



BUPATI LUWU
PROVINSI SULAWESI SELATAN

PERATURAN BUPATI LUWU
NOMOR 47 TAHUN 2024

TENTANG

BESARAN PERSENTASE DAN PERTIMBANGAN NILAI JUAL OBJEK
SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI LUWU,

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 7 ayat (7), Pasal 8 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Luwu Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Besaran Persentase dan Pertimbangan Nilai Jual Objek 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 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah diubah beberapa kali, 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);

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 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);
4. 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);
5. Undang-Undang Nomor 146 Tahun 2024 tentang Kabupaten Luwu di Provinsi Sulawesi Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 332, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7038);
6. 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);
7. 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 2018 Nomor 157);
8. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 79 Tahun 2023 tentang Tata Cara Penilaian Untuk Tujuan Perpajakan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 661);
9. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85 Tahun 2024 tentang Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 881);
10. Peraturan Daerah Kabupaten Luwu Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Luwu Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Luwu Nomor 101);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: **PERATURAN BUPATI TENTANG BESARAN PERSENTASE DAN PERTIMBANGAN NILAI JUAL OBJEK 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 Luwu.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Luwu.
4. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat Bapenda adalah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Luwu.
5. Kepala Bapenda adalah Kepala Bapenda Kabupaten Luwu.
6. 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.
7. Wajib Pajak 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 yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
8. 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, atau badan usaha milik daerah 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.
9. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.
10. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan Bumi dan di bawah permukaan Bumi.
11. 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.

12. Objek Pajak Khusus adalah Objek Pajak Khusus adalah objek pajak yang memiliki jenis konstruksi khusus baik ditinjau dari segi material pembentuk maupun keberadaannya memiliki arti yang khusus.
13. Penilaian Massal adalah penilaian yang sistematis untuk sejumlah objek pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur standar.
14. Penilaian Individual adalah penilaian terhadap objek pajak kriteria tertentu dengan cara memperhitungkan semua karakteristik objek pajak yang disusun dalam laporan penilaian.
15. Pejabat penilai PBB-P2 yang selanjutnya disebut Pejabat Penilai adalah pejabat fungsional penilai yang merupakan pegawai negeri sipil di lingkungan Pemerintah Daerah yang mempunyai tugas dan ruang lingkup kegiatan untuk melakukan kegiatan penilaian pajak.
16. Nilai Indikasi Rata-Rata yang selanjutnya disebut NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
17. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah zona geografis yang terdiri atas satu atau lebih objek pajak yang mempunyai satu NIR yang sama, dan dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satuan wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok.
18. Jenis Penggunaan Bangunan yang selanjutnya disingkat JPB adalah pengelompokan Bangunan berdasarkan tipe konstruksi dan peruntukan/penggunaannya.
19. Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat SPOP adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek PBB sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
20. Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat LSPOP adalah Lampiran dari surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan Objek Pajak Bumi dan Bangunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
21. Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual bumi dan/atau nilai jual bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan NJOP Bumi dan NJOP Bangunan.
22. Lembar Kerja Objek Khusus yang selanjutnya disingkat LKOK adalah formulir tambahan yang dipergunakan untuk menghimpun data tambahan atas objek pajak yang mempunyai kriteria khusus yang belum tertampung dalam SPOP dan LSPOP.
23. 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.
24. Instansi Teknis adalah lembaga atau organisasi pemerintah yang memiliki kewenangan, keahlian, dan tanggung jawab khusus dalam bidang penilaian dan pengelolaan PBB-P2.
25. Pihak lain adalah organisasi atau individu diluar Pemerintah yang memiliki kompetensi dalam bidang penilaian dan pengelolaan PBB-P2.
26. Penilaian dengan bantuan komputer/*Computer Assisted Valuation (CAV)* adalah proses penilaian yang menggunakan bantuan komputer dengan kriteria yang sudah ditentukan.

27. Analisis *Bugerlijke Openbare Werken (BOW)* adalah perhitungan biaya dengan mengalikan setiap satuan harga dengan unit pekerjaan yang dilakukan, yang biasanya digunakan untuk proyek padat karya sederhana.

