



BUPATI ACEH UTARA  
PROVINSI ACEH

PERATURAN BUPATI ACEH UTARA  
NOMOR **21** TAHUN 2024

TENTANG

ZONA NILAI TANAH KABUPATEN ACEH UTARA

BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM  
DENGAN NAMA ALLAH YANG MAHA PENGASIH LAGI MAHA PENYAYANG  
ATAS RAHMAT ALLAH YANG MAHA KUASA

BUPATI ACEH UTARA,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam upaya meningkatkan pendapatan asli daerah di bidang pertanahan khususnya optimalisasi pendapatan daerah dari sektor Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan serta Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan dengan cara memberi zona nilai tanah terhadap penggunaan tanah dalam satu wilayah administrasi Gampong dengan cara mengelompokkan dan bersifat imajiner atau nyata sesuai harga pasar dengan tetap mempertimbangkan sosial ekonomi masyarakat;
  - b. bahwa berdasarkan penjelasan ketentuan Pasal 16 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Petanahan Nasional dan ketentuan Pasal 12 Qanun Kabupaten Aceh Utara Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten yang merupakan pelaksanaan ketentuan Pasal 38 dan Pasal 44 Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah;
  - c. bahwa untuk lebih menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan sebagai sumber pendapatan asli daerah dalam penggunaan tanah sebagaimana dimaksud dalam huruf b zona nilai tanah dapat memberikan informasi lengkap, terbaru dan mudah di akses oleh masyarakat serta dapat dijadikan referensi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum;
  - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c perlu menetapkan Peraturan Bupati Aceh Utara tentang Zona Nilai Tanah Kabupaten Aceh Utara;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Darurat Nomor 7 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten-Kabupaten Dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 50, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1092);

*Handwritten signature*



2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
4. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4663);
5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Informasi Geospasial (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 5214);
6. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2018 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 147, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6245);
7. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara 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);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 2018 tentang Kecamatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6208);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2023 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku pada Semua Instansi Pengelola Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6892);
12. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1853);

8002



13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781);
14. Qanun Kabupaten Aceh Utara Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten (Lembaran Daerah Kabupaten Aceh Utara Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Kabupaten Aceh Utara Nomor 247);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI ACEH UTARA TENTANG ZONA NILAI TANAH KABUPATEN ACEH UTARA

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya di singkat ZNT adalah zona geografis atau poligon yang terdiri atas satu atau lebih objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-rata yang sama dan dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satuan wilayah administrasi gampong tanpa terikat pada batas blok.
2. Peta Zona Nilai Tanah 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.
3. Zona adalah permukaan bumi yang di batasi atau ditandai oleh garis untuk membagikan bagian-bagian kawasan atau wilayah yang dibedakan dari bagian sekitarnya atau berdampingan dibuat dan diperuntukan untuk tujuan tertentu.
4. Nilai adalah sesuatu yang bersifat abstrak yang memiliki satuan, harga dan tinggi rendahnya suatu benda dipengaruhi oleh kondisi, tempat dan tujuan penggunaannya.
5. Nilai tanah adalah nilai pasar (*market value*) yaitu harga jual beli tanah yang terjadi pada suatu waktu tertentu atau yang diestimasi oleh seseorang penilai (*assessed value*).
6. Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.
7. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya.
8. Bupati adalah Bupati Aceh Utara.
9. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Kepala Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.





10. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
11. Geusyiek adalah pimpinan suatu gampong yang memiliki kewenangan untuk menyelenggarakan urusan rumah tangga sendiri.
12. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan bumi dan di bawah permukaan bumi.
13. Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah, termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah.
14. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
15. 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.
16. Kecamatan adalah bagian wilayah daerah Kabupaten Aceh Utara yang dipimpin oleh camat.
17. Camat adalah Pemimpin dan Koordinator Penyelenggaraan pemerintahan di wilayah kerja Kecamatan yang dalam pelaksanaan tugasnya memperoleh pelimpahan kewenangan Pemerintahan dari Bupati untuk menangani sebagian urusan otonomi daerah, dan menyelenggarakan tugas umum pemerintahan.
18. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
19. 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.
20. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai Pajak.
21. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayaran pajak dan pemungut pajak yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
22. Peta adalah gambaran dari unsur-unsur alam dan atau buatan manusia, yang berada di atas maupun di bawah permukaan bumi yang digambarkan pada suatu bidang datar dengan skala tertentu.

