BUPATI BENER MERIAH
PROVINSI ACEH

PERATURAN BUPATI BENER MERIAH
NOMOR : 18 TAHUN 2026

TENTANG

KLASIFIKASI DAN PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK SERTA DAFTAR BIAYA KOMPONEN BANGUNAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN KABUPATEN BENER MERIAH

BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM
DENGAN RAHMAT ALLAH YANG MAHA KUASA

BUPATI BENER MERIAH,

Menimbang :

a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 7 ayat (7) Qanun Kabupaten Bener Meriah Nomor 3 Tahun 2025 tentang Perubahan Atas Qanun Kabupaten Bener Meriah Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten;

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a tersebut di atas, perlu ditetapkan Peraturan Bupati Bener Meriah tentang Klasifikasi Dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Serta Daftar Biaya Komponen Bangunan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Bener Meriah.

Mengingat :

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Bener Meriah di Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 156, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4351);
3. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4633);
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah 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);
5. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4633);

6. Undang-undang...

7. 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)
8. Qanun Kabupaten Bener Meriah Nomor 3 Tahun 2025 tentang Perubahan Atas Qanun Kabupaten Bener Meriah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten (Lembaran Daerah Kabupaten Bener Meriah Tahun 2025 Nomor 165);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG KLASIFIKASI DAN PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK SERTA DAFTAR BIAYA KOMPONEN BANGUNAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN KABUPATEN BENER MERIAH.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Kabupaten adalah Kabupaten Bener Meriah.
2. Pemerintah Kabupaten adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Kabupaten yang memimpin pelaksanaan urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Bener Meriah.
4. Perangkat Kabupaten adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Kabupaten dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintah yang menjadi kewenangan Kabupaten.
5. 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.
6. Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual Bumi atau nilai jual Bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan NJOP Bumi dan NJOP Bangunan.
7. Nilai Indikasi Rata-Rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu Zona Nilai Tanah.
8. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai suatu nilai indikasi rata-rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam suatu wilayah administrasi kampung.
9. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat DBKB adalah daftar dalam bentuk tabel yang dibuat untuk memudahkan perhitungan nilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama, biaya komponen material bangunan, dan biaya komponen fasilitas bangunan.

10.Bumi...

10. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Kabupaten.
11. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
12. Objek pajak sektor perdesaan dan perkotaan 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.

BAB II

KLASIFIKASI NJOP

Pasal 2

(1) Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan merupakan NJOP.

(2) Besaran NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan klasifikasi NJOP.

(3) Klasifikasi NJOP terdiri dari:

a. NJOP Bumi; dan

b. NJOP Bangunan.

Pasal 3

(1) Klasifikasi dan besaran NJOP Bumi untuk Objek Pajak Sektor Perdesaan dan Sektor Perkotaan tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

(2) Dalam hal nilai jual Bumi untuk Objek Pajak Sektor Perdesaan dan Perkotaan lebih besar dari nilai jual tertinggi Klasifikasi NJOP Bumi yang tercantum dalam Lampiran I sebagaimana dimaksud pada ayat (1), nilai jual Bumi tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bumi.

Pasal 4

(1) Klasifikasi dan besaran NJOP Bangunan untuk Objek Pajak Sektor Perdesaan dan Sektor Perkotaan tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

(2) Dalam hal nilai jual Bangunan untuk Objek Pajak Sektor Perdesaan dan Perkotaan lebih besar dari nilai jual tertinggi Klasifikasi NJOP Bangunan yang tercantum dalam Lampiran I sebagaimana dimaksud pada ayat (1), nilai jual Bangunan tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bangunan.

BAB III

PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK

Pasal 5

(1) Penetapan NJOP Bumi dihitung berdasarkan NIR yang terdapat di setiap ZNT dengan mempertimbangkan prinsip keadilan, prinsip kepastian, prinsip kelayakan dan prinsip ekonomi.

(2) Penetapan NJOP Bangunan menggunakan DBKB sebagai dasar perhitungan nilai jual bangunan.

(3)Penetapan.....

(3) Penetapan NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayah.

BAB IV

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 6

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Bener Meriah Nomor 13 Tahun 2013 tentang Klasifikasi Dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan Kabupaten Bener Meriah (Berita Daerah Kabupaten Bener Meriah Tahun 2013 Nomor 05), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 7

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Redelong
pada tanggal, 02 Juli 2026

BUPATI BENER MERIAH,

TAGORE ABUBAKAR

PARAF KOORDINASI	
SEKRETARIS DAERAH	
ASISTEN PEMERINTAHAN, KEISTIMEWAAN ACEH DAN KESRA	
KEPALA BPKPA KAB. BENER MERIAH	

Diundangkan di Redelong
pada tanggal, 02 Juli 2026

SEKRETARIS DAERAH,

RISWANDIKA PUTRA

BERITA DAERAH KABUPATEN BENER MERIAH TAHUN 2026 NOMOR 18

Lampiran I : PERATURAN BUPATI BENER MERIAH
NOMOR : 18 TAHUN 2026
TANGGAL : 02 JULI 2026

KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI UNTUK OBYEK PAJAK SEKTOR PERDESAAAN DAN PERKOTAAN

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m2)	Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m2)
1	2	3
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
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
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

BUPATI BENER MERIAH,

TAGORE ABUBAKAR

PARAF KOORDINASI	
SEKRETARIS DAERAH	
ASISTEN PEMERINTAHAN, KEISTIMEWAAN ACEH DAN KESRA	
KEPALA BPKPA KAB. BENER MERIAH	

Lampiran II : PERATURAN BUPATI BENER MERIAH
NOMOR : TAHUN 2026
TANGGAL : JULI 2026

KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BANGUNAN UNTUK OBYEK PAJAK SEKTOR PERDESAAAN DAN PERKOTAAN

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp/m2)	Nilai Jual Objek Pajak Bangunan (Rp/m2)
1	2	3
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 BENER MERIAH,

TAGORE ABUBAKAR

PARAF KOORDINASI	
SEKRETARIS DAERAH	
ASISTEN PEMERINTAHAN, KEISTIMEWAAN ACEH DAN KESRA	
KEPALA BPKPA KAB. BENER MERIAH	