BAB II PENILAIAN PBB-P2

Bagian Kesatu Penilaian Objek PBB-P2

Pasal 2

- (1) Objek PBB-P2 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.
- (2) Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk permukaan Bumi hasil kegiatan reklamasi atau pengerukan.
- (3) Yang dikecualikan dari objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan atas:
 - a. Bumi dan/atau Bangunan kantor pemerintah pusat, kantor Pemerintah Daerah, dan kantor penyelenggara negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah;
 - b. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang keagamaan, panti sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
 - c. Bumi dan/atau Bangunan yang semata-mata digunakan untuk tempat makam (kuburan), peninggalan purbakala, atau yang sejenis;
 - d. Bumi yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
 - e. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
 - f. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan oleh Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri;
 - g. Bumi dan/atau Bangunan untuk jalur kereta api, moda raya terpadu (*Mass Rapid Transit*), lintas raya terpadu (*Light Rail Transit*), atau yang sejenis;
 - h. Bumi dan/atau Bangunan tempat tinggal lainnya berdasarkan NJOP tertentu yang ditetapkan oleh Bupati; dan
 - i. Bumi dan/atau Bangunan yang dipungut pajak bumi dan bangunan oleh pemerintah pusat.

- (4) Objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas:
 - a. objek pajak umum; dan
 - b. objek pajak khusus.
- (5) Objek pajak umum sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria tertentu.
- (6) Objek pajak umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a terdiri atas:
 - a. Objek pajak standar yaitu objek pajak yang memenuhi kriteria:
 1. luas tanah $\leq 10.000 \text{ m}^2$ (sepuluh ribu meter persegi);
 2. luas bangunan $\leq 1.000 \text{ m}^2$ (seribu meter persegi); dan
 3. Jumlah lantai bangunan ≤ 4 (empat) lantai;
 - b. Objek pajak non standar yaitu objek pajak yang memenuhi salah satu dari kriteria:
 1. luas tanah $> 10.000 \text{ m}^2$ (sepuluh ribu meter persegi);
 2. luas bangunan $> 1.000 \text{ m}^2$ (seribu meter persegi); dan
 3. Jumlah lantai bangunan > 4 (empat) lantai.
- (7) Objek Pajak Khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi khusus, fungsi khusus, atau keberadaannya memiliki arti yang khusus, antara lain:
 - a. bandar udara;
 - b. bendungan;
 - c. pelabuhan, dermaga, dan galangan kapal;
 - d. lapangan golf;
 - e. stadion;
 - f. sirkuit balap;
 - g. pabrik semen/pupuk/smelter;
 - h. tempat rekreasi;
 - i. tempat penampungan/kilang minyak, air atau gas;
 - j. pipa minyak, air, atau gas;
 - k. stasiun pengisian bahan bakar; dan
 - l. menara.

Pasal 3

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP.
- (2) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan proses penilaian PBB-P2.
- (3) NJOP hasil proses Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibedakan menjadi:
 - a. NJOP Bumi; dan/atau
 - b. NJOP Bangunan.

- (4) NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b terdiri atas:
- a. NJOP Bangunan objek pajak umum; dan
 - b. NJOP Bangunan Objek Pajak Khusus.

Pasal 4

- (1) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) huruf b merupakan hasil perkalian antara total luas areal objek pajak dengan NJOP Bumi per meter persegi.
- (2) NJOP Bumi per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atas objek pajak berupa tanah merupakan hasil konversi NIR per meter persegi yang diperoleh dari proses penilaian tanah kedalam ke dalam klasifikasi NJOPBumi.
- (3) NJOP Bumi per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atas objek pajak berupa areal perairan pedalaman untuk:
 - a. usaha bidang perikanan berupa areal pembudidayaan ikan adalah sebesar nilai jual pengganti; dan
 - b. kepentingan pelabuhan, industri, lapangan golf serta tempat rekreasi adalah sebesar nilai jual yang ditentukan berdasarkan korelasi garis lurus ke samping dengan klasifikasi NJOP permukaan bumi berupa tanah di sekitarnya.
- (4) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dihitung melalui penilaian massal, dan apabila penilaian massal tidak memadai untuk memperoleh NJOP secara akurat maka penghitungan dilakukan melalui penilaian individual.
- (6) **Klasifikasi NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.**
- (7) Dalam hal nilai jual bumi untuk objek pajak lebih besar dari nilai jual tertinggi NJOP Bumi yang tercantum dalam Lampiran I Peraturan Bupati ini, maka nilai jual bumi tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bumi.

