



SALINAN

**PROVINSI SULAWESI SELATAN
BUPATI KEPULAUAN SELAYAR**

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN KEPULAUAN SELAYAR
NOMOR 9 TAHUN 2017**

TENTANG

ZONA NILAI TANAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KEPULAUAN SELAYAR,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka pelaksanaan pembangunan daerah di bidang pertanahan, maka Pemerintah Daerah perlu menyusun dokumen penetapan nilai tanah yang demokratis dan berkeadilan;
- b. bahwa dalam rangka mewujudkan target Prioritas Pembangunan Daerah Kabupaten Kepulauan Selayar dalam Rencana Panjang Jangka Menengah Daerah Tahun 2016-2021;
- c. bahwa untuk lebih menjamin kepastian hukum tentang pemanfaatan dan pengelolaan tanah dengan memberikan informasi tanah yang lengkap, terbaru, dan mudah diakses oleh masyarakat serta sebagai referensi pada pengadaan tanah untuk kepentingan umum;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Zona Nilai Tanah;

- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Tingkat II di Sulawesi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1822);
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
4. 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 dan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 14, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 362);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2008 tentang Perubahan Nama Kabupaten Selayar Menjadi Kabupaten Kepulauan Selayar Provinsi Sulawesi Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 124, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4889);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN KEPULAUAN SELAYAR
dan
BUPATI KEPULAUAN SELAYAR

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERATURAN DAERAH TENTANG ZONA NILAI TANAH.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Kepulauan Selayar.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah yang berkedudukan sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
4. Bupati adalah Bupati Kabupaten Kepulauan Selayar.
5. Perangkat Daerah adalah Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan di bidang pajak daerah dan retribusi daerah.
6. Tanah adalah daratan yang berada dalam wilayah administratif Kabupaten Kepulauan Selayar.
7. Nilai Tanah adalah pengukuran nilai yang didasarkan kepada kemampuan tanah secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategie ekonomis.
8. Zona adalah ruang yang penggunaannya disepakati bersama oleh pemangku kepentingan dan telah ditetapkan status hukumnya.
9. Zona Nilai Tanah adalah area dalam wilayah Kabupaten Kepulauan Selayar yang menetapkan nilai tanah dengan kategori tertentu dan memiliki karakteristik yang serupa dalam satu zona nilai yang sama.
10. Tata ruang adalah pola pemanfaatan ruang berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah.

11. Perencanaan adalah rencana yang memuat susunan kerangka kebijakan, prosedur dan tanggung jawab, dalam rangka pengoordinasian pengambilan keputusan diantara berbagai lembaga/instansi mengenai zona nilai tanah.
12. Pengendalian dan Pengawasan adalah kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah untuk mengetahui dan menjamin kemajuan program atau kegiatan zona nilai tanah, dan untuk menilai hasil akhir dari program ataupun kegiatan zona nilai tanah.

BAB II

ASAS, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Zona nilai tanah dilaksanakan berdasarkan asas tanggung jawab, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, manfaat, keadilan, partisipatif, keamanan, keselamatan, kearifan lokal, tata kelola pemerintahan yang baik dan otonomi daerah.

Pasal 3

Zona nilai tanah bertujuan untuk:

- a. menetapkan standar umum bagi masyarakat dalam transaksi pertanahan dan properti;
- b. memberikan referensi pengambilan keputusan spasial, perencanaan tata ruang kota, perencanaan pembangunan yang mengalihkan fungsi lahan, dan penataan pemukiman; dan
- c. memberikan informasi yang transparan kepada Pemerintah Daerah dan masyarakat dalam transaksi jual beli tanah.

Pasal 4

Ruang lingkup zona nilai tanah meliputi: perencanaan, penetapan, pengendalian, dan pengawasan.

BAB III

TUGAS DAN WEWENANG

Pasal 5

Dalam penetapan zona nilai tanah, Pemerintah Daerah mempunyai tugas sebagai berikut:

- a. menetapkan kebijakan di Daerah;
- b. menyelenggarakan inventarisasi nilai tanah di Daerah;
- c. mengembangkan dan melaksanakan kerja sama dan kemitraan;
- d. mengembangkan dan menerapkan instrumen zona nilai tanah;
- e. melakukan pembinaan dan pengawasan ketaatan penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan terhadap ketentuan perizinan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- f. melaksanakan standar pelayanan minimal; dan
- g. mengelola sistem informasi nilai tanah.

Pasal 6

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Pemerintah Daerah mempunyai wewenang sebagai berikut:

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

BAB IV

PERENCANAAN

Pasal 7

Perencanaan zona nilai tanah dilaksanakan melalui tahapan:

- a. persiapan;
- b. inventarisasi nilai tanah;
- c. rencana klasifikasi zona; dan
- d. penyusunan rencana zona nilai tanah.

Pasal 8

Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a, meliputi :

- a. pemetaan zona nilai tanah;
- b. penilaian nilai tanah;
- c. penetapan penilai tanah; dan
- d. pembuatan peta zona nilai tanah.

