



**BUPATI BANGGAI KEPULAUAN  
PROVINSI SULAWESI TENGAH**

**PERATURAN BUPATI BANGGAI KEPULAUAN  
NOMOR 6 TAHUN 2014**

**TENTANG**

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

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI BANGGAI KEPULAUAN,**

- Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 6 Peraturan Daerah Kabupaten Banggai Kepulauan Nomor 8 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, dipandang perlu menetapkan Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- Mengingat : 1. Pasal 18 Ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1985;
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3312) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3569);
3. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Buol, Kabupaten Morowali dan Kabupaten Banggai Kepulauan (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 179, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3900), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2000 (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3966) ;
4. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004



Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);

6. Undang – Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) Sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
7. 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 5048);
8. 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);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
10. 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);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 51799);
12. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 tentang Klasifikasi Dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2011;
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 32);
14. Peraturan Daerah Kabupaten Banggai Kepulauan Nomor 17 Tahun 2008 tentang Urusan yang Menjadi Kewenangan Kabupaten Banggai Kepulauan (Lembaran Daerah Kabupaten Banggai Kepulauan Nomor 17 Tahun 2008).

#### **MEMUTUSKAN:**

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI TENTANG KLASIFIKASI DAN PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK 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 Banggai Kepulauan.,
2. Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah dan Perangkat Daerah sebagai unsure penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Kepala Daerah adalah Bupati Banggai Kepulauan.
4. Dinas Pendapatan Daerah adalah Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Banggai Kepulauan.
5. Bidang Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan yang selanjutnya disebut Bidang PBB dan BPHTB adalah Bidang PBB dan BPHTB pada Dispenda Kabupaten Banggai Kepulauan.
6. 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
7. 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, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan
8. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut.
9. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.
10. 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.
11. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan Pajak.
12. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau Badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
13. Pajak yang terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam masa pajak, dalam Tahun Pajak, atau dalam bagian tahun pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
14. Objek PBB-P2 adalah objek PBB-P2 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.
15. Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual Bumi atau nilai jual Bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan NJOP Bumi dan NJOP Bangunan.



**BAB II**  
**KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK**

**Pasal 2**

- (1) Klasifikasi dan besarnya NJOP Bumi untuk Objek PBB-P2 adalah sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran huruf A Peraturan Bupati ini, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Dalam hal nilai jual Bumi untuk Objek PBB-P2 lebih besar dari nilai jual tertinggi Klasifikasi NJOP Bumi yang tercantum dalam Lampiran huruf A Peraturan Bupati ini sebagaimana dimaksud pada ayat (1), nilai jual Bumi tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bumi.
- (3) Klasifikasi NJOP Bangunan untuk Objek PBB-P2 adalah sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran huruf B Peraturan Bupati ini, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (4) Dalam hal nilai jual Bangunan untuk Objek PBB-P2 lebih besar dari nilai jual tertinggi Klasifikasi NJOP Bumi yang tercantum dalam Lampiran huruf B Peraturan Bupati sebagaimana dimaksud pada ayat (3), nilai jual Bangunan tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bangunan.

**BAB III**  
**BESARAN TARIF DAN CARA PERHITUNGAN PAJAK**

**Pasal 3**

- (1) Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak.
- (2) Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah NJOP.
- (3) Besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.
- (4) Tarif PBB-P2 ditetapkan sebesar 0,1% (nol koma sebelas persen) untuk NJOP sampai dengan 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan 0,2% (nol koma dua persen) untuk NJOP di atas 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
- (5) Besaran pokok PBB-P2 yang terhutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud ayat (4) dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) setelah dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).

**BAB IV**  
**WILAYAH PUNGUTAN PAJAK**

**Pasal 4**

PBB-P2 yang terhutang dipungut di Wilayah Kabupaten Banggai Kepulauan.

**BAB V**  
**KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 5**

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan..

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati Banggai Kepulauan ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Banggai Kepulauan.

