



# BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No.1458, 2022

KEMENKEU. Klasifikasi Objek Pajak. Penetapan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan. Tata Cara. Perubahan.

## PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 234/PMK.03/2022 TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN MENTERI KEUANGAN  
NOMOR 186/PMK.03/2019 TENTANG KLASIFIKASI OBJEK PAJAK DAN TATA  
CARA PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa untuk menyesuaikan ketentuan klasifikasi objek pajak Pajak Bumi dan Bangunan sektor lainnya dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah serta untuk meningkatkan pelayanan dan memberikan kemudahan bagi wajib pajak, perlu dilakukan perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 186/PMK.03/2019 tentang Klasifikasi Objek Pajak dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan 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 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, perlu menetapkan Peraturan Menteri Keuangan tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 186/PMK.03/2019 tentang Klasifikasi Objek Pajak dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan;
- Mengingat : 1. Pasal 17 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. 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 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan

- (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3569);
3. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916);
  4. Peraturan Presiden Nomor 57 Tahun 2020 tentang Kementerian Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 98);
  5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 186/PMK.03/2019 tentang Klasifikasi Objek Pajak dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 1595);
  6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.01/2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1031) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 141/PMK.01/2022 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.01/2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 954);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI KEUANGAN TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 186/PMK.03/2019 TENTANG KLASIFIKASI OBJEK PAJAK DAN TATA CARA PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 186/PMK.03/2019 tentang Klasifikasi Objek Pajak dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 1595) diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1 angka 36 diubah dan ditambahkan 1 (satu) angka, yakni angka 43 sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan yang selanjutnya disebut Undang-Undang PBB adalah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
2. Pajak Bumi dan Bangunan yang selanjutnya disingkat PBB adalah pajak sebagaimana dimaksud

dalam Undang-Undang PBB selain PBB Perdesaan dan Perkotaan.

3. 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 Nilai Jual Objek Pajak pengganti.
4. Subjek Pajak PBB yang selanjutnya disebut Subjek Pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.
5. Wajib Pajak PBB yang selanjutnya disebut Wajib Pajak adalah Subjek Pajak yang dikenai kewajiban membayar PBB.
6. Perbandingan Harga dengan Objek Lain yang Sejenis adalah suatu pendekatan atau metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
7. Nilai Perolehan Baru adalah suatu pendekatan atau metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek pajak tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek pajak tersebut.
8. Nilai Jual Objek Pajak Pengganti yang selanjutnya disebut Nilai Jual Pengganti adalah suatu pendekatan atau metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.
9. Biaya Investasi Tanaman adalah jumlah biaya tenaga kerja, bahan, dan alat yang diinvestasikan untuk pembukaan lahan, penanaman, dan pemeliharaan tanaman, yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal Pajak.
10. Hutan Produksi adalah kawasan hutan yang mempunyai fungsi pokok memproduksi hasil hutan.
11. Hutan Alam adalah suatu lapangan yang bertumbuhan pohon-pohon alami yang secara keseluruhan merupakan persekutuan hidup alam hayati beserta alam lingkungannya.
12. Hutan Tanaman adalah hutan yang dibangun dalam rangka meningkatkan potensi dan kualitas Hutan Produksi dengan menerapkan silvikultur intensif.
13. Izin Usaha Pemanfaatan Hasil Hutan Kayu dalam Hutan Alam yang selanjutnya disingkat IUPHHK-HA yang sebelumnya disebut Hak Pengusahaan Hutan (HPH) adalah izin memanfaatkan Hutan Produksi yang kegiatannya terdiri dari penebangan,

pengangkutan, penanaman, pemeliharaan, pengamanan, pengolahan dan pemasaran hasil hutan kayu.

