



BUPATI TORAJA UTARA
PROVINSI SULAWESI SELATAN

PERATURAN BUPATI TORAJA UTARA
NOMOR 15 TAHUN 2026

TENTANG
TATA CARA PENILAIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TORAJA UTARA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85 Tahun 2024 tentang Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Penilaian 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 28 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kabupaten Toraja Utara di Provinsi Sulawesi Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4874); •
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 1 Tahun 2026 tentang Penyesuaian Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2026 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7153);
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. 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);
6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85 Tahun 2024 tentang Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan

dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 881);

7. Peraturan Daerah Kabupaten Toraja Utara Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Toraja Utara Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Toraja Utara Nomor 1);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PENILAIAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN.

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Toraja Utara.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Toraja Utara.
4. Perangkat Daerah adalah perangkat Daerah yang melaksanakan urusan pemerintahan di bidang pendapatan.
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. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.
7. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan Bumi dan di bawah permukaan Bumi.
8. 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.
9. 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 nilai jual pengganti.
10. Penilaian Massal adalah penilaian yang sistematis untuk sejumlah objek Pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur standar.
11. Penilaian Individual adalah penilaian terhadap objek Pajak kriteria tertentu dengan cara memperhitungkan

semua karakteristik objek Pajak yang disusun dalam laporan penilaian.

12. Nilai Indikasi Rata-rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
13. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah zona geografis yang terdiri atas 1 (satu) atau lebih objek Pajak yang mempunyai 1 (satu) NIR yang sama, dan dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek Pajak dalam satuan wilayah administrasi pemerintahan lembang/kelurahan tanpa terikat pada batas blok.
14. Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat SPOP adalah surat yang digunakan oleh wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek PBB-P2 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan Daerah.
15. Lampiran SPOP yang selanjutnya disingkat LSPOP adalah lampiran dari surat yang digunakan oleh wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek PBB-P2 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
16. Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual Bumi dan/atau nilai jual Bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan NJOP Bumi dan NJOP Bangunan.
17. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat DBKB adalah tabel untuk menilai Bangunan berdasarkan metode biaya yang terdiri dari biaya komponen utama, biaya komponen material, dan biaya komponen fasilitas untuk setiap jenis penggunaan Bangunan.

Pasal 2

- (1) Objek PBB-P2 merupakan 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) Objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. objek Pajak umum; dan
 - b. objek Pajak khusus.
- (3) Objek Pajak umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan objek Pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria tertentu.
- (4) Objek Pajak umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri atas:
 - a. objek Pajak standar merupakan objek Pajak yang memenuhi kriteria:
 1. luas tanah $\leq 10.000 \text{ m}^2$ (kurang dari atau sama dengan sepuluh ribu meter persegi);
 2. luas Bangunan $\leq 1.000 \text{ m}^2$ (kurang dari atau sama dengan seribu meter persegi); dan

3. jumlah lantai bangunan ≤ 4 (kurang dari atau sama dengan empat) lantai;
- b. objek Pajak nonstandar merupakan objek Pajak yang memenuhi salah satu kriteria:
 1. luas tanah $> 10.000 \text{ m}^2$ (lebih dari sepuluh ribu meter persegi);
 2. luas bangunan $> 1.000 \text{ m}^2$ (lebih dari seribu meter persegi); dan
 3. jumlah lantai Bangunan > 4 (lebih dari empat) lantai.
- (5) Objek Pajak khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b antara lain:
 - a. bendungan;
 - b. lapangan golf;
 - c. stadion;
 - d. pabrik pupuk;
 - e. tempat rekreasi;
 - f. tempat penampungan/kilang minyak, air atau gas;
 - g. pipa minyak, pipa air, atau pipa gas;
 - h. stasiun pengisian bahan bakar;
 - i. menara;
 - j. pembangkit listrik tenaga air; dan
 - k. tempat pengolahan material batu dan kayu.

