



BUPATI MUARA ENIM
PROVINSI SUMATERA SELATAN

PERATURAN BUPATI MUARA ENIM
NOMOR 7 TAHUN 2025

TENTANG

KLASIFIKASI, NILAI JUAL OBJEK PAJAK DAN PERSENTASE NILAI JUAL OBJEK
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI MUARA ENIM,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 6 ayat (3) Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Klasifikasi, Nilai Jual Objek Pajak dan Persentase Nilai Jual Objek 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 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);

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 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang

(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

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. Undang-Undang Nomor 91 Tahun 2024 tentang Kabupaten Muara Enim di Provinsi Sumatera Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 277, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7028);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
7. 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);
8. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 139/PMK.03/2014 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 944);
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah 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 2019 Nomor 157);
10. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85 Tahun 2024 tentang Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 881);
11. Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Muara Enim Nomor 2 Tahun 2016) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun

2024 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Muara Enim Tahun 2024 Nomor 6);

12. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Muara Enim Tahun 2024 Nomor 1);
13. Peraturan Bupati Nomor 38 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah (Berita Daerah Kabupaten Muara Enim Tahun 2024 Nomor 38);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG KLASIFIKASI, NILAI JUAL OBJEK PAJAK DAN PERSENTASE NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Kabupaten adalah Kabupaten Muara Enim.
2. Pemerintah Kabupaten adalah Pemerintah Kabupaten Muara Enim.
3. Bupati adalah Bupati Muara Enim.
4. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Bapenda adalah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Muara Enim.
5. 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.
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 mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

7. 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, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau nilai jual pengganti.
8. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Daerah.
9. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.
10. Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut Penilaian PBB-P2 adalah kegiatan untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak yang akan dijadikan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, dengan menerapkan metode perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, metode nilai perolehan baru, dan/atau metode nilai jual pengganti.
11. Penilaian Massal adalah penilaian yang sistematis untuk sejumlah objek pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur standar, yang disebut *Computer Assisted Valuation* dan/atau *Computer Assisted for Mass Appraisal*.
12. Penilaian Individual adalah penilaian terhadap objek Pajak kriteria tertentu dengan cara memperhitungkan semua karakteristik objek pajak yang disusun dalam laporan penilaian.
13. Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual bumi/bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan.
14. 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.
15. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang kepada Wajib Pajak.

BAB II

KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

Pasal 2

- (1) Klasifikasi dan besaran NJOP untuk PBB-P2 atas permukaan bumi berupa tanah sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Klasifikasi dan besaran NJOP untuk PBB-P2 atas Bangunan sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (3) Dalam hal nilai jual bumi/bangunan untuk objek pajak PBB-P2 lebih besar dari nilai jual tertinggi klasifikasi NJOP bumi/bangunan yang sebagaimana tercantum dalam Lampiran I dan Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini maka nilai jual bumi/bangunan tersebut ditetapkan sebagai NJOP bumi/bangunan.

BAB III

NILAI JUAL OBJEK PAJAK

BUMI DAN BANGUNAN BUMI DAN BANGUNAN

Pasal 3

- (1) NJOP digunakan sebagai dasar pengenaan PBB-P2.
- (2) NJOP terdiri dari :
 - a. NJOP Bumi; dan
 - b. NJOP Bangunan.
- (3) Besaran NJOP Bumi dan Bangunan dicantumkan dalam SPPT PBB-P2 dan ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu yang dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.
- (4) NJOP tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
- (5) Besaran persentase yang digunakan untuk perhitungan PBB-P2 ditetapkan 100% (seratus persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP tidak kena pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

- (6) Penentuan besaran persentase sebagaimana dimaksud pada ayat (5) atas kelompok objek PBB-P2 dilakukan dengan mempertimbangkan antara lain:
 - a. kenaikan NJOP hasil penilaian;
 - b. bentuk pemanfaatan objek pajak; dan/atau
 - c. klasterisasi NJOP dalam satu wilayah Kabupaten.
- (7) Besaran NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a setiap Desa/Kelurahan dalam Kabupaten sebagaimana tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (8) NJOP Bumi Objek Pajak tertentu yang bersifat khusus yang dinilai secara individual adalah harga pasar pada saat penilaian.
- (9) Penggunaan NJOP di luar kepentingan perpajakan bukan menjadi tanggung jawab Bapenda.

