



BUPATI ACEH UTARA  
PROVINSI ACEH  
PERATURAN BUPATI ACEH UTARA  
NOMOR 47 TAHUN 2020  
TENTANG

KLASIFIKASI DAN BESARNYA NILAI JUAL OBJEK PAJAK PERMUKAAN  
BUMI BERUPA TANAH DAN DAFTAR BIAYA KOMPONEN BANGUNAN  
SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PERDESAAN DAN PERKOTAAN KABUPATEN  
ACEH UTARA TAHUN 2021

BUPATI ACEH UTARA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 5 ayat (3) Qanun Kabupaten Aceh Utara Nomor 3 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, berdasarkan hasil peninjauan harga pasar tanah di Gampong-Gampong dalam Kabupaten Aceh Utara perlu menetapkan Peraturan Bupati Aceh Utara tentang Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Permukaan Bumi Berupa Tanah dan Daftar Biaya Komponen Bangunan sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Aceh Utara Tahun 2021;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Darurat Nomor 7 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten-Kabupaten dalam lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1092);
  2. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3686) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);
  3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Pembendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
  4. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4633);

5. 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);
6. Peraturan Bupati Aceh Utara Nomor 26 Tahun 2014 tentang Ketentuan Pelaksanaan Qanun Kabupaten Aceh Utara Nomor 3 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
7. Peraturan Bupati Aceh Utara Nomor 28 Tahun 2014 tentang Klasifikasi dan Pengelompokan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI ACEH UTARA TENTANG KLASIFIKASI DAN BESARNYA NILAI JUAL OBJEK PAJAK PERMUKAAN BUMI BERUPA TANAH DAN DAFTAR BIAYA KOMPONEN BANGUNAN SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN KABUPATEN ACEH UTARA TAHUN 2021.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan :

1. Bupati adalah Bupati Aceh Utara.
2. Badan Pengelolaan Keuangan Daerah selanjutnya disingkat BPKD adalah Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Aceh Utara.
3. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terhutang 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.
4. 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 NJOP pengganti.
5. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh yang ada di bawahnya.

6. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.
7. Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual Bumi dan nilai jual Bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan NJOP Bumi dan NJOP Bangunan.
8. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut PBB-P2 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.

## BAB II KLASIFIKASI DAN BESARNYA NJOP

### Pasal 2

NJOP dapat ditentukan berdasarkan 3 (tiga) aspek yaitu :

- a. Perbandingan harga objek, yaitu nilai NJOP berdasarkan perbandingan dengan objek properti lainnya yang sejenis dan letaknya tidak berjauhan dan telah diketahui berapa harga jualnya;
- b. Nilai perolehan baru, yaitu penentuan NJOP yang didasari oleh penghitungan biaya untuk mendapatkan properti yang dibeli dan dikurangi dengan kondisi fisik properti yang dibeli; dan
- c. Nilai jual objek pajak pengganti, yaitu metode penentuan nilai pajak berdasar hasil produksi objek pajak tersebut.

### Pasal 3

Ketentuan mengenai :

- a. Klasifikasi dan Besarnya NJOP Bumi untuk objek PBB-P2 adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran I;
- b. Biaya Komponen Bangunan untuk objek PBB-P2 tercantum dalam Lampiran II;

sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

### Pasal 4

- (1) Dalam hal nilai jual bumi untuk objek PBB-P2 lebih besar dari nilai jual tertinggi, maka klasifikasi dan besarnya NJOP bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a ditetapkan sebagai NJOP Bumi;
- (2) Dalam hal nilai jual bangunan untuk objek PBB-P2 lebih besar dari nilai jual tertinggi, maka klasifikasi dan besarnya NJOP bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b ditetapkan sebagai NJOP Bangunan.

BAB III  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 5

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.  
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Kabupaten Aceh Utara.

Ditetapkan di Lhokseumawe  
pada tanggal 29 Desember 2020 M  
14 Jumadil Awal 1442 H



Diundangkan di Lhokseumawe  
pada tanggal 29 Desember 2020 M  
14 Jumadil Awal 1442 H