14. Izin Usaha Pemanfaatan Hasil Hutan Kayu pada Hutan Tanaman Industri dalam Hutan Tanaman pada Hutan Produksi yang selanjutnya disingkat IUPHHK-HTI yang sebelumnya disebut Hak Pengusahaan Hutan Tanaman (HPHT), Hak Pengusahaan Hutan Tanaman Industri (HPHTI) atau Izin Usaha Pemanfaatan Hasil Hutan Kayu pada Hutan Tanaman (IUPHHK-HTI) adalah izin usaha untuk membangun Hutan Tanaman pada Hutan Produksi yang dibangun oleh kelompok industri untuk meningkatkan potensi dan kualitas Hutan Produksi dalam rangka memenuhi kebutuhan bahan baku industri.
15. Izin Usaha Pemanfaatan Hasil Hutan Kayu Restorasi Ekosistem dalam Hutan Alam yang selanjutnya disingkat IUPHHK-RE adalah izin usaha yang diberikan untuk membangun kawasan dalam Hutan Alam pada Hutan Produksi yang memiliki ekosistem penting sehingga dapat dipertahankan fungsi dan keterwakilannya melalui kegiatan pemeliharaan, perlindungan dan pemulihan ekosistem hutan termasuk penanaman, pengayaan, penjarangan, penangkaran satwa, pelepasliaran flora dan fauna untuk mengembalikan unsur hayati (flora dan fauna) serta unsur non hayati (tanah, iklim dan topografi) pada suatu kawasan kepada jenis yang asli, sehingga tercapai keseimbangan hayati dan ekosistemnya.
16. Izin Usaha Pemanfaatan Hasil Hutan Bukan Kayu dari Hutan Alam pada Hutan Produksi yang selanjutnya disebut IUPHHBK-HA adalah izin usaha yang diberikan untuk memanfaatkan hasil hutan bukan kayu dari Hutan Alam pada Hutan Produksi melalui kegiatan pengayaan, pemeliharaan, perlindungan, pemanenan, pengamanan, dan pemasaran hasil.
17. Izin Usaha Pemanfaatan Hasil Hutan Bukan Kayu dari Hutan Tanaman pada Hutan Produksi yang selanjutnya disebut IUPHHBK-HT adalah izin usaha yang diberikan untuk memanfaatkan hasil hutan bukan kayu dari Hutan Tanaman pada Hutan Produksi melalui kegiatan penyiapan lahan, pembibitan, penanaman, pemeliharaan, pemanenan, pengamanan, dan pemasaran hasil.
18. Biaya Produksi Perhutanan adalah seluruh biaya langsung yang terkait dengan kegiatan produksi hasil hutan, sampai di *log ponds* atau *log yards* untuk hasil hutan kayu dan/atau sampai tempat pengumpulan hasil panen untuk hasil hutan bukan kayu pada Hutan Alam.
19. Wilayah Kerja Minyak dan Gas Bumi adalah daerah tertentu di dalam wilayah hukum pertambangan

Indonesia yang digunakan untuk pelaksanaan Eksplorasi dan Eksploitasi minyak dan/atau gas bumi.