Pasal 5

- (1) NJOP Bangunan Pasal 3 ayat (3) huruf b merupakan hasil perkalian antara total luas bangunan dengan NJOP bangunan per meter persegi.
- (2) NJOP Bangunan per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan hasil konversi nilai bangunan per meter persegi yang diperoleh dari proses penilaian bangunan ke dalam klasifikasi NJOP Bangunan.
- (3) NJOP Bangunan objek pajak umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (4) huruf a dihitung melalui penilaian massal, dan apabila penilaian massal tidak memadai untuk memperoleh NJOP secara akurat maka penghitungan dilakukan melalui Penilaian Individual.
- (4) NJOP Bangunan objek pajak khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (4) huruf b dihitung melalui Penilaian Individual.

- (5) Klasifikasi NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (6) Dalam hal nilai jual bangunan untuk objek pajak lebih besar dari nilai jual tertinggi NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (6), maka nilai jual bangunan tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bangunan.

Pasal 6

- (1) Penilaian Bumi dan/atau Bangunan untuk penetapan NJOP Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) dapat dilakukan dengan metode:
- a. perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis;
 - b. nilai perolehan baru; dan
 - c. nilai jual pengganti.
- (2) Metode perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dengan cara membandingkan objek pajak yang akan dinilai dengan objek pajak lain sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama yang nilai jualnya sudah diketahui dengan melakukan penyesuaian yang dipandang perlu dimana metode ini terutama diterapkan untuk penentuan NJOP Bumi dan dapat juga digunakan untuk menentukan NJOP Bangunan atas objek pajak tertentu.
- (3) Metode nilai perolehan baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dengan cara memperhitungkan seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek bangunan baru pada saat penilaian dan dikurangi penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek Bangunan, perkiraan biaya dilakukan dengan cara menghitung biaya setiap komponen utama Bangunan, material dan fasilitas lainnya.
- (3) Metode nilai jual pengganti dilakukan dengan cara menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan sewa atau penjualan dalam 1 (satu) tahun dari objek pajak yang dinilai dikurangi dengan kekosongan, biaya operasi, dan/atau hak pengusaha, yang selanjutnya dikapitalisasikan dengan suatu tingkat kapitalisasi tertentu dan dalam penentuan NJOP, penilaian berdasarkan metode ini dipakai juga sebagai alat pengujian terhadap nilai yang dihasilkan dengan metode lainnya.

Bagian Kedua

Tata Cara Pelaksanaan Penilaian PBB-P2

Pasal 7

Tata cara pelaksanaan penilaian PBB-P2 terdiri atas:

- a. penilaian massal; dan
- b. penilaian individual.

Pasal 8

- (1) Penilaian massal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a, terdiri atas:
 - a. penilaian tanah;
 - b. penilaian bangunan dan penyusunan DBKB; dan
 - c. penilaian dengan bantuan komputer.
- (2) Penilaian tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilakukan dengan cara pembuatan konsep sket/peta ZNT dan penentuan NIR dengan memperhatikan antara lain:
 - a. batasan-batasan dalam pembuatan sket/peta ZNT;
 - b. bahan-bahan yang diperlukan antara lain:
 1. peta desa/kelurahan yang telah ada batas-batas bloknnya;
 2. file data tahun terakhir serta Daftar Himpunan Ketentuan Pajak yang digunakan untuk standardisasi nama jalan;
 3. buku klasifikasi NJOP; dan
 4. data yang dipakai untuk pembandingan dalam penentuan NIR tanah dan sebagai bahan standardisasi nama jalan;
 5. alat tulis.
 - c. Proses pembuatan Sket/Peta ZNT, meliputi:
 1. tahap persiapan;
 2. pengumpulan data harga jual;
 3. kompilasi data;
 4. rekapitulasi data dan pemetaan data transaksi pada peta kerja ZNT;
 5. menentukan nilai pasar tanah per meter persegi;
 6. membuat batas imajiner ZNT;
 7. analisis data penentuan NIR; dan
 8. pembuatan Peta ZNT akhir;
- (3) Penilaian bangunan dan Penyusunan DBKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilakukan dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
 - a. metode survei kuantitas;
 - b. pengelompokan bangunan dilakukan berdasarkan JPB sesuai dengan tipe konstruksinya;
 - c. berdasarkan JPB sebagaimana dimaksud pada huruf b, DBKB dikelompokkan menjadi 2 (dua), terdiri atas:
 1. DBKB Standar, dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:
 - a) biaya komponen bangunan yang terdiri atas:
 - 1) biaya komponen utama;
 - 2) biaya komponen material; dan
 - 3) biaya komponen fasilitas.
 - b) tahapan pembuatan DBKB Standar terdiri atas:
 - 1) menentukan dan membuat tipikal kelompok Bangunan sebagai model yang dianggap dapat mewakili Bangunan yang akan dinilai;
 - 2) menghitung volume setiap jenis pekerjaan untuk setiap model Bangunan;
 - 3) mengumpulkan data upah pekerja dan harga bahan Bangunan setempat.

