



BUPATI LEMBATA
PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR

PERATURAN DAERAH KABUPATEN LEMBATA
NOMOR 7 TAHUN 2014

TENTANG

PEDOMAN PENETAPAN NILAI DAN HARGA DASAR TANAH
DALAM WILAYAH KABUPATEN LEMBATA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI LEMBATA,

- Menimbang :
- a. bahwa ketentuan-ketentuan tentang kewenangan Pemerintah di bidang pertanahan yang dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah khususnya yang berkaitan dengan kewenangan penentuan nilai tanah dan harga dasar tanah, perlu diatur lebih lanjut dengan regulasi daerah guna menampung dan menjabarkannya dengan memperhatikan hal-hal yang berkaitan dengan kearifan lokal dan kebutuhan daerah;
 - b. bahwa penentuan nilai tanah dan penetapan harga dasar baik tanah perkotaan maupun tanah perdesaan yang terjadi selama ini masih jauh dari norma dan standar nilai pasar dan belum menunjukkan rasa keadilan, transparansi dan obyektif sehingga diperlukan suatu Pedoman dalam menetapkan nilai tanah dan harga dasar tanah untuk memudahkan penetapan Nilai Jual Obyek Pajak yang sesuai dengan nilai ekonomis dari peruntukan dan pemanfaatan tanah di Daerah;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Pedoman Penetapan Nilai Tanah dan Harga Dasar Tanah Dalam Wilayah Kabupaten Lembata;
- Mengingat:
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. 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);

3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3848);
4. Undang-Undang Nomor 52 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Lembata (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 180, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3901) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 52 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Lembata (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 79, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3967);
5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah kedua kali dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
6. 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);
7. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
8. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
9. Peraturan Daerah Kabupaten Lembata Nomor 7 Tahun 2013 tentang Penanganan Urusan Pemerintahan di Bidang Pertanahan yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Kabupaten Lembata (Lembaran Daerah kabupaten Lembata Tahun 2013 Nomor 7);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN LEMBATA
dan
BUPATI LEMBATA

MEMUTUSKAN :

Menetapkan: PERATURAN DAERAH TENTANG PEDOMAN PENETAPAN HARGA DASAR TANAH DALAM WILAYAH KABUPATEN LEMBATA.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Lembata.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Lembata.
3. Bupati adalah Bupati Lembata.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah DPRD Kabupaten Lembata.
5. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak, adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang 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. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 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. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan.
8. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan..
9. 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.
10. Tim Penilai Harga Tanah adalah tim yang dibentuk dengan keputusan Bupati untuk menilai harga tanah, apabila di wilayah kabupaten/kota yang bersangkutan atau sekitarnya tidak terdapat Lembaga Penilai Harga Tanah.

11. Lembaga Penilai Harga Tanah adalah lembaga professional dan independen yang mempunyai keahlian dan kemampuan di bidang penilaian harga tanah.
12. Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.
13. Panitia Pengadaan Tanah adalah panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pem bangunan untuk kepentingan umum.
14. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah.
15. Rencana Detail Tata Ruang Kota yang selanjutnya disingkat RDTRK adalah hasil perencanaan detail tata ruang perkotaan.
16. Kepentingan umum adalah kepentingan yang menyangkut hajat hidup orang banyak, berfungsi melayani dan memenuhi kebutuhan seluruh lapisan masyarakat.
17. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Lembata.
18. Kepala Kantor Pertanahan adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lembata.
19. Kawasan Lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumberdaya alam dan sumberdaya buatan.
20. Kawasan Budidaya adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumberdaya alam, sumberdaya manusia dan sumberdaya buatan.
21. Kawasan Perdesaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumberdaya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi.
22. Kawasan Perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi.
23. Kawasan Hutan Produksi adalah kawasan hutan yang diperuntukan guna produksi hasil hutan untuk memenuhi keperluan masyarakat pada umumnya serta pembangunan, industri, dan ekspor pada khususnya.
24. Kelas Tanah adalah penggolongan tanah berdasarkan kedekatan dengan fasilitas umum seperti jalan utama, ketersediaan utilitas kota, serta sarana dan prasarana pelayanan umum lainnya.
25. Zona Tanah yaitu penetapan peruntukan tanah berdasarkan arahan RTRW atau RDTRK.
26. Utilitas Kota adalah ketersediaan sarana dan prasarana perkotaan seperti Listrik, Air Bersih dan Telepon.
27. Nilai Pasar adalah harga tanah berdasarkan transaksi jual beli tanah yang terjadi di kalangan masyarakat.

28. Penggunaan Tanah adalah wujud tutupan permukaan bumi baik yang merupakan bentukan alami maupun buatan manusia.
29. Pemanfaatan Tanah adalah kegiatan untuk mendapatkan nilai tambah tanpa mengubah wujud fisik penggunaan tanahnya.
30. Ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.

BAB II

MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

- (1) Pengaturan tentang penentuan nilai tanah dan harga dasar tanah, dimaksudkan untuk memberikan pedoman bagi Pemerintah Daerah dalam :
 - a. melakukan inventarisasi terhadap tanah-tanah dalam wilayah Daerah menyangkut zona tanah berdasarkan rencana RTRW/RDTRK dan kelas tanah berdasarkan letak tanah terhadap jalan utama/fasilitas umum/sarana dan prasarana ekonomi serta kondisi *existing* penggunaan tanah termasuk status hak atas tanah; dan
 - b. melakukan penelitian terhadap transaksi jual beli tanah yang berlaku dalam wilayah Daerah baik yang dilakukan melalui pengadaan tanah oleh Panitia Pengadaan Tanah maupun lewat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun melalui dokumen-dokumen yang ada pada Kantor Pertanahan, sebagai data dasar dalam penetapan harga dasar tanah dalam setiap zona tanah.
- (2) Pengaturan tentang penentuan nilai tanah dan harga dasar tanah, bertujuan untuk :
 - a. memudahkan di dalam menetapkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) untuk kepentingan Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang mendekati nilai pasar, lebih obyektif, transparansi dan memenuhi asas keadilan.
 - b. memudahkan perhitungan nilai aset Pemerintah Daerah khususnya aset tanah.
 - c. menjadi pedoman dalam menetapkan ganti rugi tanah bagi kepentingan Pemerintah Daerah, swasta maupun untuk kepentingan umum lainnya.
 - d. menjadi pedoman di dalam menetapkan tarif sewah menyewa tanah dan bangunan, baik milik Pemerintah Daerah, swasta maupun masyarakat.