LAMPIRAN I : KEPUTUSAN BUPATI ACEH UTARA  
NOMOR : 47 TAHUN 2020  
TANGGAL : 29 DESEMBER 2020 M  
14 JUMADIL AWAL 1442 H

KLASIFIKASI DAN BESARNYA NJOP PERMUKAAN BUMI BERUPA TANAH TAHUN 2021

PROVINSI : 11 - ACEH  
KAB/KOTA : 08 - ACEH

KECAMATAN : 720 - DEWANTARA  
KELURAHAN : 015 - BLUKA TEUBAI

BLK	NAMA JALAN	KODE ZNT	KELAS BUMI	PENGGOLONGAN NILAI JUAL BUMI (Rupiah/M2)	KET NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI (Rupiah/M2)
001	BLOK TAMBAK	AB	088	5.900 s/d 8.400	7.150
001	BLOK TAMBAK	AD	088	5.900 s/d 8.400	7.150
001	BLOK TAMBAK GARAM	AB	088	5.900 s/d 8.400	7.150
001	DSN COT USIBAK	AA	087	8.400 s/d 12.000	10.000
001	DSN COT USIBAK	AB	088	5.900 s/d 8.400	7.150
001	DSN COT USIBAK	AC	085	17.000 s/d 23.000	20.000
001	JL MEUNASAH	AC	085	17.000 s/d 23.000	20.000
001	JL PANTAI	AA	087	8.400 s/d 12.000	10.000
001	JL REZEKI	AC	085	17.000 s/d 23.000	20.000
002	BLOK TAMBAK	AB	088	5.900 s/d 8.400	7.150
002	BLOK TAMBAK	AD	088	5.900 s/d 8.400	7.150
002	DSN GELIMA	AB	088	5.900 s/d 8.400	7.150
002	DSN GELIMA	AC	085	17.000 s/d 23.000	20.000
002	JL MEUNASAH	AB	088	5.900 s/d 8.400	7.150
002	JL MEUNASAH	AC	085	17.000 s/d 23.000	20.000
002	JL PANTAI	AA	087	8.400 s/d 12.000	10.000
002	JL REZEKI	AB	088	5.900 s/d 8.400	7.150
002	JL REZEKI	AC	085	17.000 s/d 23.000	20.000
002	JL TKG SALEH	AC	085	17.000 s/d 23.000	20.000
002	JL TKG SALEH	AD	088	5.900 s/d 8.400	7.150
003	BLOK TAMBAK	AB	088	5.900 s/d 8.400	7.150
003	DSN GELIMA	AA	087	8.400 s/d 12.000	10.000
003	DSN GELIMA	AB	088	5.900 s/d 8.400	7.150
003	DSN GELIMA	AC	085	17.000 s/d 23.000	20.000
003	DSN UJONG KRUENG	AC	085	17.000 s/d 23.000	20.000
003	JL MEUNASAH	AC	085	17.000 s/d 23.000	20.000
003	JL PANTAI	AA	087	8.400 s/d 12.000	10.000
003	JL PERBATASAN	AA	087	8.400 s/d 12.000	10.000
003	JL PERBATASAN	AC	085	17.000 s/d 23.000	20.000
003	JL. GELIMA	AB	088	5.900 s/d 8.400	7.150
004	BLOK RAWA	AF	089	4.100 s/d 5.900	5.000
004	BLOK SAWAH	AD	088	5.900 s/d 8.400	7.150
004	BLOK TAMBAK	AD	088	5.900 s/d 8.400	7.150
004	BLOK TAMBAK	AE	085	17.000 s/d 23.000	20.000
004	BLOK TAMBAK	AF	089	4.100 s/d 5.900	5.000
004	DSN COT KUTHANG	AD	088	5.900 s/d 8.400	7.150
004	DSN COT KUTHANG	AE	085	17.000 s/d 23.000	20.000
004	DSN COT KUTHANG	AF	089	4.100 s/d 5.900	5.000
004	JL PERBATASAN	AE	085	17.000 s/d 23.000	20.000
004	JL TKG UMAR	AE	085	17.000 s/d 23.000	20.000
004	JL. TKG. UMAR	AE	085	17.000 s/d 23.000	20.000
004	JL. TKG. UMAR	AE	085	17.000 s/d 23.000	20.000
004	LR KUBURAN	AE	085	17.000 s/d 23.000	20.000
004	LR PIADAH	AE	085	17.000 s/d 23.000	20.000

BUPATI ACEH UTARA  
H. MUHAMMAD THALIB



LAMPIRAN II KEPUTUSAN BUPATI ACEH UTARA  
NOMOR : 47 TAHUN 2020  
TANGGAL : 29 DESEMBER 2020 M  
14 JUMADIL AWAL 1442 H

DAFTAR BIAYA KOMPONEN BANGUNAN (DBKB) TAHUN 2021

INSTANSI : BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAERAH  
KABUPATEN : ACEH UTARA  
PROVINSI : ACEH

NO	KOMPONEN JENIS PENGGUNAAN BANGUNAN	LUAS/TYPE/ VOL./LBR BTG	LANTAI/ TINGGI KLM	NILAI (Rp.1000,-)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
3	KOMPONEN MATERIAL			
	3.1 Atap			
	a. Dec/Beton/Gt.Glat	-	-	207
	b. Gt.Beton/Alm	-	-	229
	c. Gt.Biasa/Sirap	-	-	256
	d. Asbes	-	-	292
	e. Seng	-	-	340
	3.2 Dinding			
	a. Kaca	-	-	169
	b. Alm/Spandex	-	-	95
	c. Beton	-	-	146
	d. Batu-bata	-	-	111
	e. Kayu	-	-	35
	f. Seng	-	-	25
	3.3 Lantai			
	a. Mermer	-	-	171
	b. Keramik	-	-	89
	c. Teraso	-	-	102
	d. Ubin PC/Papan	-	-	58
	e. Semen	-	-	0
	3.4 Langit-Langit			
	a. Akustik/Jati	-	-	132
	b. Trip/Asbes/Bambu	-	-	64

