



BUPATI MAGETAN
PROVINSI JAWA TIMUR

PERATURAN BUPATI MAGETAN
NOMOR 62 TAHUN 2018
TENTANG

KLASIFIKASI DAN PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK SERTA DAFTAR BIAYA
KOMPONEN BANGUNAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN
PERKOTAAN KABUPATEN MAGETAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI MAGETAN,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka memberikan kepastian hukum, keadilan bagi wajib pajak, dan stabilitas dalam penentuan diperlukan Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak serta Biaya Komponen Bangunan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- b. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 62 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Magetan Nomor 8 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, penetapan besarnya NJOP ditetapkan dengan Peraturan Bupati;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a dan b, maka perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak serta Daftar Biaya Komponen Bangunan dan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Magetan;
- Mengingat : 1. 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);
2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 24, 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
 3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036);
 4. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 11/PMK.07/2010 tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Terhadap Pelanggaran Ketentuan di Bidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
 5. Peraturan Daerah Kabupaten Magetan Nomor 8 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Magetan Tahun 2011 Nomor 14, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Magetan Nomor 11);
 6. Peraturan Bupati Magetan Nomor 17 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Magetan Nomor 8 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Berita Daerah Kabupaten Magetan Tahun 2012 Nomor 17);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : KLASIFIKASI DAN PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK SERTA DAFTAR BIAYA KOMPONEN BANGUNAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN KABUPATEN MAGETAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual Bumi atau nilai jual Bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan NJOP Bumi dan NJOP Bangunan.
2. 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.
3. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat DBKB adalah daftar dalam bentuk tabel-tabel yang dibuat untuk memudahkan perhitungan nilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama, biaya komponen material bangunan, dan biaya komponen fasilitas bangunan.
4. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya.
5. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.
6. Objek Pajak Sektor Perdesaan dan Sektor Perkotaan adalah objek pajak Pajak Bumi dan Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan.
7. Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak, yang selanjutnya disingkat NJOPTKP adalah batas Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atas Bumi dan Bangunan yang tidak kena pajak dan diberikan kepada setiap wajib pajak.
8. Nilai Indikasi Rata-rata, yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
9. Zona Nilai Tanah, yang selanjutnya disingkat ZNT adalah Zona geografis yang terdiri atas sekelompok obyek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan obyek pajak dalam satu satuan wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok.
10. Objek pajak yang bersifat khusus adalah objek pajak yang letak, bentuk, peruntukan dan/atau penggunaannya mempunyai sifat karakteristik khusus.

BAB II
KLASIFIKASI

Pasal 2

- (1) Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah NJOP.
- (2) Besaran NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan klasifikasi NJOP.
- (3) Klasifikasi NJOP terdiri dari :
 - a. NJOP Bumi; dan
 - b. NJOP Bangunan.
- (4) Klasifikasi NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, ditetapkan berdasarkan NIR dalam suatu ZNT.
- (5) Klasifikasi dan besarnya NJOP Bumi untuk Objek Pajak Sektor Perdesaan dan Sektor Perkotaan sebagaimana dalam Lampiran I huruf A Peraturan Bupati ini, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (6) Dalam hal nilai jual Bumi untuk Objek Pajak Sektor Perdesaan dan Perkotaan lebih besar dari nilai jual tertinggi Klasifikasi NJOP Bumi yang tercantum dalam Lampiran I huruf A Peraturan Bupati ini sebagaimana dimaksud pada ayat (1), nilai jual Bumi tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bumi.
- (7) Klasifikasi NJOP Bangunan untuk Objek Pajak Sektor Perdesaan dan Sektor Perkotaan sebagaimana dalam Lampiran I huruf B Peraturan Bupati ini, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (8) Dalam hal nilai jual Bangunan untuk Objek Pajak Sektor Perdesaan dan Perkotaan lebih besar dari nilai jual tertinggi Klasifikasi NJOP Bangunan yang tercantum dalam Lampiran I huruf B Peraturan Bupati ini sebagaimana dimaksud pada ayat (3), nilai jual Bangunan tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bangunan.

BAB III
NILAI JUAL OBJEK PAJAK DAN DAFTAR BIAYA KOMPONEN
BANGUNAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN
PERKOTAAN

Pasal 3

- (1) Besarnya NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk obyek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.
- (2) Penetapan NJOP Bumi dihitung berdasarkan NIR yang terdapat di setiap ZNT dengan mempertimbangkan prinsip keadilan, prinsip kepastian, prinsip kelayakan dan prinsip ekonomi.
- (3) Penetapan NJOP Bangunan menggunakan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) sebagai dasar perhitungan nilai jual bangunan.
- (4) Penetapan besaran NJOP Bumi sebagaimana dalam Lampiran II Peraturan Bupati ini, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (5) Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) sebagaimana dalam Lampiran III Peraturan Bupati ini, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB IV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 4

Pada saat Peraturan Bupati ini berlaku:

- a. Peraturan Bupati Magetan Nomor 68 Tahun 2014 tentang Klasifikasi Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaaan di Kabupaten Magetan; dan
 - b. Peraturan Bupati Magetan Nomor 85 Tahun 2016 tentang Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaaan Kabupaten Magetan;
- dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

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 Magetan.

Ditetapkan di Magetan
pada tanggal 28 Desember 2018

BUPATI MAGETAN,
TTD
SUPRAWOTO

Diundangkan di Magetan
pada tanggal 28 Desember 2018

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN MAGETAN
TTD
BAMBANG TRIANTO

BERITA DAERAH KABUPATEN MAGETAN TAHUN 2018 NOMOR 62

Salinan sesuai dengan aslinya
Plt. KEPALA BAGIAN HUKUM

HARI SUYANTO, S.H., M.Si.
Pembina Utama Muda
NIP.19581202 198509 1 002

LAMPIRAN I : PERATURAN BUPATI MAGETAN

NOMOR : 62 TAHUN 2018

TANGGAL : 28 DESEMBER 2018

A. KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI UNTUK OBYEK PAJAK
SEKTOR PERDESAAN DAN PERKOTAAN

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m ²)
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 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

1	2		3
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	2.640.000,00
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

1		2		3
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 760,00	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

B. KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BANGUNAN UNTUK OBYEK PAJAK SEKTOR PERDESAAAN DAN PERKOTAAN

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp/m2)	Nilai Jual Objek Pajak Bangunan (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
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

1		2	3
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 MAGETAN
TTD
SUPRAWOTO

Salinan sesuai dengan aslinya
Plt. KEPALA BAGIAN HUKUM

HARI SUYANTO,S.H.,M.Si.
Pembina Utama Muda
NIP.19581202 198509 1 002