BAB III
RUANG LINGKUP
Pasal 3

- (1) Tanah-tanah yang dinilai harga dasar tanahnya, yakni :
 - a. tanah dalam wiayah Ibukota Kabupaten;
 - b. tanah dalam wilayah Ibukota Kecamatan;
 - c. tanah dalam wilayah pusat desa dan pemukiman perdesaan;
 - d. tanah pertanian yang terdiri dari:
 1. tanah sawah irigasi teknis;
 2. tanah tambak/kolam ikan;
 3. tanah tegalan/ladang;
 4. tanah perkebunan rakyat/kebun campuran;
 5. tanah padang penggembalaan; dan
 6. tanah kosong/semak belukar;
 - e. tanah pertambangan;
 - f. tanah industri; dan
 - g. tanah pariwisata.
- (2) Pengecualian tanah-tanah yang dinilai harga dasar tanahnya adalah tanah-tanah yang berada dalam kawasan hutan termasuk tanah-tanah permukiman dan pertanian dalam kawasan hutan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penilaian harga dasar tanah diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB IV
ZONA TANAH, KELAS TANAH, PENGGUNAAN TANAH
DAN STATUS TANAH
Bagian Kesatu
Umum
Pasal 4

- (1) Tanah-tanah dalam wilayah daerah yang telah dibuat RTRW dan RDTRK perlu dilakukan analisis berdasarkan data-data penunjang untuk penetapan zona tanah, kelas tanah, penggunaan tanah dan status hak atas tanah.
- (2) Penetapan zona tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), didasarkan pada zoning peruntukan tanah dalam RTRW/RDTRK.
- (3) Penetapan kelas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), didasarkan pada kedekatan dengan jalan utama, fasilitas umum dan ketersediaan utilitas kota.
- (4) Penetapan Penggunaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berdasarkan *existing* penggunaan tanah saat penetapan.
- (5) Penetapan status hak atas tanah berdasarkan perolehan sertifikat hak atas tanah.

Pasal 5

- (1) Terhadap wilayah kota yang belum dibuat RDTRK maka digunakan dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan rencana penggunaan tanah kota yang bersangkutan termasuk peta Zone Nilai Tanah (ZNT) dan peta Zone Nilai Ekonomi Kawasan (ZNEK) dari Badan Pertanahan Nasional.
- (2) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1), digunakan untuk menetapkan zona tanah dan kelas tanah.
- (3) Penggunaan dokumen lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Bagian Kedua Zona Tanah Paagraf 1 Tanah Perkotaan Pasal 6

- (1) Tanah-tanah dalam wilayah perkotaan yang ditetapkan zona tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1), diberi nomor urut berdasarkan nilai ekonomis dari peruntukan tanah tersebut.
- (2) Zona tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan sebagai berikut :
 - a. zona industri (meliputi industri kimia dasar, industri logam dasar, industri kecil dan aneka industri);
 - b. zona perdagangan;
 - c. zona perkantoran (perkantoran pemerintah dan swasta).
 - d. zona perumahan;
 - e. zona campuran (seperti perumahan dan perdagangan, perumahan dan jasa dan lain-lain);
 - f. zona pariwisata; (seperti hotel, restoran, rumah makan, obyek wisata dan lain sebagainya);
 - g. zona pelayanan umum (meliputi pendidikan, kesehatan dan peribadatan, terminal, lapangan olahraga);
 - h. zona pertambangan (seperti pertambangan mineral bukan logam dan pasa bumi);
 - i. zona non urban (seperti pertanian, pertambangan dan lainnya); dan
 - j. zona khusus (seperti zona instalasi pengolahan air limbah (ipal) dan tempat pemrosesan akhir (tpa) dan zona khusus lainnya.
- (3) Zona tanah perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ditetapkan oleh Bupati berdasarkan kondisi wilayah kota dalam Daerah.

Paragraf 2
Tanah Perdesaan

Pasal 7

- (1) Tanah-tanah dalam wilayah perdesaan yang ditetapkan zona tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1), diberi nomor urut berdasarkan nilai ekonomis dari peruntukan tanah tersebut.
- (2) Nomor urut zona tanah dalam wilayah perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan sebagai berikut :
 - a. zona pemukiman;
 - b. zona pertanian; dan
 - c. zona bukan permukiman dan pertanian.
- (3) Zona tanah perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ditetapkan oleh Bupati berdasarkan kondisi wilayah perdesaan dalam wilayah Daerah.

Bagian Ketiga
Kelas Tanah
Paragraf 1
Tanah Perkotaan

Pasal 8

- (1) Tanah-tanah perkotaan dalam wilayah zona ditetapkan kelas tanah berdasarkan letak tanah terhadap jalan utama dan ketersediaan utilitas kota serta kedekatan dengan fasilitas umum lainnya.
- (2) Kedekatan dengan fasilitas Umum lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), seperti terminal, stasiun, pusat perbelanjaan dan lain-lain.

Pasal 9

- (1) Tanah-tanah perkotaan yang terletak pada jalan utama dengan ketersediaan utilitas kota yang lengkap serta kedekatan dengan fasilitas Umum lainnya, ditetapkan sebagai tanah kelas 1 (satu).
- (2) Tanah-tanah perkotaan yang terletak pada jalan sekunder yang memotong langsung dengan jalan utama dan ketersediaan utilitas kota, ditetapkan sebagai tanah kelas 2 (dua).
- (3) Tanah-tanah perkotaan yang terletak pada jalan yang memotong jalan sekunder dengan radius kurang dari 500 meter dengan jalan utama, ditetapkan sebagai tanah kelas 3 (tiga).
- (4) Tanah-tanah perkotaan yang terletak pada jalan yang memotong jalan sekundair dengan radius lebih dari 500 meter dari jalan utama, ditetapkan sebagai tanah kelas 4 (empat).
- (5) Tanah-tanah perkotaan yang berada pada daerah pinggiran yang tidak dapat dimasuki kendaraan roda 4 (empat), ditetapkan sebagai tanah kelas 5 (lima).

