



**BUPATI KOTAWARINGIN BARAT**  
**PERATURAN BUPATI KOTAWARINGIN BARAT**  
**NOMOR 4 TAHUN 2014**  
**TENTANG**  
**PETUNJUK PENERBITAN**  
**SURAT KETERANGAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK**  
**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**  
**BUPATI KOTAWARINGIN BARAT,**

Menimbang : a. bahwa dalam rangka memberikan kepastian hukum dan meningkatkan pelayanan kepada Wajib Pajak guna menunjang kelancaran pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Kotawaringin Barat, perlu adanya Petunjuk Penerbitan Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak;

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Petunjuk Penerbitan Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak;

- Mengingat
1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9) Sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820);
  2. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3686) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);
  3. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 3688) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130)
  4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);

5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
6. 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);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 4737);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 tentang Perubahan ketiga atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/Bangunan;
10. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2011 tentang Jenis Pajak Daerah yang dipungut berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau dibayar sendiri oleh wajib pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5179);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 74 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pelaksanaan Hak dan Pemenuhan Kewajiban Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 162, (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5268);
12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 32);
13. Peraturan Daerah Kabupaten Kotawaringin Barat Nomor 32 Tahun 2007 tentang Pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Tahun 2007 Nomor 32);
14. Peraturan Daerah Kabupaten Kotawaringin Barat Nomor 18 Tahun 2008 tentang Organisasi dan tata Kerja Dinas Daerah Kabupaten Kotawaringin Barat (Lembaran Daerah Tahun 2008 Nomor 3.);
15. Peraturan Daerah Kabupaten Kotawaringin Barat Nomor 16 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (lembaran Daerah Tahun 2013 Nomor 16, Tambahan Lembaran daerah Nomor 39);

## **MEMUTUSKAN :**

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI TENTANG PETUNJUK PENERBITAN SURAT KETERANGAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK.**

### **BAB I**

#### **KETENTUAN UMUM**

##### **Pasal 1**

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Kotawaringin Barat;
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati beserta perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah;
3. Bupati adalah Bupati Kotawaringin Barat;
4. Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah yang selanjutnya disingkat DPKD adalah Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Kotawaringin Barat;
5. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota;
6. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut;
7. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut Pajak adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan;
8. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang selanjutnya disingkat SPPT adalah surat yang digunakan sebagai pemberitahuan, dan/atau penetapan, dan/atau penagihan besarnya Pajak terutang. SPPT bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah dan bangunan;
9. Cetak Masal SPPT adalah pencetakan SPPT yang dilakukan secara masal dalam wilayah desa/kelurahan tertentu;
10. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan Pajak.
11. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau Badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
12. 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 pajak lain yang sejenis, atau berdasarkan nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti;

13. Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak adalah surat yang diterbitkan Kepala DPKD berdasarkan permohonan tertulis subjek pajak/wajib pajak atau kuasanya yang menerangkan besarnya NJOP atas objek PBB tertentu untuk:
  - a. Objek pajak selain Fasilitas Umum sebelum cetak masal SPPT;
  - b. Objek PBB Fasilitas Umum;
14. Fasilitas Umum adalah objek pajak milik Pemerintah yang diadministrasikan dalam basis data PBB dengan kode jenis penggunaan tanah 4 dan akan dialihkan kepada pihak lain;
15. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah;
16. Surat Pemberitahuan Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat SPOP, adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah;
17. Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat NPWPD, adalah nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya;
18. Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat SISMIOP, adalah sistem yang terintegrasi untuk mengolah informasi data objek dan subjek pajak dengan bantuan komputer;

**BAB II**  
**RUANG LINGKUP**  
**Pasal 2**

Surat Keterangan NJOP diterbitkan dengan tujuan perhitungan Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan dan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