- 4) harga upah pekerja dan bahan Bangunan setempat yang sudah dianalisis (hasil pekerjaan tahap 3) dimasukkan ke dalam formula analisis BOW (koefisien analisis satuan harga Bangunan untuk menyusun RAB) yang sudah tersedia dalam CAV, untuk mendapatkan harga satuan pekerjaan.
 - 5) memasukkan volume setiap jenis pekerjaan (hasil pekerjaan tahap 2) dan harga satuan setiap jenis pekerjaan (hasil pekerjaan tahap 4) ke dalam suatu format rencana anggaran biaya Bangunan agar diperoleh biaya dasar setiap jenis pekerjaan atau biaya dasar total yang dikeluarkan untuk pembuatan sebuah model Bangunan;
 - 6) melakukan pengelompokan biaya dasar jenis pekerjaan pada tahap 5 sesuai biaya komponen bangunannya;
 - 7) melakukan penjumlahan seluruh pekerjaan pada masing-masing komponen pada tahap 6 agar diperoleh biaya dasar per komponen Bangunan untuk keseluruhan model Bangunan;
 - 8) membagi biaya dasar setiap komponen Bangunan dengan luas Bangunan keseluruhan untuk mendapatkan biaya dasar setiap komponen Bangunan per meter persegi lantai Bangunan;
 - 9) penjumlahan setiap komponen yang ada untuk memperoleh biaya dasar keseluruhan Bangunan;
 - 10) substitusi terhadap faktor-faktor penyetar (hasil tahap 9) terhadap biaya dasar setiap komponen Bangunan per meter persegi lantai Bangunan, untuk memperoleh biaya pembuatan baru setiap komponen Bangunan per meter persegi lantai Bangunan;
 - 11) penilaian terhadap suatu Bangunan dilakukan atas dasar biaya pembuatan baru per meter persegi lantai Bangunan setiap komponen Bangunan, setelah memperhitungkan adanya faktor penyusutan.
2. DBKB non standar dilakukan dengan cara sebagai berikut:
- a. biaya komponen bangunan yang terdiri atas:
 - 1) biaya komponen utama;
 - 2) biaya komponen material; dan
 - 3) biaya komponen fasilitas.
 - b. Tahapan pembuatan DBKB non standar terdiri atas:
 - 1) menentukan material penyusun Bangunan yang akan digunakan sebagai data masukan (input) bagi perhitungan komponen struktur Bangunan;
 - 2) melakukan analisa harga satuan dengan menggunakan metode BOW yang telah disesuaikan bagi komponen utama dan metode unit terpasang (*unit in place method*) bagi komponen material dan fasilitas;
 - 3) menentukan model tipikal Bangunan sebagai Bangunan yang mewakili struktur Bangunan yang akan dinilai, dalam hal ini per JPB minimal diambil model Bangunan dengan jumlah lantai yang bervariasi;

- 4) menghitung volume setiap jenis pekerjaan untuk setiap model Bangunan;
 - 5) menghitung nilai Bangunan per JPB menggunakan masing-masing model yang telah dipilih sehingga dihasilkan nilai DBKB per meter persegi;
 - 6) Melakukan generalisasi nilai DBKB komponen utama dari setiap model dalam satu JPB yang dibantu dengan metode statistik tertentu, sehingga dihasilkan sebuah formula tren komponen utama per JPB untuk memprediksi jumlah lantai Bangunan menjadi “tidak terbatas”;
 - 7) melakukan generalisasi nilai DBKB komponen material dari setiap jenis material pelapis Bangunan yang dibantu dengan metode statistik tertentu, sehingga dihasilkan sebuah formula tren komponen material per jenis pelapis untuk memprediksi jumlah lantai Bangunan menjadi “tidak terbatas”;
 - 8) menghitung nilai DBKB fasilitas pendukung menggunakan model yang telah ditentukan sehingga diperoleh nilai komponen fasilitas lengkap dengan sistem pendukungnya;
 - 9) menghitung nilai DBKB total dengan cara menjumlahkan nilai DBKB komponen utama, komponen material dan komponen fasilitas;
 - 10) melakukan penyesuaian nilai DBKB;
 - 11) proses analisis dalam sistem aplikasi DBKB merupakan proses berantai yang merupakan perpaduan dari konsep model struktur, statistik dan penilaian;
- c. Perhitungan biaya komponen Bangunan dilakukan dengan cara menjumlahkan biaya konstruksi.
- (4) Penilaian dengan bantuan komputer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dilakukan dengan memperhatikan sebagai berikut:
- a. data ZNT, DBKB, SPOP dan LSPOP;
 - b. validasi data; dan
 - c. penyusutan bangunan.

