



SALINAN

BUPATI BATU BARA
PROVINSI SUMATERA UTARA
PERATURAN BUPATI BATU BARA
NOMOR 22 TAHUN 2020

TENTANG

KLASIFIKASI DAN PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK SEBAGAI DASAR
PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
KABUPATEN BATU BARA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BATU BARA,

- Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) di wilayah Kabupaten Batu Bara, maka perlu ditetapkan klasifikasi dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2);
- b. bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada Pasal 4 ayat (4) dan Pasal 5 ayat (16), maka klasifikasi NJOP Bumi dan NJOP Bangunan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Kepala Daerah;
- c. bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 49 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Batu Bara Nomor 9 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Batu Bara Nomor 10 Tahun 2017 tentang Perubahan kedua Peraturan Daerah Kabupaten Batu Bara Nomor 9 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah perlu menetapkan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Batu Bara;

- d. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan di Wilayah Kabupaten Batu Bara.

- Mengingat :
1. 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 telah 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);
 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2007 tentang Pembentukan Kabupaten Batu Bara di Provinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4681);
 3. Undang-Undang 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);
 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 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 Nomor 25 Tahun 2002 tentang Penetapan Besarnya Nilai Jual Kena Pajak untuk Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 50, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4200);
 6. Peraturan Pemerintah 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);

7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 310);
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036, sebagaimana telah di ubah 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);
9. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 139/PMK.03/2014 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 944);
10. Peraturan Daerah Kabupaten Batu Bara Nomor 9 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Batu Bara Nomor 10 Tahun 2017 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah;
11. Peraturan Daerah Kabupaten Batu Bara Nomor 7 Tahun 2016 tentang Pembentukan Perangkat Daerah Kabupaten Batu Bara sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Batu Bara Nomor 7 Tahun 2016 tentang Pembentukan Perangkat Daerah Kabupaten Batu Bara.

MEMUTUSKAN:

MENETAPKAN : PERATURAN BUPATI TENTANG KLASIFIKASI DAN PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KABUPATEN BATU BARA.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Batu Bara.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Batu Bara.
4. Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah yang selanjutnya disingkat BPPRD adalah Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Batu Bara yang melaksanakan pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
5. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu dibidang perpajakan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
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 mendapat imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
7. Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan 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.
8. 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 pajak lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
9. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Daerah.
10. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.
11. Objek Pajak Perdesaan dan Perkotaan adalah Objek Pajak 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. Penilaian Individu adalah penilaian terhadap objek pajak dengan cara memperhitungkan semua karakteristik dari setiap objek pajak.
13. Objek Pajak Khusus adalah objek pajak yang memiliki jenis konstruksi khusus baik ditinjau dari segi material pembentuk maupun keberadaannya memiliki arti yang khusus.
14. Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual bumi/bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan NJOP Bumi.
15. Validasi data NJOP PBB adalah suatu tindakan yang membuktikan kebenaran NJOP PBB yang ada dengan membandingkan NJOP transaksi sesuai fakta harga transaksi sebenarnya.
16. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disebut 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.

BAB II
KLASIFIKASI NJOP
Pasal 2

- (1) Klasifikasi Kenaikan Kelas NJOP bumi sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Klasifikasi Pengelompokan dan besarnya NJOP Bumi adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (3) Dalam hal nilai jual bumi lebih besar dari nilai jual tertinggi klasifikasi NJOP bumi yang tercantum dalam Lampiran II Peraturan Bupati ini, maka nilai jual bumi tersebut ditetapkan sebagai Nilai Jual Objek Bumi.
- (4) Klasifikasi dan besarnya NJOP Bangunan sebagaimana tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (5) Dalam hal nilai jual bangunan lebih besar dari nilai jual tertinggi klasifikasi NJOP bangunan yang tercantum dalam Lampiran III Peraturan Bupati ini, maka nilai jual bumi tersebut ditetapkan sebagai Nilai Jual Objek Bumi.

BAB III
BESARAN NJOP
Pasal 3

- (1) Besaran NJOP sebagai dasar pengenaan PBB P2 untuk tanah yang belum ada bangunannya adalah sebesar NJOP Bumi.

- (2) Besaran NJOP sebagai dasar pengenaan PBB P2 untuk tanah yang ada bangunannya adalah sebesar jumlah besaran NJOP Bumi ditambah besaran NJOP Bangunan.

BAB IV

TATA CARA PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK

Pasal 4

- (1) Klasifikasi dan besarnya NJOP sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan untuk masing-masing Desa atau Kelurahan.
- (2) Penetapan besarnya NJOP masing-masing desa atau kelurahan di wilayah selain kecamatan Air Putih, Kecamatan Sei Suka dan Kecamatan Laut Tador diberikan keringanan sebesar 50 % dari besarnya NJOP.

BAB V

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 5

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Batu Bara.

