



**BUPATI BANGGAI KEPULAUAN
PROVINSI SULAWESI TENGAH**

**PERATURAN BUPATI BANGGAI KEPULAUAN
NOMOR 13 TAHUN 2015**

TENTANG

**PENENTUAN DESA DAN KELURAHAN SEBAGAI SEKTOR PERDESAAN DAN
PERKOTAAN DALAM PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANGGAI KEPULAUAN,

Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Bab III Pasal 6 Peraturan Daerah Kabupaten Banggai Kepulauan Nomor 8 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) perlu menetapkan Penentuan Desa dan Kelurahan sebagai Sektor Perdesaan dan Perkotaan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan;

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Penentuan Desa dan Kelurahan sebagai Sektor Perdesaan dan Perkotaan Dalam Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan;

Mengingat : 1. 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);

2. 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) ;

3. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);

4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negaran Republik Indonesia Nomor 4355);
5. 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);
6. 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);
7. 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 2 Tahun 2015 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 24, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5657);
8. 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);
9. 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;
10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 32);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Banggai Kepulauan Nomor 17 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Yang Menjadi Kewenangan Kab. Banggai Kepulauan (Lembaran Daerah Kabupaten Banggai Kepulauan Nomor 17 Tahun 2008);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI TENTANG PENENTUAN DESA DAN KELURAHAN SEBAGAI SEKTOR PERDESAAN DAN PERKOTAAN DALAM PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Banggai Kepulauan
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. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut.
4. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.
5. 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, kecuali Objek Pajak Sektor Perkebunan, Objek Pajak Sektor Perhutanan, dan Objek Pajak Sektor Pertambangan.
6. Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual Bumi atau nilai jual Bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan NJOP Bumi dan NJOP Bangunan.
7. 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.
8. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya di singkat 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.
9. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan yang menurut ketentuan Peraturan Perundang - undangan Perpajakan Daerah diwajibkan untuk melakukan Pembayaran Pajak yang terutang, termasuk pemungutan atau pemotong pajak tertentu.

BAB II

KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK

Pasal 2

- (1) Klasifikasi dan besarnya NJOP Bumi untuk Objek Pajak Sektor Perdesaan dan Sektor Perkotaan 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 Pajak Sektor Perdesaan dan Sektor Perkotaan 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 Pajak Sektor Perdesaan dan Sektor Perkotaan 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 Pajak Sektor Perdesaan dan Sektor Perkotaan 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

PENENTUAN SEKTOR PERDESAAN DAN PERKOTAAN DALAM PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

Pasal 3

- (1) Bahwa dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan hanya terdapat satu sektor pengenaan PBB, yaitu sektor Perdesaan dan Perkotaan.
- (2) Daerah yang termasuk dalam sektor Perkotaan adalah :
 - a. Seluruh desa/kelurahan dalam wilayah ibukota kabupaten;
 - b. Seluruh desa/kelurahan dalam kecamatan pada ibukota kabupaten yang bukan berstatus kota administrasi;
 - c. Desa/kelurahan ibukota kecamatan;
 - d. Desa/kelurahan lain yang tidak termasuk dalam huruf a, huruf b dan c, tetapi yang telah mempunyai sarana dan prasarana kota. Yang dimaksud dengan sarana dan prasarana kota adalah sarana dan prasarana yang menunjang kegiatan administrasi pemerintahan, social, ekonomi dan perdagangan seperti jalan yang baik, penerangan listrik, air minum, kesehatan, pasar dan rekreasi, kawasan industri di daerah terpencil; dan

- e. Daerah yang termasuk dalam sektor Perdesaan adalah desa yang tidak termasuk sebagaimana dimaksud pada angka 2 diatas.

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 ditetapkan.

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

Ditetapkan di Salakan
pada tanggal 16 April 2015

BUPATI BANGGAI KEPULAUAN,


LANIA LAOSA

Diundangkan di Salakan
pada tanggal 17 April 2015

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BANGGAI KEPULUAN,



SUDIRMAN SALOTAN

BERITA DAERAH KABUPATEN BANGGAI KEPULAUAN TAHUN 2015
NOMOR 13

LAMPIRAN
PERATURAN BUPATI BANGGAI KEPULAUAN
NOMOR TAHUN 2015
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 ²)	Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m ²)
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

Kla s	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp/m ²)			Nilai Jual Objek Pajak Bangunan (Rp/m ²)
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	>10.600.000,0	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

BUPATI BANGGAI KEPULAUAN,



LANIA LAOSA