Pasal 4

- (1) Bupati dapat memberikan pembebasan pembayaran atas pokok Pajak terutang dan/atau sanksi Pajak.
- (2) Pembebasan Pembayaran Pokok Pajak terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada wajib pajak PBB-P2 yang nilai ketetapannya sampai dengan Rp.100.000 (seratus ribu rupiah).

Pasal 5

- (1) NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf b dirinci dalam DBKB.
- (2) DBKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk penilaian secara massal sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (3) DBKB Objek Pajak tertentu yang bersifat khusus yang dinilai secara individual adalah daftar harga satuan Barang dan Upah Pemerintah Kabupaten yang berlaku pada saat penilaian.

Pasal 6

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Nomor 61 Tahun 2020 tentang Klasifikasi dan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Muara Enim (Berita Daerah Kabupaten Muara Enim Tahun 2020 Nomor 61) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

(7)

BAB IV
KETENTUAN PENUTUP

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 Muara Enim.

Ditetapkan di Muara Enim
pada tanggal 28 April 2025
BUPATI MUARA ENIM,

dto.

EDISON'

Diundangkan di Muara Enim
pada tanggal 28 April 2025

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN MUARA ENIM,

dto.

YULIUS

BERITA DAERAH KABUPATEN MUARA ENIM TAHUN 2025 NOMOR 7.

LAMPIRAN I
PERATURAN BUPATI MUARA ENIM
NOMOR 7 TAHUN 2025
TENTANG KLASIFIKASI DAN NILAI JUAL
OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m2)			NJOP Bumi (Rp/m2)
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
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
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
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

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m2)				NJOP Bumi (Rp/m2)
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 MUARA ENIM

dto.

EDISON'

LAMPIRAN II
PERATURAN BUPATI MUARA ENIM
NOMOR 7 TAHUN 2025
TENTANG KLASIFIKASI DAN NILAI JUAL
OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BANGUNAN

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp/m ²)			NJOP Bangunan (Rp/m ²)
01A	> 64.000.000,00	s/d	66.450.000,00	65.225.000,00
01B	> 61.600.000,00	s/d	64.000.000,00	62.800.000,00
01C	> 59.250.000,00	s/d	61.600.000,00	60.425.000,00
01D	> 56.950.000,00	s/d	59.250.000,00	58.100.000,00
01E	> 54.700.000,00	s/d	56.950.000,00	55.825.000,00
01F	> 52.500.000,00	s/d	54.700.000,00	53.600.000,00
01G	> 50.350.000,00	s/d	52.500.000,00	51.425.000,00
01H	> 48.250.000,00	s/d	50.350.000,00	49.300.000,00
01I	> 46.200.000,00	s/d	48.250.000,00	47.225.000,00
01J	> 44.150.000,00	s/d	46.200.000,00	45.175.000,00
01K	> 42.150.000,00	s/d	44.150.000,00	43.150.000,00
01L	> 40.200.000,00	s/d	42.150.000,00	41.175.000,00
01M	> 38.300.000,00	s/d	40.200.000,00	39.250.000,00
01N	> 36.450.000,00	s/d	38.300.000,00	37.375.000,00
01O	> 34.650.000,00	s/d	36.450.000,00	35.550.000,00
01P	> 32.900.000,00	s/d	34.650.000,00	33.775.000,00
01Q	> 31.200.000,00	s/d	32.900.000,00	32.050.000,00
01R	> 29.550.000,00	s/d	31.200.000,00	30.375.000,00
01S	> 27.950.000,00	s/d	29.550.000,00	28.750.000,00
01T	> 26.400.000,00	s/d	27.950.000,00	27.175.000,00
01U	> 24.900.000,00	s/d	26.400.000,00	25.650.000,00
01V	> 23.450.000,00	s/d	24.900.000,00	24.175.000,00
01W	> 22.050.000,00	s/d	23.450.000,00	22.750.000,00
01X	> 20.700.000,00	s/d	22.050.000,00	21.375.000,00
01Y	> 19.400.000,00	s/d	20.700.000,00	20.050.000,00
01Z	> 18.150.000,00	s/d	19.400.000,00	18.775.000,00
02A	> 16.950.000,00	s/d	18.150.000,00	17.550.000,00
02B	> 15.800.000,00	s/d	16.950.000,00	16.375.000,00

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	> 5.130.000,00	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

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp/m ²)				NJOP Bangunan (Rp/m ²)
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 MUARA ENIM

dto.