Pasal 10

Kelas tanah perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9, ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Paragraf 2

Tanah Perdesaan

Pasal 11

- (1) Tanah-tanah dalam wilayah zona perdesaan ditetapkan kelas tanah berdasarkan letak tanah terhadap jalan dan pusat pasar;
- (2) Pusat pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yakni pasar untuk penjualan komoditas, baik pasar desa maupun pasar kecamatan dan pasar kabupaten.

Pasal 12

- (1) Tanah-tanah pemukiman perdesaan yang terletak pada jalan utama dan pusat pasar, ditetapkan sebagai tanah kelas 1 (satu).
- (2) Tanah-tanah pemukiman perdesaan yang terletak pada jalan sekunder, ditetapkan sebagai tanah kelas 2 (dua).
- (3) Tanah-tanah pemukiman perdesaan yang terletak jauh dari pusat desa, ditetapkan sebagai tanah kelas 3 (tiga).

Pasal 13

- (1) Tanah-tanah pertanian yang terletak pada jalan utama atau dekat pemukiman dengan radius kurang dari 100 meter, ditetapkan sebagai tanah kelas 1 (satu).
- (2) Tanah-tanah pertanian yang terletak jauh dari jalan utama dan pemukiman dengan radius 100 – 500, ditetapkan sebagai tanah kelas 2 (dua).
- (3) Tanah-tanah pertanian yang terletak jauh dari jalan utama dan pemukiman dengan radius diatas 500 meter termasuk ladang berpindah, ditetapkan sebagai tanah kelas 3 (tiga).

Pasal 14

Kelas tanah pertanian perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13, ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Bagian Keempat

Penggunaan Tanah

Paragraf 1

Perkotaan

Pasal 15

- (1) Klasifikasi penggunaan tanah perkotaan adalah sebagai berikut :

- a. tanah perdagangan, meliputi pusat perbelanjaan, toko (ruko), pasar, supermarket, kios dan lain-lain;
 - b. tanah industry, meliputi industri kimia dasar, industri logam dasar, industri kecil dan aneka industri;
 - c. tanah perumahan, meliputi rumah tinggal, emplasmen, pekuburan dan lain-lain;
 - d. tanah perkantoran, meliputi kantor pemerintah dan swasta;
 - e. tanah jasa pelayanan umum, meliputi rumah sakit, sekolah, tempat ibadah, terminal, lapangan olahraga dan lain-lain;
 - f. tanah jasa pelayanan pariwisata, meliputi hotel, restoran, rumah makan dan sejenisnya;
 - g. tanah non urban, meliputi pertanian, pariwisata dan lain-lain; dan
 - h. tanah kosong meliputi semak belukar, padang rumput dan lain-lain.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai klasifikasi penggunaan tanah perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Paragraf 2

Perdesaan

Pasal 16

- (1) Klasifikasi penggunaan tanah perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2), terdiri atas :
- a. tanah pemukiman yang meliputi rumah tinggal, dan sarana pendukung pelayanan umum, seperti puskesmas, sekolah, tempat ibadah dan lain-lain;
 - b. tanah pertanian, meliputi :
 - 1. sawah irigasi teknis;
 - 2. sawah tadah hujan;
 - 3. tegalan/lading;
 - 4. perkebunan/perkebunan rakyat/kebun campuran;
 - 5. tambak/kolam; dan
 - 6. tanah kosong, padang rumput/semak /belukar;
 - c. tanah bukan permukiman dan pertanian, meliputi :
 - 1. industri;
 - 2. pertambangan; dan
 - 3. pariwisata.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai klasifikasi penggunaan tanah perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Bagian Kelima
Status Hak Atas Tanah
Pasal 17

- (1) Klasifikasi status kepemilikan hak atas tanah, terdiri atas :
 - a. tanah bersertifikat; dan
 - b. tanah belum bersertifikat.
- (2) Tanah bersertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi :
 - a. tanah hak milik;
 - b. tanah hak guna bangunan;
 - c. tanah hak guna usaha;
 - d. tanah hak pakai; dan
 - e. tanah hak pengelolaan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai klasifikasi status kepemilikan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

BAB V
NILAI TANAH
Bagian Kesatu
Tanah Perkotaan
Pasal 18

- (1) Tanah-tanah dalam wilayah kota yang akan ditetapkan nilai tanahnya meliputi tanah-tanah di ibukota kabupaten dan ibukota kecamatan dengan batas-batas tertentu.
- (2) Nilai tanah dalam wilayah kota ditetapkan secara *gradasi* berdasarkan tingkatan zona tanah.
- (3) Nilai tanah dalam wilayah zona ditetapkan secara *gradasi* berdasarkan hasil evaluasi nilai pasar yang terjadi secara wajar tingkatan kelas tanah.
- (4) Nilai tanah dalam wilayah kelas tanah yang sama dapat berbeda berdasarkan nilai ekonomis penggunaan tanahnya.

Pasal 19

- (1) Penetapan nilai tanah yang paling tinggi dalam setiap zona perkotaan ditetapkan berdasarkan transaksi nilai pasar tertinggi yang terjadi secara wajar dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun terakhir.
- (2) Penetapan nilai tanah yang paling rendah dalam setiap zona perkotaan ditetapkan berdasarkan transaksi nilai pasar terendah yang terjadi secara wajar dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun terakhir.
- (3) Tanah dalam beberapa wilayah zona perkotaan dapat mempunyai nilai yang mendekati sama jika terletak pada 1 (satu) jaringan jalan utama yang sama.

- (4) Penetapan nilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (3), memperhatikan transaksi nilai pasar yang terjadi secara wajar ataupun berdasarkan jenis peruntukan tanah sesuai arahan RDTRK.
- (5) Nilai tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dapat berubah setiap tiga tahun berdasarkan peningkatan nilai pasar yang terjadi.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan nilai tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (4) dan perubahan nilai tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (5) yang berlaku dalam setiap wilayah zona dan kelas tanah perkotaan ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Bagian Kedua
Tanah Perdesaan
Pasal 20

- (1) Tanah-tanah dalam wilayah perdesaan meliputi tanah pemukiman, tanah pertanian dan tanah bukan permukiman dan pertanian.
- (2) Tanah pemukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dibedakan menjadi pemukiman pusat desa dan pemukiman yang jauh dari pusat desa.
- (3) Tanah pertanian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas :
 - a. tanah sawah irigasi teknis;
 - b. tanah tambak/kolam ikan;
 - c. tanah sawah tadah hujan;
 - d. tanah tegalan;
 - e. tanah ladang berpindah;
 - f. tanah perkebunan rakyat/kebun campuran,
 - g. tanah padang penggembalaan; dan
 - h. tanah kosong/semak belukar.
- (4) Tanah bukan permukiman dan pertanian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
 - a. industri;
 - b. pertambangan; dan
 - c. pariwisata.

