



BUPATI MAGETAN  
PROVINSI JAWA TIMUR

PERATURAN BUPATI MAGETAN  
NOMOR 16 TAHUN 2024  
TENTANG

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI MAGETAN,

Menimbang : bahwa sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 7 ayat (6) dan ayat (7) Peraturan Daerah Kabupaten Magetan Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Serta Daftar Biaya Komponen Bangunan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;  
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 41) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya dengan mengubah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur dan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Timur, Jawa Barat

- dan Daerah Istimewa Yogyakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
3. 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 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
  4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
  5. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
  6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 15);
  7. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
  8. Peraturan Daerah Kabupaten Magetan Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Magetan Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Magetan Nomor 129);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG KLASIFIKASI DAN PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK SERTA DAFTAR BIAYA KOMPONEN BANGUNAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN.

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 tabel untuk menilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama, biaya komponen material, dan biaya komponen fasilitas, untuk setiap jenis penggunaan bangunan.
4. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota.
5. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
6. Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB P-2 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.
7. Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NJOPTKP adalah batas Nilai Jual Obyek Pajak

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 satu atau lebih objek pajak yang mempunyai satu NIR yang sama, dan dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satuan wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok.
10. Objek Pajak yang bersifat khusus adalah objek pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti yang khusus.

## 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 dimaksud pada ayat (4) tercantum dalam Lampiran I 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, nilai jual bumi tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bumi sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

- (7) Klasifikasi NJOP Bangunan untuk Objek Pajak Sektor Perdesaan dan Sektor Perkotaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) huruf b tercantum dalam Lampiran I 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, nilai jual bangunan tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bangunan sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

### 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 DBKB sebagai dasar perhitungan nilai jual bangunan.
- (4) Penetapan besaran NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran II yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (5) DBKB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

### Pasal 4

Pada saat Peraturan Bupati ini berlaku maka:

1. Peraturan Bupati Magetan Nomor 41 Tahun 2018 tentang Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Untuk Jalan Tol di Kabupaten Magetan (Berita Daerah Kabupaten Magetan Tahun 2018 Nomor 41); dan

2. Peraturan Bupati Magetan Nomor 2 Tahun 2022 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Serta Daftar Biaya Komponen Bangunan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaaan Kabupaten Magetan (Berita Daerah Kabupaten Magetan Tahun 2022 Nomor 2); 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 19 Maret 2024

Pj. BUPATI MAGETAN,  
TTD  
HERGUNADI

Diundangkan di Magetan

pada tanggal 19 Maret 2024

Pj. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN MAGETAN,

TTD

HERMAWAN

BERITA DAERAH KABUPATEN MAGETAN TAHUN 2024 NOMOR 16

Salinan sesuai dengan aslinya  
Plt. KEPALA BAGIAN HUKUM  
  
JAKA RISDIYANTO, S.H., MSi.  
Pembina Tingkat I  
NIP. 19740206 200003 1 004

LAMPIRAN I : PERATURAN BUPATI MAGETAN

NOMOR : 16 TAHUN 2024

TANGGAL : 19 MARET 2024

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

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

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

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m2)		Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m2)
1	2		3
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 OBJEK PAJAK SEKTOR PERDESAAN 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

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp/m2)		Nilai Jual Objek Pajak Bangunan (Rp/m2)
1	2		3
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

Pj. BUPATI MAGETAN,

TTD

HERGUNADI

Salinan sesuai dengan aslinya  
Pjt. KEPALA BAGIAN HUKUM



JAKA RISDIYANTO, S.H., MSi.

Pembina Tingkat I

NIP. 19740206 200003 1 004