EDISON

LAMPIRAN III
PERATURAN BUPATI MUARA ENIM
NOMOR 7 TAHUN 2025
TENTANG KLASIFIKASI DAN NILAI JUAL
OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI

PROVINSI : 16 - SUMATERA SELATAN
KAB/KOTA : 03 - MUARA ENIM

KECAMATAN : 010 - SEMENDE DARAT LAUT
KEL / DES : 018 - PENINDAIAN

NO	BLOK	NAMA JALAN	KODE ZNT	KELAS BUMI	PENGGOLONGAN NILAI JUAL BUMI (Rupiah/m2)			KETETAPAN NJOP BUMI (Rupiah/M2)
1	001	BELUKAR	AI	091	2,000	s/d	2,900	2,450
2	001	JL DESA DS I	AJ	092	1,400	s/d	2,000	1,700
3	001	JL DESA DS I	AB	088	5,900	s/d	8,400	7,150
4	001	JL DESA DS II	AB	088	5,900	s/d	8,400	7,150
5	001	JL DESA DS II	AC	084	23,000	s/d	31,000	27,000
6	001	JL DESA DS III	AC	084	23,000	s/d	31,000	27,000
7	001	JL DESA DS I	AC	084	23,000	s/d	31,000	27,000
8	001	JL DESA DS I	AH	091	2,000	s/d	2,900	2,450
9	001	JL DESA DS II	AH	091	2,000	s/d	2,900	2,450
10	002	JL. KEBUN KOPI	AH	091	2,000	s/d	2,900	2,450
11	002	JL. DESA	AC	084	23,000	s/d	31,000	27,000
12	002	JL. DESA	AJ	092	1,400	s/d	2,000	1,700
13	002	JL DESA DS I	AC	084	23,000	s/d	31,000	27,000
14	002	JL DESA DS II	AC	084	23,000	s/d	31,000	27,000
15	002	JL DESA DS II	AD	085	17,000	s/d	23,000	20,000
16	002	JL DESA DS III	AC	084	23,000	s/d	31,000	27,000
17	002	JL DESA DS III	AD	085	17,000	s/d	23,000	20,000
18	002	JL DESA DS IV	AC	084	23,000	s/d	31,000	27,000
19	002	JL DESA DS IV	AD	085	17,000	s/d	23,000	20,000
20	002	JL DESA DS V	AC	084	23,000	s/d	31,000	27,000
21	002	JL DESA DS V	AD	085	17,000	s/d	23,000	20,000
22	002	JL DESA DS IV	AH	091	2,000	s/d	2,900	2,450
23	002	JL. SAWAH	AF	091	2,000	s/d	2,900	2,450
24	002	JL. DESA	AF	091	2,000	s/d	2,900	2,450
25	003	TL. BARISAN I	AA	091	2,000	s/d	2,900	2,450
26	003	TL. BARISAN I	AC	084	23,000	s/d	31,000	27,000
27	004	TL. BARISAN III KOPI II	AA	091	2,000	s/d	2,900	2,450
28	004	ATARAN DS PENANDINGAN	AK	083	31,000	s/d	41,000	36,000
29	000	TOWER	AG	075	223,000	s/d	262,000	243,000

NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI

PROVINSI : 16 - SUMATERA SELATAN
KAB/KOTA : 03 - MUARA ENIM

KECAMATAN : 740 - BENAKAT
KEL / DESA : 006 - RAMI PASAI

NO	BLOK	NAMA JALAN	KODE ZNT	KELAS BUMI	PENGGOLOONGAN NILAI JUAL BUMI (Rupiah/m2)			KETETAPAN NJOP BUMI (Rupiah/M2)
1	'001	DUSUN I	AB	092	1,400	s/d	2,000	1,700
2	'001	DUSUN I	AI	084	23,000	s/d	31,000	27,000
3	'001	DUSUN I	AG	083	31,000	s/d	41,000	36,000
4	'001	DUSUN I	AL	082	41,000	s/d	55,000	48,000
5	'001	DUSUN I	AG	083	31,000	s/d	41,000	36,000
6	'001	RAYA DESA	AL	082	41,000	s/d	55,000	48,000
7	'001	SETAPAK	AB	092	1,400	s/d	2,000	1,700
8	'001	SETAPAK	AG	083	31,000	s/d	41,000	36,000
9	'002	DESA	AG	083	31,000	s/d	41,000	36,000
10	'002	DUSUN II	AL	082	41,000	s/d	55,000	48,000
11	'002	DUSUN I	AG	083	31,000	s/d	41,000	36,000
12	'002	DUSUN II	AA	090	2,900	s/d	4,100	3,500
13	'002	DUSUN II	AC	092	2,000	s/d	2,900	2,450
14	'002	DUSUN II	AG	083	31,000	s/d	41,000	36,000
15	'002	RAYA DESA	AL	082	41,000	s/d	55,000	48,000
16	'002	RAYA DESA	AG	083	31,000	s/d	41,000	36,000
17	'002	SETAPAK	AA	090	2,900	s/d	4,100	3,500
18	'002	SETAPAK	AB	092	1,400	s/d	2,000	1,700
19	'002	SETAPAK	AG	083	31,000	s/d	41,000	36,000
20	000	DESA RAMI PASAI (TOWER)	AM	075	223,000	s/d	262,000	243,000