Pasal 3

- (1) Dasar pengenaan PBB-P2 yaitu NJOP.
- (2) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh melalui proses penilaian PBB-P2.
- (3) NJOP yang digunakan untuk perhitungan PBB-P2 ditetapkan minimal 20% (dua puluh persen) dan maksimal 100% (seratus persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP tidak kena Pajak.
- (4) Penentuan besaran persentase sebagaimana dimaksud pada ayat (3) atas kelompok objek PBB-P2 dilakukan dengan mempertimbangkan:
 - a. kenaikan NJOP hasil penilaian;
 - b. bentuk pemanfaatan objek Pajak; dan/atau
 - c. klasterisasi NJOP di Daerah.
- (5) Besaran persentase NJOP yang digunakan untuk perhitungan PBB-P2 yaitu 65% (enam puluh lima persen).
- (6) NJOP hasil penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibedakan menjadi:
 - a. NJOP Bumi; dan/atau
 - b. NJOP Bangunan.
- (7) NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) 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 (6) huruf a 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 ke dalam Klasifikasi NJOP Bumi.
- (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 yaitu sebesar nilai jual pengganti; dan
 - b. kepentingan industri, lapangan golf serta tempat rekreasi yaitu 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 (1) dihitung melalui:
 - a. Penilaian Massal; atau
 - b. Penilaian Individual.
- (5) Penilaian Individual untuk Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b dilakukan dalam hal Penilaian Massal tidak memadai untuk memperoleh NJOP secara akurat.
- (6) Klasifikasi NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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, nilai jual Bumi ditetapkan sebagai NJOP Bumi.
- (8) Besaran NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (7) ditetapkan dengan keputusan Bupati.

Pasal 5

- (1) NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (6) 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 ke dalam Klasifikasi NJOP Bangunan.
- (3) NJOP Bangunan objek Pajak umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (7) huruf a dihitung melalui:
 - a. Penilaian Massal; atau
 - b. Penilaian Individual.
- (4) Penilaian Individual untuk Bangunan objek Pajak umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dilakukan dalam hal Penilaian Massal tidak memadai untuk memperoleh NJOP secara akurat.
- (5) NJOP Bangunan objek Pajak khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (7) huruf b dihitung melalui Penilaian Individual.

- (6) Klasifikasi NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (7) Dalam hal nilai jual Bangunan untuk objek Pajak lebih besar dari nilai jual tertinggi NJOP Bangunan, nilai jual Bangunan ditetapkan sebagai NJOP Bangunan.
- (8) Besaran NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) ditetapkan dengan keputusan Bupati.

Pasal 6

Tata cara penilaian PBB-P2 terdiri atas:

- a. Penilaian Massal; dan
- b. Penilaian Individual.

Pasal 7

- (1) Penilaian Massal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a, terdiri atas:
 - a. penilaian tanah;
 - b. penilaian Bangunan dan penyusunan DBKB; dan/atau
 - 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:
 - a. batasan dalam pembuatan sket/peta ZNT;
 - b. peta Lembang/kelurahan yang telah ada batas bloknnya;
 - c. file data tahun terakhir serta daftar himpunan ketentuan Pajak;
 - d. buku Klasifikasi NJOP tahun terakhir;
 - e. alat tulis termasuk pensil pewarna;
 - f. proses pembuatan sket/peta ZNT;
 - g. analisis data;
 - h. pemberian warna garis batas ZNT dan pencantuman angka NIR dalam peta kerja;
 - i. membuat kode ZNT untuk masing-masing ZNT dalam peta kerja;
 - j. pengisian formulir ZNT; dan
 - k. membuat sket/peta ZNT akhir.
- (3) Penilaian Bangunan dan penyusunan DBKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilakukan dengan memperhatikan:
 - a. metode survei kuantitas;
 - b. pengelompokan Bangunan;
 - c. DBKB standar dilakukan dengan cara:
 1. tahapan pembuatan DBKB; dan
 2. biaya komponen Bangunan yang terdiri atas:
 - a) biaya komponen utama;
 - b) biaya komponen material; dan
 - c) biaya komponen fasilitas;
 - d. DBKB nonstandar dilakukan dengan cara:
 1. proses penyusunan DBKB nonstandar; dan
 2. pembuatan DBKB nonstandar.

- (4) Penilaian dengan bantuan komputer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dilakukan dengan memperhatikan:
 - a. data ZNT, DBKB, SPOP dan LSPOP;
 - b. validasi data; dan
 - c. penyusutan Bangunan.