*Handwritten signature*

23. Pajak Kabupaten yang selanjutnya sebut pajak adalah kontribusi wajib kepada Kabupaten yang terutang oleh orang atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

## BAB II MAKSUD, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

### Bagian kesatu Maksud dan Tujuan

#### Pasal 2

- (1) Peraturan Bupati ini dimaksudkan sebagai pedoman bagi Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pengelolaan keuangan daerah, Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Kantor Pertanahan dan Geusyiek dalam pemanfaatan/penggunaan Peta ZNT sebagai dasar penentuan pengenaan BPHTB.
- (2) Peraturan Bupati ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi Perangkat Daerah yang menyelenggarakan Urusan Pemerintahan di bidang pengelolaan keuangan daerah, Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPATS), Kantor Pertanahan dan Geusyiek untuk memanfaatkan/ menggunakan Peta ZNT dalam penentuan BPHTB.

### Bagian Kedua Ruang Lingkup

#### Pasal 3

Ruang lingkup Peraturan Bupati ini meliputi:

- a. Wilayah perencanaan deliniasi Peta ZNT;
- b. Klasifikasi ZNT;
- c. Pemanfaatan dan Penggunaan Peta ZNT;
- d. Keberatan; dan
- e. Penambahan dan Pembaharuan ZNT

## BAB III WILAYAH PERENCANAAN DELINIASI PETA ZNT

#### Pasal 4

- (1) Wilayah perencanaan deliniasi Peta ZNT meliputi Kecamatan dalam Kabupaten Aceh Utara.
- (2) Wilayah Perencanaan deliniasi Peta ZNT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan 10 (sepuluh) Kecamatan meliputi:
  - a. Kecamatan Muara Batu;
  - b. Kecamatan Dewantara;
  - c. Kecamatan Nisam;
  - d. Kecamatan Syamtalira Bayu;
  - e. Kecamatan Samudera;
  - f. Kecamatan Syamtalira Aron;

*Handwritten signature*



- g. Kecamatan Tanah Luas;
- h. Kecamatan Lhoksukon;
- i. Kecamatan Baktya Barat; dan
- j. Kecamatan Tanah Jambo Aye.

(3) Penetapan wilayah deliniasi Peta ZNT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 5

Luas wilayah yang ditetapkan dalam Peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dan ayat (3) setelah dikurangi kawasan hutan.

### BAB IV KLASIFIKASI ZNT

#### Pasal 6

- (1) Peta ZNT di Klasifikasikan dalam 8 (delapan) simbol warna berdasarkan jenis zona dan/atau pemanfaatan tanah sebagai garis batas antar ZNT.
- (2) Penentuan simbol warna pada setiap jenis zona dan/atau penggunaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk menentukan nilai tanah.
- (3) Simbol warna setiap jenis zona dan/atau penggunaan tanah sebagai penentu nilai tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri dari warna:
  - a. merah tua;
  - b. merah;
  - c. orange;
  - d. kuning;
  - e. kuning kehijauan;
  - f. hijau muda;
  - g. hijau; dan
  - h. hijau tua;
- (4) Penentuan nilai tanah berdasarkan warna sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat berbeda beda nilainya pada setiap kecamatan yang ditetapkan ZNT.

#### Pasal 7

Simbol warna merah tua sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) huruf a dipengaruhi oleh beberapa faktor pendukung terhadap nilai dan/atau penggunaan tanah antara lain:

- a. kawasan industri dan pergudangan;
- b. jasa, perdagangan dan perkantoran; dan
- c. aksesibilitas pendukung lainnya antara lain:
  - 1. jalan nasional;
  - 2. jalan provinsi;
  - 3. jalan kabupaten; dan
  - 4. kepadatan penduduk

*Handwritten signature*

#### Pasal 8

Simbol warna merah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) huruf b dipengaruhi oleh beberapa faktor pendukung terhadap nilai dan/atau penggunaan tanah antara lain:

- a. jasa, perdagangan dan perkantoran; dan
- b. aksesibilitas pendukung lainnya antara lain :
  1. jalan provinsi;
  2. jalan Kabupaten; dan
  3. kepadatan penduduk.

