SALINAN

BUPATI NAGAN RAYA

PROVINSI ACEH

PERATURAN BUPATI NAGAN RAYA
NOMOR 27 TAHUN 2024

TENTANG

KLASIFIKASI PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT ALLAH YANG MAHA KUASA

BUPATI NAGAN RAYA,

Menimbang : a. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (7) Qanun Kabupaten Nagan Raya Nomor 2 Tahun 2024 tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten disebutkan ketentuan lebih lanjut mengenai penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati yang berpedoman pada Peraturan Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara mengenai penilaian PBB-P2;

b. bahwa dalam rangka memberikan kepastian hukum, keadilan bagi wajib pajak, dan stabilitas dalam penentuan Nilai Juala Objek Pajak, perlu dilakukan penyesuaian klasifikasi dan penetapan nilai jual objek pajak sebagai dasar pengenaan Pajak bumi dan bangunan;

c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Klasifikasi Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan 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 4 Tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Aceh Barat Daya, Kabupaten Gayo Lues, Kabupaten Aceh Jaya, Kabupaten Nagan Raya dan Kabupaten Aceh Tamiang di provinsi Nanggroe Aceh Darussalam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 17, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4279);

3. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4633);

4. 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);

5. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6736);

6. 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);

7. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang tata cara pemberian dan pemanfaatan insentif pemungutan Pajak daerah dan Retribusi daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5161);

8. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);

9. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);

10. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2021 tentang Penggunaan Tenaga Kerja Asing (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6646);

11. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pemungutan Pajak Barang dan Jasa Tertentu atas Tenaga Listrik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 17, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6848);

12. 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);

13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1787).

14. Qanun Kabupaten Nagan Raya Nomor 2 Tahun 2024 tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten (Lembaran Daerah Kabupaten Nagan Raya Tahun 2024 Nomor 53).

MEMUTUSKAN:

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

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :
1. 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.
2. Klasifikasi NJOP adalah pengelompokan nilai jual rata-rata atas permukaan bumi berupa tanah dan/atau bangunan yang digunakan sebagai pedoman untuk memudahkan penghitungan pajak yang terutang.
3. Daerah adalah Kabupaten Nagan Raya.
4. Kabupaten Nagan Raya yang selanjutnya disebut Kabupaten adalah bagian dari wilayah Aceh sebagai suatu kesatuan masyarakat hukum yang diberi wewenang khusus untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan perundangundangan dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia berdasarkan UUD 1945 yang dipimpin oleh seorang Bupati.
5. Pemerintah Kabupaten Nagan Raya yang selanjutnya disebut Pemerintah Kabupaten adalah unsur penyelenggara Pemerintahan Kabupaten yang terdiri atas Bupati Nagan Raya dan Perangkat Kabupaten.
6. Bupati Nagan Raya yang selanjutnya disebut Bupati adalah Kepala Pemerintah Kabupaten yang dipilih melalui suatu proses demokratis yang dilakukan berdasarkan asas langsung, umum, bebas, rahasia, jujur dan adil.
7. Badan Pengelolaan Keuangan Daerah yang selanjutnya disebut BPKD adalah Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten
8. Kepala Badan Pengelolaan Keuangan Daerah yang selanjutnya disebut Kepala BPKD adalah Kepala Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten.

9. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, atau badan usaha milik desa, dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya, termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
10. Pajak Kabupaten yang selanjutnya disebut pajak, adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapat imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
11. Objek Pajak Sektor Perdesaan dan Sektor Perkotaan adalah objek 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.
12. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan Pajak.
13. 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.
14. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota.
15. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
16. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat dengan 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/atau biaya komponen fasilitas bangunan.
17. Nilai Indikasi Rata-Rata selanjutnya disingkat NIR adalah Nilai Pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
18. Zona Nilai Tanah adalah zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai suatu Nilai Indikasi Rata-Rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi desa/kelurahan Penentuan batas Zona Nilai Tanah tidak terikat kepada batas blok.

BAB II
KLASIFIKASI DAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI

Pasal 2

(1) Klasifikasi dan besarnya NJOP Bumi untuk Objek Pajak Sektor Perdesaan dan Perkotaan adalah sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran I 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 Perkotaan lebih besar dari nilai jual tertinggi Klasifikasi NJOP Bumi yang tercantum dalam Lampiran I Peraturan Bupati ini sebagaimana dimaksud pada ayat (1), nilai jual bumi tersebut ditetapakan sebagai NJOP Bumi.