Pasal 21

- (1) Penetapan nilai tanah yang paling tinggi dalam setiap zona perdesaan ditetapkan berdasarkan transaksi nilai pasar tertinggi yang terjadi secara wajar dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun terakhir.
- (2) Penetapan nilai tanah yang paling rendah dalam setiap zona perdesaan ditetapkan berdasarkan transaksi nilai pasar terendah yang terjadi secara wajar dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun terakhir.
- (3) Tanah dalam beberapa wilayah zona perdesaan dapat mempunyai nilai yang mendekati sama jika terletak pada 1 (satu) jaringan jalan utama yang sama.

- (4) Penetapan nilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (3), memperhatikan transaksi nilai pasar yang terjadi secara wajar ataupun berdasarkan jenis peruntukan tanah sesuai arahan RDTRK.
- (5) Nilai tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dapat berubah setiap tiga tahun berdasarkan peningkatan nilai pasar yang terjadi.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan nilai tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (4) dan perubahan nilai tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (5) yang berlaku dalam setiap wilayah zona dan kelas tanah perdesaan, ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

BAB VI
KODE BIDANG TANAH

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 22

- (1) Setiap bidang tanah dalam wilayah perkotaan dan perdesaan ditetapkan kode bidang tanah untuk memudahkan penetapan nilai tanah.
- (2) Bidang tanah dalam wilayah perkotaan dan wilayah perdesaan yang telah ditetapkan zona tanah, kelas tanah dan penggunaan tanah serta status kepemilikan tanah, diberi kode untuk memudahkan penetapan nilai tanah perkotaan.
- (3) Pengkodean tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) meliputi pengkodean terhadap zona tanah, kelas tanah penggunaan tanah dan status hak atas tanah dengan menggunakan simbol angka dan huruf.

Bagian Kedua

Kode Zona Tanah

Pasal 23

- (1) Penetapan kode zone tanah perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1), ditetapkan sebagai berikut :
 - a. zona tanah yang terletak dalam wilayah perkotaan dengan nomor urut 1 yang memiliki nilai ekonomis tertinggi diberi kode zona **I**;
 - b. zona tanah yang terletak dalam wilayah perkotaan dengan nomor urut 2, diberi kode zona **II**;
 - c. zona tanah yang terletak dalam wilayah perkotaan dengan nomor urut 3, diberi kode zona **III**;
 - d. zona tanah yang terletak dalam wilayah perkotaan dengan nomor urut 4, diberi kode zona **IV**;
 - e. zona tanah yang terletak dalam wilayah perkotaan dengan nomor urut 5, diberi kode zona **V**;
 - f. zona tanah yang terletak dalam wilayah perkotaan dengan nomor urut 6, diberi kode zona **VI**;
 - g. zona tanah yang terletak dalam wilayah perkotaan dengan nomor urut 7, diberi kode zona **VII**;

- h. zona tanah yang terletak dalam wilayah perkotaan dengan nomor urut 8, diberi kode zona **VIII**;
 - i. zona tanah yang terletak dalam wilayah perkotaan dengan nomor urut 9, diberi kode zona **IX**; dan
 - j. zona tanah yang terletak dalam wilayah perkotaan dengan nomor urut 10, diberi kode zona **X**.
- (2) Penetapan kode zone tanah perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1), ditetapkan sebagai berikut :
- a. zona tanah yang terletak dalam wilayah perdesaan dengan nomor urut 1 yang memiliki nilai ekonomis tertinggi diberi kode zona **I**;
 - b. zona tanah yang terletak dalam wilayah perdesaan dengan nomor urut 2, diberi kode zona **II**; dan
 - c. zona tanah yang terletak dalam wilayah perdesaan dengan nomor urut 3, diberi kode zona **III**.

Bagian Ketiga
Kode Kelas Tanah
Pasal 24

- (1) Penetapan kode kelas tanah perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2), ditetapkan sebagai berikut :
- a. tanah kelas 1 dalam wilayah perkotaan diberi kode **1**;
 - b. tanah kelas 2 dalam wilayah perkotaan diberi kode **2**;
 - c. tanah kelas 3 dalam wilayah perkotaan diberi kode **3**;
 - d. tanah kelas 4 dalam wilayah perkotaan diberi kode **4**; dan
 - e. tanah kelas 5 dalam wilayah perkotaan diberi kode **5**.
- (2) Penetapan kode kelas tanah perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (3), ditetapkan sebagai berikut :
- a. tanah permukiman :
 - 1. tanah permukiman perdesaan kelas 1 diberi kode **1**;
 - 2. tanah permukiman perdesaan kelas 2 diberi kode **2**; dan
 - 3. tanah permukiman perdesaan kelas 3 diberi kode **3**.
 - b. tanah pertanian :
 - 1. tanah pertanian perdesaan kelas 1 diberi kode **1**;
 - 2. tanah pertanian perdesaan kelas 2 diberi kode **2**; dan
 - 3. tanah pertanian perdesaan kelas 3 diberi kode **3**.
 - c. tanah bukan permukiman dan pertanian :
 - 1. tanah industri perdesaan kelas 1 diberi kode **1**;
 - 2. tanah pertambangan perdesaan kelas 2 diberi kode **2**; dan
 - 3. tanah pariwisata perdesaan kelas 3 diberi kode **3**.

