



BUPATI TASIKMALAYA
PROVINSI JAWA BARAT
PERATURAN BUPATI TASIKMALAYA
NOMOR 12 TAHUN 2021
TENTANG
PEDOMAN PENILAIAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
BUPATI TASIKMALAYA,

Menimbang : a. bahwa berdasarkan Pasal 112 Peraturan Daerah Kabupaten Tasikmalaya Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati;
b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati Tasikmalaya tentang Pedoman Penilaian Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Provinsi Jawa Barat (Berita Negara Tahun 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Provinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);
2. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4740);

3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985, tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 50, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3263) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3569);
4. 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);
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 244);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6041);
8. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
9. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 208 Tahun 2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Tasikmalaya Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Tahun 2011 Nomor 2);
12. Peraturan Daerah Kabupaten Tasikmalaya Nomor 1 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pembentukan Produk Hukum Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2016 Nomor 1);

13. Peraturan Daerah Kabupaten Tasikmalaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Urusan Pemerintah yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Kabupaten Tasikmalaya (Lembaran Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2016 Nomor 3);
14. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2016 Nomor 7) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tasikmalaya Nomor 1 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Tasikmalaya Nomor 7 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2019 Nomor 1);
15. Peraturan Bupati Tasikmalaya Nomor 76 Tahun 2020 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2020 Nomor 76);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEDOMAN PENILAIAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Daerah Kabupaten Tasikmalaya.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Tasikmalaya.
4. Badan adalah Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut BPKPD.
5. Kepala Badan adalah Kepala Badan adalah Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah.
6. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut PBB P2 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.
7. Penilaian PBB P2 kegiatan untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

dengan menggunakan pendekatan data pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan kapitalis pendapatan.

8. Penilai adalah pegawai negeri sipil dilingkungan BPKPD yang memiliki kemampuan untuk melakukan Penilaian PBB, dan menjabat sebagai Fungsional Penilai PBB atau yang ditetapkan menjadi petugas penilai dengan Keputusan Kepala BPKPD.
9. Subjek Pajak adalah orang pribadi 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.
10. 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.
11. Objek Pajak Umum adalah objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria-kriteria tertentu.
12. Objek Pajak Khusus adalah objek pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti yang khusus.
13. Wajib Pajak adalah orang pribadi 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.
14. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Kabupaten Tasikmalaya.
15. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan perairan pedalaman dan/atau laut.
16. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, yang selanjutnya disingkat SPPT, adalah surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan yang terutang kepada Wajib Pajak.
17. Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak yang selanjutnya disebut SISMIO adalah Sistem yang terintegrasi untuk mengolah suatu informasi atau data objek Pajak Bumi dan Bangunan dengan bantuan komputer, sejak dari pengumpulan data (melalui pendaftaran, pendataan dan penilaian), pemberian identitas objek pajak (Nomor objek Pajak), perekaman data, pemeliharaan basis data, pencetakan hasil keluaran (SPPT, STTS, DHKP, dan sebagainya). Pemantauan penerimaan dan pelaksanaan penagihan pajak, sampai dengan pelayanan kepada wajib pajak melalui Pelayanan Satu Tempat.
18. 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.
19. Klasifikasi NJOP adalah pengelompokan nilai jual rata-rata atas permukaan bumi berupa tanah dan bangunan yang digunakan sebagai pedoman untuk memudahkan perhitungan pajak yang terhutang.

20. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat dengan DBKB adalah daftar yang dibuat untuk memudahkan perhitungan nilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama dan biaya komponen material bangunan dan/atau biaya komponen fasilitas bangunan.
21. Nilai Indikasi Rata-rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
22. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai suatu nilai indikasi rata-rata yang sama, dibatasi oleh batas penguasaan atau pemilikan objek pajak dalam suatu wilayah administrasi desa atau kelurahan. Penentuan batas zona nilai tanah tidak terikat kepada batas blok.
23. Penilaian Massal adalah penilaian yang sistematis untuk sejumlah objek pajak yang dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan menggunakan suatu prosedur standar, yang disebut *Computer Assited Valuation (CAV)* dan/ atau *Computer Assisted for Mass Apraisal (CAMA)*.
24. Penilaian Individual adalah suatu sistem penilaian terhadap objek pajak dengan cara memperhitungkan seluruh karakteristik dari objek yang dimaksud.
25. *Computer Assisted Value* yang selanjutnya disingkat CAV adalah proses penilaian yang menggunakan bantuan komputer dengan kriteria yang sudah ditentukan.
26. Jenis Penggunaan Bangunan yang selanjutnya disingkat JPB adalah pengelompokan bangunan berdasarkan tipe konstruksi dan peruntukan atau penggunaannya.
27. Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat SPOP adalah formulir bagi Wajib Pajak (WP) untuk mendaftarkan Objek Pajak yang akan dipakai sebagai dasar untuk menghitung Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terutang.
28. Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat LSPOP adalah formulir yang digunakan oleh subjek pajak atau Wajib Pajak untuk melaporkan data rinci objek pajak yang memiliki bangunan.
29. Lembar Kerja Objek Khusus yang selanjutnya disingkat LKOK adalah formulir tambahan yang dipergunakan untuk menghimpun data tambahan atas objek pajak yang mempunyai kriteria khusus yang belum tertampung dalam SPOP dan LSPOP.
30. Sistem Informasi Geografis PBB yang selanjutnya disingkat SIG PBB adalah sistem yang dirancang terintergrasi dengan aplikasi SISMIOP dengan menekankan kepada analisis keruangan. Masukan dasar SIG PBB berasal dari peta, foto, citra satelit, mapupun hasil survey.