BAB III
KLASIFIKASI DAN NILAI JUALA OBJEK PAJAK BANGUNAN

Pasal 3

(1) Klasifikasi dan besarnya NJOP Bangunan untuk Objek Pajak Sektor Perdesaan dan Perkotaan adalah sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran II Peraturan Bupati ini, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

(2) Dalam hal Nilai Jual Bangunan untuk Objek Pajak Sektor Perdesaan dan Perkotaan lebih besar dari nilai jual tertinggi Klasifikasi NJOP Bumi yang tercantum dalam Lampiran II Peraturan Bupati ini sebagaimana dimaksud pada ayat (1), nilai jual bumi tersebut ditetapakan sebagai NJOP Bumi.

BAB IV
PENETAPAN NIALAI JUAL OBJEK PAJAK

Pasal 4

Bupati menetapkan NJOP setiap 3 (tiga) Tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayah.

BAB V
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 5

(1) Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan;

(2) Ketentuan mengenai klasifikasi dan penetapan nilai jual objek pajak sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagaimana diataur dalam Peraturan Bupati ini berlaku sejak tanggal 2 Januari 2024.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati dengan penempatan dalam Berita Daerah Kabupaten Nagan Raya.

Ditetapkan di Suka Makmue
pada tanggal 22 Agustus 2024 M
17 Shafar 1446 H

Pj. BUPATI NAGAN RAYA,

FITRIANY FARHAS

Diundangkan di Suka Makmue
pada tanggal 23 Agustus 2024 M
18 Shafar 1445 H

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN NAGAN RAYA

ARDIMARTHA

BERITA DAERAH KABUPATEN NAGAN RAYA TAHUN 2024 NOMOR : 524

Lampiran I: Peraturan Bupati Nagan Raya
Nomor 27 Tahun 2024
Tanggal 22 Agustus 2024 M
17 Shafar 1446 H

KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI

KODE	NILAI MINIMAL (Rp)	NILAI MAKSIMAL (Rp)	NIR/M2 (Rp)
001	26.800.000	27.200.000	27.000.000
002	26.300.000	26.700.000	26.500.000
003	25.800.000	26.200.000	26.000.000
004	25.300.000	25.700.000	25.500.000
005	24.800.000	25.200.000	25.000.000
006	24.300.000	24.700.000	24.500.000
007	23.800.000	24.200.000	24.000.000
008	23.300.000	23.700.000	23.500.000
009	22.800.000	23.200.000	23.000.000
010	22.300.000	22.700.000	22.500.000
011	21.800.000	22.200.000	22.000.000
012	21.300.000	21.700.000	21.500.000
013	20.800.000	21.200.000	21.000.000
014	20.300.000	20.700.000	20.500.000
015	19.800.000	20.200.000	20.000.000
016	19.300.000	19.700.000	19.500.000
017	18.800.000	19.200.000	19.000.000
018	18.300.000	18.700.000	18.500.000
019	17.800.000	18.200.000	18.000.000
020	17.300.000	17.700.000	17.500.000
021	16.800.000	17.200.000	17.000.000
022	16.300.000	16.700.000	16.500.000
023	15.800.000	16.200.000	16.000.000
024	15.300.000	15.700.000	15.500.000
025	14.800.000	15.200.000	15.000.000
026	14.300.000	14.700.000	14.500.000
027	13.800.000	14.200.000	14.000.000
028	13.300.000	13.700.000	13.500.000
029	12.800.000	13.200.000	13.000.000
030	12.300.000	12.700.000	12.500.000
031	11.800.000	12.200.000	12.000.000
032	11.300.000	11.700.000	11.500.000
033	9.800.000	10.200.000	10.000.000
034	9.300.000	9.700.000	9.500.000
035	8.800.000	9.200.000	9.000.000
036	8.300.000	8.700.000	8.500.000
037	7.800.000	8.200.000	8.000.000
038	7.300.000	7.700.000	7.500.000
039	6.800.000	7.200.000	7.000.000
040	6.300.000	6.700.000	6.500.000
041	5.800.000	6.200.000	6.000.000
042	5.300.000	5.700.000	5.500.000
043	4.800.000	5.200.000	5.000.000
044	4.300.000	4.700.000	4.500.000