**BAB III**  
**PERMOHONAN DAN PENANGANAN PERMOHONAN SURAT**  
**KETERANGAN NJOP**  
**Pasal 3**

- (1) Permohonan diajukan kepada Kepala DPKD.
  - a. untuk objek PBB yang telah terdaftar dan bukan fasilitas umum dilengkapi dengan fotokopi SPPT tahun sebelumnya;
  - b. untuk objek PBB yang belum terdaftar dan bukan fasilitas umum dilengkapi dengan:
    - 1) SPOP yang telah diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani;
    - 2) Fotokopi salah satu identitas Wajib Pajak dan kuasa Wajib Pajak (KTP, SIM, dan/atau identitas lainnya);

- 3) Fotokopi salah satu bukti surat tanah (Sertifikat, SKT, dan/atau surat bukti kepemilikan lainnya;
  - 4) Fotokopi salah satu bukti surat bangunan (IMB dan bukti kepemilikan lainnya) ;
  - 5) Fotokopi NPWPD atau surat pernyataan tidak mempunyai NPWPD.
- c. untuk objek PBB yang telah terdaftar dan merupakan fasilitas umum dilengkapi dengan fotokopi bukti kepemilikan atau penguasaan atas tanah dan/atau bangunan.
  - d. dalam hal diajukan oleh kuasa Wajib Pajak dilengkapi dengan surat kuasa.
- (2) Untuk objek PBB yang belum terdaftar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf b, sebelum diterbitkannya Surat Keterangan NJOP terlebih dahulu harus dilakukan pendaftaran objek PBB sebagaimana diatur dalam Keputusan Bupati tentang Pelayanan PBB.
  - (3) Dalam hal permohonan Surat Keterangan NJOP diterima DPKD setelah diterbitkannya SPPT, Wajib Pajak dapat:
    - a. mengambil SPPT asli di Desa/Kelurahan setempat sesuai dengan alamat objek pajak yang dimaksud atau;
    - b. mengajukan permohonan salinan SPPT sebagaimana diatur dalam Keputusan Bupati tentang Pelayanan PBB.
  - (4) Standar waktu pelayanan penerbitan Surat Keterangan NJOP:
    - a. untuk objek pajak PBB yang telah terdaftar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a dan huruf c adalah 1 (satu) hari kerja sejak berkas permohonan diterima secara lengkap;
    - b. untuk objek PBB yang belum terdaftar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf b adalah 3 (tiga) hari kerja sejak berkas permohonan diterima secara lengkap dalam hal tidak diperlukan penelitian lapangan atau 8 (delapan) hari kerja sejak berkas permohonan diterima secara lengkap dalam hal diperlukan penelitian lapangan.

**Bab IV**  
**Bentuk Formulir**  
**Pasal 4**

- (1) Contoh surat permohonan Surat Keterangan NJOP sebagaimana tercantum pada Lampiran I Peraturan Bupati dan sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Bentuk format Surat Keterangan NJOP adalah sebagaimana tercantum pada Lampiran II Peraturan Bupati sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (3) Surat Keterangan NJOP dicetak melalui aplikasi SISMIOP.

**BAB V**  
**KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 5**

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan menempatkannya dalam Berita Daerah Kabupaten Kotawaringin Barat.

Ditetapkan di Pangkalan Bun  
pada tanggal

**BUPATI KOTAWARINGIN BARAT,**

**UJANG ISKANDAR**

**LAMPIRAN I**  
**PERATURAN BUPATI KOTAWARINGIN BARAT**  
**NOMOR   TAHUN**  
**TENTANG**  
**PETUNJUK PENERBITAN SK NJOP**

Contoh surat permohonan Surat Keterangan NJOP

Lampiran       : 1 (satu) set  
Hal             : Permohonan Surat Keterangan NJOP

Yth. Kepala Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah  
Kabupaten Kotawaringin Barat

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama .....  
NPWPD .....  
Alamat .....  
Desa/Kelurahan .....  
Kecamatan .....  
Kabupaten .....  
Nomor Telepon .....

