



BUPATI MAGETAN
PROVINSI JAWA TIMUR

PERATURAN BUPATI MAGETAN
NOMOR 2 TAHUN 2022
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) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
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 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
 3. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
 4. 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 2019 Nomor 157);
 5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 11/PMK.07/2010 tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Terhadap Pelanggaran Ketentuan di Bidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
 6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
 7. Peraturan Daerah Kabupaten Magetan Nomor 8 Tahun

2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Magetan Tahun 2011 Nomor 14, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Magetan Nomor 11);

8. 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) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Magetan Nomor 67 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas 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 2020 Nomor 67);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG 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 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.
 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.

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

BAB IV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 4

Pada saat Peraturan Bupati ini berlaku maka 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 (Berita Daerah Kabupaten Magetan Tahun 2018 Nomor 62) 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 10 Januari 2022

BUPATI MAGETAN,
TTD
SUPRAWOTO

Diundangkan di Magetan
pada tanggal 10 Januari 2022

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN MAGETAN
TTD
HERGUNADI

BERITA DAERAH KABUPATEN MAGETAN TAHUN 2022 NOMOR 2

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM

JAKA RISDIYANTO, S.H., M.Si
Pembina Tingkat I
NIP.19740206 200003 1 004

LAMPIRAN I : PERATURAN BUPATI MAGETAN
 NOMOR : 2 TAHUN 2022
 TANGGAL : 10 JANUARI 2022

A. KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI UNTUK OBYEK PAJAK
 SEKTOR PERDESAAAN 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
KEPALA BAGIAN HUKUM



[Handwritten signature]

JAKA RISDIYANTO, S.H., M.Si
Pembina Tingkat I
NIP. 19740206 200003 1 004