

Pertemuan 7

**BEA PEROLEHAN HAK ATAS  
TANAH DAN BANGUNAN  
(BPHTB)  
&  
PAJAK BUMI  
DAN BANGUNAN (PBB)**

## **P7.1 Teori Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

### **A. Dasar Hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan**

Undang – Undang No.21 Tahun 1997 yang telah diubah dengan Undang – Undang NO. 20 Tahun 2000 yang mulai berlaku tanggal 1 Januari 2001.

### **B. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)**

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, yaitu perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

### **C. Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tersebut meliputi**

a. Pemindahan hak karena :

- ❖ Jual Beli
- ❖ Tukar Menukar
- ❖ Hibah Wasiat
- ❖ Penggabungan Usaha
- ❖ Waris
- ❖ Hibah
- ❖ Pemasukan dalam perseroan / Badan hukum lain
- ❖ Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak
- ❖ Penunjukan pembeli dalam lelang
- ❖ Peleburan Usaha
- ❖ Pemekaran Usaha
- ❖ Pemekaran Usaha
- ❖ Pelaksanaan Putusan Hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap

b. Pemberian hak baru karena :

- ❖ Kelanjutan Pelepasan Hak
- ❖ Di luar pelepasan hak

### **D. Hak atas Tanah sebagai Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**

- ❖ Hak milik
- ❖ Hak guna usaha
- ❖ Hak guna bangunan
- ❖ Hak pakai
- ❖ Hak milik atas satuan rumah susun
- ❖ Hak pengelolaan

### **E. Subjek Pajak BPHTB**

Adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah atau bangunan.

### **F. Objek Pajak BPHTB**

Yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah atau bangunan yang dapat berupa:

- a. Tanah termasuk tanaman di atasnya
- b. Tanah dan Bangunan
- c. Bangunan

#### **G. Objek Pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan**

Objek Pajak yang tidak dikenakan BPHTB ditetapkan dalam Pasal 3 UU No.21 Tahun 1997 Jo UU No.20 Tahun 2000, Yaitu :

- a. Objek Pajak yang diperoleh Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
- b. Objek pajak yang diperoleh negara untuk menyelenggarakan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum dan yang semata – mata tidak digunakan untuk mencari keuntungan.
- c. Objek pajak yang diperoleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan keputusan menteri keuangan dengan syarat tidak melakukan atau menjalankan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan / perwakilan organisasi tersebut.
- d. Objek pajak yang diperoleh orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak ada perubahan nama.
- e. Objek pajak yang diperoleh orang pribadi / badan karena wakaf.
- f. Objek pajak yang diperoleh orang pribadi / badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

#### **H. Tarif BPHTB → Pasal 5**

Tarif BPHTB adalah sebesar 5 %

#### **I. Dasar Pengenaan Pajak**

- Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak yang ditetapkan dalam Pasal 6 UU No.20 Tahun 2000.
- Yang dimaksud Nilai Perolehan Objek Pajak adalah dalam hal :
  - a. Jual Beli adalah harga transaksi
  - b. Tukar Menukar adalah Nilai Pasar
  - c. Hibah adalah Nilai Pasar
  - d. Hibah Wasiat adalah Nilai Pasar
  - e. Waris adalah Nilai Pasar
  - f. Peralihan Hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum adalah Nilai pasar.
- Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak Yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan.

- Apabila Nilai Jual Objek

Pajak Bumi dan Bangunan belum ditetapkan, besarnya nilai jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan oleh menteri.

#### **J. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)**

Nilai Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional setinggi – tingginya Rp.60.000.000, kecuali dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan harus satu derajat ke atas dan ke bawah dengan pemberi hibah wasiat termasuk suami / istri, maka nilai NPOPTKP ditetapkan secara regional setinggi- tingginya Rp.300.000.000.

#### **K. Untuk BPHTB yang terutang dari waris, hibah waris sebesar 50% dari BPHTB yang seharusnya terutang.**

#### **L. Surat ketetapan BPHTB Kurang Bayar**

Ketentuan tentang surat ketetapan BPHTB kurang bayar ditetapkan dalam Pasal 11 UU No.21 Tahun 1997 tentang BPHTB jo UU No.20 Tahun 2000 adalah sebagai berikut:

- a. Dalam jangka waktu 5 tahun sesudah ayat terutang pajak, Dirjen Pajak dapat menerbitkan surat ketetapan BPHTB kurang bayar apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lainnya ternyata jumlah pajak yang terutang kurang bayar.
- b. Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam surat ketetapan BPHTB kurang bayar ditambah dengan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% sebulan, jangka waktu 24 bulan, dihitung mulai saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya surat ketetapan BPHTB kurang bayar.

