



BUPATI BATU BARA  
PROVINSI SUMATERA UTARA  
PERATURAN BUPATI BATU BARA  
NOMOR 30 TAHUN 2022

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 ketentuan Pasal 4 ayat (4) dan Pasal 5 ayat (6) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan 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 4 Tahun 2020 tentang Perubahan ketiga 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;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, 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 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 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573) ;
  4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
  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 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);
  8. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1853);

9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
10. Peraturan Daerah Kabupaten Batu Bara Nomor 9 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Batu Bara Tahun 2010 Nomor 9) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Batu Bara Nomor 4 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Daerah Kabupaten 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 beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Batu Bara Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga 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 Pendapatan Daerah yang selanjutnya disingkat BAPENDA adalah Badan Pengelola Pendapatan 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 Pedesaan 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 NJOP Bumi untuk objek pajak sektor Perdesaan dan Perkotaan sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Dalam hal nilai jual bumi lebih besar dari nilai jual tertinggi klasifikasi NJOP bumi yang tercantum dalam Lampiran I Peraturan Bupati ini, maka nilai jual bumi tersebut ditetapkan sebagai Nilai Jual Objek Bumi.
- (3) Klasifikasi Pengelompokan NJOP Bangunan sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (4) Klasifikasi NJOP Bangunan untuk objek pajak sektor Perdesaan dan Perkotaan sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB III  
TATA CARA PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK

Pasal 3

- (1) Klasifikasi 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 masing-masing kecamatan sebagaimana tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini

BAB IV  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 4

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, 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 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku

Pasal 6

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  
**BUPATI BATU BARA,**  
**TTD**  
**ZAHIR**

Diundangkan di Lima Puluh  
pada tanggal

**SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BATU BARA**

**TTD**

**SAKTI ALAM SIREGAR**

BERITA DAERAH KABUPATEN BATU BARA TAHUN 2022 NOMOR

Salinan sesuai dengan aslinya  
**KEPALA BAGIAN HUKUM**

  
**NETTI HERAWATI NAINGGOLAN, SH.MH**  
**NIP.19800406 200903 2 006**

LAMPIRAN I : PERATURAN BUPATI BATU BARA

NOMOR : 36 TAHUN 2022

TANGGAL : 31 Maret 2022

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

KODE KELAS	NJOP KENAIKAN
65	1.010.000
68	870.000
69	718.000
70	569.000
71	456.000
72	368.000
74	294.000
75	230.000
77	174.000
78	131.000
79	100.000
80	75.000
82	54.000
83	40.000
84	30.000
85	22.000
85	19.000
86	13.000
87	10.000
87	9.000

**BUPATI BATU BARA**

**TTD**

**ZAHIR**

Salinan sesuai dengan aslinya  
**KEPALA BAGIAN HUKUM**



**NETTI HERAWATI NAINGGOLAN, SH.MH**  
**NIP.19800406 200903 2 006**

## LAMPIRAN II : PERATURAN BUPATI BATU BARA

NOMOR : 36 TAHUN 2022

TANGGAL : 31 Maret 2022

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

Kode Kelas	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp/M <sup>2</sup> )	Nilai Jual Objek Pajak (Rp/M <sup>2</sup> )
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	>	52.0000 s/d 272.000	264.000
031	≤	52.000	225.000

**BUPATI BATU BARA**

**TTD  
ZAHIR**

Salinan sesuai dengan aslinya  
**KEPALA BAGIAN HUKUM**



**NETTI HERAWATI NAINGGOLAN, SH.MH  
NIP.19800406 200903 2 006**

## Lampiran III Peraturan Bupati Batu Bara

Nomor : 30 TAHUN 2022

Tanggal : 31 Maret 2022

Kecamatan : 082 / LAUT TADOR  
Desa / Kelurahan : 001 / TANJUNG PRAPAT

No	Kec	Kel	Kd Blok	Nama Jalan	NJOP
1	082	001	001	DUSUN I	75,000
2	082	001	001	DUSUN V	40,000
3	082	001	001	DUSUN I	30,000
4	082	001	001	DUSUN I	30,000
5	082	001	001	DUSUN I	22,000
6	082	001	001	DUSUN I	22,000
7	082	001	001	DUSUN I	30,000
8	082	001	001	DUSUN I	40,000
9	082	001	001	DUSUN I	54,000
10	082	001	002	DUSUN IV	54,000
11	082	001	002	DUSUN I	30,000
12	082	001	002	DUSUN I	22,000
13	082	001	002	DUSUN I	30,000
14	082	001	002	DUSUN I	30,000
15	082	001	002	DUSUN I	40,000
16	082	001	002	DUSUN I	54,000
17	082	001	002	DUSUN I	75,000
18	082	001	003	DUSUN II	30,000
19	082	001	003	DUSUN III	40,000
20	082	001	003	DUSUN IV	40,000
21	082	001	003	DUSUN V	40,000
22	082	001	003	DUSUN VII	30,000
23	082	001	003	DUSUN II	30,000
24	082	001	003	DUSUN II	22,000
25	082	001	003	DUSUN II	75,000
26	082	001	003	DUSUN II	54,000
27	082	001	003	DUSUN II	40,000
28	082	001	003	DUSUN II	30,000
29	082	001	003	DUSUN II	30,000
30	082	001	004	DUSUN III	30,000
31	082	001	004	DUSUN IV	75,000

35	150	022	000	DUSUN PAKAM RAYA	22,000
36	150	022	000	DUSUN IV SIMPANG TIGA	22,000
37	150	022	000	DUSUN IV SIMPANG TIGA	22,000
38	150	022	000	DUSUN IV	22,000
39	150	022	000	DUSUN IV	22,000
40	150	022	000	DUSUN IV	30,000
41	150	022	000	DUSUN III PAKAM RAYA	22,000
42	150	022	000	DUSUN III	22,000
43	150	022	000	DUSUN III	22,000
44	150	022	000	DUSUN I	30,000

**BUPATI BATU BARA**

**TTD**

**ZAHIR**

Salinan sesuai dengan aslinya

**KEPALA BAGIAN HUKUM**

  
**NETTI HERAWATI NAINGGOLAN, SH.MH**

**NIP.19800406 200903 2 006**