

# **BUPATI KARIMUN**

PROVINSI KEPULAUAN RIAU

PERATURAN BUPATI KARIMUN NOMOR 74 TAHUN 2021

#### TENTANG

# PEMANFAATAN ZONA NILAI TANAH SEBAGAI DASAR PENENTUAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK

#### DENGAN RAHMAT TUHAN MAHA ESA

#### BUPATI KARIMUN.

- Menimbang: a. bahwa dalam rangka tertib administrasi pendaftaran, pendataan dan penilaian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada Kabupaten Karimun, serta peranan penting Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah yang semakin strategis untuk berbagai kepentingan dan kualitas Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang dapat dipertanggungjawabkan kewajarannya dari semua aspek, baik secara formal maupun material, perlu upaya konkrit dengan cara melakukan Analisa Pemanfaatan Zona Nilai Tanah:
  - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pemanfaatan Zona Nilai Tanah Sebagai Dasar Penentuan Nilai Jual Objek Pajak.

# Mengingat:

- 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
- 2. Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Pelalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Karimun, Singingi, dan Kota Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 181, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3902), yang telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga Pembentukan Kabupaten Pelalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi, dan Kota Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 107, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4880);

- Nomor 23 Tahun 2014 3. Undang-Undang tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
- 4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696);
- 5. Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2012 tentang Pemberian dan Penghimpunan Data dan Informasi yang berkaitan dengan Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 56, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5289):
- 6. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Nagara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 351, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5804);
- 7. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5950);
- 8. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2018 tentang Kerja Sama Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 97, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6219);
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630);
- Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 18);
- 11. Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 84);

- Negara Agraria/Kepala Menteri 12. Peraturan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Sebagimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Menteri Negara Agraria/Kepala Peraturan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 439);
- 13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 2020 tentang Tata Cara Kerja Sama Daerah dengan Daerah Lain dan Kerja Sama Daerah dengan Pihak Ketiga (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 371);
- 14. Peraturan Daerah Kabupaten Karimun Nomor 7 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Karimun Tahun 2016 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Karimun Nomor 3) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Karimun Nomor 6 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Karimun Tahun 2021 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Karimun Nomor 2);
- 15. Peraturan Daerah Kabupaten Karimun Nomor 3 Tahun 2018 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Karimun Tahun 2018 Nomor 3);
- 16. Peraturan Bupati Karimun Nomor 64 Tahun 2021 tentang Susunan Organisasi dan Uraian Tugas Badan Daerah (Berita Daerah Kabupaten Karimun Tahun 2021 Nomor 65).

### **MEMUTUSKAN:**

Menetapkan

PERATURAN BUPATI TENTANG PEMANFAATAN ZONA NILAI TANAH SEBAGAI DASAR PENENTUAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK.

# BAB I KETENTUAN UMUM

# Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

- 1. Daerah adalah Kabupaten Karimun.
- 2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Karimun.
- 3. Bupati adalah Bupati Karimun.
- 4. Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Badan adalah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Karimun.
- 5. Kepala Badan Pendapatan Daerah yang selanjutnya disebut Kepala Badan adalah Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Karimun.

6. Kepala Bidang adalah Kepala Bidang PBB dan BPHTB.

7. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut pajak adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh 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.

8. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong dan Pemungut Pajak yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

perpajakan daerah.

9. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota.

10. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

11. Zona adalah ruang yang penggunaannya disepakati bersama oleh pemangku

kepentingan dan telah ditetapkan status hukumnya.

12. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah Zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu satuan wilayah administrasi pemerintahan Desa/Kelurahan tanpa terikat pada batas blok.

13. Peta Zona Nilai Tanah atau yang selanjutnya disebut Peta ZNT adalah Peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu wilayah

administrasi.

#### BAB II

# ASAS, MAKSUD, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP PEMANFAATAN ZONA NILAI TANAH DALAM PENENTUAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK.

#### Pasal 2

Pemanfatan ZNT dilaksanakan berdasarkan asas tanggung jawab, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, manfaat, keadilan, partisifatif, keamanan, kearifan lokal, tata kelola pemerintahan yang baik dan otonomi daerah.

#### Pasal 3

Maksud dari pemanfaatan ZNT adalah untuk Pemenuhan kebutuhan atas ZNT di daerah dalam rangka mewujudkan tertib tata kelola administrasi pertanahan yang baik.

# Pasal 4

Pemanfaatan ZNT bertujuan untuk:

a. Penentuan tarif dalam pelayanan pertanahan di Daerah;

b. Sebagai rujukan dalam pengenaan BPHTB dalam rangka optimalisasi penerimaan Pendapatan Asli Daerah; dan

c. Sebagai rujukan untuk mendapatkan informasi nilai tanah dan nilai pasar.