#### **M. Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan**

Undang –Undang No.12 tahun 1985.

Diperbaharui melalui Undang-Undang No.12 tahun 1994.

#### **N. Pengertian Bumi dan Bangunan Menurut Ketentuan Umum UU No.12 Tahun 1994 Pasal 1**

- Bumi : adalah permukaan bumi (tanah dan perairan) dan tubuh bumi yang ada dibawahnya.

Contoh : Sawah, ladang, kebun, tanah, pekarangan, tambang.

- Bangunan : adalah konstruksi teknik yang ditanamkan atau dilekatkan secara tetap pada tanah / perairan diwilayah Republik Indonesia.

Contoh : Rumah tempat tinggal, bangunan, gedung, jalan tol, kolam renang, anjungan minyak lepas pantai, pusat perbelanjaan.

#### **O. Objek Pajak Bumi Dan Bangunan**

Yang menjadi objek pajak adalah Bumi dan Bangunan (yang telah diatur oleh menteri keuangan dan dituangkan dalam UU No.12 Tahun 1994 Pasal 27).

**P. Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah objek pajak yang :**

- a) Digunakan untuk melayani kepentingan umum yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
- b) Digunakan untuk pemakam umum, peninggalan purbakala atau yang sejenis dengan itu.
- c) Objek pajak tersebut merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah Negara yang belum dibebani suatu hak.
- d) Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perwakilan diplomatik.
- e) Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh menteri keuangan.

**Q. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan**

Yang menjadi subjek pajak adalah Orang atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan atau memperoleh manfaat atas bumi atau memiliki, menggunakan dan memperoleh manfaat atas bangunan.

**R. Dasar Pengenaan dan cara menghitung Pajak**

- a. Dasar pengenaan Pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) didasarkan pada :

- Harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar.
- Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
- Nilai Perolehan Baru.
- Nilai Jual Objek Pajak Pengganti.

- b. Dasar Penghitungan Pajak adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) :

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.25 tahun 2002 berlaku mulai 1 Januari 2003 besarnya NJKP yang ditetapkan adalah 20% dan 40 %.

- Untuk Nilai Jual Objek Pajak Kena Pajak (NJOPKP) lebih besar atau sama dengan Rp.1.000.000.000 (1 Milyar) maka NJKP nya sebesar 40% X NJOPKP

**$NJOPKP = NJOP - NJOPTKP$**

Kecuali bagi wajib pajak pegawai negeri sipil, ABRI dan para pensiun termasuk janda dan dudanya yang penghasilannya semata-mata berasal dari gaji atas uang pensiun.

- Untuk Objek Pajak lainnya dan yang NJOPKP nya kurang dari Rp.1.000.000.000 (1 Milyar) maka NJKP nya sebesar 20% x NJOPKP.

### **S. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)**

NJOPTKP adalah batas NJOP atas bumi dan / atau bangunan yang tidak kena pajak. Besarnya NJOPTKP berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No.201 / KMK.04 / 2000 adalah setinggi-tingginya Rp 12.000.000 dengan ketentuan sebagai berikut:

- ❖ Setiap Wajib Pajak memperoleh pengurang NJOPTKP sebanyak 1 kali tahun pajak.
- ❖ Apabila Wajib Pajak mempunyai lebih dari satu Objek Pajak, maka yang mendapat pengurang NJOPTKP hanya satu objek pajak yang nilainya terbesar dan tidak bisa digabungkan objek pajak lainnya.

### **T. Tarif PBB**

Tarif PBB Sebesar 0,5% dari NJKP

### **U. Pembagian hasil penerimaan PBB**

Pembagian penerimaan PBB antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah diatur dalam peraturan pemerintah sebagai berikut:

⌘ Pemerintah Pusat = 10%

⌘ Pemerintah Daerah : = 90%

⌘ Biaya Pungutan :  $10\% \times 90\% = 9\%$

⌘ Pemerintah Daerah TK. I :  $20\% \times (90\% - 9\%) = 16,2\%$

⌘ Pemerintah Daerah TK.II :  $80\% \times (90\% - 9\%) = 64.8\%$

### **Catatan :**

*Jika didalam kasus terdapat dua nilai yaitu nilai perolehan dan nilai jual, maka yang dipakai sebagai dasar pengenaan pajak adalah nilai yang terbesar.*

## P7.2 Contoh Kasus

### Contoh Kasus 1

Bapak Faris membeli tanah dan bangunan dengan nilai perolehan objek pajak (harga transaksi) Rp.70.000.000. NPOPTKP yang ditetapkan pemerintah daerah setempat adalah Rp.60.000.000. Berapakah besarnya BPHTB terutang oleh Bapak Jaya?

Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp.70.000.000
NPOPTKP	<u>Rp.60.000.000 -</u>
NPOPKP	Rp.10.000.000
BPHTB terutang 5% x Rp.10.000.000 = <b>Rp 500.000</b>	

### Contoh kasus 2

Seorang anak memperoleh warisan dari ayahnya sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan nilai pasar sebesar Rp.600.000.000. Berapa BPHTB terutang atas warisan tersebut jika ditetapkan NPOPTKP sebesar Rp.300.000.000?

Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp.600.000.000
NPOPTKP	<u>Rp.300.000.000 -</u>
NPOPKP	Rp.300.000.000
BPHTB yang seharusnya terutang : 5% x Rp.300.000.000 = <b>Rp 15.000.000</b>	
BPHTB terutang : 50% x Rp.15.000.000 = <b>Rp 7.500.000</b>	

### Contoh Kasus 3

Seorang wajib pajak memperoleh tanah dan bangunan pada tanggal 21 Maret 2008

Nilai Perolehan Wajib Pajak	Rp.120.000.000
NPOPTKP	<u>Rp . 60.000.000 -</u>
NPOPKP	Rp . 60.000.000
BPHTB Terutang 5% x Rp.60.000.000 = <b>Rp 3.000.000</b>	

Berdasarkan hasil pemeriksaan yang dilakukan pada tanggal 31 Desember 2008 ternyata ditemukan data yang belum lengkap yang menunjukkan bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak sebenarnya adalah sebagai berikut.

Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp 180.000.000
NPOPTKP	<u>Rp 60.000.000 -</u>
NPOPKP	Rp 120.000.000
BPHTB yang seharusnya terutang 5% x Rp.120.000.000 = Rp 6.000.000	
BPHTB yang telah dibayar = <u>Rp 3.000.000 -</u>	
BPHTB yang kurang bayar = Rp 3.000.000	

Sanksi Administrasi berupa bunga dari 21 Maret 2008 sampai 31 Desember 2008 :

10 Bulan x 2% x Rp 3.000.000 = **Rp 600.000**

Jadi Jumlah Pajak yang harus dibayar sebesar :

Rp 3.000.000 + Rp 600.000 = **Rp 3.600.000**

### Catatan :

*Sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% sebulan dikenakan untuk jangka waktu maksimal 24 bulan. Jadi jika ditemukan data baru dalam jangka waktu lebih dari 24 bulan maka sanksi administrasinya sebesar 2% tetap dikalikan dengan 24 bulan.*

#### Contoh kasus 4

Bpk Nanda memiliki sebidang tanah dan sebuah bangunan berupa rumah di Daerah Kebayoran Baru dengan data sebagai berikut :

- Tanah seluas 1000 m<sup>2</sup> dengan NJOP Rp.5.500.000.000
- Bangunan seluas 300 m<sup>2</sup> dengan NJOP Rp.2.000.000.000
- Taman seluas 200 m<sup>2</sup> dengan NJOP Rp.30.000.000
- Kolam renang 250 m<sup>2</sup> dengan NJOP Rp.300.000.000

Dengan NJOPTKP yang telah ditetapkan sebesar Rp.12.000.000

#### Jawaban kasus 4

(Dalam Ribuan)

NO.	Uraian	Nil. Jual per m <sup>2</sup>	Konversi NJOP	Kelas	Luas per m <sup>2</sup>	Jumlah NJ
1	Tanah	5.500	5.625	B – 45	1.000	5.625.000
2	Bangunan	6.666	6.950	B – 10	300	2.085.000
3	Taman	150	162	A – 13	200	32.400
4	Kolam Renang	1.200	1.200	A – 1	250	300.000
5	Jumlah NJOP Dasar sebagai perhitungan					8.042.400
6	NJOPTKP					12.000
7	NJOPKP					8.030.400
8	NJKP (40% x NJOPKP)					3.212.160
9	PBB ( 0,5% x NJKP)					<b>16.060,8</b>