20. Wilayah Kerja Panas Bumi adalah wilayah dengan batas- batas koordinat tertentu yang digunakan untuk kegiatan pengusahaan pemanfaatan panas bumi dengan melalui proses pengubahan dari energi panas dan/atau fluida menjadi energi listrik.
21. Kontrak Kerja Sama adalah kontrak bagi hasil atau bentuk kontrak kerja sama lain dalam kegiatan eksplorasi dan eksploitasi pertambangan minyak dan/atau gas bumi yang lebih menguntungkan negara dan hasilnya digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
22. Eksplorasi adalah kegiatan yang bertujuan memperoleh informasi mengenai kondisi geologi untuk menemukan dan memperoleh perkiraan cadangan minyak bumi dan/atau gas bumi, panas bumi, mineral, atau batubara, termasuk kegiatan penyelidikan, survei dan studi kelayakan, dalam Wilayah Kerja Minyak dan Gas Bumi, Wilayah Kerja Panas Bumi, wilayah sebagaimana tercantum dalam Izin Usaha Pertambangan, Izin Usaha Pertambangan Khusus, Izin Pertambangan Rakyat, atau wilayah berdasarkan Kontrak Karya atau Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara.
23. Eksploitasi adalah kegiatan yang bertujuan untuk menghasilkan minyak dan/atau gas bumi, atau panas bumi, dari Wilayah Kerja Minyak dan Gas Bumi atau Wilayah Kerja Panas Bumi.
24. Permukaan Bumi Pertambangan *Onshore* yang selanjutnya disebut Permukaan Bumi *Onshore* adalah areal berupa tanah dan/atau perairan darat di dalam kawasan pertambangan minyak dan/atau gas bumi, pengusahaan panas bumi, atau pertambangan mineral atau batubara.
25. Permukaan Bumi Pertambangan *Offshore* yang selanjutnya disebut Permukaan Bumi *Offshore* adalah areal berupa perairan yang berada di dalam kawasan pertambangan minyak dan/atau gas bumi, pengusahaan panas bumi, atau pertambangan mineral atau batubara, di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang meliputi laut pedalaman, perairan kepulauan, laut teritorial, Zona Ekonomi Eksklusif Indonesia dan perairan di dalam Batas Landas Kontinen.
26. Tubuh Bumi Eksplorasi adalah tubuh bumi yang berada di dalam kawasan pertambangan minyak dan/atau gas bumi, pengusahaan panas bumi, atau pertambangan mineral atau batubara, pada kegiatan Eksplorasi.
27. Tubuh Bumi Eksploitasi adalah tubuh bumi yang berada di dalam kawasan pertambangan minyak dan/atau gas bumi, atau pengusahaan panas bumi, pada kegiatan Eksploitasi.

28. Operasi Produksi adalah kegiatan usaha pertambangan mineral atau batubara yang meliputi konstruksi, penambangan, pengolahan, pemurnian, termasuk pengangkutan dan penjualan, serta sarana pengendalian dampak lingkungan sesuai dengan hasil studi kelayakan dalam wilayah sebagaimana tercantum dalam Izin Usaha Pertambangan, Izin Usaha Pertambangan Khusus, Izin Pertambangan Rakyat, dan wilayah berdasarkan Kontrak Karya atau Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara.
29. Tubuh Bumi Operasi Produksi adalah tubuh bumi yang berada di kawasan pertambangan mineral atau batubara, pada kegiatan Operasi Produksi.
30. Harga Patokan Mineral Logam, yang selanjutnya disebut HPM Logam, adalah harga mineral logam yang ditentukan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang energi dan sumber daya mineral, pada suatu titik serah penjualan (*at sale point*) secara *Free on Board* untuk masing-masing komoditas tambang mineral logam.
31. Harga Patokan Mineral Bukan Logam, yang selanjutnya disebut HPM Bukan Logam, adalah harga patokan mineral bukan logam yang ditetapkan oleh kepala daerah untuk masing-masing komoditas tambang dalam 1 (satu) provinsi, kabupaten atau kota.
32. Harga Patokan Batuan adalah harga patokan batuan yang ditetapkan oleh kepala daerah untuk masing-masing komoditas tambang dalam 1 (satu) provinsi, kabupaten atau kota.
33. Harga Patokan Batubara, yang selanjutnya disingkat HPB, adalah harga batubara yang ditentukan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang energi dan sumber daya mineral, pada suatu titik serah penjualan (*at sale point*) secara *Free on Board*.
34. Angka Kapitalisasi adalah angka pengali tertentu yang digunakan untuk mengonversi pendapatan atau hasil produksi satu tahun menjadi NJOP, yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal Pajak.
35. Rasio Biaya Produksi adalah persentase tertentu yang diperoleh dari rata-rata biaya produksi satu tahun dibandingkan dengan rata-rata pendapatan kotor satu tahun, yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal Pajak.
36. Penilai Pajak adalah pegawai negeri sipil di lingkungan Direktorat Jenderal Pajak yang diberi tugas, wewenang, dan tanggung jawab untuk melaksanakan penilaian.
37. Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat SPOP adalah surat yang digunakan oleh Subjek Pajak atau Wajib Pajak untuk melaporkan