Pasal 8

- (1) Penilaian Individual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b, dilakukan dengan memperhatikan:
 - a. penilaian dengan pendekatan data pasar;
 - b. penilaian dengan pendekatan biaya; dan
 - c. penilaian dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan.
- (2) Persiapan Penilaian Individual sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas:
 - a. menyusun rencana kerja;
 - b. menyiapkan SPOP, LSPOP dan lembar kerja objek khusus;
 - c. menyeleksi data objek Pajak yang perlu dilakukan Penilaian Individual; dan
 - d. mengumpulkan data lama, sebagai pelengkap dari objek Pajak yang akan dinilai.
- (3) Penilaian dengan pendekatan data pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a digunakan untuk Penilaian Individual terhadap tanah, sedangkan penilaian untuk Bangunan menggunakan pendekatan biaya.
- (4) Penilaian dengan pendekatan biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b digunakan dengan cara menambahkan nilai Bangunan dengan nilai tanah.
- (5) Penilaian dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c digunakan dengan cara menghitung seluruh pendapatan dalam 1 (satu) tahun dari objek Pajak yang dinilai dikurangi dengan biaya kekosongan dan biaya operasi.

Pasal 9

- (1) Penilaian Massal dan Penilaian Individual untuk penentuan NJOP Bumi untuk objek Pajak berupa tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4) 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.

Pasal 10

- (1) Penilaian Massal untuk menentukan NJOP Bangunan objek Pajak umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) dilakukan dengan menyusun DBKB untuk setiap jenis penggunaan Bangunan.
- (2) Jenis penggunaan Bangunan 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. pompa bensin;
- m. tangki minyak; dan
- n. gedung sekolah.

Pasal 11

- (1) Penilaian Individual untuk menentukan NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (4) dan ayat (5) dilakukan dengan metode:
 - a. perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis;
 - b. nilai perolehan baru; atau
 - c. nilai jual pengganti.
- (2) Khusus untuk penilaian NJOP Bangunan dengan metode nilai jual pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan dengan menghitung Bumi dan Bangunan sebagai 1 (satu) kesatuan kemudian dikurangi dengan NJOP Bumi yang diperoleh dari Penilaian Individual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (5).

Pasal 12

- (1) Proses penilaian PBB-P2 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 penilai publik yang telah memiliki kompetensi dalam bidang penilaian PBB-P2.

Pasal 13

- (1) Perangkat Daerah dalam melakukan pengolahan data hasil penilaian PBB-P2 dapat bekerja sama dengan kantor pertanahan dan/atau lembaga instansi lain yang terkait.
- (2) Petugas yang melakukan pengolahan data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib merahasiakan data hasil

penilaian PBB-P2 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 14

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

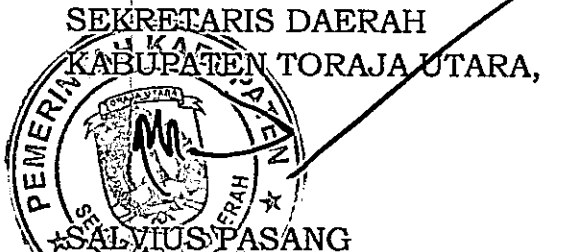
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Toraja Utara.

Ditetapkan di Rantepao
pada tanggal 17 Juli 2026

BUPATI TORAJA UTARA,

FREDERIK VICTOR PALIMBONG

Diundangkan di Rantepao
pada tanggal 17 Juli 2026

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN TORAJA UTARA,

SALVIUS PASANG

BERITA DAERAH KABUPATEN TORAJA UTARA TAHUN 2026 NOMOR 15.

LAMPIRAN I
PERATURAN BUPATI TORAJA UTARA
NOMOR 15 TAHUN 2026
TENTANG
TATA CARA PENILAIAN 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	64.005.000,00
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

Kelas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/M ²)		Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/M ²)
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
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	200.000,00
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

Kelas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/M ²)		Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/M ²)
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	0,00	s/d 170,00	140,00

BUPATI TORAJA UTARA,



FREDERICK VICTOR PALIMBONG

LAMPIRAN II
PERATURAN BUPATI TORAJA UTARA
NOMOR 15 TAHUN 2026
TENTANG
TATA CARA PENILAIAN 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

Kelas	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp/M ²)			Nilai Jual Objek Pajak Bangunan (Rp/M ²)
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	0,00	s/d	52.000,00	50.000,00


 BUPATI TORAJA UTARA,
 FREDERIKTOR PALIMBONG