#### Contoh kasus 5

Bpk. Putra mempunyai sebuah rumah yang terletak di Cimanggis dan memiliki sebuah toko yang terletak di daerah Serpong, dan memiliki rincian sebagai berikut :

Rumah di Cimanggis :

- Tanah seluas 500 m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp.3.500.000 per m<sup>2</sup>
- Bangunan seluas 300 m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp.1.500.000 per m<sup>2</sup>

Toko Di Serpong :

- Tanah seluas 500 m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp.4.500.000 per m<sup>2</sup>
- Bangunan seluas 400 m<sup>2</sup> dengan nilai jual Rp.1.800.000 per m<sup>2</sup>

Berapakah PBB yang terutang atas masing – masing objek pajak yang dimiliki Bpk. Putra jika ditetapkan untuk NJOPTKP di Cimanggis Rp.12.000.000 dan di Serpong Rp.10.000.000 ?



**Jawaban Kasus 5***Rumah di Cimanggis :**(Dalam Ribuan)*

NO.	Uraian	Nil. Jual per m <sup>2</sup>	Konversi NJOP	Kelas	Luas per m <sup>2</sup>	Jumlah NJ
1	Tanah	3.500	3.375	<i>B – 50</i>	500	1.687.500
2	Bangunan	1.500	1.516	<i>A – 20</i>	300	454.800
3	Jumlah NJOP Dasar sebagai perhitungan					2.142.300
4	NJOPTKP					0
5	NJOPKP					2.142.300
6	NJKP (40% x NJOPKP)					856.920
7	PBB ( 0,5% x NJKP)					4.284,6

### P7.3 Latihan

1. Bpk. Mickey membeli sebidang tanah seluas 1800 M2 di kawasan Cileungsi dengan harga beli obyek pajak sebesar Rp.800.000. NPOPTKP yang ditetapkan oleh Pemda Bogor adalah sebesar Rp.40.000.000. Berapakah BPHTB terutang atas tanah tersebut ?
2. Pada tanggal 20 Februari 2009 Bpk. Donald membeli tanah di daerah Citayem seluas 900M2. Diatas tanah tersebut terdapat 2 bangunan rumah yang luasnya masing - masing 200M2 dan 180M2. Hitunglah Berapa BPHTB terutang jika diketahui harga jual masing masing rumah Rp.260.000.000 dan Rp.235.000.000 dan harga jual tanah sebesar Rp.1.200.000/M2 dan NPOPTKP yang diperbolehkan oleh Pemda Bandung Rp.60.000.000?
3. Ny. Deasy memperoleh hibah wasiat dari orang tua kandungnya berupa tanah seluas 1000m2. Diketahui bahwa nilai pasar tanah tersebut adalah Rp.1.500.000/M2 sementara itu nilai jual objek pajak atas tanah tersebut sebesar Rp.1.100.000/ M2. Berapa BPHTB terutang atas tanah yang diperoleh tersebut jika NPOPTKP nya sebesar Rp.278.000.000 ?
4. Pada tanggal 14 Oktober 2010 PT. Tom & Jerry Company, Tbk menghibahkan sebidang tanah untuk mendirikan sebuah klinik kepada RS. Harum dengan NPOP sebesar Rp.520.000.000. NPOPTKP yang ditetapkan Pemda setempat adalah sebesar Rp.300.000.000. Hitung berapa BPHTB yang terutang !
5. Pada tanggal 11 Pebruari 2010 Tn. Tiger memperoleh obyek pajak sebesar Rp.260.000.000. Berdasarkan hasil pemeriksaan yang dilakukan tanggal 30 Desember 2010 ternyata ditemukan data yang belum lengkap yang menunjukkan bahwa NPOP sebenarnya adalah Rp.330.000.000. Berapakah besarnya BPHTB yang terutang pada saat Tn. Tiger memperoleh tanah dan bangunan dan berapakah BPHTB yang terutang pada saat pemeriksaan 30 Desember 2010 serta berapa denda administrasi yang harus dibayar pada tanggal 30 Desember 2010!
6. Tertanggal 29 Januari 2010 Bpk. Spongesbob memperoleh sebidang tanah seluas 2000M2 dan 2 buah bangunan berdiri di atasnya. Diketahui harga masing masing bangunan adalah Rp.440.000.000 dan Rp.350.000.000 dan harga tanahnya Rp. 1.800.000 per M2 dan NPOPTKP Rp.60.000.000. Berdasarkan hasil pemeriksaan yang dilakukan tanggal 24 Juli 2010 ternyata ditemukan data yang belum lengkap yang menunjukkan bahwa Nilai Perolehan Obyek Pajak sebenarnya adalah Rp.1.875.000./M2 untuk harga tanah dan masing masing bangunan Rp. 475.000.000 dan Rp.387.500.000. Berapakah besarnya BPHTB terutang pada saat Bpk.Bayu memperoleh tanah dan bangunan dan berapakah BPHTB yang terutang pada saat pemeriksaan tanggal 24 Juli 2010 serta berapakah denda administrasi yang harus dibayar pada 24 Juli 2010?
7. PT. Patrick yang bergerak sebagai importir mobil sport yang berlokasi di Simpang tiga, menghibahkan sebidang tanah dari aktiva tetap perusahaan untuk dijadikan sarana kesehatan masyarakat kepada Yayasan Bunga Rafflesia. Adapun harga jual tanah tersebut Rp 800.000/M2 sedangkan harga pasar tanah tersebut Rp. 1.000.000. Luas tanah yang dihibahkan adalah 500 M2. berapakah BPHTB yang terutang jika NPOPTKP Rp. 280.000.000.
8. Tn. Diponegoro memiliki 2 obyek PBB yang terletak di Sragen dan Salatiga. Berikut ini adalah data-data dari kedua obyek tersebut.