Bagian Keempat
Kode Penggunaan Tanah
Pasal 25

- (1) Penetapan kode penggunaan tanah perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2), ditetapkan sebagai berikut :
 - a. tanah-tanah perkotaan yang digunakan saat ini untuk perdagangan termasuk rumah toko ditetapkan dengan kode **A**;
 - b. tanah-tanah perkotaan yang digunakan pada saat penilaian untuk industri termasuk industri rumah tangga ditetapkan dengan kode **B**;
 - c. tanah-tanah perkotaan yang digunakan pada saat penilaian untuk perhotelan, restoran dan sejenisnya ditetapkan dengan kode **C**;
 - d. tanah –tanah yang digunakan pada saat penilaian untuk perumahan (rumah tinggal) ditetapkan dengan kode **D**;
 - e. tanah-tanah perkotaan yang digunakan pada saat penilaian untuk kegiatan non urban (pertanian, pertambangan, pariwisata) ditetapkan dengan kode **E**; dan
 - f. tanah-tanah yang pada saat penilaian dibiarkan kosong termasuk padang penggembalaan, semak belukar ditetapkan dengan kode **F**.
- (2) Penetapan kode penggunaan tanah perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2), ditetapkan sebagai berikut :
 - a. permukiman :
 1. tanah permukiman perdesaan yang pada saat penilaian digunakan untuk pertokoan ditetapkan dengan kode **A**;
 2. tanah permukiman perdesaan yang pada saat penilaian digunakan untuk (rumah tinggal) ditetapkan dengan kode **B**;
 3. tanah permukiman perdesaan yang pada saat penilaian digunakan untuk pelayanan umum ditetapkan dengan kode **C**; dan
 4. tanah permukiman perdesaan yang dibiarkan kosong ditetapkan dengan kode **D**.
 - b. pertanian :
 1. tanah pertanian perdesaan yang pada saat penilaian digunakan saat ini untuk pertanian sawah irigasi teknis ditetapkan dengan kode **a**;
 2. tanah pertanian perdesaan yang pada saat penilaian digunakan untuk tambak/kolam ditetapkan dengan kode **b**;
 3. tanah-tanah perdesaan yang pada saat penilaian digunakan untuk pertanian tegalan dan ladang ditetapkan dengan kode **c**;
 4. tanah pertanian perdesaan yang digunakan untuk perkebunan rakyat/kebun campuran ditetapkan dengan kode **d**; dan
 5. tanah perdesaan yang pada saat penilaian dibiarkan kosong termasuk padang penggembalaan, semak belukar ditetapkan dengan kode **e**.

- c. bukan permukiman dan pertanian :
1. tanah perdesaan yang pada saat penilaian digunakan untuk industri, ditetapkan dengan kode **a**;
 2. tanah perdesaan yang pada saat penilaian digunakan untuk pertambangan, ditetapkan dengan kode **b**; dan
 3. tanah perdesaan yang pada saat penilaian digunakan untuk pariwisata, ditetapkan dengan kode **c**.

Bagian Keenam
Kode Status Tanah
Pasal 26

- (1) Penetapan kode Status tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2), ditetapkan sebagai berikut :
- a. tanah yang telah memiliki sertipikat hak atas tanah dengan status hak milik diberi kode **S**; dan
 - b. tanah yang belum memiliki sertipikat hak atas tanah diberi kode **Ts**.

Bagian Ketujuh
Pengelompokan Kode Tanah
Paragraf 1
Tanah Perkotaan
Pasal 27

- (1) Berdasarkan pengkodean zona tanah, kelas tanah, penggunaan tanah dan pengkodean status hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 sampai dengan Pasal 26, maka tanah-tanah dalam wilayah perkotaan dikelompokkan sebagai berikut :
- a. zona tanah dalam wilayah perkotaan dikelompokkan dalam 10 (sepuluh) zona dengan kode **I** sampai **X**;
 - b. kelas tanah dalam wilayah perkotaan dikelompokkan dalam 5 (lima) kelas dengan kode **1** sampai **5**;
 - c. penggunaan tanah dalam wilayah perkotaan dikelompokkan dalam 6 (enam) kelompok dengan kode **A** sampai **F**; dan
 - d. kode status tanah dalam wilayah perkotaan dikelompokkan menjadi 2 (dua) dengan kode **S** dan **Ts**.
- (2) Berdasarkan pengelompokan kode tanah perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka bidang tanah dalam wilayah perkotaan dengan kode **I.1.A.S** mempunyai nilai tanah tertinggi sedangkan bidang tanah dengan kode **X.5.F.Ts**, mempunyai nilai tanah terendah.

Paragraf 2
Tanah Perdesaan
Pasal 28

- (1) Berdasarkan pengkodean zona tanah, kelas tanah, penggunaan tanah dan pengkodean status hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 sampai dengan Pasal 26, maka tanah-tanah dalam wilayah perdesaan dikelompokkan sebagai berikut :
 - a. zona tanah dalam wilayah perdesaan dikelompokkan dalam 2 (dua) zona dengan kode **I** sampai **III**;
 - b. kelas tanah dalam wilayah pemukiman perdesaan dikelompokkan dalam 3 (tiga) kelas dengan kode **1** sampai **3**;
 - c. kelas tanah dalam wilayah pertanian perdesaan dikelompokkan dalam 3 (tiga) kelas dengan kode **1** sampai **3**;
 - d. kelas tanah dalam wilayah bukan permukiman dan pertanian perdesaan dikelompokkan dalam 3 (tiga) kelas dengan kode **1** sampai **3**;
 - e. penggunaan tanah dalam wilayah pemukiman perdesaan dikelompokkan dalam 6 (enam) kelompok dengan kode **A** sampai **F**;
 - f. penggunaan tanah dalam wilayah pertanian perdesaan dikelompokkan dalam 6 (enam) kelompok dengan kode **a** sampai **f**;
 - g. penggunaan tanah dalam wilayah bukan permukiman dan pertanian perdesaan dikelompokkan dalam 3 (tiga) kelas dengan kode **a** sampai **c**; dan
 - h. kode status tanah dalam wilayah perkotaan dikelompokkan menjadi 2 (dua) dengan kode **S** dan **Ts**.
- (2) Berdasarkan penetapan kode sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka :
 - a. bidang tanah permukiman perdesaan dengan kode **I.1.A.S** mempunyai nilai tanah tertinggi sedangkan bidang tanah permukiman perdesaan dengan kode **I.3.F.Ts**, mempunyai nilai tanah terendah;
 - b. bidang tanah pertanian perdesaan dengan kode **II.1.a.S** mempunyai nilai tanah tertinggi sedangkan bidang tanah pertanian perdesaan dengan kode **II.3.f.Ts** memiliki nilai tanah terendah; dan
 - c. bidang tanah bukan permukiman dan pertanian perdesaan dengan kode **III.1.a.S** mempunyai nilai tanah tertinggi sedangkan bidang bukan permukiman dan pertanian perdesaan dengan kode **III.3.c.Ts**, mempunyai nilai tanah terendah.