- data objek pajak menurut ketentuan Undang-Undang PBB.
38. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya PBB terutang kepada Wajib Pajak.
  39. Surat Ketetapan Pajak PBB yang selanjutnya disingkat SKP PBB adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya pokok PBB atau selisih pokok PBB, besarnya sanksi administrasi, dan jumlah PBB terutang.
  40. Surat Tagihan Pajak PBB yang selanjutnya disingkat STP PBB adalah surat untuk melakukan tagihan PBB terutang yang tidak atau kurang dibayar setelah tanggal jatuh tempo pembayaran.
  41. Tahun Pajak adalah jangka waktu 1 (satu) tahun takwim, yaitu dari 1 Januari sampai dengan 31 Desember.
  42. Iuran Pembangunan Daerah yang selanjutnya disebut Ipeda adalah pungutan sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara.
  43. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara.
2. Ketentuan Pasal 2 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 2

Objek pajak diklasifikasikan menjadi:

- a. objek pajak PBB Sektor Perkebunan meliputi bumi dan/atau bangunan yang berada di kawasan perkebunan;
- b. objek pajak PBB Sektor Perhutanan meliputi bumi dan/atau bangunan yang berada di kawasan perhutanan;
- c. objek pajak PBB Sektor Pertambangan Minyak dan Gas Bumi meliputi bumi dan/atau bangunan yang berada di kawasan pertambangan minyak dan/atau gas bumi;
- d. objek pajak PBB Sektor Pertambangan untuk Pengusahaan Panas Bumi meliputi bumi dan/atau bangunan yang berada di kawasan pertambangan untuk pengusahaan panas bumi;
- e. objek pajak PBB Sektor Pertambangan Mineral atau Batubara meliputi bumi dan/atau bangunan yang berada di kawasan pertambangan mineral atau batubara; dan
- f. objek pajak PBB Sektor Lainnya meliputi bumi dan/atau bangunan yang berada di wilayah perairan dan wilayah yurisdiksi sebagaimana diatur dalam undang-undang mengenai kelautan, yang
  1. selain diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai hubungan

keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintahan daerah, kecuali yang sudah diatur dalam peraturan daerah mengenai Pajak dan Retribusi yang disusun berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah masih tetap berlaku paling lama 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal diundangkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah; dan

2. selain objek pajak PBB Sektor Perkebunan, objek pajak PBB Sektor Perhutanan, objek pajak PBB Sektor Pertambangan Minyak dan Gas Bumi, objek pajak PBB Sektor Pertambangan untuk Pengusahaan Panas Bumi, atau objek pajak PBB Sektor Pertambangan Mineral atau Batubara.
3. Ketentuan ayat (1) Pasal 8 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 8

- (1) Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf f meliputi perairan yang digunakan untuk:
    - a. perikanan tangkap;
    - b. pembudidayaan ikan;
    - c. jaringan pipa;
    - d. jaringan kabel;
    - e. dihapus; atau
    - f. fasilitas penyimpanan dan pengolahan meliputi *Floating Storage and Offloading (FSO)*, *Floating Production System (FPS)*, *Floating Processing Unit (FPU)*, *Floating Storage Unit (FSU)*, *Floating Production Storage and Offloading (FPSO)*, *Floating Storage Regasification Unit (FSRU)*.
  - (2) Perikanan tangkap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan pembudidayaan ikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, merupakan perikanan tangkap dan pembudidayaan ikan yang telah diberikan Surat Izin Usaha Perikanan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang kelautan dan perikanan.
4. Ketentuan ayat (2) Pasal 9 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 9

- (1) Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, dan huruf e merupakan konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada bumi:
  - a. yang berada dalam kawasan perkebunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1);

