



BUPATI BUTON UTARA
PROVINSI SULAWESI TENGGARA

PERATURAN BUPATI BUTON UTARA
NOMOR 3 TAHUN 2022

TENTANG

KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BUTON UTARA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 4 ayat (4) dan Pasal 5 ayat (6) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Klasifikasi Nilai Jual Objek 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 14 Tahun 2007 tentang Pembentukan Kabupaten Buton Utara di Provinsi Sulawesi Tenggara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 16, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4690);
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 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);
4. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1853);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN.

h

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Buton Utara.
2. Bupati adalah Bupati Buton Utara.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah otonom.
4. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat 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.
5. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten.
6. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/ atau perairan pedalaman dan/atau laut.
7. 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.
8. Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual bumi dan/atau nilai jual bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan NJOP Bumi dan NJOP Bangunan.
9. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat 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 NJOP Bumi sebagai dasar pengenaan PBB-P2 sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Dalam hal nilai jual bumi untuk objek pajak lebih besar dari nilai jual tertinggi NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), nilai jual bumi tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bumi.

h

Pasal 3

- (1) Klasifikasi NJOP Bangunan sebagai dasar pengenaan PBB-P2 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Dalam hal nilai jual bangunan untuk objek pajak lebih besar dari nilai jual tertinggi NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), nilai jual bangunan tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bangunan.

BAB III

BESARAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK

Pasal 4

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

Pasal 5

- (1) Besaran NJOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun.
- (2) Besaran NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) untuk Desa dan Kelurahan ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (3) Besaran NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) ditetapkan berdasarkan nilai bangunan yang dihitung berdasarkan DBKB.
- (4) DBKB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dengan Keputusan Bupati

BAB IV

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 6

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Keputusan Bupati Nomor 221 Tahun 2022 tentang Penetapan Klasifikasi dan Besaran Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

f

Pasal 7

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Buranga
pada tanggal 15-9-2022

BUPATI BUTON UTARA,

MUHAMMAD RIDWAN ZAKARIAH

Diundangkan di Buranga
pada tanggal 20-9-2022

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BUTON UTARA,

MUHAMMAD HARDHY MUSLIM

1.	M. HARDHY SEKDA	
2.	Sahrudin	Asisten II
3.	MARDAN	KBg. Hukam
4.		

BERITA DAERAH KABUPATEN BUTON UTARA TAHUN 2022 NOMOR 33

LAMPIRAN I
PERATURAN BUPATI BUTON UTARA
NOMOR 33 TAHUN 2022
TENTANG
KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI

KLAS	PENGELOMPOKAN NILAI JUAL BUMI (Rp/m ²)	NJOP (Rp/m ²)
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

A

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
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

BUPATI BUTON UTARA,

MUHAMMAD RIDWAN ZAKARIAH

1. M. HARDY SEKDA
2. Sahrun Atri Asisten TI
3. MARDAN Kab. Hukum
- 4.

LAMPIRAN II
PERATURAN BUPATI BUTON UTARA
NOMOR 33 TAHUN 2022
TENTANG
KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BANGUNAN

KLAS	PENGELOMPOKAN NILAI JUAL BANGUNAN (Rp/m ²)	NJOP (Rp/m ²)
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
033	> 136.000,00 s.d. 188.000,00	162.000,00
034	> 128.000,00 s.d. 136.000,00	132.000,00

4

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 BUTON UTARA,

MUHAMMAD RIDWAN ZAKARIAH

1. M. HAROHY SEKDA
2. Sahrun Akeri Atsken II
3. NARDAN Keg. Hukum
4. Wahidin Atka BMD