



BUPATI PENAJAM PASER UTARA
PROVINSI KALIMANTAN TIMUR

PERATURAN DAERAH PENAJAM PASER UTARA
NOMOR TAHUN 2023

TENTANG

PEDOMAN ZONA NILAI TANAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PENAJAM PASER UTARA,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka pelaksanaan pembangunan daerah di bidang pertanahan perlu dilakukan penyusunan dokumen nilai tanah dengan memperhatikan prinsip-prinsip keadilan sebagai penjabaran nilai-nilai Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. bahwa untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap informasi nilai tanah yang dapat dengan mudah diakses oleh masyarakat;
- c. bahwa penetapan zona nilai tanah di daerah perlu dibuat oleh pemerintah daerah sebagai landasan hukum pelaksanaan tertib hukum bidang pertanahan di daerah;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Pedoman Zona Nilai Tanah;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Penajam Paser Utara di Provinsi Kalimantan Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4182);

3. 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 beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN PETAJAM PASER UTARA
Dan
BUPATI PETAJAM PASER UTARA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PEDOMAN ZONA NILAI TANAH.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Petajam Paser Utara.
2. Bupati adalah Bupati Kabupaten Petajam Paser Utara.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom Kabupaten Petajam Paser Utara.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah yang berkedudukan sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
5. Bupati adalah Bupati Kabupaten Petajam Paser Utara.
6. Perangkat Daerah adalah Perangkat Daerah di Lingkungan Pemerintah Daerah Kabupaten Petajam Paser Utara.

7. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara.
8. Tanah adalah daratan yang berada dalam wilayah administratif Kabupaten Penajam Paser Utara.
9. Nilai Tanah adalah perwujudan dari kemampuan tanah sehubungan dengan pemanfaatan dan penggunaan tanah, dimana penentuan nilai tanahnya tidak terlepas dari nilai keseluruhan tanah dimana tanah itu berlokasi.
10. Zona adalah ruang yang penggunaannya disepakati bersama oleh pemangku kepentingan dan telah ditetapkan status hukumnya.
11. Zona Nilai Tanah adalah gambaran nilai tanah yang relatif sama, dari sekumpulan bidang tanah didalamnya, yang batasannya bisa bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis petugas dengan metode perbandingan harga pasar dan biaya yang dimuat dalam peta Zona Nilai Tanah dan ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.
12. Nilai Indikasi Rata-Rata Tanah adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu Zona Nilai Tanah.
13. Tata Ruang adalah wujud struktur dan pola ruang berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah.
14. 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.
15. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
16. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah Pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan.
17. Perencanaan adalah rencana yang memuat susunan kerangka kebijakan, prosedur dan tanggungjawab, dalam rangka pengkoordinasian pengambilan keputusan antar instansi mengenai zona nilai tanah.
18. Pengendalian dan Pengawasan adalah cara untuk mengetahui dan menjamin kemajuan program atau kegiatan zona nilai tanah, serta cara untuk melakukan penilaian terhadap hasil akhir atas program atau kegiatan zona nilai tanah.
19. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Penajam Paser Utara yang selanjutnya disebut RTRW adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah Kabupaten, yang berisi tujuan, kebijakan, strategi penataan ruang wilayah Kabupaten, rencana struktur ruang wilayah Kabupaten, rencana pola ruang wilayah Kabupaten, penetapan kawasan strategis Kabupaten, arahan pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten, dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten.
20. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota.

Pasal 2

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk:

- a. memberikan informasi nilai tanah dan nilai bangunan yang terintegrasi dan mudah diakses oleh masyarakat;
- b. memberikan referensi dalam pengambilan keputusan dan kebijakan Pemerintah Daerah terhadap Perencanaan pembangunan penataan perumahan dan kawasan pemukiman, penyelenggaraan penanaman modal, penetapan Nilai Jual Objek Pajak, perhitungan PBB-P2 dan BPHTB; dan
- c. memberikan informasi yang transparan dan referensi dalam transaksi penentuan ganti kerugian, perencanaan pengadaan tanah, penilaian dalam pengelolaan Barang Milik Daerah, pengawasan dan pengendalian nilai tanah.

