarnegara Nomor 16 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Banjarnegara Tahun 2011 Nomor 1B, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjarnegara Nomor 129) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Banjarnegara Nomor 22 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Banjarnegara Nomor 16 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Banjarnegara Tahun 2014 Nomor 12, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjarnegara Nomor 187);

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 Bupati ini, yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Banjarnegara.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi Kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Banjarnegara.
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. 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.
6. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota.
7. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
8. 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.
9. 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.
10. 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 : > 10.000 m²
Bangunan : Jumlah lantai > 3
Luas bangunan : > 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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 ditetapkan Peraturan Bupati ini adalah dalam rangka memberikan kepastian hukum, keadilan wajib pajak, stabilitas Nilai Jual Obyek Pajak, dan sebagai dasar pengenaan PBB-P2.
- (2) Tujuan ditetapkan Peraturan Bupati ini sebagai dasar untuk menghitung besarnya ketetapan PBB-P2 dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada saat harga transaksi dan /atau 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 adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian 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 indeks nilai jual bumi tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bumi.
- (3) Klasifikasi dan besarnya NJOP Bangunan untuk Obyek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian 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 (1), 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

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Banjarnegara Nomor 10 Tahun 2017 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Obyek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Banjarnegara Tahun 2017 Nomor 10) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 6

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahui, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Banjarnegara.

Ditetapkan di Banjarnegara
pada tanggal 18-1-2018

BUPATI BANJARNEGARA
Cap ttd,
BUDHI SARWONO

Diundangkan di Banjarnegara
pada tanggal 18-1-2017

Plt.SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BANJARNEGARA
ASISTEN PEMERINTAHAN DAN KESRA
Cap ttd,
SISWANTO

BERITA DAERAH KABUPATEN BANJARNEGARA TAHUN 2018 NOMOR 4

Mengetahui sesuai aslinya,
KEPALA BAGIAN HUKUM

Cap ttd,

SOLEMAN, SH, M.Si
Pembina Tk. I
NIP. 19640306 199303 1 008

LAMPIRAN I
PERATURAN BUPATI BANJARNEGARA
NOMOR 4 TAHUN 2018
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./M2)		NILAI JUAL OBYEK PAJAK BUMI (Rp/M2)
	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

KLAS	PENGELOMPOKAN NILAI JUAL BUMI (Rp./M2)		NILAI JUAL OBYEK PAJAK BUMI (Rp/M2)
	MINIMAL	MAKSIMAL	
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	9.950.000
040	8,500,001	9,250,000	9.150.000
041	7,790,001	8,500,000	8.400.000
042	7,120,001	7,790,000	7.650.000
043	6,490,001	7,120,000	7.000.000
044	5,900,001	6,490,000	6.375.000
045	5,350,001	5,900,000	5.800.000
046	4,840,001	5,350,000	5.250.000
047	4,370,001	4,840,000	4.750.000
048	3,940,001	4,370,000	4.300.000
049	3,550,001	3,940,000	3.850.000
050	3,200,001	3,550,000	3.475.000
051	3,000,001	3,200,000	3.185.000
052	2,850,001	3,000,000	2.985.000
053	2,708,001	2,850,000	2.845.000
054	2,573,001	2,708,000	2.695.000
055	2,444,001	2,573,000	2.570.000
056	2,261,001	2,444,000	2.440.000
057	2,091,001	2,261,000	2.250.000
058	1,934,001	2,091,000	2.075.000
059	1,789,001	1,934,000	1.915.000
060	1,655,001	1,789,000	1.775.000
061	1,490,001	1,655,000	1.625.000
062	1,341,001	1,490,000	1.465.000
063	1,207,001	1,341,000	1.320.000
064	1,086,001	1,207,000	1.200.000
065	977,001	1,086,000	1.075.000
066	855,001	977,000	965.000
067	748,001	855,000	845.000
068	655,001	748,000	740.000
069	573,001	655,000	645.000
070	501,001	573,000	565.000
071	426,001	501,000	495.000
072	362,001	426,000	405.000
073	308,001	362,000	350.000

KLAS	PENGELOMPOKAN NILAI JUAL BUMI (Rp./M2)		NILAI JUAL OBYEK PAJAK BUMI (Rp/M2)
	MINIMAL	MAKSIMAL	
074	262,001	308,000	305.000
075	223,001	262,000	255.000
076	178,001	223,000	215.000
077	142,001	178,000	175.000
078	114,001	142,000	135.000
079	91,001	114,000	110.000
080	73,001	91,000	87.500
081	55,001	73,000	70.000
082	41,001	55,000	52.500
083	31,001	41,000	40.000
084	23,001	31,000	30.000
085	17,001	23,000	22.000
086	12,001	17,000	16.500
087	8,401	12,000	11.500
088	5,901	8,400	8.150
089	4,101	5,900	5.550
090	2,901	4,100	4.000
091	2,001	2,900	2.800
092	1,401	2,000	1.850
093	1,051	1,400	1.250
094	761	1,050	1000
095	551	760	740
096	411	550	520
097	311	410	400
098	241	310	300
099	171	240	220
100	0	170	160

BUPATI BANJARNEGARA

Cap ttd,

BUDHI SARWONO

LAMPIRAN II
PERATURAN BUPATI BANJARNEGARA
NOMOR 4 TAHUN 2018
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./M2)		NILAI JUAL OBYEK PAJAK (NJOP) BANGUNAN (Rp/M2)
	MINIMAL	MAKSIMAL	
001	14,700,001	15,800,000	15.600.000
002	13,600,001	14,700,000	14.495.000
003	12,550,001	13,600,000	13.450.500
004	11,550,001	12,550,000	12.400.000
005	10,600,001	11,550,000	11.350.000
006	9,700,001	10,600,000	10.400.000
007	8,850,001	9,700,000	9.500.000
008	8,050,001	8,850,000	8.650.000
009	7,300,001	8,050,000	7.900.000
010	6,600,001	7,300,000	7.100.000
011	5,850,001	6,600,000	6.400.000
012	5,150,001	5,850,000	5.650.000
013	4,500,001	5,150,000	4.950.000
014	3,900,001	4,500,000	4.320.000
015	3,350,001	3,900,000	3.720.000
016	2,850,001	3,350,000	3.200.000
017	2,400,001	2,850,000	2.710.000
018	2,000,001	2,400,000	2.285.000
019	1,666,001	2,000,000	1.900.000
020	1,366,001	1,666,000	1.575.000
021	1,034,001	1,366,000	1.250.000
022	902,001	1,034,000	1.000.000
023	744,001	902,000	885.000
024	656,001	744,000	725.000
025	534,001	656,000	650.000
026	476,001	534,000	525.000
027	382,001	476,000	465.000
028	348,001	382,000	375.000
029	272,001	348,000	340.000
030	256,001	272,000	270.000

KLAS	PENGELOMPOKAN NILAI JUAL BANGUNAN (Rp./M2)		NILAI JUAL OBYEK PAJAK (NJOP) BANGUNAN (Rp/M2)
	MINIMAL	MAKSIMAL	
031	194,001	256,000	250.000
032	188,001	194,000	193.000
033	136,001	188,000	178.000
034	128,001	136,000	135.000
035	104,001	128,000	125.000
036	92,001	104,000	102.000
037	74,001	92,000	90.000
038	68,001	74,000	72.500
039	52,001	68,000	65.000
040	-	52,000	51.500

BUPATI BANJARNEGARA

Cap ttd,

BUDHI SARWONO