BUPATI MUARA ENIM

dto.

EDISON

LAMPIRAN IV
PERATURAN BUPATI MUARA ENIM
NOMOR 7 TAHUN 2025
TENTANG KLASIFIKASI DAN NILAI JUAL
OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DAFTAR BIAYA KOMPONEN BANGUNAN (DBKB)
TAHUN 2025

PROVINSI : 16-SUMATERA SELATAN
KABUPATEN : 03-MUARA ENIM

NO	KOMPONEN JENIS PENGGUNAAN BANGUNAN	LUAS/TYPE/VOL./ LBR BTG	LANTAI / TINGGI KLM	NILAI (Rp. 1.000,-)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1.	KOMPONEN UTAMA 1.1 Perumahan	1 s.d 69	1	822
		70 s.d 99	1	1,058
		100 s.d 149	1	1,013
		150 s.d 299	1	1,210
		225 s.d 299	1	1,326
		300 s.d 449	1	1,430
		450 s.d 549	1	1,517
		>= 550	1	1,556
		1 s.d 69	2 s.d 4	822
		70 s.d 99	2 s.d 4	1,013
		100 s.d 149	2 s.d 4	1,335
		150 s.d 299	2 s.d 4	1,606
		225 s.d 299	2 s.d 4	1,825
		300 s.d 449	2 s.d 4	2,081
		450 s.d 549	2 s.d 4	2,326
		>= 550	2 s.d 4	2,481
	1.2 Kantor, Apotik, Toko, Pasar, Ruko Restoran, Hotel, Wisma, Gedung Pemerintah	1 s.d 69	1	822
		70 s.d 99	1	1,058
		100 s.d 149	1	1,013
		150 s.d 299	1	1,210
		225 s.d 299	1	1,326
		300 s.d 449	1	1,430
		450 s.d 549	1	1,517
		>= 550	1	1,556
		1 s.d 69	2 s.d 4	822
		70 s.d 99	2 s.d 4	1,013
		100 s.d 149	2 s.d 4	1,335
		150 s.d 299	2 s.d 4	1,471
		225 s.d 299	2 s.d 4	1,594
		300 s.d 449	2 s.d 4	1,808
		450 s.d 649	2 s.d 4	1,980
		>= 650	2 s.d 4	2,146

NO	KOMPONEN JENIS PENGGUNAAN BANGUNAN	LUAS/TYPE/VOL./ LBR BTG			LANTAI / TINGGI KLM	NILAI (Rp. 1.000,-)
(1)	(2)	(3)			(4)	(5)
	1.3 Rumah Sakit	1	s.d	69	1	986
		70	s.d	99	1	1,270
		100	s.d	149	1	1,216
		150	s.d	299	1	1,452
		225	s.d	299	1	1,591
		300	s.d	449	1	1,716
		450	s.d	549	1	1,820
			>=	550	1	1,867
		1	s.d	69	2 s.d 4	986
		70	s.d	99	2 s.d 4	1,216
		100	s.d	149	2 s.d 4	1,602
		150	s.d	299	2 s.d 4	1,765
		225	s.d	299	2 s.d 4	1,913
		300	s.d	449	2 s.d 4	2,170
		450	s.d	649	2 s.d 4	2,376
			>=	650	2 s.d 4	2,575
	1.4 Bengkel/Gudang/Pertanian		<	10	< 5	329
		10	s.d	13	< 5	357
		14	s.d	17	< 5	387
		18	s.d	21	< 5	436
		22	s.d	25	< 5	494
		26	s.d	29	< 5	571
		30	s.d	33	< 5	676
		34	s.d	37	< 5	794
			>	37	< 5	930
			<	10	5 s.d 7	423
		10	s.d	13	s.d	435
		14	s.d	17	5 s.d 7	457
		18	s.d	21	5 s.d 7	502
		22	s.d	25	5 s.d 7	561
		26	s.d	29	5 s.d 7	637
		30	s.d	33	5 s.d 7	746
		34	s.d	37	5 s.d 7	870
			>	37	5 s.d 7	1,020
			<	10	8 s.d 10	519
		10	s.d	13	8 s.d 10	537
		14	s.d	17	8 s.d 10	562
		18	s.d	21	8 s.d 10	602
		22	s.d	25	8 s.d 10	655
		26	s.d	29	8 s.d 10	731
		30	s.d	33	8 s.d 10	842
		34	s.d	37	8 s.d 10	978
			>	37	8 s.d 10	1,134

