



SALINAN

BUPATI KENDAL
PROVINSI JAWA TENGAH
PERATURAN BUPATI KENDAL
NOMOR 10 TAHUN 2017

TENTANG

PERKIRAAN HARGA TANAH DALAM PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN KENDAL

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KENDAL,

- Menimbang : a. bahwa untuk mewujudkan obyektifitas dalam melaksanakan penelitian Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, maka sesuai Nota Dinas Kepala Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal tanggal 31 Januari 2017 Perihal Penyusunan Draft Surat Peraturan Bupati Kendal tentang Prakiraan Harga Tanah sebagai Acuan Pertimbangan Penilaian Kewajaran Harga Pasal dalam Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Kendal, perlu menyusun Perkiraan Harga Tanah dalam Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kendal sebagai pembandingan;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Perkiraan Harga Tanah dalam Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kendal;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Batang dengan mengubah Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2757);
2. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262) sebagaimana telah beberapa kali dirubah terakhir dengan Undang-Undang 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang

- Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4740);
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 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
 5. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
 6. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491);
 7. 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);
 8. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
 9. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950 tentang Penetapan Mulai Berlakunya Undang-Undang Nomor 12, 13, 14 dan 15 dari Hal Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten di Jawa Timur/Tengah/Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta;
 10. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1976 tentang Perluasan Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1976 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3079);
 11. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor

- 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
 13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah;
 14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036);
 15. Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Tahun 2011 Nomor 11 Seri B No. 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Nomor 75);
 16. Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 6 Tahun 2016 tentang Urusan Pemerintahan yang Menjadi Kewenangan Pemerintahan Daerah Kabupaten Kendal (Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Tahun 2016 Nomor 6 Seri E No. 3, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Nomor 157);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PERKIRAAN HARGA TANAH DALAM PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN KENDAL.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Kendal.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Bupati adalah Bupati Kendal
4. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas dalam pemungutan Pajak Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
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. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
7. Bea Perolehan Hak atas tanah dan bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
8. 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.
9. 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.
10. Surat Setoran Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas Daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
11. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris atau berdasarkan undang-undang lainnya.
12. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
13. Surat Setoran Pajak Daerah untuk BPHTB, yang selanjutnya disingkat SSPD BPHTB, adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak terutang ke Kas Daerah atau tempat lain yang ditetapkan oleh Kepala Daerah dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

BAB II

PERKIRAANHARGA TANAH

Bagian Kesatu

Maksud Penyusunan, Kriteria, dan KatagoriPerkiraan Harga Tanah

Pasal 2

- (1) Maksud penyusunan perkiraan harga tanah dalam pengenaan BPHTB di Daerah adalah sebagai pembanding dalam penelitian SSPD BPHTB.
- (2) Perkiraan harga tanah dilakukan berdasarkan pada kriteria lokasi yang terdiri dari:
 - a. permukiman;
 - b. tanah pertanian; dan
 - c. perumahan.

- (3) Kategoriperkiraan harga tanah permukimansebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a terdiri dari :
 - a. pinggir jalan raya;
 - b. dalam kampung pinggir jalan raya;
 - c. pinggir jalan desa besar;
 - d. pinggir jalan desa sedang;
 - e. pinggir jalan kampung; dan
 - f. tanah pekarangan dalam kampung.
- (4) Kategoriperkiraan harga tanah pertaniansebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b terdiri dari :
 - a. tegalan/sawah pinggir jalan raya;
 - b. sawah irigasi;
 - c. tegalan; dan/atau
 - d. sawah tadah hujan.
- (5) Kategoriperkiraan harga tanah perumahansebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c terdiri dari :
 - a. kavling siap bangun;
 - b. kavling modern; dan/atau
 - c. kavlingindustri.

Bagian Kedua

Penentuan Besarnya Perkiraan Harga

Pasal 3

- (1) Penentuan perkiraanharga tanah berasal dari harga rata-rata yang diperoleh secara wajar dari masing-masing Desa/Kelurahan yang ada di Daerah.
- (2) Penentuan perkiraan harga bangunan berasal dari ketetapan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) pada Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan/Perkotaan (PBB-P2).
- (3) Perkiraan harga tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) berfungsi sebagai pertimbangan dan pengenaan BPHTB di Daerah.
- (4) Daftar perkiraanharga tanah tiap meter persegi di Desa/Kelurahan di Daerah adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dalam Peraturan Bupati ini.

BAB III

PENGUNAAN PERKIRAAN HARGA TANAH

Pasal 4

Perkiraan harga tanah dan harga bangunan digunakan sebagai pembanding pada saat dilakukan proses penelitian terhadap kebenaran informasi harga yang tercantum dalam SSPD BPHTB oleh pejabat/staf/Tim Teknis.

BAB IV KEWAJIBAN DAN LARANGAN

Pasal 5

- (1) Notaris/PPAT berkewajiban melaporkan data dan fakta harga transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan sesuai dengan kenyataan yang sebenar-benarnya.
- (2) Notaris/PPAT dilarang menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan sebelum dilakukan verifikasi/validasi terhadap objek pajak BPHTB dan penilaian harga dari pejabat/staf/Tim Teknis yang berwenang.
- (3) Bank Persepsi dan Pemegang Kas Daerah dilarang menerima pembayaran pajak BPHTB, dalam hal SSPD BPHTB belum diteliti/diverifikasi oleh pejabat/staf/Tim Teknis yang berwenang.

BAB V KETENTUAN PENUTUP

Pasal 6

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Kendal
pada tanggal 9 Pebruari 2017

BUPATI KENDAL,

Cap ttd

MIRNA ANNISA

Diundangkan di Kendal
pada tanggal 9 Pebruari 2017

SEKRETARIS DAERAH,

Cap ttd

BAMBANG DWIYONO

BERITA DAERAH KABUPATEN KENDAL TAHUN 2017 NOMOR 11

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM
SETDA KABUPATEN KENDAL

NUR FUAD, S.H. M.H.
Pembina/IVa
NIP. 19700215 199003 1 006