Paragraf 3
Cara Membaca Kode Bidang Tanah

Pasal 29

Cara menghitung dan membaca kode tanah dan penentuan nilai tanah baik tanah pertanian, tanah permukiman dan tanah bukan permukiman dan pertanian sebagaimana tercantum dalam Lampiran dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

BAB VII
TIM PENILAI HARGA DASAR TANAH
Pasal 30

- (1) Untuk menetapkan harga dasar tanah dalam wilayah Daerah dibentuk Tim Penilai Harga Dasar Tanah yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (2) Tim penilai harga dasar tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam melaksanakan tugasnya, wajib berkoordinasi dengan tim Penilai Harga Tanah yang ditetapkan oleh Pemerintah.
- (3) Susunan keanggotaan tim penilai harga dasar tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan perubahan susunan tim penilai harga dasar tanah, ditetapkan oleh Bupati dari unsur-unsur yang berkaitan dengan tugas penilaian harga dasar tanah.

Pasal 31

- (1) Tim sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1), mempunyai tugas :
 - a. membuat peta zona tanah dan kelas tanah, baik wilayah perkotaan maupun wilayah perdesaan dengan menganalisis peta RTRW dan peta RDTRK serta data penunjang lainnya;
 - b. melakukan inventarisasi terhadap nilai transaksi jual beli tanah yang terjadi dalam wilayah Daerah dalam kurun tiga tahun terakhir untuk menetapkan harga dasar tanah tertinggi dan terendah yang berlaku dalam setiap zona tanah;
 - c. melakukan evaluasi terhadap NJOP yang berlaku selama 3 (tiga) tahun terakhir;
 - d. menetapkan kode untuk setiap bidang tanah berdasarkan kedudukan bidang tanah terhadap zona tanah, kelas tanah, penggunaan tanah dan status hak atas tanah; dan
 - e. merekomendasikan kepada Bupati tentang NJOP yang akan berlaku tahun berikutnya untuk setiap kode bidang tanah serta perubahan yang terjadi pada setiap bidang tanah.
- (2) Dalam melaksanakan tugas tim sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Tim Penilai harga dasar tanah dapat mendelegasikan sebagian tugas tim kepada tenaga akademisi atau peneliti harga tanah atau *surveyor* berlisensi dalam Daerah yang membidangi tugas penelitian harga tanah.
- (3) Penunjukan tenaga akademisi atau peneliti harga tanah atau *surveyor* berlisensi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

BAB VIII
TATA CARA PENETAPAN HARGA DASAR TANAH
Pasal 32

- (1) Penetapan harga dasar tanah ditetapkan melalui tahapan sebagai berikut :

- a. meneliti dokumen-dokumen berupa RTRW dan RDTRK serta serta dokumen lainnya termasuk peta Zona Nilai Tanah (ZNT) dan peta Zome Nilai Ekonomi Kawasan (ZNEK) dari Badan Pertanahan Nasional dan peta penggunaan tanah *existing*;
 - b. menganalisis dan menetapkan zona dan kelas tanah dalam wilayah daerah baik itu di wilayah perkotaan maupun wilayah perdesaan berdasarkan dokumen-dokumen tersebut di atas;
 - c. melakukan penelitian menyangkut transaksi jual beli tanah yang terjadi dalam kurun waktu tiga tahun terakhir yang terjadi dalam setiap zona tanah;
 - d. mengevaluasi dan menetapkan nilai tanah tertinggi dan terendah dalam setiap zona dan kelas tanah dalam wilayah daerah secara gradasi berdasarkan transaksi nilai pasar secara wajar;
 - e. mengusulkan NJOP kepada Bupati baik di daerah perkotaan maupun Perdesaan berdasarkan kode bidang tanah yang telah ditetapkan; dan
 - f. Bupati menetapkan NJOP yang berlaku dalam wilayah Daerah.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai prosedur dan tata cara penetapan nilai tanah dan harga dasar tanah diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

BAB IX
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 33

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan perundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Lembata.

Ditetapkan di Lewoleba
pada tanggal, 20 Agustus 2014

BUPATI LEMBATA,

ELIASER YENTJI SUNUR

Diundangkan di Lewoleba
pada tanggal, 20 Agustus 2014

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN LEMBATA,

PETRUS TODA ATAWOLO

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN LEMBATA TAHUN 2014 NOMOR 7.

NOMOR REGISTRASI PERATURAN DAERAH KABUPATEN LEMBATA PROVINSI
NUSA TENGGARA TIMUR 006/2014.

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN LEMBATA
NOMOR TAHUN 2014
TENTANG
PEDOMAN PENETAPAN NILAI DAN HARGA DASAR TANAH
DALAM WILAYAH KABUPATEN LEMBATA

I. UMUM

Tanah tidak pernah akan bertambah namun penduduk yang mendiami tanah semakin hari semakin bertambah demikian pula kegiatannya semakin kompleks yang akan menimbulkan persaingan didalam memperoleh tanah yang lebih luas dari sebelumnya. Di daerah Perkotaan terdapat sarana dan prasarana ekonomi serta fasilitas sosial lainnya yang cukup menyediakan lapangan kerja sehingga terjadi urbanisasi secara besar-besaran dimana penduduk dari desa beralih kekota untuk mencari pekerjaan atau memperoleh pendidikan yang lebih tinggi. Oleh karena itu kepadatan penduduk di kota akan lebih tinggi dan meningkat secara cepat. Dengan demikian nilai tanah di daerah perkotaan akan semakin meningkat dengan cepat dalam waktu yang relative singkat. Nilai tanah di daerah perkotaan akan semakin tinggi kearah pusat kota.