Pasal 9

- (1) Penilaian individual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b, diterapkan untuk objek pajak umum yang bernilai tinggi (tertentu), baik objek pajak khusus, ataupun objek pajak umum yang telah dinilai dengan CAV, namun hasilnya tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya karena adanya keterbatasan program aplikasi.
- (2) Penilaian individual dilakukan dengan metode sebagai berikut:
 - a. perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis;
 - b. nilai perolehan baru; dan
 - c. nilai jual pengganti.
- (3) Metode Perbandingan Harga Dengan Objek Lain yang Sejenis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a berbasis pada pendekatan data pasar yang dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:
 - a. pengumpulan data; dan
 - b. penilaian.

- (4) Metode Nilai Perolehan Baru sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b berbasis pada pendekatan biaya yang digunakan untuk penilaian individual terhadap bangunan, yang dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:
- a. pengumpulan data yang terdiri atas :
 1. pengumpulan data tanah; dan
 2. pengumpulan data bangunan
 - b. penilaian yang terdiri atas:
 1. penilaian tanah; dan
 2. penilaian bangunan.
 - c. konversi NJOP.
- (5) Metode Nilai Jual Pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c berbasis pada metode kapitalisasi pendapatan yang dilakukan dengan menghitung seluruh pendapatan dalam satu tahun dari objek pajak yang dinilai, dikurangi dengan biaya kekosongan dan biaya operasi yang selanjutnya dikapitalisasikan dengan suatu tingkat kapitalisasi tertentu berdasarkan jenis penggunaan objek pajak yang dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:
- a. pengumpulan data;
 - b. penilaian
Proses penilaian dengan pendekatan nilai jual pengganti dapat dibedakan menjadi 2 (dua) berdasarkan jenis pendapatannya, terdiri atas:
 1. pendapatan dari sewa;
 2. pendapatan dari penjualan.
 - c. Penentuan Nilai Jual Pengganti.

Pasal 10

- (1) Penilaian massal dan penilaian individual untuk menentukan NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) huruf a dilakukan dengan membentuk NIR dalam setiap ZNT.
- (2) NIR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh dari harga rata-rata transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan telah dilakukan penyesuaian.
- (3) Dalam hal tidak terdapat transaksi jual beli, NIR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis.

Pasal 11

- (1) Penilaian massal untuk menentukan NJOP Bangunan objek pajak umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (4) huruf a dilakukan dengan menyusun DBKB untuk setiap JPB.
- (2) JPB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diklasifikasikan atas:
 - a. perumahan;
 - b. perkantoran;
 - c. pabrik;
 - d. toko/apotek/pasar/ruko;
 - e. rumah sakit/klinik;
 - f. olah raga/rekreasi;

- g. hotel/restoran/wisma;
 - h. bengkel/gudang/pertanian;
 - i. gedung pemerintah;
 - j. bangunan tidak kena pajak;
 - k. bangunan parkir;
 - l. apartemen/kondominium;
 - m. pompa bensin (kanopi);
 - n. tangki minyak;
 - o. gedung sekolah; dan
 - p. lain-lain.
- (3) Penilaian individual untuk menentukan NJOP bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) huruf b dapat dilakukan dengan cara:
- a. membandingkan dengan nilai bangunan lain yang sejenis;
 - b. nilai perolehan baru; atau
 - c. nilai jual pengganti.
- (4) Khusus untuk Penilaian Individual NJOP Bangunan dengan metode nilai jual pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan dengan menghitung Bumi dan Bangunan sebagai satu kesatuan kemudian dikurangi dengan NJOP Bumi yang diperoleh dari Penilaian Individual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4) dan Pasal 5 ayat (3).

