



**PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR**  
**PERATURAN BUPATI NGADA**  
**NOMOR 14 TAHUN 2014**  
**TENTANG**  
**KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK**  
**SEBAGAI DASAR PENENTUAN BESARNYA PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**  
**PERDESAAN DAN PERKOTAAN DI KABUPATEN NGADA**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI NGADA,**

- Menimbang** :
- a. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Ngada Nomor 14 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, maka Penetapan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak diatur oleh Bupati;
  - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati Ngada tentang Klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Penentuan Besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Ngada.
- Mengingat** :
1. Undang-Undang Nomor 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II dalam Wilayah Daerah-daerah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 122, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1655);
  2. 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 beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
  3. 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);
  4. 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);

5. 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);
6. 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 Nomor 4737);
7. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1999 tentang Sistem dan Prosedur Administrasi Pajak Daerah, Retribusi Daerah dan Pendapatan Lain-lain;
8. Peraturan Daerah Kabupaten Ngada Nomor 6 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas – dinas Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Ngada Tahun 2008 Nomor 6 Seri D Nomor 3);
9. Peraturan Daerah Kabupaten Ngada Nomor 14 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kabupaten Ngada Tahun 2012 Nomor 14);

#### **MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK SEBAGAI DASAR PENENTUAN BESARNYA PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN DI KABUPATEN NGADA.**

#### **BAB I**

#### **KETENTUAN UMUM**

#### **Pasal 1**

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Ngada.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Ngada dan Perangkat Daerah sebagai unsur Penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Bupati adalah Bupati Ngada.
4. Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah selanjutnya disingkat DPPKAD adalah Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Ngada.
5. Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

6. Objek Pajak adalah 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.
7. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah daerah.
8. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
9. 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.
10. Klasifikasi NJOP adalah pengelompokan nilai jual rata-rata atas permukaan bumi berupa tanah dan/atau bangunan yang digunakan sebagai pedoman untuk memudahkan penghitungan pajak yang terutang.

## **BAB II**

### **KLASIFIKASI**

#### **Pasal 2**

- (1) Klasifikasi NJOP Bumi sebagaimana dinyatakan dalam Lampiran I Peraturan Bupati ini.
- (2) Dalam hal nilai jual bumi untuk objek pajak lebih besar dari nilai jual tertinggi NJOP Bumi yang tercantum dalam Lampiran I Peraturan Bupati ini, maka nilai jual bumi tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bumi.
- (3) Klasifikasi NJOP Bangunan adalah sebagaimana dinyatakan dalam Lampiran II Peraturan Bupati ini.
- (4) Dalam hal nilai jual bangunan untuk objek pajak lebih besar dari nilai jual tertinggi klasifikasi NJOP Bangunan yang tercantum dalam Lampiran II Peraturan Bupati ini, maka nilai jual bangunan tersebut ditetapkan sebagai NJOP Bangunan.

#### **Pasal 3**

Klasifikasi dan besarnya NJOP sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan untuk masing-masing Desa dan Kelurahan dengan Keputusan Bupati.

#### **Pasal 4**

Standar Operasional Prosedur Klasifikasi Nilai Jual Obyek Pajak sebagai Dasar Penentuan Besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan tercantum dalam lampiran III Peraturan Bupati ini.

BAB III  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 5

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Bupati ini diatur lebih lanjut dalam petunjuk teknis pelaksanaan.

Pasal 6

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Ngada.

Ditetapkan di Bajawa  
pada tanggal 26 Maret 2014

BUPATI NGADA,

MARIANUS SAET

Diundangkan di Bajawa  
pada tanggal 26 Maret 2014

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN NGADA,

MEDA MOSES


BERITA DAERAH KABUPATEN NGADA TAHUN 2014 NOMOR 21

LAMPIRAN I  
 PERATURAN BUPATI NGADA  
 NOMOR 14 TAHUN 2014  
 TANGGAL 26 MARET 2014  
 TENTANG KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK SEBAGAI DASAR  
 PENENTUAN BESARNYA PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN  
 PERKOTAAN DI KABUPATEN NGADA

