



BUPATI BANYUMAS

PERATURAN BUPATI BANYUMAS

NOMOR 4 TAHUN 2013

TENTANG

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANYUMAS,

Menimbang : bahwa dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 64 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Banyumas Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, perlu untuk menetapkan Peraturan Bupati tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Banyumas;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Provinsi Jawa Tengah ;

2. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2004 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);

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 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);

5. Peraturan Daerah Kabupaten Banyumas Nomor 6 Tahun 2009 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Banyumas Tahun 2009 Nomor 3 Seri E);
6. Peraturan Daerah Kabupaten Banyumas Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Banyumas Tahun 2011 Nomor 1 Seri E);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI BANYUMAS 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 Banyumas.
2. Bupati adalah Bupati Banyumas.
3. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman wilayah Daerah.
4. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Banyumas.
5. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.
6. 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.
7. 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.
8. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat DBKB adalah daftar biaya komponen bangunan yang digunakan untuk menghitung Nilai Jual Obyek Pajak Bangunan.
9. Klasifikasi adalah pengelompokkan 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/kelurahan.
12. 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, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (3) Dalam hal nilai jual Bumi lebih besar dari nilai jual tertinggi klasifikasi NJOP Bumi yang tercantum dalam Lampiran I 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 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 yang tercantum dalam Lampiran II sebagaimana dimaksud pada ayat (4), maka nilai jual bangunan tersebut ditetapkan 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, 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.
- (3) NJOP Bumi dan Bangunan yang digunakan untuk menetapkan pajak pada awal tahun pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan menjadi Pajak Daerah merupakan data NJOP berdasarkan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Banyumas yang diserahkan oleh Pemerintah Pusat.

Pasal 6

- (1) Bupati menetapkan NJOP sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan secara berkala.
- (2) Dalam menetapkan NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Bupati mendelegasikan kewenangannya kepada Kepala Dinas.
- (3) Kepala Dinas atas nama Bupati menetapkan NJOP dalam Keputusan Kepala Dinas.

Pasal 7

- (1) Keputusan Kepala Dinas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) 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.

BAB IV

KETENTUAN PENUTUP

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 Banyumas.

Ditetapkan di Purwokerto
pada tanggal 14 FEB 2013

BUPATI BANYUMAS,



MARDJOKO



LAMPIRAN I

PERATURAN BUPATI BANYUMAS

NOMOR TAHUN 2013

TENTANG

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

KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m2)				Nilai Jual Objek Pajak (Rp / m2)
1	2				3
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	0.350.000,00	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

1	2				3
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	2.640.500,00
055	>	2.444.000,00	s/d	2.573.000,00	2.508.500,00
056	>	2.261.000,00	s/d	2.444.000,00	2.352.500,00
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	2.012.500,00
059	>	1.789.000,00	s/d	1.934.000,00	1.861.500,00
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	1.572.500,00
062	>	1.341.000,00	s/d	1.490.000,00	1.415.500,00
063	>	1.207.000,00	s/d	1.341.000,00	1.274.000,00

1	2				3
064	>	1.086.000,00	s/d	1.207.000,00	1.146.500,00
065	>	977.000,00	s/d	1.086.000,00	1.031.500,00
066	>	855.000,00	s/d	977.000,00	916.000,00
067	>	748.000,00	s/d	855.000,00	801.500,00
068	>	655.000,00	s/d	748.000,00	701.500,00
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	463.500,00
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	242.500,00
076	>	178.000,00	s/d	223.000,00	200.500,00
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	102.500,00
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	14.500,00
087	>	8.400,00	s/d	12.000,00	10.200,00
088	>	5.900,00	s/d	8.400,00	7.150,00
089	>	4.100,00	s/d	5.900,00	5.000,00

BUPATI BANYUMAS


MARDJOKO

LAMPIRAN II

PERATURAN BUPATI BANYUMAS

NOMOR TAHUN 2013

TENTANG

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

KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BANGUNAN

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp/m2)				Nilai Jual Objek Pajak (Rp / m2)
1	2				3
001	>	14.700.000,00	s/d	15.800.000,00	15.250.000,00
002	>	13.600.000,00	s/d	14.700.000,00	14.150.000,00
003	>	12.550.000,00	s/d	13.600.000,00	13.075.000,00
004	>	11.550.000,00	s/d	12.550.000,00	12.050.000,00
005	>	10.600.000,00	s/d	11.550.000,00	11.075.000,00
006	>	9.700.000,00	s/d	10.600.000,00	10.150.000,00
007	>	8.850.000,00	s/d	9.700.000,00	9.275.000,00
008	>	8.050.000,00	s/d	8.850.000,00	8.450.000,00
009	>	7.300.000,00	s/d	8.050.000,00	7.675.000,00
010	>	6.600.000,00	s/d	7.300.000,00	6.950.000,00
011	>	5.850.000,00	s/d	6.600.000,00	6.225.000,00
012	>	5.150.000,00	s/d	5.850.000,00	5.500.000,00
013	>	4.500.000,00	s/d	5.150.000,00	4.825.000,00
014	>	3.900.000,00	s/d	4.500.000,00	4.200.000,00
015	>	3.350.000,00	s/d	3.900.000,00	3.625.000,00
016	>	2.850.000,00	s/d	3.350.000,00	3.100.000,00
017	>	2.400.000,00	s/d	2.850.000,00	2.625.000,00
018	>	2.000.000,00	s/d	2.400.000,00	2.200.000,00
019	>	1.666.000,00	s/d	2.000.000,00	1.833.000,00
020	>	1.366.000,00	s/d	1.666.000,00	1.516.000,00
021	>	1.034.000,00	s/d	1.366.000,00	1.200.000,00
022	>	902.000,00	s/d	1.034.000,00	968.000,00
023	>	744.000,00	s/d	902.000,00	823.000,00
024	>	656.000,00	s/d	744.000,00	700.000,00
025	>	534.000,00	s/d	656.000,00	595.000,00
026	>	476.000,00	s/d	534.000,00	505.000,00

1	2				3
027	>	382.000,00	s/d	476.000,00	429.000,00
028	>	348.000,00	s/d	382.000,00	365.000,00
029	>	272.000,00	s/d	348.000,00	310.000,00
030	>	256.000,00	s/d	272.000,00	264.000,00
031	>	194.000,00	s/d	256.000,00	225.000,00
032	>	188.000,00	s/d	194.000,00	191.000,00
033	>	136.000,00	s/d	188.000,00	162.000,00
034	>	128.000,00	s/d	136.000,00	132.000,00
035	>	104.000,00	s/d	128.000,00	116.000,00
036	>	92.000,00	s/d	104.000,00	98.000,00
037	>	74.000,00	s/d	92.000,00	83.000,00
038	>	68.000,00	s/d	74.000,00	71.000,00
039	>	52.000,00	s/d	68.000,00	60.000,00
040	>	52.000,00			50.000,00

BUPATI BANYUMAS



MARDJOKO