Pasal 9

Inventarisasi nilai tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b, dilaksanakan untuk memperoleh data dan informasi mengenai nilai tanah yang meliputi:

- a. harga tanah di masyarakat;
- b. potensi ekonomi;
- c. kepentingan pembangunan Daerah; dan
- d. sebagai data dalam penentuan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Pasal 10

Rencana klasifikasi zona sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf c, dilaksanakan berdasarkan hasil penelitian untuk mengklasifikasi kawasan yang akan menjadi zona nilai tanah.

Pasal 11

- (1) Penyusunan rencana zona nilai tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf d, wajib memperhatikan:
 - a. peta wilayah;
 - b. peta blok;
 - c. keragaman karakter dan fungsi ekonomis;
 - d. sebaran penduduk;
 - e. sebaran potensi sumber daya alam;
 - f. kearifan lokal; dan
 - g. aspirasi masyarakat.
- (2) Penyusunan rencana nilai tanah memuat perihal tentang:
 - a. pemanfaatan tanah di Daerah; dan
 - b. perlindungan kualitas dan/atau fungsi nilai tanah.

BAB V

PENETAPAN

Pasal 12

- (1) Bupati menetapkan zona nilai tanah.
- (2) Penetapan zona nilai tanah dapat didelegasikan kepada perangkat daerah.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai zona nilai tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB VI
PENGENDALIAN DAN PENGAWASAN

Pasal 13

Pengendalian dilakukan untuk memantau nilai tanah terhadap transaksi pertanahan dan perkembangan harga pasar.

Pasal 14

Pengendalian zona nilai tanah dilakukan paling lama 5 (lima) tahun.

Pasal 15

- (1) Bupati sesuai dengan kewenangannya wajib melakukan pengawasan terhadap zona nilai tanah.
- (2) Dalam melakukan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati dapat mendelegasikan kewenangannya kepada Perangkat Daerah.

BAB VII
PEMBAGIAN ZONA NILAI TANAH

Pasal 16

- (1) Pembagian zona nilai tanah harus menyesuaikan dengan tata ruang Daerah.
- (2) Pembagian Zona Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memperhatikan kawasan sebagai berikut:
 - a. pemukiman;
 - b. perkotaan;
 - c. perdesaan
 - d. pertanian;
 - e. perkebunan;
 - f. industri;
 - g. pariwisata;
 - h. strategis; dan
 - i. lindung.

BAB VIII
LEMBAGA KOORDINASI ZONA NILAI TANAH

Pasal 17

Pemerintah Daerah berkoordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional di Daerah dalam penetapan zona nilai tanah.

BAB IX
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 18

Peraturan Daerah ini berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Kepulauan Selayar.

Ditetapkan di Benteng
pada tanggal 22 Desember 2017

BUPATI KEPULAUAN SELAYAR,
TTD
MUH. BASLI ALI

Diundangkan di Benteng
pada tanggal 22 Desember 2017

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN KEPULAUAN SELAYAR,
TTD
MARJANI SULTAN

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN KEPULAUAN SELAYAR TAHUN 2017
NOMOR 72
NOREG. PERATURAN DAERAH KABUPATEN KEPULAUAN SELAYAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN : B.HK.HAM.9.243.17

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM SETDA,

Hj. MIMI JULIANTI, S.H.,M.H.
Pangkat / Pembina / IV a
Nip. 19720428 200312 2 005

PENJELASAN ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN KEPULAUAN SELAYAR
NOMOR 9 TAHUN 2017
TENTANG
ZONA NILAI TANAH

I. UMUM

Dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pemerintah Daerah perlu menyelenggarakan tata kelola pemerintahan yang efektif dan efisien.

Salah satu wujud tata kelola dalam kerangka pembangunan nasional yang diselenggarakan Pemerintah Daerah adalah pemanfaatan tanah. Pemanfaatan tanah tersebut memerlukan pengelolaan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum tanah nasional antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara.

Hukum tanah nasional mengakui dan menghormati hak masyarakat atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah, serta memberikan wewenang yang bersifat publik kepada negara berupa kewenangan untuk mengadakan pengaturan, membuat kebijakan, mengadakan pengelolaan, serta menyelenggarakan dan mengadakan pengawasan.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Yang dimaksud dengan standar pelayanan minimal adalah ketentuan tentang jenis dan mutu pelayanan dasar yang merupakan urusan wajib daerah yang berhak diperoleh setiap warga secara minimal.

Huruf g

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan potensi ekonomi adalah kemampuan ekonomi yang ada di Daerah yang mungkin dan layak dikembangkan sehingga menjadi sumber perekonomian daerah secara berkesinambungan

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan menyesuaikan dengan tata ruang Daerah adalah menyesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Kawasan strategis merupakan bagian wilayah Daerah yang penataan ruangnya diprioritaskan, karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup Daerah di bidang ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan.

Huruf i

Kawasan lindung merupakan kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumberdaya buatan.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

**TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN KEPULAUAN SELAYAR
NOMOR 33**