Daerah perdesaan, mayoritas penduduk dengan mata pencaharian di bidang pertanian membutuhkan tanah yang luas dan subur dibandingkan dengan perkotaan. Tanah di daerah perdesaan merupakan salah satu factor produksi dan nilainya ditentukan oleh subur tidaknya tanah yang bersangkutan selain faktor jarak dengan pasar.

Harga tanah juga sangat dipengaruhi oleh nilai ekonomis dari tanah tersebut dimana untuk daerah perkotaan nilai ekonomis tanah sangat ditentukan oleh berbagai faktor antara lain jarak dengan pusat kota, pusat perbelanjaan dan pusat produksi seperti industri sedangkan di daerah perdesaan harga tanah lebih ditentukan oleh tingkat kesuburan tanah untuk memproduksi hasil pertanian.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengamanatkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan yang sebelumnya menjadi pajak Pusat maka sejak 1 Januari 2014 akan beralih menjadi pajak Daerah. Namun kenyataan menunjukkan bahwa penetapan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang terjadi selama ini sangat rendah dibandingkan dengan nilai pasar. Selain itu bahwa kriteria penetapan NJOP belum realistis, transparansi dan adil sehingga diperlukan suatu pedoman agar penentuan NJOP untuk penetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan lebih didasarkan pada nilai ekonomis dari pemanfaatan tanah.

Bahwa penentuan nilai tanah dan penetapan harga dasar baik tanah perkotaan maupun tanah perdesaan yang terjadi selama ini masih jauh dari norma dan standar nilai pasar dan belum menunjukkan rasa keadilan, transparansi dan obyektif sehingga diperlukan suatu Pedoman dalam menetapkan nilai tanah dan harga dasar tanah untuk memudahkan penetapan Nilai Jual Obyek Pajak yang sesuai dengan nilai ekonomis dari peruntukan dan pemanfaatan tanah di Daerah.

II. PASAL DEMI PASAL

- Pasal 1
Cukup jelas.
- Pasal 2
Cukup jelas.
- Pasal 3
Cukup jelas.
- Pasal 4
Cukup jelas.
- Pasal 5
Cukup jelas.
- Pasal 6
Cukup jelas.
- Pasal 7
Cukup jelas.
- Pasal 8
Cukup jelas.
- Pasal 9
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
Cukup jelas.
- Pasal 17
Cukup jelas.
- Pasal 18
Cukup jelas.

- Pasal 19
Cukup jelas.
- Pasal 20
Cukup jelas.
- Pasal 21
Cukup jelas.
- Pasal 22
Cukup jelas.
- Pasal 23
Cukup jelas.
- Pasal 24
Cukup jelas.
- Pasal 25
Cukup jelas.
- Pasal 26
Cukup jelas.
- Pasal 27
Cukup jelas.
- Pasal 28
Cukup jelas.
- Pasal 29
Cukup jelas.
- Pasal 30
Cukup jelas.
- Pasal 31
Cukup jelas.
- Pasal 32
Cukup jelas.
- Pasal 33
Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN LEMBATA NOMOR 7.

LAMPIRAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN LEMBATA
NOMOR 7 TAHUN 2014
TENTANG
PEDOMAN PENETAPAN NILAI DAN HARGA DASAR TANAH
DALAM WILAYAH KABUPATEN LEMBATA

CARA MENGHITUNG DAN MEMBACA KODE TANAH
DALAM PENENTUAN NILAI TANAH

Contoh 1 : Tanah milik **Wajib Pajak “ASL “** yang terletak di daerah perkotaan pada Zona **I**, kelas **2** dengan penggunaan tanah **D** (*Rumah Tinggal*), dan telah bersertipikat (Kode **I.2.D.S**) dengan cara penilaian sbb :

1. Tanah yang terletak pada **zona I** (*perdagangan*) dengan harga dasar tanah” **Penetapan Bupati ” Rp.200.000/m² -- Rp. 500.000,-/m²**;
2. Tanah tersebut berada pada **kelas 2** (*depan jalan sekunder*) dengan harga dasar tanah berdasarkan penetapan Bupati antara **Rp. 300.000/m² - Rp.400.000/m²**; dan
3. Penggunaan tanah untuk wilayah perkotaan ada **6(enam)** Kelompok mulai dari tertinggi **A** sampai terendah **F**.

Maka penetapan nilai tanah untuk masing-masing penggunaan sebagai berikut:

- a. Tanah yang terletak pada zone **I**, kelas **2**, dengan penggunaan tanah **A** :
 - Bersertipikat (**I.2.A.S**) nilainya **Rp.400.000/m²**; dan
 - Tidak bersertipikat (**I.2.A.Ts**) nilainya **Rp.390.000/m²**;
- b. Tanah yang terletak pada zone **I**, kelas **2**, dengan penggunaan tanah **B** :
 - Bersertipikat (**I.2.B.S**) nilainya **Rp.380.000/m²**; dan
 - Tidak bersertipikat (**I.2.B.Ts**) nilainya **Rp.370.000/m²**;
- c. Tanah yang terletak pada zone **I**, kelas **2**, dengan penggunaan tanah **C** :
 - Bersertipikat (**I.2.C.S**) nilainya **Rp.360.000/m²**; dan
 - Tidak bersertipikat (**I.2.C.Ts**) nilainya **Rp.350.000/m²**;
- d. Tanah yang terletak pada zone **I**, kelas **2**, dengan penggunaan tanah **D** :
 - Bersertipikat (**I.2.D.S**) nilainya **Rp.340.000/m²**; dan
 - Tidak bersertipikat (**I.2.D.Ts**) nilainya **Rp.330.000/m²**;
- e. Tanah yang terletak pada zone **I**, kelas **2**, dengan penggunaan tanah **E** :
 - Bersertipikat (**I.2.E.S**) nilainya **Rp.320.000/m²**; dan
 - Tidak bersertipikat (**I.2.E.Ts**) nilainya **Rp.310.000/m²**;

- f. Tanah yang terletak pada zone **I**, kelas **2**, dengan penggunaan tanah **F** :
- Bersertipikat (**I.2.F.S**) nilainya **Rp.305.000/m²**; dan
 - Bersertipikat (**I.2.F.Ts**) nilainya **Rp.300.000/m²**.