NO	KOMPONEN JENIS PENGGUNAAN BANGUNAN	LUAS/TYPE/VOL./ LBR BTG	LANTAI / TINGGI KLM	NILAI (Rp. 1.000,-)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1.5	Pabrik	< 10	> 10	661
		10 s.d 13	> 10	663
		14 s.d 17	> 10	679
		18 s.d 21	> 10	707
		22 s.d 25	> 10	747
		26 s.d 29	> 10	813
		30 s.d 33	> 10	921
		34 s.d 37	> 10	1,057
		> 37	> 10	1,214
		< 10	< 5	428
		10 s.d 13	< 5	464
		14 s.d 17	< 5	503
		18 s.d 21	< 5	567
		22 s.d 25	< 5	642
		26 s.d 29	< 5	742
		30 s.d 33	< 5	879
		34 s.d 37	< 5	1,032
		> 37	< 5	1,209
		< 10	5 s.d 7	550
		10 s.d 13	5 s.d 7	566
		14 s.d 17	5 s.d 7	594
		18 s.d 21	5 s.d 7	653
		22 s.d 25	5 s.d 7	729
		26 s.d 29	5 s.d 7	828
		30 s.d 33	5 s.d 7	970
		34 s.d 37	5 s.d 7	1,131
		> 37	5 s.d 7	1,326
		< 10	8 s.d 10	675
		10 s.d 13	8 s.d 10	698
		14 s.d 17	8 s.d 10	731
		18 s.d 21	8 s.d 10	783
		22 s.d 25	8 s.d 10	852
		26 s.d 29	8 s.d 10	950
		30 s.d 33	8 s.d 10	1,095
		34 s.d 37	8 s.d 10	1,271
		> 37	8 s.d 10	1,474
		< 10	> 10	859
		10 s.d 13	> 10	862
		14 s.d 17	> 10	883
		18 s.d 21	> 10	919
		22 s.d 25	> 10	971
		26 s.d 29	> 10	1,057
		30 s.d 33	> 10	1,197
		34 s.d 37	> 10	1,374
		> 37	> 10	1,578