#### Pasal 9

Simbol warna orenge sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) huruf c dipengaruhi oleh beberapa faktor pendukung terhadap nilai dan/atau penggunaan tanah antara lain:

- a. perdagangan dan perkantoran; dan
- b. aksesibilitas pendukung lainnya antara lain :
  1. jalan provinsi;
  2. jalan Kabupaten; dan
  3. kepadatan penduduk

#### Pasal 10

Simbol warna kuning sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) huruf d dipengaruhi oleh beberapa faktor pendukung terhadap nilai dan/atau penggunaan tanah antara lain:

- a. perdagangan; dan
- b. aksesibilitas pendukung lainnya antara lain:
  1. jalan Kabupaten; dan
  2. kepadatan penduduk.

#### Pasal 11

Simbol warna kuning kehijauan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) huruf e dipengaruhi oleh beberapa faktor pendukung terhadap nilai dan/atau penggunaan tanah antara lain:

- a. perdagangan skala menengah; dan
- b. aksesibilitas pendukung lainnya antara lain:
  1. jalan Kabupaten; dan
  2. kepadatan penduduk.

#### Pasal 12

Simbol warna hijau muda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) huruf f dipengaruhi oleh faktor pendukung terhadap nilai dan/atau penggunaan tanah antara lain:

- a. pertanian skala kecil dan;
- b. aksesibilitas pendukung lainnya antara lain:
  1. jalan usaha tani atau jalan inspeksi
  2. jaringan irigasi teknis dan non teknis

*Handwritten signature*



### Pasal 13

Simbol warna hijau sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) huruf g dan huruf h tidak dipengaruhi oleh faktor yang dapat menambah nilai perolehan hak atas tanah.

### Pasal 14

Faktor pendukung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 sampai dengan Pasal 13 simbol warna mempengaruhi nilai dan atau penggunaan tanah terhadap perolehan hak atas tanah masing-masing kecamatan yang telah ditetapkan ZNT.

### Pasal 15

- (1) Dalam hal terjadinya perolehan hak atas tanah pada setiap simbol warna dalam Peta ZNT merupakan nilai yang belum dikenakan pengurangan NJOPTKP.
- (2) Besarnya nilai pengurangan NJOPTKP terhadap perolehan hak atas tanah berpedoman pada peraturan perundang-undangan.

## BAB V PEMANFAATAN PETA ZNT

### Pasal 16

- (1) Peta ZNT wajib dimanfaatkan dalam setiap terjadinya transaksi perolehan hak atas tanah dalam wilayah yang telah ditetapkan ZNT.
- (2) Geusyiek dalam mengeluarkan surat keterangan perolehan hak atas tanah mempedomani Peta ZNT.
- (3) Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), Notaris/pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam mengeluarkan akta perolehan hak atas tanah mempedomani Peta ZNT.
- (4) Kantor Pertanahan dalam mengeluarkan sertifikat perolehan hak atas tanah mempedomani Peta ZNT dan berkoordinasi dengan Perangkat Daerah yang membidangi urusan pemerintahan bidang keuangan daerah.

### Pasal 17

- (1) SKPK yang membidangi urusan pemerintahan bidang keuangan daerah melakukan koordinasi dan supervisi dengan pejabat yang diberi kewenangan mengeluarkan akta autentik atas tanah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dalam pemanfaatan Peta ZNT.
- (2) SKPK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai tugas dan fungsinya dalam mengeluarkan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD-BPHTB) mempedomani Peta nilai ZNT sebagai dasar diterbitkan SSPD-BPHTB.

### Pasal 18

Badan dan orang pribadi sebagai subyek perolehan hak atas tanah wajib menggunakan/memanfaatkan Peta ZNT dalam melakukan transaksi perolehan hak atas tanah.

*Handwritten signature*



Pasal 19

- (1) Dalam menerbitkan akta jual beli atau bentuk lain yang berkaitan dengan tanah, agar memanfaatkan dan menggunakan Peta ZNT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 dan Pasal 17 sebagai dasar pengenaan BPHTB bukan NJOP.
- (2) Terhadap Gampong dalam wilayah Kecamatan yang belum ditetapkan Peta ZNT penerbitan akta jual beli atau bentuk lain yang berkaitan dengan tanah, dasar pengenaan BPHTB tetap menggunakan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).