BAB II RUANG LINGKUP

Pasal 3

Ruang lingkup Peraturan Daerah ini meliputi:

- a. perencanaan Peta Zona Nilai Tanah;
- b. pembuatan Peta Zona Nilai Tanah;
- c. pemanfaatan Peta Zona Nilai Tanah;
- d. pengendalian; dan
- e. pengawasan.

BAB III TUGAS DAN WEWENANG

Bagian Kesatu Tugas dan Wewenang

Pasal 4

Dalam penyelenggaraan Zona Nilai Tanah, Pemerintah Daerah mempunyai tugas:

- a. menyelenggarakan inventarisasi Nilai Indikasi Rata-Rata Tanah di Daerah;
- b. mengembangkan dan melaksanakan kerjasama dan kemitraan;
- c. memfasilitasi pembuatan, pembaharuan, dan pendetilan Peta Zona Nilai Tanah;
- d. mengembangkan dan menerapkan instrumen pemanfaatan Zona Nilai Tanah;

- e. melakukan pembinaan dan pengawasan ketaatan penanggungjawab usaha dan/atau kegiatan terhadap perizinan Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- f. melaksanakan standar pelayanan minimal; dan
- g. mengelola sistem informasi Nilai Tanah.

Pasal 5

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, Pemerintah Daerah mempunyai wewenang:

- a. mempergunakan tanah untuk kepentingan pelaksanaan tugas;
- b. menetapkan kebijakan; dan
- c. mengambil langkah strategis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua Kerjasama

Pasal 6

- (1) Untuk melaksanakan tugas dan wewenang dalam penyelenggaraan Zona Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 5, Pemerintah Daerah melakukan kerja sama dengan Kantor Pertanahan sesuai dengan tugas, fungsi, dan kewenangan masing-masing berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (2) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Perjanjian Kerja Sama.

BAB IV PERENCANAAN

Pasal 7

- (1) Perencanaan Peta Zona Nilai Tanah dilaksanakan dengan tahapan:
 - a. persiapan penentuan Nilai Indikasi Rata-Rata Tanah;
 - b. inventarisasi dan identifikasi Nilai Tanah;
 - c. klasifikasi Zona Nilai Tanah; dan
 - d. penyusunan dan penentuan Nilai Indikasi Rata-rata tanah.
- (2) Tahapan perencanaan Peta Zona Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, dan huruf c dilaksanakan melalui Kerja Sama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.

Pasal 8

Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf a, meliputi:

- a. penyiapan peta yang diperlukan dalam penentuan Nilai Indikasi Rata-rata tanah, meliputi peta wilayah administrasi kabupaten, peta wilayah administrasi desa/kelurahan, peta Zona Nilai Tanah yang sebelumnya, dan peta blok;
- b. penyiapan data dan informasi yang berhubungan dengan Nilai Tanah, seperti transaksi tanah, jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah, pengembangan wilayah berdasar RTRW dan RDTR, rencana pembangunan daerah, dan sebagainya; dan
- c. pembuatan rencana pelaksanaan kegiatan yang meliputi personil, anggaran, dan jadwal pelaksanaan kegiatan.

Pasal 9

Inventarisasi Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b, dilaksanakan untuk mendapatkan data dan informasi mengenai Nilai Tanah dalam penentuan Nilai Indikasi Rata-Rata Tanah dengan memperhatikan:

- a. harga jual Tanah di masyarakat, sebagai informasi mengenai harga transaksi dan/atau harga penawaran tanah dan/atau tanah dan bangunan;
- b. karakteristik fisik tanah, meliputi:
 1. luas tanah;
 2. kestabilan tanah;
 3. sifat fisik tanah seperti topografi, elevasi, kesuburan, produktivitas, dan sebagainya;
- c. lokasi dan aksesibilitas, meliputi:
 1. jarak dari pusat kota;
 2. jarak dari fasilitas pendukung;
 3. lokasi secara spesifik;
 4. kemudahan akses;
 5. jenis dan kelas jalan;
 6. kondisi lingkungan;
- d. potensi ekonomi;
- e. legalitas tanah;
- f. kepentingan pembangunan Nasional dan Daerah; dan
- g. Zona Nilai Tanah yang telah ada.

Pasal 10

Klasifikasi Zona Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf c, dilaksanakan berdasarkan hasil penelitian untuk mengklasifikasi kawasan dalam pembuatan peta Zona Nilai Tanah.