- b. yang berada dalam kawasan perhutanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1);
  - c. yang berada dalam kawasan pertambangan minyak dan/atau gas bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1);
  - d. yang berada dalam kawasan pertambangan untuk perusahaan panas bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1); atau
  - e. yang berada dalam kawasan pertambangan mineral atau batubara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1).
- (2) Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf f merupakan konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada bumi di wilayah perairan Negara Kesatuan Republik Indonesia, meliputi:
- a. jaringan pipa;
  - b. jaringan kabel;
  - c. dihapus; atau
  - d. fasilitas penyimpanan dan pengolahan meliputi *Floating Storage and Offloading (FSO)*, *Floating Production System (FPS)*, *Floating Processing Unit (FPU)*, *Floating Storage Unit (FSU)*, *Floating Production Storage and Offloading (FPSO)*, *Floating Storage Regasification Unit (FSRU)*.
5. Ketentuan Pasal 12 ditambah 1 (satu) ayat, yakni ayat (2) sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 12

- (1) Penilaian objek pajak untuk penetapan NJOP bumi dan NJOP bangunan dilakukan oleh Penilai Pajak.
  - (2) Penilai Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
    - a. pejabat fungsional penilai pajak;
    - b. pejabat fungsional asisten penilai pajak; dan
    - c. petugas penilai pajak.
6. Ketentuan ayat (4) Pasal 33 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 33

- (1) NJOP bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, pada perairan yang digunakan untuk perikanan tangkap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a yang terdapat hasil produksi ditentukan berdasarkan Nilai Jual Pengganti yang merupakan hasil perkalian pendapatan bersih perikanan tangkap dengan Angka Kapitalisasi.
- (2) NJOP bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, pada perairan yang digunakan untuk pembudidayaan ikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf b yang terdapat hasil produksi ditentukan berdasarkan Nilai Jual Pengganti yang

- merupakan hasil perkalian pendapatan bersih pembudidayaan ikan dengan Angka Kapitalisasi.
- (3) NJOP bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, pada perairan yang digunakan untuk perikanan tangkap dan pembudidayaan ikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a dan huruf b yang tidak terdapat hasil produksi ditetapkan dengan Keputusan Direktur Jenderal Pajak.
  - (4) NJOP bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, pada perairan yang digunakan untuk jaringan pipa, jaringan kabel, dan fasilitas penyimpanan dan pengolahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf c, huruf d, atau huruf f, ditetapkan dengan Keputusan Direktur Jenderal Pajak.
  - (5) NJOP bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 untuk objek pajak PBB Sektor Lainnya ditentukan berdasarkan Nilai Perolehan Baru.
7. Ketentuan ayat (3) dan ayat (7) Pasal 35 diubah dan ayat (6) dihapus, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 35

- (1) Luas bumi untuk perikanan tangkap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a merupakan hasil perkalian jumlah kapal dengan luas areal penangkapan ikan per kapal.
  - (2) Luas areal penangkapan ikan per kapal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Direktur Jenderal Pajak.
  - (3) Luas bumi untuk pembudidayaan ikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf b merupakan luas yang tercantum dalam perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2).
  - (4) Luas bumi untuk jaringan pipa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf c merupakan hasil perkalian panjang pipa dengan dua kali diameter pipa.
  - (5) Luas bumi untuk jaringan kabel sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf d merupakan hasil perkalian panjang kabel dengan dua kali diameter kabel.
  - (6) Dihapus.
  - (7) Luas bumi untuk fasilitas penyimpanan dan pengolahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf f merupakan luas berdasarkan perizinan yang dikeluarkan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perhubungan.
8. Ketentuan ayat (2) Pasal 36 dihapus, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 36

- (1) Luas bangunan untuk jaringan pipa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf a atau

jaringan kabel sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf b merupakan hasil perkalian panjang pipa atau kabel dengan diameter pipa atau kabel.

- (2) Dihapus.
- (3) Luas bangunan untuk fasilitas penyimpanan dan pengolahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf d merupakan hasil perkalian panjang dengan lebar bangunan.