Ditetapkan di Salakan  
Pada tanggal 29 Januari 2014

**BUPATI BANGGAI KEPULAUAN, t.**

  
**LANIA LAOSA**

Diundangkan di Salakan  
pada tanggal 30 Januari 2014

**SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN**  
**BANGGAI KEPULUAN,**



**SUDIRMAN SALOTAN**

**BERITA DAERAH KABUPATEN BANGGAI KEPULAUAN**  
**TAHUN 2014 NOMOR 6**



**LAMPIRAN****PERATURAN BUPATI BANGGAI KEPULAUAN NOMOR  
6 TAHUN 201 TENTANG KLASIFIKASI DAN  
PERATURAN PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK  
SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN  
BANGUNAN****A. KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI UNTUK OBJEK PAJAK SEKTOR  
PERDESAAN DAN SEKTOR PERKOTAAN**

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m <sup>2</sup> )			Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m <sup>2</sup> )
1	> 67.390.000,00	s/d	69.700.000,00	68.545.000,00
2	> 65.120.000,00	s/d	67.390.000,00	66.255.000,00
3	> 62.890.000,00	s/d	65.120.000,00	64.000.000,00
4	> 60.700.000,00	s/d	62.890.000,00	61.795.000,00
5	> 58.550.000,00	s/d	60.700.000,00	59.625.000,00
6	> 56.440.000,00	s/d	58.550.000,00	57.495.000,00
7	> 54.370.000,00	s/d	56.440.000,00	55.405.000,00
8	> 52.340.000,00	s/d	54.370.000,00	53.355.000,00
9	> 50.350.000,00	s/d	52.340.000,00	51.345.000,00
10	> 48.400.000,00	s/d	50.350.000,00	49.375.000,00
11	> 46.490.000,00	s/d	48.400.000,00	47.445.000,00
12	> 44.620.000,00	s/d	46.490.000,00	45.555.000,00
13	> 42.790.000,00	s/d	44.620.000,00	43.705.000,00
14	> 41.000.000,00	s/d	42.790.000,00	41.895.000,00
15	> 39.250.000,00	s/d	41.000.000,00	40.125.000,00
16	> 37.540.000,00	s/d	39.250.000,00	38.395.000,00
17	> 35.870.000,00	s/d	37.540.000,00	36.705.000,00
18	> 34.240.000,00	s/d	35.870.000,00	35.055.000,00
19	> 32.650.000,00	s/d	34.240.000,00	33.445.000,00
20	> 31.100.000,00	s/d	32.650.000,00	31.875.000,00
21	> 29.590.000,00	s/d	31.100.000,00	30.345.000,00
22	> 28.120.000,00	s/d	29.590.000,00	28.855.000,00
23	> 26.690.000,00	s/d	28.120.000,00	27.405.000,00
24	> 25.300.000,00	s/d	26.690.000,00	25.995.000,00
25	> 23.950.000,00	s/d	25.300.000,00	24.625.000,00
26	> 22.640.000,00	s/d	23.950.000,00	23.295.000,00
27	> 21.370.000,00	s/d	22.640.000,00	22.005.000,00
28	> 20.140.000,00	s/d	21.370.000,00	20.755.000,00
29	> 18.950.000,00	s/d	20.140.000,00	19.545.000,00
30	> 17.800.000,00	s/d	18.950.000,00	18.375.000,00
31	> 16.690.000,00	s/d	17.800.000,00	17.245.000,00
32	> 15.620.000,00	s/d	16.690.000,00	16.155.000,00
33	> 14.590.000,00	s/d	15.620.000,00	15.105.000,00
34	> 13.600.000,00	s/d	14.590.000,00	14.095.000,00
35	> 12.650.000,00	s/d	13.600.000,00	13.125.000,00
36	> 11.740.000,00	s/d	12.650.000,00	12.195.000,00
37	> 10.870.000,00	s/d	11.740.000,00	11.305.000,00
38	> 10.040.000,00	s/d	10.870.000,00	10.455.000,00
39	> 9.250.000,00	s/d	10.040.000,00	9.645.000,00



