



CITRA JUSTICIA

Fakultas Hukum Universitas Asahan

Jl. Jend. Ahmad Yani Kisaran

E-mail: Citrajusticia95@gmail.com

Lama: <http://jurnal.una.ac.d/index.php/cj>



PENETAPAN ZONA NILAI TANAH

IrdaPratiwi¹, Bahmid²Sri Rizky³

Fakultas Hukum Universitas Asahan

Email: irdapратиwi1986@gmail.com¹, bahmid1979@gmail.com², srikiki2211@gmail.com³

ABSTRAK

Kata Kunci :
*Penetapan,
Tanah, Zona
Nilai Tanah,*

Penetapan Zona Nilai Tanah. oleh pemerintah terkait Kawasan tanah merupakan suatu segi-segi luas tanah yang mampu mengilustrasikan nilai suatu tanah dengan relatif sama dari banyaknya bidang tanah keseluruhan, dapat digambarkan secara riil dari pemakaian tanah yang berbeda, dari satu sama lain didapatkan nilai tersebut atas suatu analisis pegawai menggunakan cara perbandingan suatu pasar tanah maupun biaya. Namun, ini bukanlah hal yang sebenarnya, masih tidak dapat memahami bagaimana tanah berfungsi untuk meningkatkan kemakmuran manusia, keadilan sosial, perdamaian, dan tujuan lainnya. Kebutuhan masyarakat akan informasi nilai pasar tanah belum dapat dipenuhi oleh Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai acuan nilai dan harga tanah. Maka dari itu, Badan Pertanahan Nasional Kota Tanjungbalai telah menginisiasi terbentuknya Zona Nilai Tanah (ZNT) guna pengumpulan data tentang nilai pasar tanah, nilai properti, nilai ekonomi regional, dan nilai keseluruhan aset tanah untuk memahami bagaimana tanah dapat memberikan manfaat terbaik bagi perkembangan masyarakat. Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui Penetapan Zona Nilai Tanah di Kota Tanjungbalai oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Tanjungbalai dan mengetahui hambatan-hambatan apa saja dalam melaksanakan penetapan zona nilai tanah di kota Tanjungbalai. Metode yang dipakai pada riset ini merupakan suatu kajian hukum dengan sifat deskriptif yang dapat merincikan dan menggambarkan dalam pelaksanaan riset dalam konstruksi hukum kemudian dalam hal pengambilan data penulis juga melakukan wawancara dan dilakukan dengan mendatangi Kantor Pertanahan Kota Tanjungbalai. Penetapan Zona Nilai Tanah Kota Tanjungbalai sebagai penentuan nilai riil tanah sebagai peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan Penerimaan Negara Bukan Pajak yang artinya bahwa negara menerima pendapatan selain dari pajak juga bersumber dari masyarakat di Kota Tanjungbalai pada aktifitas pertanahan. Hambatan-hambatan kekurangan sumber daya manusia, alat-alat yang kurang memadai seperti perlengkapan dan peralatan, anggaran yang dibutuhkan tidak sedikit dalam pelaksanaan penetapan zona nilai tanah.

Abstract

Determination of Land Value Zones. by the related government Land area is a aspect of land area that is able to illustrate the value of a land with relatively the same of the total number of land parcels, can be described in real terms from different land uses, from one another the value is obtained by an employee analysis using the method comparison of a land market and costs. However, this is not the real thing, still unable to understand how land functions to enhance human prosperity, social justice, peace, and other goals. The community's need for information on the market value of land cannot be fulfilled by the Sales Value of Taxable Objects (NJOP) as a reference for the value and price of land. Therefore, the National Land Agency for the City of Tanjungbalai has initiated the formation of a Land Value Zone (ZNT) to collect data on land market values, property values, regional economic values, and the overall value of land assets to understand how land can provide the best benefits for community development. The purpose of this study is to determine the determination of land value zones in the City of Tanjungbalai by the National Land Agency (BPN) of the City of Tanjungbalai and to find out what are the obstacles in carrying out the determination of the land value zones in the city of Tanjungbalai. The method used in this research is a legal study with a descriptive nature that can detail and describe the research implementation in legal construction then in terms of data collection the author also conducts interviews and is carried out by visiting the Land Office of the City of Tanjungbalai. Determination of the Tanjungbalai City Land Value Zone as a determination of the real value of land as an increase in Regional Original Income (PAD) and Non-Tax State Revenue, which means that the state receives income other than taxes also comes from the people in Tanjungbalai City in land activities. Obstacles lack of human resources, inadequate tools such as tools and equipment, the budget required is not small in implementing land value zoning.

1. PENDAHULUAN

Pemerintah memiliki kewenangan dalam melakukan pemeliharaan dan penetapan suatu tata kelola di dalam segala aspek kehidupan bernegara. Khususnya di bidang pertanahan yang memiliki kepentingan langsung dengan warga negaranya.

