

**PERATURAN MENTERI KEUANGAN
NOMOR 150/PMK.03/2010**

TENTANG

**KLASIFIKASI DAN PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK
SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI KEUANGAN,

- Menimbang** : a. bahwa penentuan klasifikasi dan besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 523/KMK.04/1998 tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, sudah tidak memadai untuk digunakan sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan bagi sektor perkebunan, sektor perhutanan, dan sektor pertambangan;
- b. bahwa dalam rangka memberikan kepastian hukum, keadilan bagi Wajib Pajak, dan stabilitas dalam penentuan Nilai Jual Objek Pajak, perlu dilakukan penyesuaian klasifikasi dan penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut pada huruf a dan huruf b, serta untuk melaksanakan ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994, perlu menetapkan Peraturan Menteri Keuangan tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan;
- 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3569);
2. Keputusan Presiden Nomor 56/P Tahun 2010;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **PERATURAN MENTERI KEUANGAN TENTANG KLASIFIKASI DAN PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN.**

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri Keuangan ini yang dimaksud dengan:

1. 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.
2. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya.

3. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.
4. Objek Pajak Sektor Perkebunan adalah objek pajak Pajak Bumi dan Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan yang diberikan hak guna usaha perkebunan.
5. Objek Pajak Sektor Perhutanan adalah objek pajak Pajak Bumi dan Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, yang digunakan untuk kegiatan usaha perhutanan yang diberikan hak pengusahaan hutan.
6. Objek Pajak Sektor Pertambangan adalah objek pajak Pajak Bumi dan Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, yang digunakan untuk kegiatan usaha pertambangan yang menjadi wilayah kerja atau wilayah kuasa penambangan.
7. Objek Pajak Sektor Perdesaan dan Sektor 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.
8. Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual Bumi atau nilai jual Bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan NJOP Bumi dan NJOP Bangunan.

Pasal 2

- (1) Klasifikasi NJOP Bumi untuk Objek Pajak Sektor Perkebunan, Objek Pajak Sektor Perhutanan, dan Objek Pajak Sektor Pertambangan adalah sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran I huruf A Peraturan Menteri Keuangan ini, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri Keuangan ini.
- (2) Dalam hal nilai jual Bumi untuk Objek Pajak Sektor Perkebunan, Objek Pajak Sektor Perhutanan, dan Objek Pajak Sektor Pertambangan lebih besar dari nilai jual tertinggi Klasifikasi NJOP Bumi yang tercantum dalam Lampiran I huruf A Peraturan Menteri Keuangan ini sebagaimana dimaksud pada ayat (1), nilai jual Bumi tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bumi.
- (3) Klasifikasi NJOP Bangunan untuk Objek Pajak Sektor Perkebunan, Objek Pajak Sektor Perhutanan, dan Objek Pajak Sektor Pertambangan adalah sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran I huruf B Peraturan Menteri Keuangan ini, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri Keuangan ini.
- (4) Dalam hal nilai jual Bangunan untuk Objek Pajak Sektor Perkebunan, Objek Pajak Sektor Perhutanan, dan Objek Pajak Sektor Pertambangan lebih besar dari nilai jual tertinggi Klasifikasi NJOP Bangunan yang tercantum dalam Lampiran I huruf B Peraturan Menteri Keuangan ini sebagaimana dimaksud pada ayat (3), nilai jual Bangunan tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bangunan.
- (5) Klasifikasi dan besarnya NJOP Bumi untuk Objek Pajak Sektor Perdesaan dan Sektor Perkotaan adalah sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran II huruf A Peraturan Menteri Keuangan ini, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri Keuangan ini.

- (6) Dalam hal nilai jual Bumi untuk Objek Pajak Sektor Perdesaan dan Sektor Perkotaan lebih besar dari nilai jual tertinggi Klasifikasi NJOP Bumi yang tercantum dalam Lampiran II huruf A Peraturan Menteri Keuangan ini sebagaimana dimaksud pada ayat (5), nilai jual Bumi tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bumi.
- (7) Klasifikasi NJOP Bangunan untuk Objek Pajak Sektor Perdesaan dan Sektor Perkotaan adalah sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran II huruf B Peraturan Menteri Keuangan ini, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri Keuangan ini.
- (8) Dalam hal nilai jual Bangunan untuk Objek Pajak Sektor Perdesaan dan Sektor Perkotaan lebih besar dari nilai jual tertinggi Klasifikasi NJOP Bumi yang tercantum dalam Lampiran II huruf B Peraturan Menteri Keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (7), nilai jual Bangunan tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bangunan.

Pasal 3

Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak setempat atas nama Menteri Keuangan menetapkan NJOP setiap tahun untuk masing-masing:

- a. kabupaten/kota; atau
- b. wilayah kerja Kantor Pelayanan Pajak Pratama dalam hal terdapat lebih dari satu Kantor Pelayanan Pajak Pratama dalam satu kabupaten/kota.

Pasal 4

Ketentuan mengenai tata cara penetapan NJOP dan bentuk format keputusan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama Menteri Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, diatur lebih lanjut dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak.

Pasal 5

Pada saat Peraturan Menteri Keuangan ini berlaku:

1. Penetapan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan terutang untuk tahun pajak 2010 dan tahun-tahun pajak sebelumnya tetap menggunakan klasifikasi dan besarnya NJOP sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 523/KMK.04/1998 tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.
2. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 523/KMK.04/1998 tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 6

Peraturan Menteri Keuangan ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2011.

-4-

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri Keuangan ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 27 Agustus 2010
MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA,

AGUS D. W. MARTOWARDOJO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 27 Agustus 2010
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

PATRIALIS AKBAR

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2010 NOMOR 417