Di Sragen

- Tanah seluas 600M2 dengan nilai jual Rp.520.000/M2
- Bangunan rumah seluas 400M2 dengan nilai jual Rp.780.000/M2
- Taman mewah seluas 60M2 dengan nilai jual Rp.150.000/M2

Di Salatiga

- Tanah seluas 1100 M2 dengan nilai jual Rp.1650.000/ M2
- Bangunan rumah seluas 750M2 dengan nilai jual Rp.2.900.000/M2
- Taman mewah seluas 150M2 dengan nilai jual Rp.520.000/M2
- Kolam renang seluas 170M2 dengan nilai jual Rp.470.000/M2

Berapakah PBB yang terutang atas kedua obyek pajak yang dimiliki Tn.Diponegoro jika diketahui NJOPTKP di Sragen sebesar Rp.8.000.000 dan di Salatiga Rp.12.000.000?

9. Bapak Sultan Hasanudin mempunyai Obyek PBB yang letaknya di Pontianak. Obyek PBB tersebut antara lain:

- Tanah seluas 700 M2 dengan nilai jual Rp.310.000/ M2
- Rumah seluas 320 M2 dengan nilai jual Rp.3.850.000/ M2
- Taman mewah seluas 250 M2 dengan nilai jual 55.000 /M2
- Pagar mewah sepanjang 120M2 dan tinggi 1,5M dengan nilai jual Rp185.000/M2

Berapakah besarnya PBB yang terutang yang harus dibayar Bapak Sultan Hasanudin dengan ketentuan pemerintah setempat untuk NJOPTKP sebesar Rp.8.000.000?

10. Tn.Imam Bonjol memiliki sebidang tanah dan bangunan yang didirikan di atasnya.Luas tanah tersebut 500 M2 dengan nilai jual sebesar Rp.240.000 /M2 dan luas bangunan 250M2 dengan nilai jual Rp.500.000/M2. Hitunglah berapa besarnya PBB yang harus dibayar Tn.Imam Bonjol !

11. Bapak Patimura memiliki sebidang tanah di daerah, Tidore, Maluku. Tanah tersebut luasnya 350M2 dengan nilai jual Rp.262.000/M2. Di atas tanah Bapak Alvonso didirikan sebuah bangunan rumah seluas 300M2 dengan nilai jual Rp.755.000/M2. Hitunglah besarnya PBB terutang yang harus di bayar oleh Bapak Patimura!

#### **P7.4 Daftar Pustaka**

Mardiasmo. 2005. *Perpajakan*. Yogyakarta: Andi.

Waluyo. 2011. *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.

