

SALINAN



WALIKOTA PAGARALAM PROVINSI SUMATERA SELATAN

PERATURAN WALI KOTA PAGAR ALAM

NOMOR 24 TAHUN 2024

TENTANG

KLASIFIKASI DAN BESARNYA NILAI JUAL OBJEK PAJAK SEBAGAI DASAR
PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PEDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA PAGAR ALAM,

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah 6 ayat (3) Peraturan Daerah Kota Pagar Alam Nomor 9 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 68, Tambahan Lembar 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 8 Tahun 2001 tentang Pembentukan Kota Pagar Alam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 88, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4115);
4. 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 55852347) sebagaimana telah

beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);

5. 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 beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 6757);
7. 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);
8. 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);
9. 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);
10. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 139/PMK.03/2014 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 944);
11. Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Pagar Alam Tahun 2023 Nomor 9);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG KLASIFIKASI DAN BESARNYA NILAI JUAL OBJEK PAJAK SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PEDESAAN DAN PERKOTAAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Wali Kota ini, yang dimaksud dengan:

1. Kota adalah Kota Pagar Alam.
2. Pemerintah Kota adalah Pemerintah Kota Pagar Alam.
3. Wali Kota adalah Wali Kota Pagar Alam.
4. Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, di kuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan.
5. 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 pajak yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
6. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.
7. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas dan di bawah permukaan bumi.
8. Objek Pajak Perdesaan dan 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.
9. Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual bumi/bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan NJOP bumi.
10. Validasi Data NJOP PBB adalah suatu tindakan yang membuktikan kebenaran NJOP PBB yang ada dengan membandingkan NJOP transaksi sesuai fakta harga transaksi sebenarnya.

11. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disebut DBKB adalah daftar yang dibuat untuk memudahkan perhitungan Nilai Bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama dan/atau biaya komponen material bangunan dan biaya komponen fasilitas bangunan.

BAB II KLASIFIKASI NJOP

Pasal 2

- (1) Klasifikasi pengelompokan dan besarnya NJOP Bumi adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Dalam hal nilai jual Bumi lebih besar dari nilai jual tertinggi klasifikasi NJOP Bumi yang tercantum dalam Lampiran I Peraturan Wali Kota ini, maka nilai jual bumi tersebut di tetapkan sebagai Nilai Jual Objek Bumi.
- (3) Klasifikasi dan besarnya NJOP bangunan sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (4) Dalam hal nilai jual Bangunan lebih besar dari nilai jual tertinggi klasifikasi NJOP bangunan yang tercantum dalam Lampiran II Peraturan Wali Kota ini, maka nilai jual Bangunan tersebut ditetapkan sebagai Nilai Jual Objek Bangunan.

BAB III BESARNYA NJOP

Pasal 3

- (1) Besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2 untuk tanah yang belum ada bangunannya adalah sebesar NJOP Bumi.
- (2) Besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2 untuk tanah yang ada bangunannya adalah sebesar jumlah besaran NJOP Bumi ditambah besaran NJOP Bangunan.

BAB IV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 4

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan peraturan Wali Kota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Pagar Alam.

Ditetapkan di Pagar Alam
pada tanggal 9 September 2024
Pj. WALI KOTA PAGAR ALAM,

TTD

LUSAPTA YUDHA KURNIA

Diundangkan di Pagar Alam
pada tanggal 9 September 2024
Pj. SEKRETARIS DAERAH KOTA PAGAR ALAM,

TTD
DAHNIAL NASUTION

BERITA DAERAH KOTA PAGAR ALAM TAHUN 2024
NOMOR ...24

LAMPIRAN I

PERATURAN WALI KOTA PAGAR ALAM

NOMOR TAHUN 2024

TENTANG KLASIFIKASI DAN BESARNYA NILAI JUAL OBJEK PAJAK SEBAGAI
DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PEDESAAN DAN
PERKOTAAN

KLASIFIKASI PENGELOMPOKAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI
UNTUK OBJEK PAJAK SEKTOR PERDESAAN DAN PERKOTAAN