40	> 8.500.000,00	s/d	9.250.000,00	8.875.000,00
41	> 7.790.000,00	s/d	8.500.000,00	8.145.000,00
42	> 7.120.000,00	s/d	7.790.000,00	7.455.000,00
43	> 6.490.000,00	s/d	7.120.000,00	6.805.000,00
44	> 5.900.000,00	s/d	6.490.000,00	6.195.000,00
45	> 5.350.000,00	s/d	5.900.000,00	5.625.000,00
46	> 4.840.000,00	s/d	5.350.000,00	5.095.000,00
47	> 4.370.000,00	s/d	4.840.000,00	4.605.000,00
48	> 3.940.000,00	s/d	4.370.000,00	4.155.000,00
49	> 3.550.000,00	s/d	3.940.000,00	3.745.000,00
50	> 3.200.000,00	s/d	3.550.000,00	3.375.000,00
51	> 3.000.000,00	s/d	3.200.000,00	3.100.000,00
52	> 2.850.000,00	s/d	3.000.000,00	2.925.000,00
53	> 2.708.000,00	s/d	2.850.000,00	2.779.000,00
54	> 2.573.000,00	s/d	2.708.000,00	2.640.000,00
55	> 2.444.000,00	s/d	2.573.000,00	2.508.000,00
56	> 2.261.000,00	s/d	2.444.000,00	2.352.000,00
57	> 2.091.000,00	s/d	2.261.000,00	2.176.000,00
58	> 1.934.000,00	s/d	2.091.000,00	2.013.000,00
59	> 1.789.000,00	s/d	1.934.000,00	1.862.000,00
60	> 1.655.000,00	s/d	1.789.000,00	1.722.000,00
61	> 1.490.000,00	s/d	1.655.000,00	1.573.000,00
62	> 1.341.000,00	s/d	1.490.000,00	1.416.000,00
63	> 1.207.000,00	s/d	1.341.000,00	1.274.000,00
64	> 1.086.000,00	s/d	1.207.000,00	1.147.000,00
65	> 977.000,00	s/d	1.086.000,00	1.032.000,00
66	> 855.000,00	s/d	977.000,00	916.000,00
67	> 748.000,00	s/d	855.000,00	802.000,00
68	> 655.000,00	s/d	748.000,00	702.000,00
69	> 573.000,00	s/d	655.000,00	614.000,00
70	> 501.000,00	s/d	573.000,00	537.000,00
71	> 426.000,00	s/d	501.000,00	464.000,00
72	> 362.000,00	s/d	426.000,00	394.000,00
73	> 308.000,00	s/d	362.000,00	335.000,00
74	> 262.000,00	s/d	308.000,00	285.000,00
75	> 223.000,00	s/d	262.000,00	243.000,00
76	> 178.000,00	s/d	223.000,00	200.000,00
77	> 142.000,00	s/d	178.000,00	160.000,00
78	> 114.000,00	s/d	142.000,00	128.000,00
79	> 91.000,00	s/d	114.000,00	103.000,00
80	> 73.000,00	s/d	91.000,00	82.000,00
81	> 55.000,00	s/d	73.000,00	64.000,00
82	> 41.000,00	s/d	55.000,00	48.000,00
83	> 31.000,00	s/d	41.000,00	36.000,00
84	> 23.000,00	s/d	31.000,00	27.000,00
85	> 17.000,00	s/d	23.000,00	20.000,00
86	> 12.000,00	s/d	17.000,00	14.000,00
87	> 8.400,00	s/d	12.000,00	10.000,00
88	> 5.900,00	s/d	8.400,00	7.150,00
89	> 4.100,00	s/d	5.900,00	5.000,00
90	> 2.900,00	s/d	3.500,00	4.100,00