<http://www.pajak.go.id>

**Lampiran****KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) BUMI UNTUK OBJEK PAJAK SEKTOR PERDESAAN DAN SEKTOR PERKOTAAN**

<b>Klas</b>	<b>Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) (Rp/m<sup>2</sup>)</b>
<b>001</b>	> 67.390.000,00 s/d 69.700.000,00	68.545.000,00
<b>002</b>	> 65.120.000,00 s/d 67.390.000,00	66.255.000,00
<b>003</b>	> 62.890.000,00 s/d 65.120.000,00	64.000.000,00
<b>004</b>	> 60.700.000,00 s/d 62.890.000,00	61.795.000,00
<b>005</b>	> 58.550.000,00 s/d 60.700.000,00	59.625.000,00
<b>006</b>	> 56.440.000,00 s/d 58.550.000,00	57.495.000,00
<b>007</b>	> 54.370.000,00 s/d 56.440.000,00	55.405.000,00
<b>008</b>	> 52.340.000,00 s/d 54.370.000,00	53.355.000,00
<b>009</b>	> 50.350.000,00 s/d 52.340.000,00	51.345.000,00
<b>010</b>	> 48.400.000,00 s/d 50.350.000,00	49.375.000,00
<b>011</b>	> 46.490.000,00 s/d 48.400.000,00	47.445.000,00
<b>012</b>	> 44.620.000,00 s/d 46.490.000,00	45.555.000,00
<b>013</b>	> 42.790.000,00 s/d 44.620.000,00	43.705.000,00
<b>014</b>	> 41.000.000,00 s/d 42.790.000,00	41.895.000,00
<b>015</b>	> 39.250.000,00 s/d 41.000.000,00	40.125.000,00
<b>016</b>	> 37.540.000,00 s/d 39.250.000,00	38.395.000,00
<b>017</b>	> 35.870.000,00 s/d 37.540.000,00	36.705.000,00
<b>018</b>	> 34.240.000,00 s/d 35.870.000,00	35.055.000,00
<b>019</b>	> 32.650.000,00 s/d 34.240.000,00	33.445.000,00
<b>020</b>	> 31.100.000,00 s/d 32.650.000,00	31.875.000,00
<b>021</b>	> 29.590.000,00 s/d 31.100.000,00	30.345.000,00
<b>022</b>	> 28.120.000,00 s/d 29.590.000,00	28.855.000,00
<b>023</b>	> 26.690.000,00 s/d 28.120.000,00	27.405.000,00
<b>024</b>	> 25.300.000,00 s/d 26.690.000,00	25.995.000,00
<b>025</b>	> 23.950.000,00 s/d 25.300.000,00	24.625.000,00
<b>026</b>	> 22.640.000,00 s/d 23.950.000,00	23.295.000,00
<b>027</b>	> 21.370.000,00 s/d 22.640.000,00	22.005.000,00
<b>028</b>	> 20.140.000,00 s/d 21.370.000,00	20.755.000,00
<b>029</b>	> 18.950.000,00 s/d 20.140.000,00	19.545.000,00
<b>030</b>	> 17.800.000,00 s/d 18.950.000,00	18.375.000,00
<b>031</b>	> 16.690.000,00 s/d 17.800.000,00	17.245.000,00
<b>032</b>	> 15.620.000,00 s/d 16.690.000,00	16.155.000,00
<b>033</b>	> 14.590.000,00 s/d 15.620.000,00	15.105.000,00
<b>034</b>	> 13.600.000,00 s/d 14.590.000,00	14.095.000,00
<b>035</b>	> 12.650.000,00 s/d 13.600.000,00	13.125.000,00
<b>036</b>	> 11.740.000,00 s/d 12.650.000,00	12.195.000,00
<b>037</b>	> 10.870.000,00 s/d 11.740.000,00	11.305.000,00
<b>038</b>	> 10.040.000,00 s/d 10.870.000,00	10.455.000,00
<b>039</b>	> 9.250.000,00s/d 10.040.000,00	9.645.000,00
<b>040</b>	> 8.500.000,00 s/d 9.250.000,00	8.875.000,00
<b>041</b>	> 7.790.000,00 s/d 8.500.000,00	8.145.000,00
<b>042</b>	> 7.120.000,00 s/d 7.790.000,00	7.455.000,00
<b>043</b>	> 6.490.000,00 s/d 7.120.000,00	6.805.000,00
<b>044</b>	> 5.900.000,00 s/d 6.490.000,00	6.195.000,00
<b>045</b>	> 5.350.000,00 s/d 5.900.000,00	5.625.000,00
<b>046</b>	> 4.840.000,00 s/d 5.350.000,00	5.095.000,00
<b>047</b>	> 4.370.000,00 s/d 4.840.000,00	4.605.000,00
<b>048</b>	> 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	> 2.850.000,00s/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

KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) BANGUNAN UNTUK OBJEK PAJAK  
SEKTOR PERDESAAN DAN SEKTOR PERKOTAAN

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp/m2)	Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bangunan (Rp/m2)
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