NO	KOMPONEN JENIS PENGGUNAAN BANGUNAN		JUMLAH LANTAI		KELAS /TYPE/ BINTANG						
					1	2	3	4	5	T.A	
(1)	(2)		(3)		(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
	1.6	Kantor	1	s.d	2	-	-	1,089	930	-	-
			3	s.d	5	-	-	1,366	1,073	-	-
			6	s.d	12	2,604	2,196	1,715	-	-	-
			13	s.d	20	2,911	2,484	2,004	-	-	-
			21	s.d	24	3,113	2,509	-	-	-	-
			>	24	3,450	2,986	-	-	-	-	
	1.7	Pertokoan	1	s.d	2	-	1,230	836	-	-	-
			3	s.d	4	2,150	1,348	-	-	-	-
			>	4	2,461	1,668	-	-	-	-	
	1.8	Rumah Sakit	1	s.d	2	-	1,298	1,044	861	-	-
			3	s.d	5	2,194	1,570	1,219	-	-	-
			>	5	2,464	1,899	-	-	-	-	
	1.9	Olah Raga	-		1,521	1,050	-	-	-	-	
	1.10	Hotel Non Resort	1	s.d	2	1,398	1,398	1,540	-	-	1,229
			3	s.d	5	1,516	1,516	1,561	2,443	2,715	1,355
			6	s.d	12	1,885	1,885	1,970	2,620	2,915	1,665
			13	s.d	20	-	-	2,240	2,881	3,188	-
			21	s.d	24	-	-	-	3,074	3,358	-
			>	24	-	-	-	3,334	3,659	-	
	1.11	Hotel Resort	1	s.d	2	1,229	1,229	1,569	2,663	2984	1125
			3	s.d	5	1,499	1,499	1,743	2,690	3008	1395
			6	s.d	12	1,904	1,904	2,139	2,741	3095	-
	1.12	Parkir	-		880	1,075	1,173	1,466	-	-	
	1.13	Apartemen	1	s.d	2	-	-	1,513	1,389	-	-
			3	s.d	5	-	2,348	1,610	1,527	-	-
			6	s.d	12	2,771	2,488	1,970	1,885	-	-
			13	s.d	20	3,063	2,739	2,240	-	-	-
			21	s.d	24	3,227	2,940	-	-	-	-
			>	24	3,554	3,230	-	-	-	-	
	1.14	Sekolah	1	s.d	2	961	746	-	-	-	-
			3	s.d	5	1,111	913	-	-	-	-
			>	5	1,424	-	-	-	-	-	
	1.15	Mezanin	-		674	-	-	-	-	-	
	1.16	Kanopi Pompa Bensin	-		506	-	-	-	-	-	

NO	KOMPONEN JENIS PENGGUNAAN BANGUNAN	LUAS/TYPE/VOL./ LBR BTG	LANTAI / TINGGI KLM	NILAI (Rp. 1.000,-)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	1.17 Daya Dukung Lantai			
	A. Ringan	1 s.d 600	-	
	B. Sedang	601 s.d 1200	-	45
	C. Menengah	1201 s.d 2400	-	
	D. Berat	2401 s.d 5000	-	90
	E. Sangat Berat	> 5000	-	122
	1.18 Tangki Dibawah Tanah	< 2	-	4,138
		2 s.d 3	-	8,144
		4 s.d 5	-	10,314
		6 s.d 7	-	13,239
		8 s.d 10	-	17,918
		11 s.d 13	-	22,745
		14 s.d 16	-	27,320
		17 s.d 20	-	34,395
		21 s.d 25	-	41,361
		26 s.d 30	-	49,088
		31 s.d 40	-	58,203
		41 s.d 50	-	70,723
		51 s.d 60	-	84,377
		61 s.d 80	-	120,168
		> 80	-	147,731
	1.19 Tangki Diatas Tanah	< 51	-	86,121
		51 s.d 75	-	109,587
		76 s.d 100	-	133,169
		101 s.d 150	-	178,364
		151 s.d 200	-	215,217
		201 s.d 250	-	250,702
		251 s.d 500	-	429,268
		501 s.d 750	-	549,215
		751 s.d 1250	-	810,127
		1251 s.d 1500	-	922,618
		1501 s.d 1750	-	1,024,364
		1751 s.d 2000	-	1,130,663
		2001 s.d 2250	-	1,254,026
		2251 s.d 2500	-	1,335,695
		2501 s.d 2750	-	
		2751 s.d 3000	-	
		3001 s.d 3500	-	1,778,680
		3501 s.d 4000	-	1,974,958
		4001 s.d 4500	-	2,160,189
		4501 s.d 5000	-	2,610,263
		5001 s.d 6000	-	2,874,635
		6001 s.d 7000	-	3,264,982
		7001 s.d 8000	-	3,633,514
		8001 s.d 9000	-	3,998,305
		9001 s.d 10000	-	4,230,047
		10001 s.d 12500	-	5,087,854
		12501 s.d 15000	-	5,916,007
		15001 s.d 17500	-	6,737,044
		> 17500	-	7,260,692

NO	KOMPONEN JENIS PENGGUNAAN BANGUNAN	JUMLAH LANTAI	KELAS/TYPE/BINTANG					
			1	2	3	4	5	T.A
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
2.	FASILITAS							
2.1	Air Conditioner (AC)							
	A. AC - Split	-	8,529	-	-	-	-	-
	B. AC - Window	-	5,324	-	-	-	-	-
	C. AC - Sentral							
	a. Kantor	-	674	674	506	506	-	-
	b. Hotel							
	- Kamar	-	674	674	758	758	758	-
	- Ruangan Lain	-	421	421	506	506	506	-
	c. Pertokoan	-	421	351	337	-	-	-
	d. Rumah Sakit							
	- Kamar	-	758	758	674	-	-	-
	- Ruangan Lain	-	421	421	421	-	-	-
	e. Apartemen							
	- Kamar	-	758	758	-	-	-	-
	- Ruang Lain	-	506	506	-	-	-	-
	f. Bangunan Lain	-	253	-	-	-	-	-
2.2	Boiler							
	A. Per Kamar Hotel	-	2,250	2,250	2,250	3,000	3000	750
	B. Per Kamar Apart	-	4,500	3,000	2,250	-		-