Jadi tanah milik **Wajib Pajak “ASL”** yang terletak dalam wilayah perkotaan dengan kode **I.2.D**, dan bersertipikat nilainya sebesar **Rp.340.000/m²**.

Contoh 2 : Tanah milik **Wajib Pajak “ASL”** yang terletak di daerah perdesaan pada Zona **I**, kelas **1** dengan penggunaan tanah **A (Toko)**, dan bersertipikat (Kode **I.1.A.S**) dengan cara penilaian sbb :

1. Tanah yang terletak pada **zona I (permukiman perdesaan)** dengan harga dasar tanah berdasarkan **Penetapan Bupati** sebesar **Rp.50.000/m² -- Rp. 125.000,-/m²**;
2. Tanah tersebut berada pada **kelas 1 (depan jalan utama)** dengan harga dasar tanah **penetapan Bupati** antara **Rp. 100.000/m² - Rp.125.000/m²**; dan
3. Penggunaan tanah untuk wilayah perkotaan ada **6(enam)** Kelompok mulai dari tertinggi **A** sampai terendah **F**.

Maka penetapan nilai tanah untuk masing-masing penggunaan sebagai berikut:

- a. Tanah yang terletak pada zone **I**, kelas **2**, dengan penggunaan tanah **A** :
 - Bersertipikat (**I.2.A.S**) nilainya **Rp.125.000/m²**; dan
 - Tidak bersertipikat (**I.2.A.Ts**) nilainya **Rp.122.500/m²**;
- b. Tanah yang terletak pada zone **I**, kelas **2**, dengan penggunaan tanah **B** :
 - Bersertipikat (**I.2.B.S**) nilainya **Rp.120.000/m²**; dan
 - Tidak bersertipikat (**I.2.B.Ts**) nilainya **Rp.117.500/m²**;
- c. Tanah yang terletak pada zone **I**, kelas **2**, dengan penggunaan tanah **C** :
 - Bersertipikat (**I.2.C.S**) nilainya **Rp.115.000/m²**; dan
 - Tidak bersertipikat (**I.2.C.Ts**) nilainya **Rp.112.500/m²**;
- d. Tanah yang terletak pada zone **I**, kelas **2**, dengan penggunaan tanah **D** :
 - Bersertipikat (**I.2.D.S**) nilainya **Rp.110.000/m²**; dan
 - Tidak bersertipikat (**I.2.D.Ts**) nilainya **Rp.107.500/m²**;
- e. Tanah yang terletak pada zone **I**, kelas **2**, dengan penggunaan tanah **E** :
 - Bersertipikat (**I.2.E.S**) nilainya **Rp.105.000/m²**; dan
 - Tidak bersertipikat (**I.2.E.Ts**) nilainya **Rp.102.500/m²**;
- f. Tanah yang terletak pada zone **I**, kelas **2**, dengan penggunaan tanah **F** :
 - Bersertipikat (**I.2.F.S**) nilainya **Rp.100.000/m²**; dan
 - Tidak bersertipikat (**I.2.F.Ts**) nilainya **Rp.97.500.000/m²**.

Jadi tanah milik **Wajib Pajak “ASL”** yang terletak pada permukiman perdesaan dengan kode **I.1.A.S** nilainya sebesar **Rp.125.000/m²**.

Contoh 3 : Tanah milik **Wajib Pajak “ASL”** yang terletak di daerah pertanian perdesaan pada Zona **II**, kelas **2** dengan penggunaan tanah **c** (*Tegalan/Ladand*), dan bersertipikat (**II.2.c.S**) dengan cara penilaian sebagai berikut :

1. Tanah yang terletak pada **zona II** (*pertanian*) dengan harga dasar tanah penetapan Bupati **Rp.10.000/m² -- Rp. 50.000,-/m²**;
2. Tanah tersebut berada pada **kelas 2** (terletak 100 m-500m dari Jalan utama atau permukiman) dengan nilai antara **Rp. 30.000/m² - Rp.40.000/m²**; dan
3. Penggunaan tanah untuk wilayah pertanian ada **6(enam)** Kelompok mulai dari tertinggi **A** sampai terendah **F**.

Maka penetapan nilai tanah untuk masing-masing penggunaan sebagai berikut

- a. Tanah yang terletak pada zone **II**, kelas **2**, dengan penggunaan tanah **a** :
 - Bersertipikat (**II.2.a.S**) nilainya **Rp.40.000/m²**; dan
 - Tidak bersertipikat (**II.2.a.Ts**) nilainya **Rp.39.000/m²**;
- b. Tanah yang terletak pada zone **II**, kelas **2**, dengan penggunaan tanah **b** :
 - Bersertipikat (**II.2.b.S**) nilainya **Rp.38.000/m²**; dan
 - Tidak bersertipikat (**II.2.b.Ts**) nilainya **Rp.37.000/m²**;
- c. Tanah yang terletak pada zone **II**, kelas **2**, dengan penggunaan tanah **c** :
 - Bersertipikat (**II.2.c.S**) nilainya **Rp.36.000/m²**; dan
 - Tidak bersertipikat (**II.2.c.Ts**) nilainya **Rp.35.000/m²**;
- d. Tanah yang terletak pada zone **II**, kelas **2**, dengan penggunaan tanah **d** :
 - Bersertipikat (**II.2.d.S**) nilainya **Rp.34.000/m²**; dan
 - Tidak bersertipikat (**II.2.d.Ts**) nilainya **Rp.33.000/m²**;
- e. Tanah yang terletak pada zone **II**, kelas **2**, dengan penggunaan tanah **e** :
 - Bersertipikat (**II.2.e.S**) nilainya **Rp.32.000/m²**; dan
 - Tidak bersertipikat (**II.2.e.Ts**) nilainya **Rp.31.000/m²**;
- f. Tanah yang terletak pada zone **II**, kelas **2**, dengan penggunaan tanah **f** :
 - Bersertipikat (**II.2.f.S**) nilainya **Rp.30.000/m²**; dan
 - Tidak bersertipikat (**II.2.f.S**) nilainya **Rp.29.000/m²**.

Jadi tanah pertanian perdesaan milik **Wajib Pajak “ASL”** dengan kode **II.2.c,S** nilainya sebesar **Rp.36.000/m²**.

BUPATI LEMBATA,

ELIASER YENTJI SUNUR