9. Diantara ayat (1) dan ayat (2) Pasal 38 disisipkan 1 (satu) ayat, yakni ayat (1a), ketentuan ayat (3) diubah, dan ditambahkan 2 (dua) ayat, yakni ayat (5) dan ayat (6) sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 38

- (1) Direktur Jenderal Pajak menetapkan besarnya PBB terutang melalui penerbitan:
    - a. SPPT; atau
    - b. SKP PBB,dengan menggunakan NJOP PBB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11.
  - (1a) SPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diterbitkan dalam bentuk elektronik dan ditandatangani secara elektronik.
  - (2) SPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun setelah berakhirnya Tahun Pajak PBB terutang.
  - (3) Penerbitan SKP PBB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan berdasarkan Peraturan Menteri yang mengatur mengenai tata cara penerbitan surat ketetapan pajak dan surat tagihan pajak.
  - (4) Direktur Jenderal Pajak menetapkan besarnya PBB terutang sebagai pemenuhan kewajiban Ipeda sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara Generasi I melalui penerbitan SPPT.
  - (5) Direktur Jenderal Pajak dapat melimpahkan kewenangan dalam bentuk delegasi kepada kepala Kantor Pelayanan Pajak untuk menerbitkan SPPT atau SKP PBB sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
  - (6) SPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a menggunakan contoh format yang tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan peraturan menteri ini.
10. Ketentuan ayat (2) diubah, diantara ayat (2) dan ayat (3) Pasal 39 disisipkan 2 (dua) ayat yakni ayat (2a) dan ayat (2b), dan ketentuan ayat (3) sampai dengan ayat (16) dihapus, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 39

- (1) SPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) huruf a diterbitkan untuk 1 (satu) Tahun Pajak.

- (2) Penerbitan SPPT dilakukan berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh Subjek Pajak atau Wajib Pajak ke Kantor Pelayanan Pajak.
  - (2a) Berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh Subjek Pajak atau Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Direktur Jenderal Pajak dapat melakukan penilaian lapangan.
  - (2b) Dalam hal hasil penilaian lapangan atas SPOP yang disampaikan oleh Subjek Pajak atau Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak mencerminkan kondisi yang sebenarnya, Direktur Jenderal Pajak menerbitkan SPPT berdasarkan SPOP dan data objek pajak yang diperoleh pada saat dilakukan penilaian lapangan.
  - (3) Dihapus.
  - (4) Dihapus.
  - (5) Dihapus.
  - (6) Dihapus.
  - (7) Dihapus.
  - (8) Dihapus.
  - (9) Dihapus.
  - (10) Dihapus.
  - (11) Dihapus.
  - (12) Dihapus.
  - (13) Dihapus.
  - (14) Dihapus.
  - (15) Dihapus.
  - (16) Dihapus.
11. Ketentuan Pasal 40 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 40

- (1) SPPT yang telah diterbitkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) huruf a disampaikan kepada Wajib Pajak:
  - a. secara langsung, dengan diberikan tanda terima penyampaian SPPT;
  - b. melalui pos, perusahaan jasa ekspedisi atau jasa kurir dengan bukti pengiriman surat; atau
  - c. melalui saluran elektronik tertentu dengan bukti pengiriman yang ditetapkan oleh Direktorat Jenderal Pajak.
- (2) SPPT disampaikan melalui saluran elektronik tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan dengan syarat Wajib Pajak telah memilih dan menyetujui penyampaian SPPT berbentuk elektronik melalui saluran elektronik tertentu ke alamat pos elektronik Wajib Pajak.
- (3) Dalam hal Wajib Pajak telah memilih dan menyetujui cara penyampaian SPPT melalui saluran elektronik tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) SPPT disampaikan melalui saluran elektronik ke alamat pos elektronik Wajib Pajak yang

telah terdaftar dalam sistem administrasi Direktorat Jenderal Pajak.

