



SALINAN

BUPATI BALANGAN
PROPINSI KALIMANTAN SELATAN

PERATURAN BUPATI BALANGAN
NOMOR 60 TAHUN 2022

TENTANG

PEMANFAATAN ZONA NILAI TANAH SEBAGAI DASAR
PENENTUAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BALANGAN,

Menimbang : a. bahwa dalam rangka tertib administrasi pendaftaran, pendataan dan penilaian Pajak Bumi dan Bangunan agar menghasilkan Nilai Jual Objek Pajak yang mencerminkan nilai yang paling mendekati kewajaran dan dapat dipertanggungjawabkan, perlu upaya konkrit dengan 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 2 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Tanah Bumbu dan Kabupaten Balangan di Provinsi Kalimantan Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4265);

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 diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah

- (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
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 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);
 9. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan 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);

10. Peraturan Daerah Kabupaten Balangan Nomor 4 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Balangan Tahun 2011 Nomor 4) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Balangan Nomor 2 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Balangan Nomor 4 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Balangan Tahun 2022 Nomor 2);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Balangan Nomor 2 Tahun 2021 tentang Pembentukan dan Susunan Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Balangan Tahun 2021 Nomor 2);

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 Balangan.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah Otonom.
3. Kepala Daerah yang selanjutnya disebut Bupati adalah Bupati Balangan.
4. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disebut SKPD adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah Kabupaten Balangan.
5. 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.

6. 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.
7. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
8. Zona adalah ruang yang penggunaannya disepakati bersama oleh pemangku kepentingan dan telah ditetapkan status hukumnya.
9. 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.
10. Peta Zona Nilai Tanah atau yang selanjutnya disingkat 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

Pemanfaatan ZNT dilaksanakan berdasarkan asas tanggung jawab, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, manfaat, keadilan, partisipatif, 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 (satu banding lima ribu) di wilayah Desa/ Kelurahan;
- b. pemanfaatan data dan/atau peta ZNT di wilayah Desa/Kelurahan;
- c. nilai perolehan objek pajak yang diberlakukan hanya untuk akta jual beli, akta pembagian hak bersama, akta tukar menukar dan akta hibah di luar garis keturunan;
- d. pendaftaran tanah pertama dan hibah dalam garis keturunan dikecualikan untuk Pemanfaatan ZNT.

BAB III TUGAS DAN WEWENANG

Pasal 6

Dalam pemanfaatan ZNT, Pemerintah Daerah melalui SKPD yang mempunyai tugas dan fungsi di bidang pemungutan Pajak Daerah memiliki tugas sebagai berikut:

- a. memberikan informasi nilai tanah kepada Wajib Pajak sebagai rujukan dalam pengenaan BPHTB;
- b. melakukan koordinasi kepada Instansi terkait dalam memberikan informasi terhadap pemanfaatan ZNT;
- c. melakukan sosialisasi kepada masyarakat terkait pemanfaatan ZNT;
- d. menyelenggarakan layanan pengaduan masyarakat terkait keberatan atas nilai tanah pada peta ZNT yang dikerjasamakan; dan
- e. menyelenggarakan penyelesaian dengan mekanisme penanganan keberatan bersama Kantor Pertanahan.

Pasal 7

Pemerintah Daerah melalui SKPD yang mempunyai tugas dan fungsi di bidang pemungutan Pajak 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf a adalah sebagai berikut:

- a. surat pengaduan yang ditujukan kepada Kepala SKPD yang mempunyai tugas dan fungsi di bidang pemungutan Pajak Daerah dan sudah ditanda tangani pemohon atau kuasanya;
- b. fotocopy kutipan ZNT;
- c. fotocopy sertipikat hak atas tanah/ alas hak dan bentuk lainnya;
- d. fotocopy identitas diri Kartu Tanda Penduduk 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf a dijabarkan berdasarkan skema sebagai berikut:
 - a. Skema 1: Jika nilai tanah setelah dianalisa ternyata Peta ZNT sudah sesuai, maka:
 1. berkas pengaduan dari loket Pelayanan Pajak Daerah disampaikan kepada Kepala SKPD yang mempunyai tugas dan fungsi di bidang pemungutan Pajak Daerah;
 2. Kepala SKPD yang mempunyai tugas dan fungsi di bidang pemungutan Pajak Daerah mendisposisikan kepada Kepala Bidang untuk dilakukan verifikasi oleh tim penanganan keberatan;
 3. jika nilai tanah yang menjadi objek pengaduan keberatan telah diverifikasi maka berkas, data dan pengolahan Peta ZNT yang sudah sesuai dibuatkan 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:
1. berkas pengaduan dari loket Pelayanan Pajak Daerah kemudian disampaikan kepada Kepala SKPD yang mempunyai tugas dan fungsi di bidang pemungutan Pajak Daerah;
 2. Kepala SKPD yang mempunyai tugas dan fungsi di bidang pemungutan Pajak Daerah mendisposisikan kepada Kepala Bidang untuk dilakukan verifikasi oleh tim penanganan keberatan;
 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 Pajak Daerah disampaikan kepada Kepala SKPD yang mempunyai tugas dan fungsi di bidang pemungutan Pajak Daerah ;
 2. Kepala SKPD yang mempunyai tugas dan fungsi di bidang pemungutan Pajak Daerah mendisposisikan kepada Kepala Bidang untuk dilakukan verifikasi oleh tim penanganan keberatan;
 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 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 dasar untuk mengunggah ulang peta ZNT yang telah di perbaiki; dan
 7. petugas pelayanan Pajak Daerah memberikan informasi pembaharuan ZNT kepada pemohon.
- (2) Alur mekanisme penanganan pengaduan keberatan nilai tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 11

- (1) Tim penanganan keberatan terhadap nilai tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf b angka 2 dan huruf c angka 2 ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (2) Wilayah yang dimohonkan dalam penanganan keberatan terhadap nilai tanah dalam peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf b angka 3 dan huruf c angka 3 ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

BAB V PEMANFAATAN INFORMASI NILAI TANAH

Pasal 12

Pemanfaatan Informasi Nilai Tanah dilaksanakan untuk:

- a. menunjukan ketelitian Peta ZNT skala 1:5.000 (satu banding lima ribu);
- b. pembuatan Peta ZNT dengan konsep kerjasama dan tetap menggunakan nilai pasar;
- c. pembuatan Peta ZNT dengan konsep kerjasama dengan pihak lain yang dilaksanakan dengan skala ketelitian yang lebih besar dari peta yang sudah ada (pendetilan);
- d. pembaruan Peta ZNT baru dengan konsep kerjasama dengan pihak lain dapat dilaksanakan dengan skala ketelitian yang lebih besar dari peta yang sudah ada (pendetilan); dan
- e. mengoptimalkan penerimaan Pendapatan Asli Daerah.

BAB VI
PENUTUP

Pasal 13

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Paringin
pada tanggal 14 Juni 2022
BUPATI BALANGAN,



ttd

H. ABDUL HADI

Diundangkan di Paringin
pada tanggal 14 Juni 2022

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BALANGAN,

Salinan sesuai dengan aslinya

KABAG. HUKUM SETDA
KABUPATEN BALANGAN



ttd

H. SUTIKNO



MUHAI MAD ROJI, SH
NIP. 19830710 201001 1 020