BAB II
OBJEK PBB P2

Pasal 2

- (1) Objek PBB P2 yaitu 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.
- (2) Objek PBB P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. bumi, meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Kabupaten Tasikmalaya.
 - b. bangunan berupa konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada bumi sebagaimana dimaksud pada huruf a.
- (3) bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b adalah :
 - a. jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;
 - b. jalan tol;
 - c. kolam renang;
 - d. pagar mewah;
 - e. tempat olahraga;
 - f. galangan kapal, demaga;
 - g. taman mewah;
 - h. tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan
 - i. menara.

Pasal 3

- (1) Objek PBB P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dibagi menjadi:
 - a. Objek Pajak Umum; dan
 - b. Objek Pajak Khusus.
- (2) Objek Pajak Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria-kriteria tertentu, terdiri dari:
 - a. Objek Pajak Standar; dan
 - b. Objek Pajak Non Standar.
- (3) Objek Pajak Standar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, memenuhi kriteria sebagai berikut :
 - a) Tanah dengan luas ≤ 10.000 m² (lebih kecil atau sama dengan sepuluh ribu meter persegi);
 - b) Bangunan dengan jumlah lantai ≤ 4 (lebih kecil atau sama dengan empat) lantai; dan
 - c) Bangunan dengan luas < 1.000 m² (lebih kecil atau sama dengan seribu meter persegi).
- (4) Objek Pajak Non Standar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b adalah objek pajak yang memenuhi salah satu dari kriteria sebagai berikut :

- a) Tanah dengan luas > 10.000 m² (lebih besar dari sepuluh ribu meter persegi);
 - b) Bangunan dengan jumlah lantai > 4 (lebih besar dari empat) lantai; dan
 - c) Bangunan dengan luas > 1.000 m² (lebih besar dari seribu meter persegi).
- (5) Objek Pajak Khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti yang khusus, seperti :
- a. Jalan Tol;
 - b. Galangan Kapal, Dermaga;
 - c. Lapangan Golf;
 - d. Pabrik Semen/ Pupuk;
 - e. Tempat Rekreasi;
 - f. Tempat Penampungan/Kilang Minyak, Air dan Gas, Pipa Minyak;
 - g. Stasiun Pengisian Bahan Bakar; dan
 - h. Menara.

BAB III PENILAIAN OBJEK PBB P2

Pasal 4

- (1) Dasar Pengenaan PBB-P2 adalah NJOP.
- (2) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh melalui proses Penilaian.
- (3) NJOP hasil Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibedakan menjadi :
 - a. NJOP Bumi;
 - b. NJOP Bangunan Objek Pajak Umum; dan/ atau
 - c. NJOP Bangunan Objek Pajak Khusus.

Pasal 5

- (1) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat 3 huruf a merupakan hasil perkalian antara total luas areal objek pajak yang dikenakan dengan NJOP Bumi per meter persegi.
- (2) NJOP Bumi per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan hasil konversi NIR per meter persegi ke dalam Klasifikasi NJOP Bumi.
- (3) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf a dihitung Penilaian Massal atau Penilaian Individual.
- (4) Klasifikasi NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah sebagai berikut:

Kelas	Penggolongan, Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah)	Nilai Jual (Rp/M ²)
1	> 67.390.000 s/d 69.700.000	68.545.000
2	> 65.120.000 s/d 67.390.000	66.255.000