KODE	NILAI MINIMAL (Rp)	NILAI MAKSIMAL (Rp)	NIR/M2 (Rp)
045	3.800.000	4.200.000	4.000.000
046	3.300.000	3.700.000	3.500.000
047	2.800.000	3.200.000	3.000.000
048	2.300.000	2.700.000	2.500.000
049	1.800.000	2.200.000	2.000.000
050	1.500.000	1.750.000	1.625.000
051	1.020.000	1.450.000	1.235.000
052	990.000	1.010.000	1.000.000
053	920.000	980.000	950.000
054	890.000	910.000	900.000
055	820.000	880.000	850.000
056	790.000	810.000	800.000
057	750.000	780.000	765.000
058	720.000	740.000	730.000
059	690.000	710.000	700.000
060	620.000	680.000	650.000
061	590.000	610.000	600.000
062	520.000	580.000	550.000
063	490.000	510.000	500.000
064	415.000	485.000	450.000
065	390.000	410.000	400.000
066	375.000	385.000	380.000
067	330.000	370.000	350.000
068	280.000	320.000	300.000
069	250.000	275.000	262.500
070	235.000	245.000	240.000
071	204.000	230.000	217.000
072	197.000	203.000	200.000
073	184.000	196.000	190.000
074	170.000	180.000	175.000
075	155.000	165.000	160.000
076	146.000	154.000	150.000
077	140.000	145.000	142.500
078	126.000	130.000	128.000
079	125.000	125.000	125.000
080	110.000	120.000	115.000
081	95.000	105.000	100.000
082	85.500	94.500	90.000
083	75.000	85.000	80.000
084	65.500	74.500	70.000
085	55.000	65.000	60.000
086	46.000	54.000	50.000
087	35.000	45.000	40.000
088	25.500	34.500	30.000
089	13.000	25.000	19.000
090	9.000	12.000	10.500
091	6.000	8.000	7.000
092	4.200	5.800	5.000
093	3.850	4.150	4.000
094	2.800	4.200	3.500
095	2.500	3.500	3.000

KODE	NILAI MINIMAL (Rp)	NILAI MAKSIMAL (Rp)	NIR/M2 (Rp)
096	2.200	2.800	2.500
097	1.900	2.100	2.000
098	1.200	1.800	1.500
099	900	1.100	1.000
100	-	850	500

Pj. BUPATI NAGAN RAYA,

FITRIANY FARHAS

Lampiran II: Peraturan Bupati Nagan Raya
Nomor 27 Tahun 2024
Tanggal 22 Agustus 2024 M
17 Shafar 1446 H

KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BANGUNAN

KODE	NILAI MINIMAL (Rp)	NILAI MAKSIMAL (Rp)	NIR/M2 (Rp)
001	17.250.000	17.750.000	17.500.000
002	16.700.000	17.200.000	16.950.000
003	16.150.000	16.650.000	16.400.000
004	15.600.000	16.100.000	15.850.000
005	15.050.000	15.550.000	15.300.000
006	14.500.000	15.000.000	14.750.000
007	13.950.000	14.450.000	14.200.000
008	13.400.000	13.900.000	13.650.000
009	12.850.000	13.350.000	13.100.000
010	12.300.000	12.800.000	12.550.000
011	11.750.000	12.250.000	12.000.000
012	11.200.000	11.700.000	11.450.000
013	10.650.000	11.150.000	10.900.000
014	10.100.000	10.600.000	10.350.000
015	9.550.000	10.050.000	9.800.000
016	9.000.000	9.500.000	9.250.000
017	8.450.000	8.950.000	8.700.000
018	7.900.000	8.400.000	8.150.000
019	7.350.000	7.850.000	7.600.000
020	6.800.000	7.300.000	7.050.000
021	6.250.000	6.750.000	6.500.000
022	5.700.000	6.200.000	5.950.000
023	5.150.000	5.650.000	5.400.000
024	4.600.000	5.100.000	4.850.000
025	4.050.000	4.550.000	4.300.000
026	3.500.000	4.000.000	3.750.000
027	2.450.000	3.450.000	2.950.000
028	2.100.000	2.400.000	2.250.000
029	1.950.000	2.050.000	2.000.000
030	1.700.000	1.900.000	1.800.000
031	1.550.000	1.650.000	1.600.000
032	1.475.000	1.525.000	1.500.000
033	1.350.000	1.450.000	1.400.000
034	1.275.000	1.325.000	1.300.000
035	1.150.000	1.250.000	1.200.000
036	850.000	1.150.000	1.000.000
037	775.000	825.000	800.000
038	650.000	750.000	700.000
039	400.000	600.000	500.000
040		350.000	350.000

Pj. BUPATI NAGAN RAYA,

FITRIANY FARHAS