#### Pasal 5

Ruang Lingkup Pemanfaatan ZNT meliputi:

- a. Pembuatan peta ZNT skala 1:5000 diwilayah Desa/Kelurahan;
- b. Pemanfataan data dan/atau peta ZNT diwilayah Desa/Kelurahan;dan

c. Nilai perolehan objek pajak yang diberlakukan hanya untuk akta jual beli, akta pembagian hak harta bersama (APHB), akta tukar menukar dan akta hibah di luar garis keturunan.

# BAB III TUGAS DAN WEWENANG

#### Pasal 6

Dalam pemanfatan ZNT, Pemerintah Daerah memiliki tugas:

- a. Memberikan informasi nilai tanah kepada Wajib Pajak sebagai rujukan dalam pengenaan BPHTB;
- Melakukan koordinasi kepada Instansi terkait dalam memberikan informasi terhadap pemanfaatan ZNT;
- c. Melakukan sosialisasi kepada masyarakat terkait pemanfaatan ZNT;
- d. Menyediakan perangkat dan/atau aplikasi sistem informasi ZNT yang dapat diakses oleh masyarakat;
- e. Memelihara perangkat dan aplikasi sistem informasi ZNT yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah;
- f. Menyelenggarakan sistem layanan pengaduan masyarakat terkait keberatan atas nilai tanah pada peta ZNT yang dikerjasamakan; dan
- g. Menyelenggarakan penyelesaian dengan mekanisme penanganan keberatan bersama Kantor Pertanahan.

#### Pasal 7

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Pemerintah Daerah berwenang menggunakan ZNT untuk kepentingan pelaksanaan tugas.

# BAB IV MEKANISME PENANGANAN PENGADUAN KEBERATAN NILAI TANAH

#### Pasal 8

Penanganan Pengaduan Keberatan Nilai Tanah meliputi:

- a. Lokasi penanganan keberatan yaitu bidang tanah yang nilainya tertuang di peta ZNT yang diajukan keberatan oleh masyarakat; dan
- b. Kewenangan melakukan perubahan nilai maupun deliniasi zona pada peta ZNT adalah Kantor Pertanahan.

#### Pasal 9

Persyaratan yang dilampirkan dalam melakukan penanganan keberatan antara lain:

- Surat pengaduan yang ditujukan kepada Kepala Badan dan sudah ditanda tangani pemohon atau kuasanya;
- b. Fotocopy kutipan ZNT;
- c. Fotocopy sertipikat hak atas tanah/alas hak dan bentuklainnya;
- d. Fotocopy identitas diri (KTP) pemohon atau yang dikuasakannya;dan
- e. Bukti transaksi jual beli dan atau bukti lain sebagai dasar pengaduan.

### Pasal 10

- (1) Mekanisme penanganan keberatan terhadap nilai tanah dalam peta ZNT dijabarkan berdasarkan skema sebagai berikut:
  - a. Skema 1: Jika nilai tanah setelah di analisa ternyata Peta ZNT sudah sesuai, maka:

 Berkas pengaduan dari loket Pelayanan PBB dan BPHTB disampaikan kepada Kepala Badan;

2. Kepala Badan mendisposisikan kepada Kepala Bidang untuk

dilakukan verifikasi oleh tim;

3. Jika nilai tanah yang menjadi objek pengaduan keberatan telah diverifikasi berkas, data dan pengolahan, Peta ZNT sudah sesuai maka dibuat berita acara dan berkas dikembalikan kepada pemohon dengan Kutipan Nilai Tanah yang ditandatangani oleh Kepala Bidang.

b. Skema 2: Jika terdapat keraguan terhadap nilai tanah pada skema 1 sehingga harus dilaksanakan pengecekan lapangan, namun ternyata

hasil nilai tanah pada Peta ZNT sudah sesuai, maka:

 Berkas pengaduan dari loket Pelayanan PBB dan BPHTB kemudian disampaikan kepada Kepala Badan;

2. Kepala Badan mendisposisikan kepada Kepala Bidang untuk

dilakukan verifikasi oleh tim;

3. Jika nilai tanah yang menjadi objek pengaduan keberatan telah diverifikasi berkas, data dan pengolahan, terdapat keraguan maka dilakukan pengecekan Peta ZNT dilapangan bersama tim Pembuatan, Pembaharuan Dan Pendetilan Peta ZNT pada Wilayah yang dimohonkan;dan

4. Apabila hasil dari pengecekan lapangan ternyata nilai pada peta ZNT sudah sesuai maka dibuat berita acara dan berkas dikembalikan kepada pemohon dengan Kutipan Nilai Tanah yang ditandatangani

oleh Kepala Bidang.

c. Skema 3: Jika terdapat keraguan terhadap nilai tanah pada skema 1 sehingga harus dilaksanakan pengecekan lapangan, namun ternyata hasil nilai tanah pada Peta ZNT belum sesuai, maka:

1. Berkas pengaduan dari loket Pelayanan PBB dan BPHTB

disampaikan kepada Kepala Badan;