3	> 62.890.000 s/d 65.120.000	64.000.000
4	> 60.700.000 s/d 62.890.000	61.795.000
5	> 58.550.000 s/d 60.700.000	59.625.000
6	> 56.440.000 s/d 58.550.000	57.495.000
7	> 54.370.000 s/d 56.440.000	55.405.000
8	> 52.340.000 s/d 54.370.000	53.355.000
9	> 50.350.000 s/d 52.340.000	51.345.000
10	> 48.400.000 s/d 50.350.000	49.375.000
11	> 46.490.000 s/d 48.400.000	47.445.000
12	> 44.620.000 s/d 46.490.000	45.555.000
13	> 42.790.000 s/d 44.620.000	43.705.000
14	> 44.000.000 s/d 42.790.000	41.895.000
15	> 39.250.000 s/d 41.000.000	40.125.000
16	> 37.540.000 s/d 39.250.000	38.395.000
17	> 35.870.000 s/d 37.540.000	36.705.000
18	> 34.240.000 s/d 35.870.000	35.055.000
19	> 32.650.000 s/d 34.240.000	33.445.000
20	> 31.100.000 s/d 32.650.000	31.875.000
21	> 29.590.000 s/d 31.100.000	30.345.000
22	> 28.120.000 s/d 29.590.000	28.855.000
23	> 26.690.000 s/d 28.120.000	27.405.000
24	> 25.300.000 s/d 26.690.000	25.995.000
25	> 23.950.000 s/d 25.300.000	24.625.000
26	> 22.640.000 s/d 23.950.000	23.295.000
27	> 21.370.000 s/d 22.640.000	22.005.000
28	> 20.140.000 s/d 21.370.000	20.755.000
29	> 18.950.000 s/d 20.140.000	19.545.000
30	> 17.800.000 s/d 18.950.000	18.375.000
31	> 16.690.000 s/d 17.800.000	17.245.000
32	> 15.620.000 s/d 16.690.000	16.155.000
33	> 14.590.000 s/d 15.620.000	15.105.000
34	> 13.600.000 s/d 14.590.000	14.095.000
35	> 12.650.000 s/d 13.600.000	13.125.000
36	> 11.740.000 s/d 12.650.000	12.195.000
37	> 10.870.000 s/d 11.740.000	11.305.000
38	> 10.040.000 s/d 10.870.000	10.455.000
39	> 9.250.000 s/d 10.040.000	9.645.000
40	> 8.500.000 s/d 9.250.000	8.875.000
41	> 7.790.000 s/d 8.500.000	8.145.000
42	> 7.120.000 s/d 7.790.000	7.455.000
43	> 6.490.000 s/d 7.120.000	6.805.000
44	> 5.900.000 s/d 6.490.000	6.195.000
45	> 5.350.000 s/d 5.900.000	5.625.000
46	> 4.840.000 s/d 5.350.000	5.095.000
47	> 4.370.000 s/d 4.840.000	4.605.000
48	> 3.940.000 s/d 4.370.000	4.155.000
49	> 3.550.000 s/d 3.940.000	3.745.000
50	> 3.200.000 s/d 3.550.000	3.375.000
51	> 3.000.000 s/d 3.200.000	3.100.000

52	> 2.850.000 s/d 3.000.000	2.925.000
53	> 2.708.000 s/d 2.850.000	2.779.000
54	> 2.573.000 s/d 2.708.000	2.640.000
55	> 2.444.000 s/d 2.573.000	2.508.000
56	> 2.261.000 s/d 2.444.000	2.352.000
57	> 2.091.000 s/d 2.261.000	2.176.000
58	> 1.934.000 s/d 2.091.000	2.013.000
59	> 1.789.000 s/d 1.934.000	1.862.000
60	> 1.655.000 s/d 1.789.000	1.722.000
61	> 1.490.000 s/d 1.655.000	1.573.000
62	> 1.341.000 s/d 1.490.000	1.416.000
63	> 1.207.000 s/d 1.341.000	1.274.000
64	> 1.086.000 s/d 1.207.000	1.147.000
65	> 977.000 s/d 1.086.000	1.032.000
66	> 855.000 s/d 977.000	916.000
67	> 748.000 s/d 855.000	802.000
68	> 655.000 s/d 748.000	702.000
69	> 573.000 s/d 655.000	614.000
70	> 501.000 s/d 573.000	537.000
71	> 426.000 s/d 501.000	464.000
72	> 362.000 s/d 426.000	394.000
73	> 308.000 s/d 362.000	335.000
74	> 262.000 s/d 308.000	285.000
75	> 223.000 s/d 262.000	243.000
76	> 178.000 s/d 223.000	200.000
77	> 142.000 s/d 178.000	160.000
78	> 142.000 s/d 142.000	128.000
79	> 91.000 s/d 114.000	103.000
80	> 73.000 s/d 91.000	82.000
81	> 55.000 s/d 73.000	64.000
82	> 41.000 s/d 55.000	48.000
83	> 31.000 s/d 41.000	36.000
84	> 23.000 s/d 31.000	27.000
85	> 17.000 s/d 23.000	20.000
86	> 12.000 s/d 17.000	14.000
87	> 8.400 s/d 12.000	10.000
88	> 5.900 s/d 8.400	7.150
89	> 4.100 s/d 5.900	5.000
90	> 2.900 s/d 4.100	3.500
91	> 2.000 s/d 2.900	2.450
92	> 1.400 s/d 2.000	1.700
93	> 1.050 s/d 1.400	1.200
94	> 760 s/d 1.050	910
95	> 550 s/d 760	660
96	> 410 s/d 550	480
97	> 310 s/d 410	350
98	> 240 s/d 310	270
99	> 170 s/d 240	200
100	> 170	140