**KLASIFIKASI NILAI JUAL OBYEK PAJAK BUMI UNTUK OBJEK PAJAK SEKTOR  
 PERDESAAN DAN PERKOTAAN**

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

047	>	4.370.000,00	s/d	4.840.000,00	4.605.000,00
048	>	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	>	2.850.000,00	s/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	>	2.440.000,00	s/d	2.573.000,00	2.508.000,00
056	>	2.261.000,00	s/d	2.440.000,00	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	200.500,00
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

  
 BUPATI NGADA,  
 MARIANUS SAE

LAMPIRAN II  
 PERATURAN BUPATI NGADA  
 NOMOR 14 TAHUN 2014  
 TANGGAL 26 MARET 2014  
 TENTANG KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK SEBAGAI DASAR  
 PENENTUAN BESARNYA PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN  
 PERKOTAAN DI KABUPATEN NGADA

**KLASIFIKASI NILAI JUAL OBYEK PAJAK BANGUNAN UNTUK OBJEK PAJAK  
 SEKTOR PERDESAAN DAN PERKOTAAN**

Kelas	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp./m <sup>2</sup> )			Nilai Jual Obyek Pajak (Rp./m <sup>2</sup> )	
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	2.220.000,00
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

BUPATI NGADA  
  
 MARIANUS SAE

LAMPIRAN III  
PERATURAN BUPATI NGADA  
NOMOR 14 TAHUN 2014  
TANGGAL 26 MARET 2014  
TENTANG KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK SEBAGAI DASAR  
PENENTUAN BESARNYA PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PERDESAAN DAN PERKOTAAN DI KABUPATEN NGADA

STANDAR OPERASIONAL PROSEDUR  
TATA CARA PENYUSUNAN SURAT KEPUTUSAN BUPATI NGADA TENTANG  
KLASIFIKASI NJOP BUMI DAN BANGUNAN