2. Kepala Badan mendisposisikan kepada Kepala Bidang untuk dilakukan verifikasi oleh tim;

3. Jika nilai tanah yang menjadi objek pengaduan keberatan setelah diverifikasi berkas, data dan pengolahan, terdapat keraguan maka dilakukan pengecekan Peta ZNT dilapangan bersama tim Pembuatan, Pembaharuan Dan Pendetilan Peta ZNT pada Wilayah yang dimebankan:

yang dimohonkan;

4. Apabila hasil dari pengecekan lapangan ternyata nilai pada peta ZNT belum sesuai maka tim mengajukan permohonan pembekuan ZNT tersebut kepada Kantor Pertanahan dan pada zona tersebut diajukan nilai tanah berdasarkan hasil pengecekan lapangan sebagai dasar penetapan ZNT terbaru;

5. Perubahan nilai tanah tersebut dijelaskan dalam berita acara dan

ditetapkan dengan Keputusan Bupati;

6. Keputusan Bupati sebagaimana dimaksud pada Angka 5 menjadi dasaruntuk mengunggah ulang peta ZNT yang telah di perbaiki;

7. Petugas pelayanan PBB dan BPHTB memberikan informasi pembaharuan ZNT kepada pemohon.

(2) Alur mekanisme penanganan pengaduan keberatan nilai tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 11

- (1) Tim sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf a Angka 2, huruf b Angka 2 dan huruf c Angka 2, selanjutnya ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (2) Wilayah yang dimohonkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf b angka 3 dan huruf c angka 3, selanjutnya ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

# BAB V PEMANFAATAN INFORMASI NILAI TANAH

#### Pasal 12

Pemanfaatan Informasi Nilai Tanah dilaksanakan untuk:

- a. Menunjukkan ketelitian Peta ZNT skala 1:5.000;
- b. Pembuatan Peta ZNT dengan konsep kerjasama dan tetap menggunakan nilai pasar;
- c. Pembuatan peta ZNT baru dengan konsep kerjasama dengan pihak lain dapat dilaksanakan dengan skala ketelitian yang lebih besar dari peta yang sudah ada (pendetilan);
- d. Pembaharuan peta ZNT baru dengan konsep kerjasama dengan pihak lain dapat dilaksanakan dengan skala ketelitian yang lebih besar dari peta yang sudah ada (pendetilan);
- e. Rujukan dalam pengenaan BPHTB;dan
- f. Mengoptimalkan penerimaan Pendapatan Asli Daerah.

# BAB VI PENUTUP

## Pasal 13

Peraturan Bupati ini berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Tanjung Balai Karimun pada tanggal 31 Desember 2021

BUPATI KARIMUN

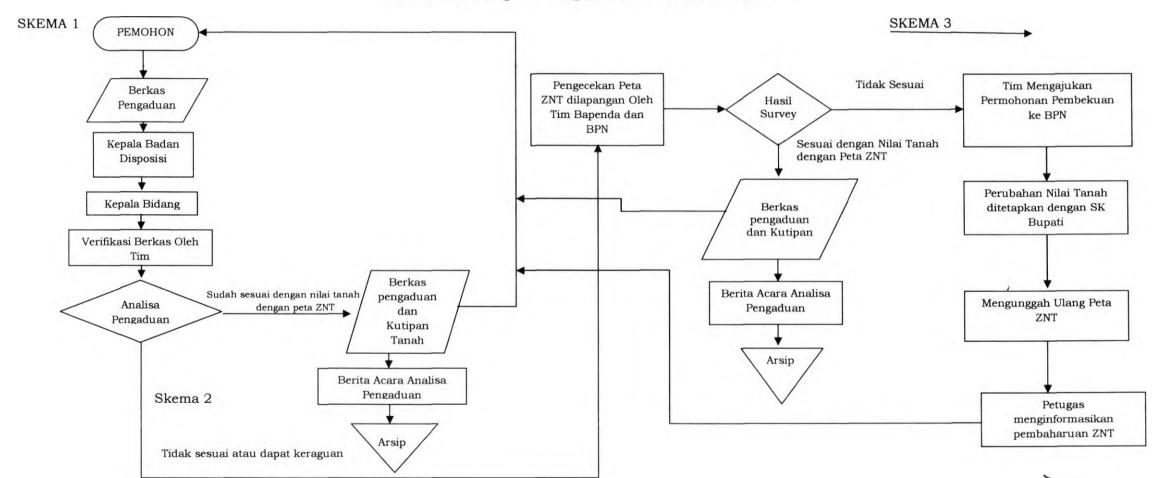
Diundangkan di Tanjung Balai Karimun pada tanggal 31 Desember 2021

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN KARIMUN

MUHĎ. FIRMANSYAH

LAMPIRAN:
PERATURAN BUPATI KARIMUN
NOMOR 74 TAHUN 2021
TENTANG PEMANFAATAN ZONA NILAI TANAH SEBAGAI DASAR
PENENTUAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK

#### Mekanisme Penanganan Pengaduan Keberatan Nilai Tanah



BUPATI KARIMUN

AUNUR RAFIO