91	> 2.000,00	s/d	2.900,00	2.450,00
92	> 1.400,00	s/d	2.000,00	1.700,00
93	> 1.050,00	s/d	1.400,00	1.200,00
94	> 760,00	s/d	1.050,00	910
95	> 550,00	s/d	760,00	660
96	> 410,00	s/d	550,00	480
97	> 310,00	s/d	410,00	350
98	> 240,00	s/d	310,00	270
99	> 170,00	s/d	240,00	200
100	≤ 170,00			140


**B. KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BANGUNAN UNTUK OBJEK PAJAK SEKTOR PERDESAAN DAN SEKTOR PERKOTAAN**

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp/m <sup>2</sup> )			Nilai Jual Objek Pajak Bangunan (Rp/m <sup>2</sup> )
1	>14.700.000,00	s/d	15.800.000,00	15.250.000,00
2	> 13.600.000,00	s/d	14.700.000,00	14.150.000,00
3	>12.550.000,00	s/d	13.600.000,00	13.075.000,00
4	> 11.550.000,00	s/d	12.550.000,00	12.050.000,00
5	>10.600.000,00	s/d	11.550.000,00	11.075.000,00
6	> 9.700.000,00	s/d	10.600.000,00	10.150.000,00
7	> 8.850.000,00	s/d	9.700.000,00	9.275.000,00
8	> 8.050.000,00	s/d	8.850.000,00	8.450.000,00
9	> 7.300.000,00	s/d	8.050.000,00	7.675.000,00
10	> 6.600.000,00	s/d	7.300.000,00	6.950.000,00
11	> 5.850.000,00	s/d	6.600.000,00	6.225.000,00
12	> 5.130.000,00	s/d	5.850.000,00	5.500.000,00
13	> 4.500.000,00	s/d	5.150.000,00	4.825.000,00
14	> 3.900.000,00	s/d	4.500.000,00	4.200.000,00
15	> 3.350.000,00	s/d	3.900.000,00	3.625.000,00
16	> 2.850.000,00	s/d	3.350.000,00	3.100.000,00
17	> 2.400.000,00	s/d	2.850.000,00	2.625.000,00
18	> 2.000.000,00	s/d	2.400.000,00	2.200.000,00
19	> 1.666.000,00	s/d	2.000.000,00	1.833.000,00
20	> 1.366.000,00	s/d	1.666.000,00	1.516.000,00
21	> 1.034.000,00	s/d	1.366.000,00	1.200.000,00
22	> 902.000,00	s/d	1.034.000,00	968.000,00
23	> 744.000,00	s/d	902.000,00	823.000,00
24	> 656.000,00	s/d	744.000,00	700.000,00
25	> 534.000,00	s/d	656.000,00	595.000,00
26	> 476.000,00	s/d	534.000,00	505.000,00
27	> 382.000,00	s/d	476.000,00	429.000,00
28	> 348.000,00	s/d	382.000,00	365.000,00
29	> 272.000,00	s/d	348.000,00	310.000,00
30	> 256.000,00	s/d	272.000,00	264.000,00
31	> 194.000,00	s/d	256.000,00	225.000,00
32	> 188.000,00	s/d	194.000,00	191.000,00
33	> 136.000,00	s/d	188.000,00	162.000,00



34	> 128.000,00	s/d	136.000,00	132.000,00
35	> 104.000,00	s/d	128.000,00	116.000,00
36	> 92.000,00	s/d	104.000,00	98.000,00
37	> 74.000,00	s/d	92.000,00	83.000,00
38	> 68.000,00	s/d	74.000,00	71.000,00
39	> 52.000,00	s/d	68.000,00	60.000,00
40	≤ 52.000,00			50.000,00

83 **BUPATI BANGGAI KEPULAUAN, B.**

  
f **LANIA LAOSA**