Pasal 12

- (1) Penilaian objek pajak untuk penetapan NJOP Bumi dan NJOP Bangunan dilaksanakan oleh Pejabat Penilai.
- (2) Pejabat Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. pejabat fungsional penilai pajak;
 - b. pejabat fungsional asisten penilai pajak; dan
 - c. petugas penilai pajak.
- (3) Dalam hal tidak terdapat Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Daerah yang memenuhi persyaratan sebagai Penilai PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pemerintah Daerah dapat bekerja sama dengan instansi teknis dan/atau pihak lain yang telah memiliki kompetensi dalam bidang penilaian PBB-P2.

Pasal 13

- (1) Dalam melakukan kegiatan penilaian PBB-P2 dalam rangka pembentukan dan/atau pemeliharaan basis data PBB-P2, Bapenda dapat bekerja sama dengan kantor pertanahan dan/atau lembaga instansi lain yang terkait.
- (2) Penilaian PBB-P2 dalam rangka pembentukan dan/atau pemeliharaan basis data PBB-P2 dapat dikerjasamakan dengan pihak ketiga sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Setiap Penilai Pajak yang melakukan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib merahasiakan segala sesuatu yang diketahuinya atau diberitahukan oleh Wajib Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 14

Tata cara pelaksanaan penilaian PBB-P2 sebagaimana dimaksud Pasal 7, sampai dengan Pasal 13, berpedoman pada peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara mengenai penilaian PBB-P2.

**BAB III
BESARAN PERSENTASE NJOP**

Pasal 15

- (1) NJOP yang digunakan untuk perhitungan PBB-P2 ditetapkan paling rendah 20% (dua puluh persen) dan paling tinggi 100% (seratus persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP tidak kena pajak.
- (2) Besaran persentase sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atas kelompok objek PBB-P2 dilakukan dengan mempertimbangkan antara lain:
 - a. kenaikan NJOP hasil penilaian PBB-P2
 - b. bentuk pemanfaatan objek pajak; dan/ atau
 - c. klasterisasi NJOP di Daerah.
- (3) Besaran persentase NJOP yang digunakan untuk perhitungan PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas:
 - a. 65% (enam puluh lima persen) untuk NJOP sampai dengan Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 - b. 55% (lima puluh lima persen) untuk NJOP Rp100.000.001,00 (seratus juta satu rupiah) sampai dengan Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
 - c. 50% (lima puluh persen) untuk NJOP lebih dari Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

**BAB IV
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 16

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Luwu Nomor 55 Tahun 2017 tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Luwu (Berita Daerah Kabupaten Luwu Tahun 2017 Nomor 55), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

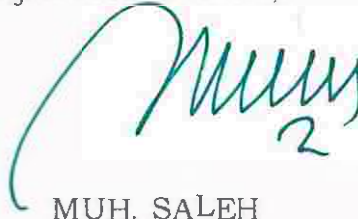
Pasal 17

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Belopa
pada tanggal 19 November 2024

Pj. BUPATI LUWU,



MUH. SALEH

Diundangkan di Belopa
pada tanggal 19 November 2024

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN LUWU,



SULAIMAN

BERITA DAERAH KABUPATEN LUWU TAHUN 2024 NOMOR 47

LAMPIRAN I
 PERATURAN BUPATI LUWU
 NOMOR 47 TAHUN 2024
 TENTANG
 BESARAN PERSENTASE DAN
 PERTIMBANGAN NILAI JUAL
 OBJEK SEBAGAI DASAR
 PENGENAAN PAJAK BUMI DAN
 BANGUNAN PERDESAAN DAN
 PERKOTAAN


KLASIFIKASI NJOP BUMI

Kelas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	Nilai Jual Objek Pajak Bumi (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
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	>9.250.000,00s/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/d7.790.000,00	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	>2.850.000,00s/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

Pj. BUPATI LUWU,



MUH. SALEH

LAMPIRAN II
 PERATURAN BUPATI LUWU
 NOMOR 47 TAHUN 2024
 TENTANG
 BESARAN PERSENTASE DAN
 PERTIMBANGAN NILAI JUAL
 OBJEK SEBAGAI DASAR
 PENGENAAN PAJAK BUMI DAN
 BANGUNAN PERDESAAN DAN
 PERKOTAAN

KLASIFIKASI NJOP BANGUNAN

Kelas	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp/m ²)	Nilai Jual Objek Pajak Bangunan (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

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

Pj. BUPATI LUWU,



MUH. SALEH