NO	KOMPONEN JENIS PENGGUNAAN BANGUNAN	LUAS/TYPE/VOL./ LBR BTG	LANTAI / TINGGI KLM	NILAI (Rp. 1.000,-)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	2.3 Kolam Renang			
	A. Diplester	< 51	-	1,179
		51 s.d 100	-	1,069
		101 s.d 200	-	783
		201 s.d 400	-	745
		> 400	-	709
	B. Dengan Pelapis	< 51	-	1,376
		51 s.d 100	-	1,262
		101 s.d 200	-	956
		201 s.d 400	-	914
		> 400	-	876
	2.4 Perkerasan			
	A. Ringan	-	-	86
	B. Sedang	-	-	142
	C. Berat	-	-	196
	D. Penutup	-	-	150
	2.5 Lapangan Tennis			
	A. Satu ban dg lampu			
	a. Beton	-	-	279,105
	b. Aspal	-	-	232,495
	c. Tanah Liat	-	-	223,284
	B. Satu ban tp lampu			
	a. Beton	-	-	253,732
	b. Aspal	-	-	211,359
	c. Tanah Liat	-	-	202,986
	C. >1 ban dg lampu			
	a. Beton	-	-	265,815
	b. Aspal	-	-	217,968
	c. Tanah Liat	-	-	212,652
	D. >1 ban tp lampu			
	a. Beton	-	-	196,463
	b. Aspal	-	-	161,100
	c. Tanah Liat	-	-	157,170
	2.6 Lift			
	A. Penumpang Biasa	-	< 5	694,024
		-	5 s.d 9	1,445,884
		-	10 s.d 19	2,024,237
		-	> 19	2,602,591
	B. Kapsul	-	< 5	400,000
		-	5 s.d 9	720,000
		-	10 s.d 19	1,020,000
		-	> 19	1,200,000
	C. Barang	-	< 5	542,427
		-	5 s.d 9	904,045
		-	10 s.d 19	1,687,550
		-	> 19	2,410,786

NO	KOMPONEN JENIS PENGGUNAAN BANGUNAN	LUAS/TYPE/VOL./ LBR BTG	LANTAI / TINGGI KLM	NILAI (Rp. 1.000,-)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	2.7 Tangga Berjalan/Esc			
	A. Lebar <= 80 cm	-	-	404,524
	B. Lebar >= 80 cm	-	-	494,418
	2.8 Pagar			
	A. Bata/Batako	-	-	127
	B. Baja/Besi	-	-	151
	2.9 Proteksi Api			
	A. Hydrant	-	-	10
	B. Fire Alarm	-	-	17
	C. Sprinkler	-	-	34
	2.10 Saluran Pers. PABX	-	-	244
	2.11 Sumur Artesis	-	-	469
	2.12 Listrik/KVA	-	-	1,011
3.	KOMPONEN MATERIAIAL			
	3.1 ATAP			
	a. Dec/Beton/Gt. Glat	-	-	155
	b. Gt. Beton/Alm	-	-	150
	c. Gt. Biasa/Sirap	-	-	106
	d. Asbes	-	-	42
	e. Seng	-	-	32
	3.2 DINDING			
	a. Kaca	-	-	227
	b. Alm./Spandex	-	-	141
	c. Beton	-	-	289
	d. Batu bata	-	-	313
	e. Kayu	-	-	68
	f. Seng	-	-	30
	3.3 LANTAI			
	a. Marmer	-	-	250
	b. Keramik	-	-	148
	c. Teraso	-	-	157
	d. Ubin PC/Papan	-	-	97
	e. Semen	-	-	0
	3.4 LANGIT-LANGIT			
	a. Akustik/Jati	-	-	180
	b. Trip/Asbes/Bambu	-	-	105

BUPATI MUARA ENIM

dto.

EDISON