Ditetapkan di Lima Puluh
pada tanggal 3 Maret 2020

BUPATI BATU BARA,

TTD

ZAHIR

Diundangkan di Lima Puluh
pada tanggal 4 Maret 2020

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BATU BARA

TTD

SAKTI ALAM SIREGAR

BERITA DAERAH KABUPATEN BATU BARA TAHUN 2020 NOMOR 22

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM



RAHMAD SIRAIT, SH
NIP. 19660707 198602 1 001

LAMPIRAN I : PERATURAN BUPATI BATU BARA
NOMOR : 22 TAHUN 2020
TANGGAL : 3 Maret 2020

KLASIFIKASI KENAIKAN KELAS NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI
UNTUK OBJEK PAJAK SEKTOR PERDESAAN DAN PERKOTAAN

KELAS AWAL	NJOP AWAL	KELAS KENAIKAN	NJOP KENAIKAN
74	285.000	65	1.010.000
77	160.000	70	569.000
78	128.000	71	456.000
79	103.000	72	368.000
80	82.000	74	294.000
81	64.000	75	230.000
82	48.000	77	174.000
83	36.000	78	131.000
84	27.000	79	100.000
85	20.000	80	75.000
86	14.000	82	54.000
87	10.000	83	40.000
88	7.150	84	30.000
89	5.000	85	22.000
90	4.100	85	19.000
91	2.450	86	13.000
92	1.700	87	10.000
93	1.200	87	9.000

BUPATI BATU BARA

TTD

ZAHIR

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM



RAHMAD SIRAIT, SH
NIP. 19660707 198602 1 001

LAMPIRAN II: PERATURAN BUPATI BATU BARA

NOMOR : 22 TAHUN 2020

TANGGAL : 3 Maret 2020

KLASIFIKASI PENGELOMPOKAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI
UNTUK OBJEK PAJAK SEKTOR PERDESAAN DAN PERKOTAAN

Kelas		Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	NJOP (Rp/m ²)
001	>	977.000 s/d 1.086.000	1.032.000
002	>	855.000 s/d 977.000	916.000
003	>	748.000 s/d 855.000	802.000
004	>	655.000 s/d 748.000	702.000
005	>	573.000 s/d 655.000	614.000
006	>	501.000 s/d 573.000	537.000
007	>	426.000 s/d 501.000	464.000
008	>	362.000 s/d 426.000	394.000
009	>	308.000 s/d 362.000	335.000
010	>	262.000 s/d 308.000	285.000
011	>	223.000 s/d 262.000	243.000
012	>	178.000 s/d 223.000	200.000
013	>	142.000 s/d 178.000	160.000
014	>	114.000 s/d 142.000	128.000
015	>	91.000 s/d 114.000	103.000
016	>	73.000 s/d 91.000	82.000
017	>	55.000 s/d 73.000	64.000
018	>	41.000 s/d 55.000	48.000
019	>	31.000 s/d 41.000	36.000
020	>	23.000 s/d 31.000	27.000

021	>	17.000 s/d 23.000	20.000
022	>	12.000 s/d 17.000	14.000
023	>	8.400 s/d 12.000	10.000
024	≤	5.900 s/d 8.400	5.000

BUPATI BATU BARA

TTD

ZAHIR

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM



RAHMAD SIRAIT, SH
NIP. 19660707 198602 1 001

LAMPIRAN III : PERATURAN BUPATI BATU BARA

NOMOR : 22 TAHUN 2020

TANGGAL : 3 Maret 2020

KLASIFIKASI PENGELOMPOKAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK BANGUNAN
UNTUK OBJEK PAJAK SEKTOR PERDESAAN DAN PERKOTAAN

Kelas	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp/M ²)	Nilai Jual Objek Pajak (Rp/M ²)
001	> 14.700.000 s/d 15.800.000	15.250.000
002	> 13.600.000 s/d 14.700.000	14.150.000
003	> 12.550.000 s/d 13.600.000	13.075.000
004	> 11.550.000 s/d 12.550.000	12.050.000
005	> 10.600.000 s/d 11.550.000	11.075.000
006	> 9.700.000 s/d 10.600.000	10.150.000
007	> 8.850.000 s/d 9.700.000	9.275.000
008	> 7.300.000 s/d 8.050.000	8.450.000
009	> 7.300.000 s/d 8.050.000	7.675.000
010	> 6.600.000 s/d 7.300.000	6.950.000
011	> 5.850.000 s/d 6.600.000	6.225.000
012	> 5.150.000 s/d 5.850.000	5.500.000
013	> 4.500.000 s/d 5.150.000	4.825.000
014	> 3.900.000 s/d 4.500.000	4.200.000
015	> 3.350.000 s/d 3.900.000	3.625.000
016	> 2.850.000 s/d 3.350.000	3.100.000
017	> 2.400.000 s/d 2.850.000	2.625.000
018	> 2.000.000 s/d 2.400.000	2.200.000
019	> 1.666.000 s/d 2.000.000	1.833.000
020	> 1.366.000 s/d 1.666.000	1.516.000
021	> 1.034.000 s/d 1.366.000	1.200.000
022	> 902.000 s/d 1.034.000	968.000
023	> 744.000 s/d 902.000	823.000
024	> 656.000 s/d 744.000	700.000
025	> 534.000 s/d 656.000	595.000

026	>	476.000 s/d 534.000	505.000
027	>	382.000 s/d 476.000	429.000
028	>	348.000 s/d 382.000	365.000
029	>	272.000 s/d 348.000	310.000
030	>	52.000 s/d 272.000	264.000
031	≤	52.000	225.000

BUPATI BATU BARA

TTD

ZAHIR

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM



RAHMAD SIRAIT, SH

NIP. 19660707 198602 1 001