Pasal 6

- (1) NJOP Bangunan merupakan hasil perkalian antara total luas bangunan dengan NJOP bangunan per meter persegi.
- (2) NJOP Bangunan per meter persegi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan hasil konversi nilai bangunan per meter persegi kedalam klasifikasi NJOP.
- (3) NJOP Bangunan Objek Pajak Umum sebagaimana dalam Pasal 4 ayat (3) huruf b dihitung melalui Penilaian Massal maupun Penilaian Individual.
- (4) NJOP Bangunan Objek Pajak Khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf c dihitung melalui Penilaian Individual.
- (5) Penilaian Individual untuk Bangunan Objek Pajak Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dalam hal Penilaian Massal tidak memadai untuk memperoleh NJOP secara akurat.
- (6) Klasifikasi NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah sebagai berikut:

Kelas	Penggolongan, Nilai Jual Bangunan	Nilai Jual (Rp/M2)
1	> 14.700.000 s/d 15.800.000	15.250.000
2	> 13.600.000 s/d 14.700.000	14.150.000
3	> 12.550.000 s/d 13.600.000	13.075.000
4	> 11.550.000 s/d 12.550.000	12.050.000
5	> 10.600.000 s/d 11.550.000	11.075.000
6	> 9.700.000 s/d 10.600.000	10.150.000
7	> 8.850.000 s/d 9.700.000	9.275.000
8	> 8.050.000 s/d 8.850.000	8.450.000
9	> 7.300.000 s/d 8.050.000	7.675.000
10	> 6.600.000 s/d 7.300.000	6.950.000
11	> 5.850.000 s/d 6.600.000	6.225.000
12	> 5.150.000 s/d 5.850.000	5.500.000
13	> 4.500.000 s/d 5.150.000	4.825.000
14	> 3.900.000 s/d 4.500.000	4.200.000
15	> 3.350.000 s/d 3.900.000	3.625.000
16	> 2.850.000 s/d 3.350.000	3.100.000
17	> 2.400.000 s/d 2.850.000	2.625.000
18	> 2.000.000 s/d 2.400.000	2.200.000
19	> 1.666.000 s/d 2.000.000	1.833.000
20	> 1.366.000 s/d 1.666.000	1.516.000
21	> 1.034.000 s/d 1.366.000	1.200.000
22	> 902.000 s/d 1.034.000	968.000
23	> 744.000 s/d 902.000	823.000
24	> 656.000 s/d 744.000	700.000
25	> 534.000 s/d 656.000	595.000
26	> 476.000 s/d 534.000	505.000
27	> 382.000 s/d 476.000	429.000
28	> 348.000 s/d 382.000	365.000
29	> 272.000 s/d 348.000	310.000
30	> 256.000 s/d 272.000	264.000

Kelas	Penggolongan, Nilai Jual Bangunan	Nilai Jual (Rp/M2)
31	> 194.000 s/d 256.000	225.000
32	> 188.000 s/d 194.000	191.000
33	> 136.000 s/d 188.000	162.000
34	> 128.000 s/d 136.000	132.000
35	> 104.000 s/d 128.000	116.000
36	> 92.000 s/d 104.000	98.000
37	> 74.000 s/d 92.000	83.000
38	> 68.000 s/d 74.000	71.000
39	> 52.000 s/d 68.000	60.000
40	> 52.000	50.000