BAB VI  
KEBERATAN  
Pasal 20

- (1) Badan atau orang pribadi dapat mengajukan keberatan terhadap nilai tanah sebagai obyek peralihan hak atas tanah dalam wilayah yang telah ditetapkan ZNT.
- (2) Pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Bupati melalui SKPK yang membidangi urusan pemerintahan bidang keuangan daerah.
- (3) Surat keberatan paling sedikit memuat:
  - a. surat keberatan disertai alasan, diberi materai dan ditandatangani oleh pemohon;
  - b. fotocopy Kartu Tanda Penduduk pemohon
  - c. Nomor pokok wajib pajak; dan
  - d. objek tanah keberatan dalam wilayah ZNT;
- (4) Dalam hal pemohon tidak dapat bertindak atas dirinya sendiri pemohon dapat memberikan kuasa kepada pihak lain dengan surat kuasa khusus.

Pasal 21

- (1) Surat permohonan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ditindaklanjuti oleh tim penanganan keberatan.
- (2) Tim penanganan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari;
  - a. Sekretaris Daerah;
  - b. Asisten yang membidangi urusan pemerintahan bidang keuangan;
  - c. Kepala SKPK yang membidangi urusan pemerintahan di bidang keuangan daerah;
  - d. Unsur kantor pertanahan;
  - e. Kepala Dinas Pertanahan;
  - f. Kepala Bagian Hukum; dan
  - g. Unsur instansi teknis sesuai kebutuhan.
- (3) Tim penanganan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai tugas;
  - a. mempelajari isi keberatan permohonan pemohon;
  - b. meninjau lokasi objek yang dimohon keberatan; dan
  - c. membuat pertimbangan berdasarkan hasil penelitian dan pengkajian keberatan.

8501

- (4) Untuk membantu tugas tim penanganan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibentuk sekretariat tim.
- (5) Tim penanganan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan sekretariat tim sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

#### Pasal 22

- (1) Bupati dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal diterima surat keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) Bupati memberi keputusan.
- (2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa menerima seluruhnya, menerima sebagian atau menolak.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui dan Keputusan belum diterbitkan, pengajuan keberatan dianggap dikabulkan dan diterbitkan BPHTB sesuai permohonan wajib pajak.
- (4) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan berdasarkan hasil penelitian lapangan.
- (5) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan berdasarkan surat tugas dan hasilnya dituangkan dalam laporan hasil penelitian.

### BAB VII PENAMBAHAN DAN PEMBAHARUAN ZNT

#### Bagian Kesatu Penambahan

#### Pasal 23

- (1) Penambahan wilayah deliniasi Peta ZNT dilakukan terhadap wilayah yang belum ditetapkan ZNT.
- (2) Penambahan wilayah deliniasi Peta ZNT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan kemampuan keuangan daerah dan kerjasama dengan kantor pertanahan nasional.

#### Bagian Kedua Pembaharuan Peta ZNT

#### Pasal 24

- (1) Peta ZNT dapat dilakukan pembaharuan setiap 2 (dua) tahun sekali atau paling lama 3 (tiga) tahun.
- (2) Pembaharuan Peta ZNT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terhadap wilayah yang telah ditetapkan ZNT dengan pertimbangan sebagai berikut:
  - a. terjadinya peningkatan ekonomi masyarakat;
  - b. adanya pertumbuhan penduduk lebih cepat;
  - c. meningkatnya Daya beli masyarakat;
  - d. kebutuhan lahan semakin meningkat;
  - e. semakin pesat pertumbuhan infrastruktur baik pemerintah atau masyarakat;

*Handwritten signature*



Pasal 25

Dalam melakukan pembaharuan Peta ZNT Pemerintah Kabupaten melakukan koordinasi dengan Pemerintah Pusat (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional) melalui Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.

BAB VIII  
PEMBIAYAAN

Pasal 26

Segala biaya yang diperlukan dalam pelaksanaan Peraturan Bupati Ini dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan Anggaran Pendapatan Dan Belanja Kabupaten Aceh Utara.

