



# BUPATI MUSI RAWAS

PERATURAN BUPATI MUSI RAWAS

NOMOR 15 TAHUN 2017

TENTANG

KLASIFIKASI DAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PERDESAAN DAN PERKOTAAN KABUPATEN MUSI RAWAS

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI MUSI RAWAS,

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 5 ayat (2) Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2013, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Klasifikasi dan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Musi Rawas;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II dan Kotapraja di Sumatera Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1821);
2. 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 Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3569);

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 Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
5. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggungjawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4400);
6. 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 );
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 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);



8. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah;
10. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2008 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Musi Rawas (Lembaran Daerah Kabupaten Musi Rawas Tahun 2008 Nomor 7);
11. Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah Kabupaten Musi Rawas (Lembaran Daerah Kabupaten Musi Rawas Tahun 2010 Nomor 6);
12. Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kabupaten Musi Rawas Tahun 2012 Nomor 2) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2012 Tentang PBB Pedesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kabupaten Musi Rawas Tahun 2013 Nomor 8);
13. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Musi Rawas (Lembaran Daerah Kabupaten Musi Rawas Tahun 2016 Nomor 10);

## MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG KLASIFIKASI DAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN PERKOTAAN KABUPATEN MUSI RAWAS

### BAB I

#### KETENTUAN UMUM

##### Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Kabupaten adalah Kabupaten Musi Rawas;
2. Bupati adalah Bupati Musi Rawas;
3. 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 lain yang sejenis, atau nilai peroleh baru, atau NJOP pengganti;
4. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman diwilayah Kabupaten Musi Rawas;
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 Objek Pajak 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. Penilaian Massal adalah penilaian yang sistematis untuk sejumlah objek pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur standar yang dalam hal ini disebut *Computer Assisted Valuation (CAV)*;
8. Penilaian Individu adalah penilaian terhadap objek pajak dengan cara memperhitungkan semua karakteristik dari setiap objek pajak;
9. Objek Pajak Khusus adalah objek pajak yang memiliki jenis konstruksi khusus baik ditinjau dari segi material pembentuk maupun keberadaannya memiliki arti yang khusus;



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;
12. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai suatu Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam suatu wilayah administrasi desa/kelurahan, penentuan batas zona nilai tanah tidak terikat pada batas blok;

## BAB II

### KLASIFIKASI DAN NJOP

#### Pasal 2

- (1) Klasifikasi dan Nilai Jual Objek Bumi sebagaimana tercantum dalam Lampiran I Peraturan Bupati ini.
- (2) Klasifikasi dan Nilai Jual Objek Bangunan sebagaimana tercantum dalam Lampiran II Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 3

- (1) Nilai Jual Bumi Objek Khusus yang dinilai secara individual adalah harga pasar pada saat penilaian.
- (2) Biaya Komponen Bangunan objek khusus yang dinilai secara individual adalah Daftar Harga Satuan Barang dan Upah Pemerintah Kabupaten yang berlaku saat penilaian.

BAB III  
KETENTUAN PENUTUP  
Pasal 4

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Lubuklinggau  
pada tanggal 13 April 2017

BUPATI MUSI RAWAS,

H. HENDRA GUNAWAN

Diundangkan di Lubuklinggau  
pada tanggal 13 April 2017

SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN MUSI RAWAS

H. ISBANDI ARSYAD

BERITA DAERAH KABUPATEN MUSI RAWAS TAHUN 2017 NOMOR...!S...



LAMPIRAN I PERATURAN BUPATI MUSI RAWAS  
 NOMOR : TAHUN 2017  
 TENTANG : KLASIFIKASI DAN NILAI JUAL OBJEK  
 PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
 PERDESAAN DAN PERKOTAAN KAB.  
 MURA

KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m <sup>2</sup> )			Nilai Jual Objek Pajak (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 0.350.000,00	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
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	6.490.000,00	6.805.000,00
044	>	5.900.000,00	s/d	5.900.000,00	6.195.000,00
045	>	5.350.000,00	s/d	5.350.000,00	5.625.000,00
046	>	4.840.000,00	s/d	4.840.000,00	5.095.000,00
047	>	4.370.000,00	s/d	4.370.000,00	4.605.000,00
048	>	3.940.000,00	s/d	3.940.000,00	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	3.350.000,00	3.775.000,00
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	2.508.500,00
056	>	2.261.000,00	s/d	2.444.000,00	2.352.500,00
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	2.012.500,00
059	>	1.789.000,00	s/d	1.934.000,00	1.861.500,00
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	1.572.000,00
062	>	1.341.000,00	s/d	1.490.000,00	1.415.000,00
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	1.146.500,00
065	>	977.000,00	s/d	1.086.000,00	1.031.500,00
066	>	855.000,00	s/d	977.000,00	916.000,00
067	>	748.000,00	s/d	855.000,00	801.500,00
068	>	655.000,00	s/d	748.000,00	701.500,00
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	463.500,00
072	>	362.000,00	s/d	426.000,00	394.000,00
073	>	307.000,00	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	242.500,00
076	>	178.000,00	s/d	223.000,00	200.500,00
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	102.500,00
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	14.500,00
087	>	8.400,00	s/d	12.000,00	10.200,00
088	>	5.900,00	s/d	8.400,00	7.150,00
089	>	4.100,00	s/d	5.900,00	5.000,00

BUPATI MUSI RAWAS

H. HENDRA GUNAWAN



LAMPIRAN II PERATURAN BUPATI MUSI RAWAS  
 NOMOR : TAHUN 2017  
 TENTANG : KLASIFIKASI DAN NILAI JUAL OBJEK  
 PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
 PERDESAAN DAN PERKOTAAN KAB.  
 MURA

KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK BANGUNAN

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m <sup>2</sup> )			Nilai Jual Objek Pajak (Rp/m <sup>2</sup> )	
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
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	s/d	52.000,00	50.000,00

BUPATI MUSI RAWAS

H. HENDRA GUNAWAN