Mengajukan permohonan penerbitan Surat Keterangan NJOP/pendaftaran objek PBB P2 dan surat Keterangan NJOP atas objek PBB sebagai berikut:

NOP .....  
Alamat .....  
Desa/Kelurahan .....  
Kecamatan .....  
Kabupaten .....  
Nomor Telepon .....

Alasan mengajukan permohonan untuk perhitungan Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan dan pajak penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan:

1. Untuk objek PBB telah terdaftar dan bukan Fasilitas Umum, bersama ini dilampirkan:
  - a. Fotokopi SPPT tahun sebelumnya, dan
  - b. Surat kuasa, dalam hal diajukan oleh kuasa Wajib pajak;
2. Untuk objek PBB belum terdaftar dan bukan Fasilitas Umum, bersama ini dilampirkan:
  - a. SPOP yang telah diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani;
  - b. Fotokopi identitas subjek pajak berupa.....;
  - c. Fotokopi bukti surat tanah berupa.....;
  - d. Fotokopi bukti surat bangunan berupa.....;
  - e. Fotokopi NPWPD atau surat pernyataan tidak mempunyai NPWPD, dan
  - f. Surat kuasa, dalam hal diajukan oleh kuasa Wajib pajak.
3. Untuk objek PBB telah terdaftar dan merupakan Fasilitas Umum, bersama ini dilampirkan:
  - a. Fotokopi bukti surat tanah berupa.....;
  - b. Fotokopi bukti surat bangunan berupa.....;
  - c. Surat kuasa, dalam hal diajukan oleh kuasa Wajib Pajak.

.....  
Wajib pajak/Kuasa Wajib Pajak

(.....)

LAMPIRAN II  
PERATURAN BUPATI KOTAWARINGIN BARAT  
NOMOR TAHUN  
TENTANG  
PETUNJUK PENERBITAN SK NJOP



PEMERINTAH KABUPATEN KOTAWARINGIN BARAT  
DINAS PENGELOLAAN KEUANGAN DAERAH

JL. Sutan Syahrir No. 41 pangkalan Bun 74112  
Telp. (0532) 21412, 25317 fax (0532) 25233 Email :  
[dpkd.kotawaringinbara@gmail.com](mailto:dpkd.kotawaringinbara@gmail.com)

Website : [www.dpkd.kotawaringinbaratkab.go.id](http://www.dpkd.kotawaringinbaratkab.go.id)

Standar Mutu Manajemen ISO 9001:2008 TUV Rheinland No. 01.100.106322

SURAT KETERANGAN NJOP

Nomor.....

Yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama :.....
2. Jabatan :.....

Sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat (3) UU No. 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sttd UU No.20 Tahun 2000 dan Pasal 4 ayat (4) PP No. 71 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga atas PP No. 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dengan ini menerangkan bahwa sesuai basis data atas objek pajak:

Nomor Objek Pajak :.....  
Alamat Objek Pajak :.....

Diperoleh data sebagai berikut:

Luas Bumi :.....M2  
Luas Bangunan :.....M2  
NJOP Bumi :.....M2 x Rp ...../M2 = Rp .....  
NJOP Bumi Bersama :.....M2 x Rp ...../M2 = Rp .....  
NJOP Bangunan :.....M2 x Rp ...../M2 = Rp .....  
NJOP Bangunan Bersama :.....M2 x Rp ...../M2 = Rp .....

NJOP KESELURUHAN =  
Rp.....

(.....)

Nama Wajib Pajak :.....  
Alamat Wajib pajak :.....  
NPWPD :.....

Demikian Surat Keterangan NJOP ini dibuat untuk dapat dipergunakan seperlunya, apabila di kemudian hari terdapat kekeliruan akan dibetulkan dan ditindaklanjuti sesuai ketentuan yang berlaku.

Dibuat  
di.....  
Pada Tanggal.....  
Kepala Dinas Pengelolaan Keuangan  
Daerah

Nama.....  
NIP.....