- (4) Pemilihan dan persetujuan cara penyampaian SPPT melalui saluran elektronik tertentu oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan pada saat Wajib Pajak menyampaikan SPOP ke Direktorat Jenderal Pajak.
- (5) (5) Dalam hal Wajib Pajak tidak memilih dan menyetujui penyampaian SPPT melalui saluran elektronik tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) atau terjadi gangguan sistem informasi Direktorat Jenderal Pajak, SPPT disampaikan kepada Wajib Pajak dengan cara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a atau huruf b.
- (6) Penyampaian SPPT kepada Wajib Pajak dilakukan dengan cara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a atau huruf b berupa hasil cetakan SPPT berbentuk elektronik.
- (7) Penyampaian SPPT bagi Wajib Pajak yang telah memilih cara sebagaimana dimaksud pada ayat (2), untuk Tahun Pajak selanjutnya dilakukan melalui saluran elektronik tertentu ke alamat pos elektronik Wajib Pajak.
- (8) Dalam hal diperlukan, Wajib Pajak dapat mengunduh SPPT yang diterbitkan dalam bentuk elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1a) di laman Direktorat Jenderal Pajak.
- (9) Tanggal diterimanya SPPT oleh Wajib Pajak merupakan:
  - a. tanggal yang tercantum dalam tanda terima penyampaian SPPT, dalam hal disampaikan secara langsung;
  - b. tanggal yang tercantum dalam bukti pengiriman, dalam hal disampaikan melalui pos, perusahaan jasa ekspedisi atau jasa kurir; atau
  - c. tanggal pengiriman melalui saluran elektronik tertentu yang ditetapkan oleh Direktorat Jenderal Pajak.
- (6) PBB terutang berdasarkan SPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) huruf a harus dilunasi oleh Wajib Pajak paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh Wajib Pajak.
- (7) Dalam hal PBB terutang tidak atau kurang dibayar setelah tanggal jatuh tempo pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (10), kepala Kantor Pelayanan Pajak menerbitkan STP PBB sesuai Peraturan Menteri yang mengatur mengenai tata cara penerbitan surat ketetapan pajak dan surat tagihan pajak.

Pasal II

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2023.

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

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 30 Desember 2022

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

ttd

SRI MULYANI INDRAWATI

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 30 Desember 2022

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

YASONNA H. LAOLY

LAMPIRAN  
 PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK  
 INDONESIA  
 NOMOR 234 /PMK.03/20..  
 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN MENTERI  
 KEUANGAN NOMOR 186/PMK.03/2019 TENTANG  
 KLASIFIKASI OBJEK PAJAK DAN TATA CARA PENETAPAN  
 NILAI JUAL OBJEK PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

CONTOH FORMAT SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG



KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA  
 DIREKTORAT JENDERAL PAJAK  
 ..... (1)

SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG

Nomor Ketetapan	: .....	(2)	Tanggal Penerbitan	: .....	(3)
NOP	: .....	(4)	NPWP	: .....	(7)
Nama Objek Pajak	: .....	(5)	Nama Wajib Pajak	: .....	(8)
Lokasi Objek Pajak	: .....	(6)	Alamat Wajib Pajak	: .....	(9)
Sektor	: .....	(10)	Kode Jenis Pajak	: .....	(13)
Subsektor	: .....	(11)	Kode Akun Pajak	: .....	(14)
Tahun Pajak	: .....	(12)	Kode Jenis Setoran	: .....	(15)

DATA OBJEK PAJAK

Objek Pajak	Luas (m <sup>2</sup> )	NJOP per m <sup>2</sup> (Rp)	NJOP (Rp)
Bumi	(16)	(18)	(20)
Bangunan	(17)	(19)	(21)
Total NJOP			(22)

PENGHITUNGAN PBB TERUTANG

1.	NJOP sebagai dasar pengenaan PBB	(22)
2.	NJOP Tidak Kena Pajak	(23)
3.	NJOP untuk penghitungan PBB	(24)
4.	Persentase Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)	(25)
5.	NJKP sebagai dasar penghitungan PBB	(26)
6.	PBB terutang	(27)
7.	Pengurangan pokok PBB	(28)
8.	PBB yang telah dibayar	(29)
9.	PBB yang masih harus dibayar	(30)
	Terbilang : .....	(31)

PEMBAYARAN

Dilakukan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh Wajib Pajak.

Kepala Kantor

(32)

Segera lakukan pembayaran untuk menghindari  
denda 2% (dua persen) per bulan. <sup>(32)</sup>

..... (34)

F.4.4.23.

