



**BUPATI SITUBONDO**  
**PROVINSI JAWA TIMUR**

PERATURAN BUPATI SITUBONDO  
NOMOR 2 TAHUN 2024

TENTANG

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SITUBONDO

- Menimbang : bahwa sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 7 ayat (6) Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo Nomor 7 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Penetapan Nilai Jual Obyek 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 12 Tahun 1950 tentang Pemerintahan Daerah Kabupaten di Jawa Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 9 dan Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 41) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);  
3. 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 diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3569);

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 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);
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 Keuangan Nomor 208/PMK.07/2018 Tahun 2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1853);
8. Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo Nomor 7 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Situbondo Tahun 2024 Nomor 7);

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG 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 Situbondo.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Situbondo.
3. Bupati adalah Bupati Situbondo.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Situbondo dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan.
5. 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.

6. 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.
7. Objek Pajak 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.
8. Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual Bumi atau nilai jual Bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan NJOP Bumi dan NJOP Bangunan.
9. 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.
10. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.
11. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan Bumi dan di bawah permukaan Bumi.

## BAB II KLASIFIKASI NJOP

### Pasal 2

- (1) Klasifikasi dan besaran NJOP Bumi dan NJOP Bangunan tercantum dalam Lampiran dan merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Peraturan Bupati ini.
- (2) Dalam hal nilai jual bumi untuk objek pajak lebih besar dari nilai jual tertinggi Klasifikasi NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka nilai jual bumi tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bumi.
- (3) Dalam hal nilai jual bangunan untuk objek pajak lebih besar dari nilai jual tertinggi klasifikasi NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka nilai jual bangunan tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bangunan.

### Pasal 3

Klasifikasi dan besarnya NJOP untuk masing-masing wilayah Kecamatan ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

## BAB III KETENTUAN PENUTUP

### Pasal 4

Pada saat Peraturan Bupati ini berlaku, Peraturan Bupati Situbondo Nomor 40 Tahun 2013 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Situbondo Tahun 2013 Nomor 40), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 5

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Situbondo  
Pada tanggal 3 Januari 2024

BUPATI SITUBONDO,

ttd.

KARNA SUSWANDI

Diundangkan di Situbondo  
Pada tanggal 3 Januari 2024

SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN SITUBONDO

ttd.

WAWAN SETIAWAN

BERITA DAERAH KABUPATEN SITUBONDO TAHUN 2024 NOMOR 2

SALINAN sesuai dengan Aslinya,  
KEPALA BAGIAN HUKUM



ANNA KUSUMA, S.H.,M.Si

Pembina (IV/a)

19831221 200604 2 009

## I. KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI UNTUK PERDESAAN DAN PERKOTAAN

Klasifikasi	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m <sup>2</sup> )	Nilai Jual Objek Pajak (Rp/m <sup>2</sup> )
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	>	9,250,000.00	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
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	200,500.00
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	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

II. KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BANGUNAN UNTUK PERDESAAN DAN PERKOTAAN

Klasifikasi	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp/m <sup>2</sup> )			Nilai Jual Objek Pajak (Rp/m <sup>2</sup> )
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

BUPATI SITUBONDO,

ttd.

KARNA SUSWANDI