



**BUPATI SUMENEP  
PROVINSI JAWA TIMUR**

**PERATURAN BUPATI SUMENEP  
NOMOR 16 TAHUN 2019**

**TENTANG**

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

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI SUMENEP,**

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 79 Undang-Undang Republik Indonesia 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), perlu menetapkan Peraturan Bupati Sumenep tentang Klasifikasi Dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
2. Undang-Undang Republik Indonesia 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);
3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);

4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara 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);
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5950);
6. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6041);
7. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 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 Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia 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 Republik Indonesia Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);
9. Peraturan Daerah Kabupaten Sumenep Nomor 5 Tahun 2018 tentang Pajak Daerah (Berita Daerah Kabupaten Sumenep Tahun 2018 Nomor 5).

#### **MEMUTUSKAN**

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI SUMENEP TENTANG KLASIFIKASI DAN 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. Daerah adalah Kabupaten Sumenep.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Sumenep.
3. Bupati adalah Bupati Sumenep.
4. Badan Pendapatan, Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah yang selanjutnya disebut Badan adalah Badan Pendapatan, Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Sumenep.
5. Kepala Badan Pendapatan, Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah yang selanjutnya disebut Kepala Badan adalah Kepala Badan Pendapatan, Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Sumenep.
6. 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.
7. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, yang selanjutnya disebut dengan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan untuk sektor perdesaan dan perkotaan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
8. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Kabupaten Sumenep.
9. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
10. 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.
11. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, 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.
12. Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah 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.
  13. Objek Pajak Tertentu yaitu objek PBB-P2 yang meliputi :
    - a. Objek Pajak Non Standar adalah Objek-objek pajak yang memenuhi salah satu dari kriteria-kriteria sebagai berikut :

Tanah	:	>10.000 m <sup>2</sup>
Bangunan	:	Jumlah Lantai > 4
Luas Bangunan	:	>1.000 m <sup>2</sup>
    - b. Objek Pajak Khusus adalah objek pajak yang mempunyai konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki yang khusus seperti : Lapangan Golf, pelabuhan laut, bandara udara, jalan tol, pompa bensin dan lain-lain.
  14. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan.
  15. Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas Bangunan.
  16. Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual Bumi atau nilai jual bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bangunan.

## **BAB II**

### **KLASIFIKASI**

#### **Pasal 2**

- (1) Klasifikasi dan besarnya NJOP Bumi untuk Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagaimana tercantum dalam Lampiran I, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati.

- (2) Dalam hal nilai jual objek Bumi untuk Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan lebih besar dari nilai jual tertinggi Klasifikasi dan besaran NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka indek nilai jual bumi tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bumi.
- (3) Klasifikasi dan besarnya NJOP Bangunan untuk Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati
- (4) Dalam hal nilai jual objek Bangunan untuk Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan lebih besar dari nilai jual tertinggi Klasifikasi dan besaran NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka nilai jual bangunan tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bangunan.

### **Pasal 3**

- (1) Penetapan Besarnya NJOP dilakukan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.
- (2) Penetapan Besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

### **BAB III KETENTUAN PENUTUP**

### **Pasal 4**

Peraturan Bupati ini mulai berlaku sejak tanggal 1 Januari 2019.

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

Ditetapkan di Sumenep  
pada tanggal 18 FEB 2019

**BUPATI SUMENEP**



**Dr. KH. A. BUSYRO KARIM, M.Si**

Diundangkan dalam Berita Daerah  
Kabupaten Sumenep

Tanggal: 18 FEB 2019  
Tahun: 2019 Nomor: 17

Sumenep, 18 Februari 2019

**Ir. EDY H. SIYADI, M.Si**  
Pembina Utama Madya  
NIP. 19650806 199003 1 014

**LAMPIRAN I** : Peraturan Bupati Sumenep  
Nomor : 16 Tahun 2019  
Tanggal : 18 FEB 2019

---

**KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI  
UNTUK OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PERDESAAN DAN PERKOTAAN**

<b>Klas</b>	<b>Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi (Rp/m<sup>2</sup>)</b>
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 4.100,00	3.500,00
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	910,00
95	> 550,00 s/d 760,00	660,00
96	> 410,00 s/d 550,00	480,00
97	> 310,00 s/d 410,00	350,00
98	> 240,00 s/d 310,00	270,00
99	> 170,00 s/d 240,00	200,00
100	< 170,00	140,00

**BUPATI SUMENEP**



**Dr. KH. A. BUSYRO KARIM, M.Si**

**LAMPIRAN II** : Peraturan Bupati Sumenep  
Nomor : 16 Tahun 2019  
Tanggal : 18 FEB 2019

---

**KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BANGUNAN  
UNTUK OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PERDESAAN DAN PERKOTAAN**

<b>Klas</b>	<b>Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bangunan (Rp/m<sup>2</sup>)</b>
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	> 10.600.000,00 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	> 5.150.000,00 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 SUMENEP**



**Dr. KH. A. BUSYRO KARIM, M.Si**