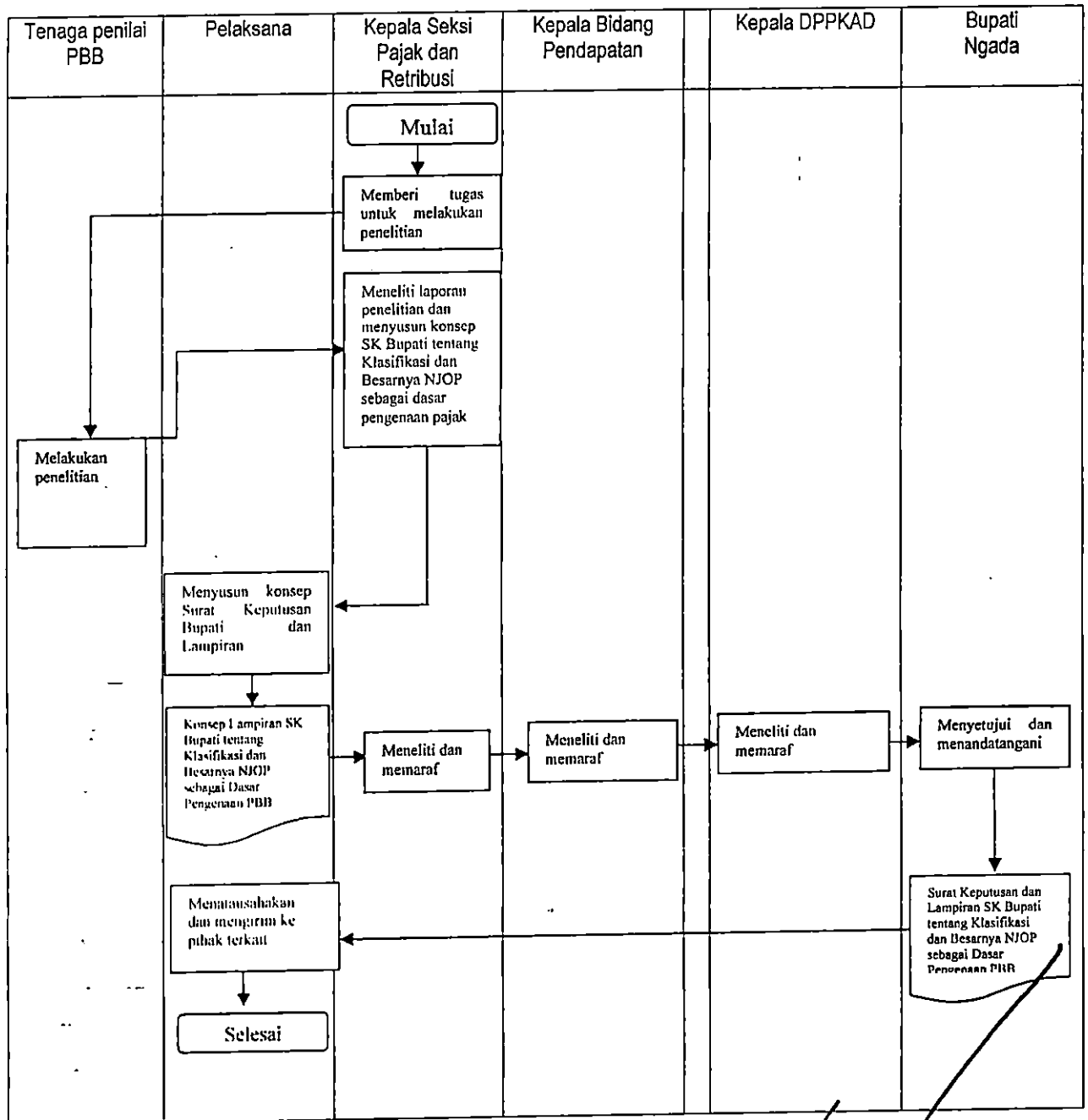
- A. Deskripsi :  
Prosedur operasi ini menguraikan tata cara pengesahan bupati Ngada tentang klasifikasi dan besarnya NJOP atas permukaan bumi dan/atau bangunan.
- B. Dasar Hukum :  
1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.  
2. Peraturan Daerah Kabupaten Ngada Nomor 14 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan perkotaan.
- C. Pihak Terkait :  
1. Kepala DPPKAD  
2. Kepala Bidang Pendapatan  
3. Kepala Seksi Pendaftaran dan Pendataan  
4. Tenaga Penilai  
5. Pelaksana  
6. Pihak Terkait
- D. Dokumen yang digunakan :  
1. Surat usulan/konsep Lampiran Surat Keputusan Bupati Ngada tentang Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan PBB.  
2. Uraian Penelitian.
- E. Dokumen yang dihasilkan :  
Surat Keputusan Bupati Ngada tentang Klasifikasi NJOP Bumi dan Bangunan beserta lampirannya.
- F. Prosedur Kerja :  
1. Kepala Seksi Pendaftaran dan Pendataan menugaskan tenaga penilai untuk melaksanakan penelitian terhadap klasifikasi dan besarnya NJOP.  
2. Tenaga Penilai melakukan penelitian terhadap konsep dan meneruskan kepada Kasie Daftar, Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan PBB.  
3. Kepala Seksi Pendaftaran dan Pendataan membuat konsep Surat Keputusan dan Lampiran Surat Keputusan Bupati Ngada tentang Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan PBB.  
4. Kepala Bidang Pendapatan meneliti konsep Lampiran Surat Keputusan Bupati Ngada tentang Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan PBB dan meneruskan kepada Kepala DPPKAD.  
5. Kepala DPPKAD meneliti konsep Lampiran Surat Keputusan Bupati Ngada tentang Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan PBB dan meneruskan kepada Bupati.



6. Bupati menyetujui dan menandatangani Surat Keputusan dan Lampiran Surat Keputusan Bupati Ngada serta mengembalikan ke DPPKAD.
7. Pelaksana menatausahakan Surat Keputusan Bupati Ngada tentang Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak serta Lampirannya.
8. Proses selesai.

Jangka Waktu Penyelesaian :  
Paling lama sebelum tanggal 1 Januari tahun pajak yang bersangkutan

G. Bagan Arus (Flow Chart) :



BUPATI NGADA,  
*[Signature]*  
 MARIANUS SAE T