

**DEPARTEMEN KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA**

**KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 523/KMK.04/1998**

TENTANG

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

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

- a. bahwa penentuan klasifikasi dan besarnya Nilai Jual Objek Pajak yang berlaku saat ini sudah tidak sesuai dengan perkembangan perekonomian nasional
- b. bahwa sehubungan dengan hal tersebut di atas dipandang perlu untuk menerapkan kembali klasifikasi dan besarnya Nilai Jual Objek Pajak dengan Keputusan Menteri Keuangan.

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 68. Tambahan Lembaran Negara Nomor 3312) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 62. tambahan Lembaran Negara Nomor 3569)
2. Keputusan Presiden Nomor 122/M Tahun 1998

MEMUTUSKAN

Menetapkan :

**KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA TENTANG
PENENTUAN KLASIFIKASI DAN BESARNYA NILAI JUAL OBJEK PAJAK
SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**

Pasal 1

Dalam keputusan ini yang dimaksud dengan :

1. Nilai Jual Objek Pajak 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 Objek Pajak pengganti.
2. Nilai Jual Objek Pajak meliputi nilai jual permukaan bumi (tanah, perairan, pedalaman serta laut wilayah Indonesia) beserta kekayaan alam yang berada di atas maupun di bawahnya, dan/atau bangunan yang melekat di atasnya.
3. Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual rata-rata atas permukaan bumi berupa tanah dan/atau bangunan yang digunakan sebagai pedoman untuk memudahkan penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang.

4. Standar Investasi adalah jumlah biaya yang diinvestasikan untuk suatu pembangunan dan/atau penanaman dan/atau penggalan jenis sumberdaya alam atau budidaya tertentu, yang dihitung berdasarkan komponen tenaga kerja, bana, dan alat. mulai dari awal pelaksanaan pekerjaan hingga tahap produksi atau menghasilkan.
5. Objek pajak yang bersifat khusus adalah objek pajak yang letak, bentuk, peruntukan dan atau penggunaannya mempunyai sifat dan karakteristik khusus.

Pasal 2

- (1) Klasifikasi dan besarnya Nilai Jual Objek Pajak atas permukaan bumi berupa tanah ditetapkan sebagaimana tercantum dalam Lampiran IA dan IB Keputusan ini.
- (2) Klasifikasi dan besarnya Nilai Jual Objek Pajak atas permukaan bumi berupa bangunan ditetapkan sebagaimana tercantum dalam Lampiran IIA dan IIB Keputusan ini.
- (3) Dalam hal ada objek pajak yang nilai jual per M2 nya lebih besar dari ketentuan Nilai Jual Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2), Nilai Jual Objek Pajak yang terjadi di lapangan tersebut digunakan sebagai dasar pengenaan Pajak bumi dan Bangunan.
- (4) Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Pajak setempat atas nama Menteri Keuangan menetapkan klasifikasi dan besarnya Nilai Jual Objek Pajak atas permukaan bumi dan/atau bangunan di daerah-daerah dalam wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan Daerah Tingkat II di seluruh Indonesia sebagaimana diatur pada ayat (1), (2), dan (3).

Pasal 3

Objek pajak sektor pedesaan dan perkotaan yang tidak bersifat khusus, Nilai Jual Objek Pajaknya ditentukan berdasarkan nilai indikasi rata-rata yang diperoleh dari hasil penilaian secara massal.

Pasal 4

Besarnya Nilai Jual Objek Pajak pada sektor perkebunan. kehutanan pertambangan. serta usaha bidang perikanan, peternakan. dan perairan untuk area produksi dan/atau areal belum produksi, ditentukan berdasarkan nilai jual permukaan bumi dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2), ditambah dengan nilai standar investasi atau nilai jual pengganti atau dihitung secara keseluruhan berdasarkan nilai jual pengganti.

Pasal 5

Objek pajak tertentu yang bersifat khusus, Nilai Jual Objek Pajaknya dapat ditentukan berdasarkan nilai pasar dilakukan oleh pejabat fungsional penilai secara individual.

Pasal 6

Pelaksanaan teknis Keputusan ini diatur oleh Jendral Pajak.

Pasal 7

Dengan berlakunya Keputusan ini, Keputusan Menteri Keuangan Nomor 174/KMK 04/1998 dan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 273/KMK 04/J995 dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 8

Keputusan ini mulai berlaku sejak tahun pajak 1999

Agar setiap orang mengetahuinya. Memerintahkan pengumuman Keputusan ini dengan penempatannya dalam Berita Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 8 Desember 1998
MENTERI KEUANGAN

ttd

BAMBANG SUBIANTO