Pasal 11

- (1) Klasifikasi Zona Nilai Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf c, wajib memperhatikan:
 - a. Peta administrasi wilayah;
 - b. RTRW dan RDTR;
 - c. jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah
 - d. peta blok;
 - e. keragaman karakter dan fungsi ekonomis;
 - f. sebaran penduduk;
 - g. sebaran potensi sumber daya alam;
 - h. kearifan lokal;
 - i. aspirasi masyarakat.
- (2) Klasifikasi Zona Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat tentang:
 - a. pemanfaatan tanah di Daerah; dan
 - b. perlindungan kualitas dan/atau fungsi Nilai Tanah.

Pasal 12

Ketentuan lebih lanjut mengenai persiapan penentuan Nilai Indikasi Rata-Rata Tanah, inventarisasi dan identifikasi Nilai Tanah, dan klasifikasi Zona Nilai Tanah diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 13

- (1) Penyusunan dan penentuan Nilai Indikasi Rata-Rata Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf d dilakukan berdasarkan data dan informasi yang diperoleh dalam tahapan persiapan penentuan Nilai Indikasi Rata-Rata Tanah, inventarisasi dan identifikasi Nilai Tanah, dan klasifikasi Zona Nilai Tanah.
- (2) Penyusunan dan penentuan Nilai Indikasi Rata-Rata Tanah sebagaimana dimaksud dilaksanakan sesuai Peraturan Perundang-undangan.

BAB V

PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH

Pasal 14

- (1) Peta Zona Nilai Tanah dibuat berdasarkan Nilai Indikasi Rata-Rata Tanah.
- (2) Peta Zona Nilai Tanah dibuat dan ditetapkan dengan berpedoman kepada Norma, Standar, Prosedur, dan Kriteria berdasarkan peraturan perundang-undangan.

BAB VI PEMANFAATAN PETA ZONA NILAI TANAH

Pasal 15

- (1) Peta Zona Nilai Tanah sebagai sumber informasi dan referensi nilai tanah dimanfaatkan Pemerintah Daerah dan masyarakat.
- (2) Pemanfaatan Peta Zona Nilai Tanah oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan untuk kepentingan:
 - a. perencanaan pembangunan daerah;
 - b. penataan perumahan dan kawasan permukiman;
 - c. penetapan NJOP;
 - d. perhitungan PBB-P2 dan BPHTB;
 - e. perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
 - f. pengelolaan Barang Milik Daerah; dan
 - g. pengawasan dan pengendalian nilai tanah.
- (3) Pemanfaatan Peta Zona Nilai Tanah oleh masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan untuk kepentingan:
 - a. transaksi tanah dalam bentuk jual-beli, gadai, sewa, kerja sama pemanfaatan, dan bentuk transaksi lainnya;
 - b. hibah atau wakaf;
 - c. penentuan ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau penyelenggaraan penanaman modal;
 - d. peletakan tanah sebagai jaminan utang atau pembebanan hak tanggungan atas tanah.

Pasal 16

- (1) Dalam hal masyarakat yang keberatan terhadap pemanfaatan peta zona nilai tanah yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah dapat mengajukan pengaduan dan keberatan kepada Bupati.
- (2) Mekanisme penanganan pengaduan dan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB VII PENGENDALIAN DAN PENGAWASAN

Pasal 17

- (1) Pengendalian zona nilai tanah dilakukan untuk memantau Nilai Tanah terhadap kegiatan transaksi pertanahan dan perkembangan harga pasar Tanah.
- (2) Pengendalian Zona Nilai Tanah dilakukan paling lama 3 (tiga) tahun.

Pasal 18

- (1) Bupati melakukan pengawasan terhadap Zona Nilai Tanah.
- (2) Bupati dalam melakukan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkordinasi dan bekerjasama dengan Kepala Kantor Pertanahan,
- (3) Dalam melakukan Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat didelegasikan kepada Perangkat Daerah.

BAB VIII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 19

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara.

Ditetapkan di Penajam
pada tanggal

Pj. BUPATI PENAJAM PASER UTARA,

MAKMUR MARBUN

Diundangkan di Penajam
pada tanggal

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN PENAJAM PASER UTARA,

TOHAR

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN PENAJAM PASER UTARA TAHUN 2023 NOMOR

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN PENAJAM PASER UTARA, PROVINSI
KALIMANTAN TIMUR: