

PEMANFAATAN ZONA NILAI TANAH TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI

Riko Rahmadany Sanjaya¹, Muslih¹, Rissa Afni Martinouva¹, Nadya Putri Fachira¹

Fakultas Hukum Universitas Malahayati, Bandar Lampung¹

**E-mail: rikorahmadany@gmail.com*, ustmuslih@malahayati.ac.id
rissa.afni.m@gmail.com,**

Abstrak

Pada proses kepemilikan tanah terdapat istilah zona nilai tanah. Zona nilai tanah merupakan area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama, sekumpulan bidang tanah yang batasannya bersifat imajiner ataupun nyata sesuai penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara yang satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis perbandingan harga pasar dan biaya. Salah satunya terjadi dimana konsumen merasa bahwa secara geografi tanah tidak sesuai dengan harga, sehingga proses jual beli menjadi terhambat. Selanjutnya dilakukanlah pengukuran ulang oleh pihak notaris, dan pengukuran tersebut dilakukan oleh pihak badan pertanahan nasional (BPN). Zona nilai tanah sangat penting untuk dipahami saat proses peralihan hak atas tanah karena jual beli. Fokus penelitian ini membahas arti penting dan implementasi zona nilai tanah terhadap peralihan hak atas tanah karena jual beli secara hukum perdata. Penelitian ini menggunakan penelitian normatif empiris, kemudian data yang diperoleh diolah dan dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa arti penting dan implementasi zona nilai tanah terhadap peralihan hak atas tanah karena jual beli adalah zona nilai tanah (ZNT) sangat dibutuhkan atau sangat penting dalam proses peralihan hak atas tanah karena jual beli, yaitu yang pertama zona nilai tanah menyediakan informasi nilai tanah sebagai kebutuhan dan rujukan nasional untuk mewujudkan fungsi tanah bagi sebagian besar kemakmuran rakyat, kedua mempermudah mengidentifikasi nilai tanah dengan cara menentukan secara jelas batas kepemilikan hak atas tanah dalam bentuk sketsa/peta yang selanjutnya diterapkan sebagai penentu penerimaan negara bukan pajak, dan yang ketiga mempermudah pemeriksaan nilai tanah, status tanah guna penilaian nilai perolehan objek pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan (BPHTB) untuk semua transaksi jual beli, hibah, waris ataupun lainnya. Implementasi zona nilai tanah berguna dalam proses pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli, dengan meminta peta zona nilai tanah di kantor BPN setempat. Setelah permohonan peta zona nilai tanah selesai, maka itu merupakan salah satu syarat dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli, kepada pemilik sertifikat tanah baru.

Kata Kunci : ZNT, Peralihan Hak Atas Tanah, Jual Beli

A. LATAR BELAKANG

Pertanahan (Tanah) adalah sesuatu yang menjadi sebuah kebutuhan pokok dalam kehidupan manusia tanah merupakan salah satu penunjang yang membantu kehidupan semua makhluk hidup yang ada di bumi tidak terkecuali manusia. Bagi manusia tanah mempunyai fungsi pokok yaitu sebagai tempat kelangsungan hidup (sebagai tempat tinggal dan investigasi).

Menurut konsep geografi yang di kemukakan oleh Sukanto dan karseno (1994) tanah mempunyai bentuk fisik yang berbeda-beda, unik baik lokasi maupun komposisinya antara bidang dengan bidang yang lainnya, sehingga menyebabkan perbedaan pemanfaatan atas tanah tersebut. adapun definisi lain mengenai tanah, yaitu permukaan bumi yang berupa daratan tempat dimana manusia berdiri, bertempat tinggal, bercocok tanam dan segala jenis usaha untuk mempertahankan kelangsungan hidup mereka juga yang terpenting adalah tempat dimana suatu negara berdiri untuk melindungi, mengayomi rakyatnya dan untuk mencapai tujuan hidup yaitu kemakmuran dan kesejahteraan melalui usaha yang dilakukan oleh pemerintah (Asep, 2018:2).

Dasar hukum pertanahan Indonesia diatur dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Agraria atau dalam bahasa latin dikatakan *ager* yang berarti tanah atau sebidang tanah. Agraria dalam kamus berarti sebagai urusan pertanian; urusan pemilikan tanah; sedangkan agraris diartikan mengenai pertanian; mengenai petani atau cara hidup petani bersifat pertanian. Sudah kita ketahui, bahwa tanah memiliki nilai ekonomi. Semakin hari nilai tanah bisa semakin meningkat mengikuti pertumbuhan ekonomi.

Menurut Standar Penilaian Indonesia Nilai adalah konsep ekonomi yang merujuk kepada harga yang sangat mungkin disepakati oleh pembeli dan penjual dari suatu barang atau jasa yang tersedia untuk dibeli. Nilai bukan merupakan fakta, tetapi lebih merupakan harga yang sangat mungkin dibayarkan untuk barang atau jasa pada waktu tertentu. Hukum Tanah yang baru atau Hukum Tanah Nasional mulai berlaku sejak 24 September 1960, yaitu sejak diterbitkan Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA mengakhiri berlakunya peraturan-peraturan hukum tanah kolonial dan sekaligus mengakhiri dualisme atau pluralisme hukum tanah di Indonesia serta menciptakan dasar-dasar bagi pembangunan hukum tanah nasional yang tunggal, berdasarkan Hukum Adat sebagai hukum nasional Indonesia yang asli.

Pembangunan yang dilakukan oleh negara Indonesia bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat Indonesia sehingga dapat dicapai tujuan pembangunan nasional yaitu membentuk masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Untuk menciptakan masyarakat yang adil dan makmur tersebut maka pada tiap-tiap tahap Pembangunan Jangka Panjang (PJP) mempunyai sasaran-sasaran tertentu, yakni terciptanya kualitas manusia dan kualitas masyarakat Indonesia yang maju dan mandiri dalam suasana tenang dan sejahtera lahir dan batin, dalam tatanan kehidupan masyarakat, bangsa dan negara berdasarkan Pancasila, dalam suasana kehidupan bangsa yang serba berkeimbangan dan selaras dalam hubungan antar sesama manusia, manusia dengan masyarakat, manusia dengan alam dan lingkungannya, serta manusia dengan Tuhan Yang Maha Esa (Muslih, 2023:59).

Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama, sekumpulan bidang tanah di dalamnya yang batasannya bersifat imajiner ataupun nyata

sesuai penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara yang satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis perbandingan harga pasar dan biaya (Budi K, 2014:139).

Diterapkannya ZNT (Zona Nilai Tanah) sebagai penentuan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) mengakibatkan semakin tingginya biaya yang harus dikeluarkan masyarakat. Hal ini berdampak pada masyarakat yang merasa terbebani khususnya masyarakat menengah ke bawah dengan pengeluaran yang semakin tinggi (Mainmanah, 2019:335).

Zona nilai tanah (ZNT) yang dikeluarkan kementerian ATR/BPN adalah poligon yang menggambarkan nilai tanah yang relative sama dari sekumpulan bidang tanah didalamnya, yang batasannya bisa bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah. Perbedaan nilai antara satu tanah dengan yang lainnya berdasarkan analisa petugas dengan metode perbandingan harga pasar dan biaya. Zona Nilai Tanah (ZNT) ditentukan berdasarkan hasil survey lapangan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan yaitu dengan harga di bawah harga pasaran tetapi di atas NJOP (Yulinda, 2016:7).

Informasi yang ditampilkan ZNT adalah nilai tanah dalam keadaan “kosong”, tidak termasuk nilai benda-benda yang melekat padanya. Penentuan atau perwujudan dari (ZNT) dapat dilihat berdasarkan informasi nilai tanah, properti, ekonomi, kawasan, serta total aset pertanahan sebagai rujukan nasional (Saputro, 2016). ZNT bermanfaat bagi DISPENDA, karena dengan adanya ZNT memudahkan pemeriksaan nilai tanah, status tanah guna penilaian nilai perolehan objek pajak (NPOP) BPHTB untuk semua transaksi baik jual beli, hibah, waris ataupun yang lainnya. Selain itu masyarakat dari berbagai kalangan juga bisa mengetahui nilai pasar tanah serta kebenaran mengenai lokasi dan status hak atas tanah tersebut, hal itu menjadikan masyarakat dalam melakukan transaksi jual beli tidak lagi kebingungan dengan jumlah harga transaksi untuk jual beli (Lutfi,dkk, 2022:8).

UUPA yang merupakan salah satu sumber hukum pertanahan indonesia mengadopsi doktrin hak bangsa yang menempatkan bangsa sebagai pemilik hak atas tanah di indonesia. Pengertian “pemilik” bukan diartikan sebagai eigendom yang memiliki hak mutlak. Bangsa yang saat ini ditunjukkan untuk menyebut “negara” (negara bangsa) diidentifikasi bukan sebagai “pemerintah” (Sumarja, 2015:17).

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang hak nya untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya. Kata “mempergunakan manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah bukan untuk kepentingan mendirikan bangunan, akan tetapi untuk dimanfaatkan untuk kegiatan pertanian, perikanan, perternakan, dan perkebunan (Arba, 2018:168). Berpedoman pada pasal 4 ayat (2) undang – undang pokok agraria, hak atas tanah adalah hak yang berisi wewenang untuk menggunakan tanah tersebut sesuai dengan kepentingannya selama tidak bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku, sehingga hak atas tanah adalah hak yang berisi wewenang untuk mempergunakan dengan pengertian hak untuk memakai tanah guna usaha. Lebih lanjut berdasarkan pasal 8 Undang Undang Pokok Agraria bahwa wewenang menggunakan tanah terbatas pada penggunaan permukaan

bumi saja dan tidak termasuk wewenang mengambil kekayaan alam yang terdandung didalamnya.

Jual beli menurut KUHPerdata Pasal 1457 merupakan suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar dengan harga yang disepakati. Perjanjian jual beli merupakan suatu ikatan bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas jumlah sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbang balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda *koop en verkoopt* yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu *verkoopt* (menjual) sedang yang lainnya *koop* (membeli). Dalam KUHPerdata Pasal 1457, 1458 dan 1459 menyatakan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru (Kusuma, 2020:215).

Peralihan adalah sesuatu yang dialihkan dari pemilik yang sebelumnya ke pemilik yang baru. Ada 2 (dua) ragam peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih melihatkan kepada berpindahannya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, seperti melalui waris. Sedangkan dipindahkan memperlihatkan pada perpindahannya hak atas tanah melewati perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, seperti melalui jual beli (Kusuma, 2020:215). Diharuskan pula pada pemegang hak atas tanah, bila akan mengadakan peralihan hak atas tanah, yang bertujuan untuk memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain, harus dibuktikan

Kaitan dengan peralihan hak atas tanah, maka yang termasuk dalam perbuatan hukum seperti Jual-beli, Tukar-menukar, Hibah, Pemasukan di dalam perusahaan dan Pembagian hak bersama. Didalam sebuah proses peralihan hak antara penjual dan pembeli maka terjadilah proses balik nama yang melibatkan sebuah Notaris/PPAT dan juga BPN. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan mengenai kesesuaian hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar yang ada di kantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli. Setelah PPAT menerima sertifikat asli dari si pemohon maka PPAT mengecek sertifikat tersebut ke kantor pertanahan dengan perlihatkan daftar yang ada di kantor pertanahan setelah BPN menyuaikan sertifikat asli tersebut dan dengan daftar yang terdaftar di BPN maka BPN mengembalikan sertifikat tersebut kepada PPAT yang bersangkutan pada hari yang sama dengan pengecekan.

Selanjutnya yang sudah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar di Kantor Pertanahan tersebut di kembalikan kepada PPAT yang bersangkutan pada hari yang sama dengan hari pengecekan . Ketentuan bagi calon penerima hak sebelum dibuatnya akta mengenai pemindahan hak atas tanah adalah harus membuat pernyataan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang - undangan yg berlaku. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku. Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada pasal 1 dan 2 tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform. Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.

B. PEMBAHASAN

1. Urgensi Zona Nilai Tanah Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah karena Jual Beli

Badan Pertanahan Nasional yang merupakan sub bagian dari kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional memiliki fungsi untuk melakukan penyusunan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pertanahan merumuskan dan melaksanakan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah serta pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional (Badan Pembinaan Hukum Nasional, 2015). Dari hasil wawancara dengan Bapak Arya Rizky Utama sebagai koordinator sub penilaian tanah dan ekonomi pertanahan tanah di kantor badan pertanahan nasional (BPN) mengemukakan bahwa yang menentukan zona nilai tanah (ZNT) adalah kementerian ATR/BPN RI.

Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga pemerintahan yang mengurus di bidang pertanahan memiliki kewenangan utama untuk membuat dan menentukan nilai harga tanah yang terdapat di wilayah Republik Indonesia. Salah satu faktor yang menentukan nilai harga tanah adalah kepadatan suatu daerah. Kepadatan suatu daerah dapat menimbulkan beberapa akibat antara lain, meningkatnya kebutuhan ruang lingkup, persaingan dalam mencari keuntungan (buka usaha), meningkatnya sarana dan pra sarana, dan masih banyak lagi. Selain itu, meningkatnya permintaan lahan sangat berpengaruh pada kenaikan harga nilai tanah (Kusumo, 2015:245). Faktor-faktor yang berperan dalam perubahan nilai dari tanah suatu tempat yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Dari faktor internal yang dapat mempengaruhi nilai tanah meliputi topografi tanah, sifat dasar dari tanah, kandungan unsur yang ada di tanah tersebut, dan kondisi dari tanah itu sendiri. Sedangkan faktor eksternal adalah yang berasal dari luar unsur tanah nya meliputi jarak lokasi keramaian, keamanan lokasi tanah, aksesibilitas yang tinggi dan lain-lain. Nilai-nilai ini dalam dinas pemerintahan dipertimbangkan untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dari suatu tanah dan bangunan milik masyarakat yang wajib membayar pajak untuk penguasaannya. (Silvandie, 2015:130).

Dari hasil wawancara dengan Bapak Arya Rizky Hutama sebagai koordinator sub penilaian tanah dan ekonomi pertanahan tanah di kantor badan pertanahan nasional (BPN) menyatakan bahwa penting untuk memahami dan menganalisis zona nilai tanah (ZNT) karena zona nilai tanah bisa menjadi dasar penentuan tarif Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada proses peralihan hak atas tanah karena jual beli. Jadi, penulis dapat menyimpulkan bahwa terdapat beberapa faktor yang bisa menentukan nilai harga tanah, yaitu faktor internal yang dapat mempengaruhi nilai tanah meliputi topografi tanah, sifat dasar dari tanah, kandungan unsur yang ada di tanah tersebut, dan kondisi dari tanah itu sendiri. Faktor eksternal adalah yang berasal dari luar unsur tanah nya meliputi jarak lokasi keramaian, keamanan lokasi tanah, aksesibilitas yang tinggi, Kepadatan suatu daerah dan Meningkatnya permintaan lahan. Nilai harga tanah berfungsi dalam pembuatan zona nilai tanah (ZNT).

Secara umum adanya Zona Nilai Tanah diatur dalam berbagai peraturan hukum. Pertama, 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 Pertanahan Nasional. Kedua, Pasal 459 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 8 Tahun 2015 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Ketiga, Pasal 24 ayat (3) Peraturan Menteri ATR/ BPN Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan. Keempat, Pasal 52 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan. 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 Pertanahan Nasional menyebutkan bahwa “Nilai harga tanah berdasarkan nilai pasar (market value) yang ditetapkan oleh Kementerian ATR/BPN melalui peta Zona Nilai Tanah yang disetujui oleh kepala Kantor Pertanahan pada tahun berkenaan”. Pada pasal ini juga menjelaskan penghitungan biaya yang harus dikeluarkan masyarakat berdasarkan nilai Zona Nilai Tanah per meter persegi. Sedangkan, pada Pasal 459 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 8 Tahun 2015, Pasal 24 ayat (3) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 38 Tahun 2016, dan Pasal 52 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 38 Tahun 2016 hanya menyinggung tugas Badan Pertanahan Nasional mengenai Zona Nilai Tanah.

Secara khusus tidak ada hukum yang mengatur zona nilai tanah. Namun, berpijak pada Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 Pasal 3 mengenai salah satu fungsi BPN yaitu perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan, maka keberadaan unit kerja BPN memiliki tugas salah satunya membuat zona nilai tanah yang dituangkan dalam bentuk peta dan disebut sebagai peta zona nilai tanah.

Peta zona nilai tanah (ZNT) adalah peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu nilai yang relatif sama dan juga dibatasi oleh batas penguasaan atau pemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi desa atau kelurahan (Silvandie, 2015:131). Manfaat Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT)

adalah untuk menyediakan informasi nilai tanah sebagai kebutuhan dan rujukan nasional untuk mewujudkan fungsi tanah bagi sebesar-sebar kemakmuran rakyat (Maimanah, 2019:343).

Zona Nilai Tanah bertujuan untuk mengidentifikasi nilai tanah dengan menentukan secara jelas batas-batas kepemilikan hak atas tanah dalam bentuk sketsa/peta yang selanjutnya diterapkan sebagai penentu Penerimaan Negara Bukan Pajak. (Narindra, 2020:68). Identifikasi nilai tanah dan penentuan batas tanah ini tentu sangat dibutuhkan dalam proses peralihan hak atas tanah karena jual beli, salah satunya yaitu baik dari kantor notaris maupun masyarakat tidak akan lagi kebingungan dengan lokasi (baik luas maupun batas) dan juga mengenai jumlah harga transaksi dalam proses peralihan hak atas tanah karena jual beli.

ZNT bermanfaat bagi Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA), karena dengan adanya ZNT memudahkan pemeriksaan nilai tanah, status tanah guna penilaian nilai perolehan objek pajak (NPOP) BPHTB untuk semua transaksi baik jual beli, hibah, waris ataupun yang lainnya. Selain itu masyarakat dari berbagai kalangan juga bisa mengetahui nilai pasar tanah serta kebenaran mengenai lokasi dan status hak atas tanah tersebut, hal itu menjadikan masyarakat dalam melakukan transaksi jual beli tidak lagi kebingungan dengan jumlah harga transaksi untuk jual beli, serta Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) tidak perlu melakukan pemberian penilaian terhadap tanah yang menjadi objek perjanjian tersebut, melainkan cukup dengan memeriksa atau memvalidasi kebenaran perhitungan mengenai kepatuhan wajib pajak sesuai dengan amanat dari undang-undang yang tertulis dan memiliki kekuatan hukum tetap (Lutfi, 2022:8). Hal ini menjadi satu hal yang positif karena adanya asas keterbukaan mengenai nilai tanah sehingga dapat lebih mudah untuk mencapai kepastian hukumnya yakni ada bukti nyata.

Zona Nilai Tanah dijadikan sebagai salah satu variabel untuk menentukan nilai tanah dalam perhitungan BPHTB karena terdapat beberapa hal diantaranya yakni Zona Nilai Tanah (atau yang disebut dengan ZNT) adalah Produk Hukum dari kantor pertanahan yang memiliki kewenangan untuk menilai tanah dan bangunan yang ada di seluruh wilayah Indonesia, dan ZNT ini memberikan gambaran keadaan dan status tanah yang berada di wilayah Indonesia terutama di wilayah Kabupaten Sidoarjo dengan jelas dan sesuai dengan pemanfaatannya, selain itu ZNT dengan penilaian yang dapat diakses semua kalangan dapat memberikan kepastian hukum bagi masyarakat yang membutuhkan keadilan dalam penilaian apabila terjadi ketidaksesuaian dalam perhitungan pajak.

Menurut Maimanah (2019:343) Zona nilai tanah (ZNT) juga bermanfaat untuk pemungutan penentuan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yaitu sebagai jaminan kepastian hukum juga untuk meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD) guna sebagai pembangunan daerah. Selain itu manfaat pembuatannya zona nilai tanah (ZNT) adalah untuk menyediakan informasi nilai tanah sebagai kebutuhan dan rujukan nasional untuk mewujudkan fungsi tanah bagi sebagian besar kemakmuran rakyat.

2. Implementasi Penerapan Zona Nilai Tanah Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah karena Jual Beli

Berdasarkan konsep disiplin keilmuan, pelaksanaan kebijakan lebih di kenal sebagai bentuk implementasi kebijakan (kebijaksanaan) makna implementasi ini dengan mengatakan bahwa memahami dengan senyatanya terjadi suatu program dinyatakan berlaku di rumuskan merupakan fokus perhatian implementasi kebijaksanaan, yakni kejadian-kejadian atau kegiatan-kegiatan yang timbul sesudah disahkannya pedoman kebijaksanaan negara, yang mencakup usaha-usaha untuk mengadministrasikannya maupun untuk menimbulkan akibat atau dampak nyata pada masyarakat atau kejadian-kejadian (Wahab, 1991:51). Implementasi itu sendiri merupakan proses penerapan atau pelaksanaan suatu konsep, kebijakan, program, atau rencana dalam praktik nyata. Dalam konteks yang lebih luas, implementasi adalah konversi atau perubahan atau transformasi ide atau rencana yang menjadi tindakan konkret yang dapat dijalankan dan menghasilkan dampak atau hasil yang diinginkan.

Begitu pula terhadap zona nilai tanah. Tidak hanya dibuat begitu saja, namun juga harus diimplementasikan agar kita bisa mendapatkan manfaatnya. Dalam pengimplementasian zona nilai tanah, hal pertama yang harus dilakukan adalah dengan membuat terlebih dahulu zona nilai tanah. (Santoso dkk, 2017:20) Terdapat 4 (empat) langkah dalam pembuatan zona nilai tanah yaitu :

- a. Pembuatan zona awal. Hal yang dilakukan sebelum survei lapangan. Zona awal merupakan pembuatan garis batas imajiner di atas citra untuk untuk mempermudah dalam menemukan titik sampel yang akan diambil datanya di lapangan, batas-batas ini dibentuk sesuai dengan kemiripan sifat-sifat lahan seperti tata guna lahan atau letak dari suatu daerah penelitian yang hampir serupa. Penentuan zona awal yang merupakan batas area yang dibuat untuk mempermudah dalam pengambilan titik sampel dilapangan.
- b. Survei lapangan data harga tanah. Survei lapangan data harga tanah dilakukan guna mengetahui nilai transaksi tanah yang terjadi.dalam survei ini tidak keseluruhan dari data datatransaksi jual beli tanah yang dipakai dalam penelitian. Hanya beberapa sampel yang mewakili nilai tanah dalam zona tertentu yang diambil dengan tiap zona minimal 3 data sampel. Sampel yang dimaksud dalam survei dan pemetaan nilai tanah adalah bidang tanah yang terdaftar mrmberikan harga penawaran atau trannsaksi bidang tanah tersebut pada kurun waktu 24 bulan terakhir untuk tanah non pertanian dan 48 bulan terakhir untuk tanah pertanian. Diupayakan harga transaksi atau penawaran yang dimaksud adalah harga jual beli. Sampel yang dimaksud dalam survei dan pemetaan nilai adalah tanah yang terdaftar atau tanah adat yang memberikan informasi harga penawaran atau transaksi bidang tanah tersebut.
- c. Perhitungan nilai tanah. Perhitungan nilai tanah dilaksanakan dengan mengoreksi data hasil survei lapangan dengan unsur-unsur penyesuaian yang ditetaapkan, sehingga didapat nilai tanah terkoreksi dalam satuan rupiah/m.
- d. Pembuatan peta zona nilai tanah. Pembuatan peta zona nilai tanah berdasarkan harga transaksi Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sesuai dengan zona yang telah dibuat.

Setelah zona nilai tanah dibuat, selanjutnya adalah bagaimana caranya agar masyarakat mengentahui informasi mengenai zona nilai tanah, agar proses peralihan hak atas tanah karena jual beli bisa berjalan dengan lancar. Menurut (Arya Rizly Hutama) selaku (Koordinator sub penilaian tanah dan ekonomi pertanahan Kantor BPN) di kota Bandar Lampung, Adapun cara pemerintah dalam hal ini (kemetrian ATR/BPN) memberikan informasi kepada masyarakat supaya mengetahui zona nilai tanah (ZNT) di bandar lampung adalah dengan disediakannya loket di kantor pertanahan setempat. Masyarakat dapat langsung meminta informasi mengenai zona nilai tanah melalui loket tersebut. Adapun persyaratan untuk mendapatkan informasi mengenai zona nilai tanah (ZNT) adalah sebagai berikut :

- a. Mengisi formulir pendaftaran;
- b. Mempunyai surat kuasa atau membawa usrat kuasa apabila dikuasakan;
- c. Membawa fotokopi identitas pemohon seperti KTP dan KK yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas;
- d. Membawa sertifikat tanah asli dan juga fotokopinya;
- e. Fotokopi PBB yang asli dan juga fotokopi

Zona nilai tanah yang sudah kita dapatkan melalui loket BPN, berguna dalam proses pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli Menurut Widya ningsih (2019:79) proses pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah setelah dikeluarkan surat edaran kepala BPN RI Nomor 1/SE-100/2013, ada 3 tahap, yaitu :

- a. Pendaftaran zona nilai tanah dan aset properti.
- b. Pengecekan sertifikat.
- c. Pendaftaran peralihan hak milik karena jual beli.

Setelah permohonan peta zona nilai tanah dan aset properti dan pengecekan sertifikat telah selesai maka keduanya merupakan syarat dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli, Kepada pemilik sertifikat tanah baru.

C. PENUTUP

1. Simpulan

- a. Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama, sekumpulan bidang tanah di dalamnya yang batasannya bersifat imajiner ataupun nyata sesuai penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara yang satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis perbandingan harga pasar dan biaya. Arti penting zona nilai tanah terhadap peralihan hak atas tanah karena jual beli adalah (a) Zona nilai tanah menyediakan informasi nilai tanah sebagai kebutuhan dan rujukan nasional untuk mewujudkan fungsi tanah bagi sebesar-sebar kemakmuran rakyat. (b) Mempermudah mengidentifikasi nilai tanah dengan cara menentukan secara jelas batas batas kepemilikan hak atas tanah dalam bentuk sketsa/peta yang selanjutnya diterapkan sebagai penentu Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). (c) Memudahkan pemeriksaan nilai tanah, status tanah guna penilaian nilai perolehan

objek pajak (NPOP) BPHTB untuk semua transaksi baik jual beli, hibah, waris ataupun yang lainnya.