KELAS	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)			NJOP (Rp/m ²)
	>	s/d		
001	>	501.000	s/d 573.000	537.000
002	>	426.000	s/d 501.000	464.000
003	>	362.000	s/d 426.000	394.000
004	>	308.000	s/d 362.000	335.000
005	>	262.000	s/d 308.000	285.000
006	>	223.000	s/d 262.000	243.000
007	>	178.000	s/d 223.000	200.000
008	>	142.000	s/d 178.000	160.000
009	>	114.000	s/d 142.000	128.000
010	>	91.000	s/d 114.000	103.000
011	>	73.000	s/d 91.000	82.000
012	>	55.000	s/d 73.000	64.000
013	>	41.000	s/d 55.000	48.000
014	>	31.000	s/d 41.000	36.000
015	>	23.000	s/d 31.000	27.000
016	>	17.000	s/d 23.000	20.000
017	>	12.000	s/d 17.000	14.000
018	>	8.400	s/d 12.000	10.000
019	>	5.900	s/d 8.400	7.150
020	>	4.100	s/d 5.900	5.000
021	>	2.900	s/d 4.100	3.500
022	>	2.000	s/d 2.900	2.450
023	>	1.400	s/d 2.000	1.700
024	≤	1.400		1.200

✓ Pj. WALI KOTA PAGAR ALAM, ✓

✓ LUSAPTA YUDHA KURNIA

LAMPIRAN II
PERATURAN WALI KOTA PAGAR ALAM
NOMOR TAHUN 2024
TENTANG KLASIFIKASI DAN BESARNYA NILAI OBJEK PAJAK SEBAGAI
DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PEDESAAN DAN
PERKOTAAN

KLASIFIKASI PENGELOMPOKAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK BANGUNAN
UNTUK OBJEK PAJAK SEKTOR PERDESAAN DAN PERKOTAAN

KELAS	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp/m ²)			NJOP (Rp/m ²)
	>	s/d		
001	>	14.700.000	s/d 15.800.000	15.250.000
002	>	13.600.000	s/d 14.700.000	14.150.000
003	>	12.550.000	s/d 13.600.000	13.075.000
004	>	11.550.000	s/d 12.550.000	12.050.000
005	>	10.600.000	s/d 11.550.000	11.075.000
006	>	9.700.000	s/d 10.600.000	10.150.000
007	>	8.850.000	s/d 9.700.000	9.275.000
008	>	8.050.000	s/d 8.850.000	8.450.000
009	>	7.300.000	s/d 8.050.000	7.675.000
010	>	6.600.000	s/d 7.300.000	6.950.000
011	>	5.850.000	s/d 6.600.000	6.225.000
012	>	5.150.000	s/d 5.850.000	5.500.000
013	>	4.500.000	s/d 5.150.000	4.825.000
014	>	3.900.000	s/d 4.500.000	4.200.000
015	>	3.350.000	s/d 3.900.000	3.625.000
016	>	2.850.000	s/d 3.350.000	3.100.000
017	>	2.400.000	s/d 2.850.000	2.625.000
018	>	2.000.000	s/d 2.400.000	2.200.000
019	>	1.666.000	s/d 2.000.000	1.833.000
020	>	1.366.000	s/d 1.666.000	1.516.000
021	>	1.034.000	s/d 1.366.000	1.200.000
022	>	902.000	s/d 1.034.000	968.000
023	>	744.000	s/d 902.000	823.000
024	>	656.000	s/d 744.000	700.000
025	>	534.000	s/d 656.000	595.000
026	>	476.000	s/d 534.000	505.000
027	>	382.000	s/d 476.000	429.000
028	>	348.000	s/d 382.000	365.000
029	>	272.000	s/d 348.000	310.000
030	>	256.000	s/d 272.000	264.000
031	>	194.000	s/d 256.000	225.000
032	>	188.000	s/d 194.000	191.000
033	>	136.000	s/d 188.000	162.000
034	>	128.000	s/d 136.000	132.000
035	>	104.000	s/d 128.000	116.000
036	>	92.000	s/d 104.000	98.000
037	>	74.000	s/d 92.000	83.000

038	>	68.000 s/d 74.000	71.000
039	>	52.000 s/d 68.000	60.000
040	≤	52.000	50.000

Pj. WALI KOTA PAGAR ALAM,

LUSAPTA YUDHA KURNIA