BAB IX  
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 27

- (1) Terhadap perolehan hak atas tanah yang sedang dalam proses peralihan hak sebelum peraturan bupati ini mulai berlaku dinyatakan tetap berlaku dan dilaksanakan sampai dengan di terbitkan hak baru.
- (2) Terhadap perolehan hak atas tanah yang akan dilakukan proses peralihan hak, berpedoman pada peraturan bupati ini

BAB X  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 28

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Lhoksukon  
pada tanggal 17 Juli 2024 M  
11 Muharram 1446 H



Diundangkan di Lhoksukon  
pada tanggal 17 Juli 2024 M  
11 Muharram 1446 H



BERITA DAERAH KABUPATEN ACEH UTARA TAHUN 2024 NOMOR 21

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN BUPATI ACEH UTARA  
NOMOR 21 TAHUN 2024  
TENTANG

ZONA NILAI TANAH DI KABUPATEN ACEH UTARA

I. UMUM

Berbagai upaya pemerintah kabupaten aceh utara dalam meningkatkan sumber pendapatan asli daerah diperlukan Langkah-langkah strategis untuk pelaksanaan pembangunan yang berkesimanbungan dan berkeadilan hal ini dipengaruhi oleh semakin berkurangnya dana transfer daerah dari pemerintah pusat kepada pemerintah kabupaten akibat penerimaan negara semakin menurun sehingga berdampak luas pada perubahan disegala sektor pembangunan di Kabupaten Aceh Utara.

Dalam rangka meningkatkan pendapatan daerah untuk membiayai semua sektor pembangunan yang bersumber dari pajak Bumi dan Bangunan khususnya urusan pemerintahan bidang pertanahan dengan cara memberi zona nilai pada setiap wilayah kecamatan.

Beberapa kebijakan pemerintah pusat dan daerah yang diberlakukan dalam upaya menumbuhkan perekonomian sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Petanahan Nasional dan Qanun Kabupaten Aceh Utara Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten.

Zona nilai tanah merupakan Langkah strategis pemerintah kabupaten aceh utara dalam meningkatkan pendapatan asli daerah disamping retribusi dan sektor-sektor lain, kebijakan ini diambil dikarenakan sektor penerimaan daerah lainnya semakin menurun.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup Jelas

Pasal 2

Cukup Jelas

Pasal 3

Cukup Jelas

Pasal 4

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Yang ditetapkan 10 (sepuluh) Kecamatan dalam ZNT adalah disesuaikan dengan kemampuan keuangan daerah yang tersedia

Ayat (3)

Cukup Jelas

Pasal 5

Yang dimaksud dengan setelah dikurangi Kawasan hutan adalah wilayah tertentu yang bukan merupakan kewenangan pemerintah Kabupaten karena kawasan hutan dimaksud ditetapkan oleh

kd bl



pemerintah untuk dipertahankan keberadaannya sebagai hutan tetap seperti hutan lindung dan hutan produksi.

Pasal 6

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan Simbol warna adalah pemberian batas garis zona untuk menentukan batas nilai atau harga tanah antara pada simbol warna yaitu:

- a. merah tua dengan nilai Rp. 2.000.001; keatas
- b. merah dengan nilai Rp.1.500.001; sampai dengan Rp.2.000.000;
- c. orange dengan nilai Rp.1.000.001; sampai dengan Rp. 1.500.000;
- d. kuning dengan nilai Rp.500.001; sampai dengan Rp. 1.000.000;
- e. kuning kehijauan dengan nilai Rp. 100.001; sampai dengan Rp. 500.000
- f. hijau muda dengan nilai Rp. 50.001; sampai dengan Rp. 100.000;
- g. hijau dengan nilai Rp.10.001; sampai dengan Rp. 50,000;
- h. hijau tua dan kurang dari Rp. 10.000;

Ayat (4)

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

Yang dimaksud perolehan Hak atas tanah adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan seperti:

a. pemindahan hak karena:

1. jual beli;
2. tukar-menukar;
3. hibah;
4. hibah wasiat;
5. waris;
6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
8. penunjukan pembeli dalam lelang;
9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. penggabungan usaha;

*Handwritten signature*

11. peleburan usaha;
  12. pemekaran usaha; atau
  13. hadiah
- b. pemberian hak baru karena :
1. kelanjutan pelepasan hak;
  2. di luar pelepasan hak.
- c. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan meliputi :
1. hak milik;
  2. hak guna usaha;
  3. hak guna bangunan;
  4. hak pakai;
  5. hak milik atas satuan rumah susun; dan
  6. hak pengelolaan.

Pasal 14

Cukup Jelas

Pasal 15

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

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

*Handwritten signature*