- b. Secara khusus tidak ada hukum yang mengatur zona nilai tanah. Namun, berpijak pada Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 Pasal 3 mengenai salah satu fungsi BPN yaitu perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan, maka keberadaan unit kerja BPN memiliki tugas salah satunya membuat zona nilai tanah yang dituangkan dalam bentuk peta dan disebut sebagai peta zona nilai tanah.
- c. Implementasi zona nilai tanah berguna dalam proses pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli, dengan meminta peta zona nilai tanah di kantor BPN setempat. Setelah permohonan peta zona nilai tanah selesai, maka itu merupakan salah satu syarat dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli, kepada pemilik sertifikat tanah baru

2. Saran

- a. Diperlukan peraturan perundang-undangan yang dinilai ideal oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang mengatur tentang penyelenggaraan zona nilai tanah. Diharapkan kepada kantor notaris untuk melakukan pengecekan secara berkala zona nilai tanah (ZNT) ke kementerian, supaya tidak melewatkan info tentang nilai harga tanah agar proses peralihan hak atas tanah bisa berjalan dengan lancar.
- b. Bagi Peneliti selanjutnya Hasil dari penelitian ini bisa menjadi tumpuan oleh peneliti selanjutnya untuk menyempurnakan berbagai keterbatasan. Sehingga disarankan kepada peneliti selanjutnya untuk merancang penelitian yang lebih baik lagi dari pada yang telah peneliti lakukan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Aditia Arief Firmanto, D. (2022). *Buku Pedoman Magang Merdeka Belajar* Fakultas Hukum. UPPM Universitas Malahayati.
- Arba, H.M., (2018). *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika. Jakarta Timur.
- Creswell, John W. (2010). *Research Design*. Pustaka Belajar. Yogyakarta.
- Purwohedi, Unggul. (2022). *Metode Penelitian Prinsip Dan Praktik*. Raih Asa Sukses. Depok.
- Subekti,. (2021). *Hak Pengelolaan Atas Tanah Eksistensi, Pengaturan Dan Praktik*. Lasbang Mediatama. Yogyakarta.
- Sumarja, fx. (2015). *Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing*. STPN Prees. Yogyakarta.

B. Jurnal

- Budi K, Rizki., Kahar, Sutomo., & Subiyanto, Sawitri. (2014). Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Dengan Pendekatan Penilaian Massal Untuk Meningkatkan Potensi Pad (Pendapatan Asli Daerah) Khususnya Pbb Dan Bphtb (Studi Kasus Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta). *Jurnal Geodesi Undip*. 139
- Hidayat, Asep., Engkus., & Afra N., Hasna. (2018). Implementasi Kebijakan Menteri Agraria Dan Tata Cara Ruang Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Bandung. *Jurnal Pembangunan Sosial*.
- Lutfi, Muzdalifah & Anshari, Tunggul. (2022). Penggunaan Zona Nilai Tanah Di Dalam Penilaian Harga Tanah Sebagai Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Sidoarjo. *Jurnal Akuntansi dan Pajak*.
- Muslih. (2023). Analisis Kekuatan Alat Bukti Pembukuan Perusahaan Dalam Hukum Positif Dan Hukum Islam. *Jurnal IQTISHOD; Pemikiran Dan Hukum Ekonomi Syariah*.
- Narindra., Permadi, iwan., Sudarsono. (2019). Pengaturan Zona Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional. *Jurnal ilmiah pendidikan pancasila dan kewarganegaraan*. 68
- Ningsi, widya. (2019). Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas tanah Akibat Jual Beli Dikecamatan Bangko Kabupaten Rokan Hilir. (universitas islam riau pekanbaru)
- Santoso dkk. (2017). Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Untuk Menentukan Nilai Objek Pajak Berdasarkan Harga Pasar Menggunakan Aplikasi Sig (Studi Kasus : Kecamatan Tingkir, Kota Salatiga). *Jurnal Geodesi Undip*. 20
- Saputro, Wahyu Eko., Subiyanto, Sawitri., & Sasmito, Bandi. (2016). Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Untuk Menentukan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) Harga Pasar Menggunakan Sistem Informasi Geografis Di Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang. *Jurnal Geodesi Undip*.

C. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Perubahan Dari UU No. 30 Tahun 2004 KUHPerdara