PETUNJUK PENGISIAN  
SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG

- Nomor (1) : Diisi kepala surat.
- Nomor (2) : Diisi nomor ketetapan.
- Nomor (3) : Diisi tanggal penerbitan SPPT.
- Nomor (4) : Diisi Nomor Objek Pajak.
- Nomor (5) : Diisi nama objek pajak.
- Nomor (6) : Diisi alamat lokasi objek pajak.
- Nomor (7) : Diisi NPWP Wajib Pajak atas objek pajak terdaftar.
- Nomor (8) : Diisi nama Wajib Pajak.
- Nomor (9) : Diisi alamat domisili Wajib Pajak sesuai dengan isian SPOP.
- Nomor (10) : Diisi sektor objek pajak.
- Nomor (11) : Diisi subsektor objek pajak.
- Nomor (12) : Diisi Tahun Pajak.
- Nomor (13) : Diisi kode jenis pajak.
- Nomor (14) : Diisi kode akun pajak.
- Nomor (15) : Diisi kode jenis setoran.
- Nomor (16) : Diisi total luas bumi.
- Nomor (17) : Diisi total luas bangunan.
- Nomor (18) : Diisi NJOP bumi per m<sup>2</sup>.
- Nomor (19) : Diisi NJOP bangunan per m<sup>2</sup>.
- Nomor (20) : Diisi NJOP bumi yang merupakan hasil perkalian antara total luas bumi dengan NJOP bumi per m<sup>2</sup>.
- Nomor (21) : Diisi NJOP bangunan yang merupakan hasil perkalian antara total luas bangunan dengan NJOP bangunan per m<sup>2</sup>.
- Nomor (22) : Diisi hasil penjumlahan NJOP bumi dan NJOP bangunan.
- Nomor (23) : Diisi besarnya NJOP Tidak Kena Pajak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang PBB.
- Nomor (24) : Diisi hasil pengurangan NJOP sebagai dasar pengenaan PBB dengan NJOP Tidak Kena Pajak (nomor (22) - nomor (23)).
- Nomor (25) : Diisi persentase Nilai Jual Kena Pajak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang PBB.
- Nomor (26) : Diisi hasil perkalian NJOP untuk penghitungan PBB dengan persentase NJOP (nomor (24) x nomor (25)).
- Nomor (27) : Diisi hasil perkalian tarif PBB dengan Nilai Jual Kena Pajak sebagai dasar penghitungan PBB. Untuk Wajib Pajak Kontrak Karya, PKP2B, atau Izin Usaha Pertambangan Khusus Operasi Produksi, besarnya PBB terutang mengikuti ketentuan dalam Kontrak Karya, PKP2B, atau Izin Usaha Pertambangan Khusus Operasi Produksi.
- Nomor (28) : Diisi jumlah pengurangan pokok PBB sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang PBB.
- Nomor (29) : Diisi jumlah PBB yang telah dibayar.
- Nomor (30) : Diisi jumlah PBB yang masih harus dibayar yang merupakan hasil pengurangan PBB terutang dengan pengurangan pokok PBB dan PBB yang telah dibayar (nomor (27) - nomor (28) - nomor (29)).
- Nomor (31) : Diisi jumlah terbilang atas besarnya PBB yang masih harus dibayar.
- Nomor (32) : Untuk PBB Sektor Pertambangan Minyak dan Gas Bumi dan PBB Sektor Pertambangan untuk Pengusahaan Panas Bumi yang pembayarannya dilakukan melalui mekanisme pemindahbukuan, ditulis "Pemindahbukuan" mengganti frasa

“Dilakukan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh Wajib Pajak. Segera lakukan pembayaran untuk menghindari denda 2% (dua persen) per bulan.”

- Nomor (33) : Diisi tanda tangan pejabat yang berwenang menerbitkan SPPT.  
Nomor (34) : Diisi nama pejabat yang berwenang menerbitkan SPPT.

---

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

ttd

SRI MULYANI INDRAWATI