Pasal 7

- (1) Penilaian Objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (2) dilakukan untuk membentuk NIR dalam setiap ZNT, terdiri dari :
 - a. Penilaian massal; dan
 - b. Penilaian individual.
- (2) NIR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh dari harga rata-rata transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan telah dilakukan penyesuaian.
- (3) Penilaian Massal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan terhadap Objek Pajak Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2).
- (4) Penilaian Individual untuk Bangunan Objek Pajak Umum sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 ayat (3) dilakukan dalam hal Penilaian Massal tidak memadai untuk memperoleh NJOP secara akurat.
- (5) Penilaian Individual sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan terhadap Objek Pajak Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) yang telah dinilai dengan CAV namun hasilnya tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya karena keterbatasan aplikasi program dengan memperhitungkan karakteristik dari Objek Pajak tersebut dan Objek Pajak yang bersifat khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (5).

Pasal 8

- (1) Penilaian Massal NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf a dilakukan dengan menyusun DBKB untuk setiap Jenis Penggunaan Bangunan.
- (2) Jenis Penggunaan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diklasifikasikan atas:
 - a. JPB 1 Perumahan;
 - b. JPB 2 Perkantoran;
 - c. JPB 3 Pabrik;
 - d. JPB 4 Toko/Apotik/Pasar/Ruko;
 - e. JPB 5 Rumah Sakit/Klinik;
 - f. JPB 6 Olahraga/Rekreasi;
 - g. JPB 7 Hotel/Restoran/Wisma;

- h. JPB 8 Bengkel/Gudang/Pertanian;
- i. JPB 9 Gedung Pemerintah;
- j. JPB 10 Lain-lain;
- k. JPB 11 Bangunan tidak kena pajak;
- l. JPB 12 Bangunan Parkir;
- m. JPB 13 Apartemen/Kondominium;
- n. JPB 14 Pompa Bensin (Kanopi);
- o. JPB 15 Tangki Minyak; dan
- p. JPB 16 Gedung Sekolah.

Pasal 9

- (1) Penilaian Individual NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b dapat dilakukan dengan cara:
 - a. Membandingkan dengan nilai Bangunan Lain yang sejenis;
 - b. Menghitung nilai Perolehan Baru Bangunan dikurangi Penyusutan; atau
 - c. Menghitung Pendapatan dalam satu tahun dari pemanfaatan Bangunan yang dinilai, dikurangi dengan biaya kekosongan dan biaya operasi.
- (2) Dalam melaksanakan Penilaian Individual sebagaimana pada ayat (1), Kepala Daerah dapat bekerjasama dengan Penilai Pemerintah, Penilai Publik, instansi lain yang terkait dan dilaksanakan secara swakelola.

Pasal 10

- (1) Penilai PBB-P2 paling sedikit memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. Minimal lulusan Program Diploma I dengan pangkat serendah-rendahnya Pengatur Muda dengan golongan II/a atau minimal Lulusan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas dengan pangkat serendah-rendahnya Pengatur Muda tingkat I dengan golongan II/b;
 - b. Telah mendapat pendidikan dan/atau pelatihan teknis terkait Penilaian PBB-P2 serta memiliki keterampilan sebagai Penilai;
 - c. Cermat dan seksama dalam menggunakan keterampilan sebagai Penilai;
 - d. Tidak sedang menduduki Jabatan Struktural, Pemeriksa, Penelaan Keberatan (PK) atau Jurusita; dan
 - e. Jujur dan bersih dari tindakan-tindakan tercela serta senantiasa mengutamakan kepentingan negara.
- (2) Penilai PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (3) Dalam hal kriteria Penilai tidak dapat dipenuhi dari PNS di Lingkungan Pemerintah Daerah Kabupaten Tasikmalaya sebagaimana dimaksud ayat (1), Pemerintah Daerah Kabupaten Tasikmalaya dapat melakukan kerjasama dengan instansi terkait yang memiliki kompetensi dalam bidang penilaian.

Pasal 11

Bupati menetapkan besaran NJOP Bumi dan Bangunan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditentukan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.

BAB IV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 12

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Singaparna
Pada tanggal, 8 Januari 2021

BUPATI TASIKMALAYA,

ttd

ADE SUGIANTO

Diundangkan di Singaparna
pada tanggal, 8 Januari 2021

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN TASIKMALAYA,

ttd

MOHAMAD ZEN

BERITA DAERAH KABUPATEN TASIKMALAYA TAHUN 2021 NOMOR 12

Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Bagian Hukum,

ACHDAN SUWARDANA, S.H., M.M.
NIP. 19690423 199703 1 006