Sesuai dengan amanat Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 yang mencita-citakan tercapainya kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia, pemerintah wajib menetapkan suatu peraturan untuk memelihara ketertiban kehidupan bermasyarakat, dalam hal pertanahan. Dalam menentukan apakah pengalihan mengakibatkan perolehan permanen hak atas tanah dan bangunan oleh seseorang atau badan hukum, penting untuk mempertimbangkan apakah pengalihan tersebut merupakan akibat dari peristiwa hukum atau kegiatan hukum.¹

Mengelola daerah khususnya di daerah kabupaten/kota hak dalam membuat aturan tampaknya diberikan kepada pemerintah daerah dalam hal memberikan suatu layanan dalam partisipasi sesuai kebijakan dengan tanggungjawab yang nyata.²

Salah satu hal yang paling penting diatur dan ditetapkan oleh pemerintah terkait dengan Zona Nilai Tanah yang memiliki arti Menurut pengertiannya, “Kawasan tanah merupakan suatu segi-segi luas tanah yang mampu mengilustrasikan nilai suatu tanah dengan relatif sama dari banyaknya bidang tanah keseluruhan, dapat digambarkan secara

riil dari pemakaian tanah yang berbeda, dari satu sama lain didapatkan nilai tersebut atas suatu analisis pegawai menggunakan cara perbandingan suatu pasar tanah maupun biaya”.³

Menurut Maimanah, dkk dalam Hawin Narindra.⁴ Zona Nilai Tanah, menurut pernyataan itu, bermaksud untuk menentukan menetapkan batas kepemilikan yang tepat dari hak milik dengan menggunakan gambar atau peta, yang kemudian digunakan untuk menghitung penerimaan negara bukan pajak, meningkatkan nilai tanah. Sedangkan menurut Maria S.W. Sumardjono, masalah tanah pada akhirnya mempengaruhi keadilan karena tanah itu memiliki nilai harga, demikianpun karena sifatnya sangat terbatas, selain itu dapat menjadi kebutuhan dari orang yang menghaki bidang tanah tersebut. Namun, menciptakan untuk menjadikan hal-hal terkait tanah tersebut menjadi adil tidak mudah oleh pemangku kepentingan tidak selalu sederhana. Pemerintah mengeluarkan suatu aturan untuk pertanahan demi kepentingan masyarakat di dasari karena tanah merupakan objek yang memiliki harga yang pasti mengalami kenaikan ditinjau dari sifat tanah tersebut yang sangat terbatas, selain itu juga negara memiliki kepentingan atas pengambilan biaya jasa dan juga penarikan pajak.

Sebelumnya, Nilai Jual Tanah dalam Pasal 16 ayat (1) dan (2)

³ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12937/Penggunaan-Zona-Nilai-Tanah-Sebagai-Dasar-Pemilihan-Data-Pembanding-Untuk-Penilaian-Tanah-Dengan-Pendekatan-Perbandingan-Data-Pasar.html>, diakses pada 12 April 2022

⁴ Hawin Narindra, Iwan Permadi, Sudarsono, Pengaturan Zona Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional, *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Vol. 5 No. 1, hlm 68

¹ Bahmid, Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Asahan, *De Lega Lata*, Volume I, Nomor 1, Januari – Juni 2016, hlm 6

² Tengku Aryanda, Irda Pratiwi, Implementasi Perencanaan Tata Ruang Kota Tanjungbalai (Studi Di Kantor Bappeda Kota Tanjungbalai, *Citra Justicia*, Volume 22 No. 1, FEBRUARI 2021, hlm 3

menggunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dalam Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan yang Terutang. Hal ini berimplikasi pada pelayanan pengalihan hak penghitungan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) (SPPT). PBB) dalam menghitung PNBPnya yang diperkirakan lebih kecil dari Zona Nilai Tanah (ZNT), dapat mengakibatkan hilangnya penerimaan negara bukan pajak (PNBP). Untuk mendongkrak penerimaan negara baik dari sumber pajak maupun bukan pajak, diharapkan peran ZNT dalam pelayanan pengalihan hak, khususnya dalam penghitungan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP), akan berhasil. Penerimaan negara melalui PNBP dapat ditingkatkan sekitar 3-6 kali lipat melalui pemodelan dan realisasi. Hal ini disebabkan nilai pasar tanah yang jauh lebih besar dari Nilai Jual Objek Pajak pada Peta ZNT Badan Pertanahan Nasional.

Smeeths menyatakan bahwa suatu pajak merupakan penghasilan untuk pemerintah dalam arti untuk dikelola demi kepentingan bersama yang dimaksud dengan kepentingan bersama ini ialah suatu kewajiban yang dipaksakan untuk kemanfaatan seluruh masyarakat dengan dasar norma yang diberlakukan secara menyeluruh dan umum dan juga digunakan dalam membiayai pengeluaran pemerintah".⁵ Tampaknya ungkapan "terpaksa" tidak didasarkan pada istilah "iuran wajib" dari definisi di atas. Pandangan kontra-prestasi yang berlawanan menekankan pada pemahaman bahwa mereka perlu membayar pajak.⁶

Untuk menentukan besarnya nilai transaksi yang akan dilakukan terkait jual beli tanah, serta meningkatnya permintaan

properti di suatu daerah khususnya di wilayah metropolitan akibat penambahan penduduk, diperlukan adanya informasi pada nilai tanah. Pentingnya undang-undang tentang Zona Nilai Tanah sebagai dasar penetapan harga tanah harus dicermati mengingat keseriusan masalah tersebut di atas. Undang-undang dan peraturan yang secara khusus dan terutama berdampak pada penilaian tanah merupakan persyaratan hukum.

Zona Nilai Tanah di Tanjungbalai akan mencerminkan nilai sebenarnya sesuai dengan zona yang ditentukan sebagai hasilnya. Misalnya, pusat komersial, perkemahan, dan sebagainya. Peta dari zona tanah memiliki kelengkapan suatu lokasi beserta dengan luas, kemudian dapat dipakai sebagai acuan untuk ditentukannya nilai tanah dalam keadaan nyata. Selain dari itu dapat dijadikan perhitungan atas biaya keuntungan hak atas tanah maupun bangunan. Peta Zona juga dapat mempermudah Pemerintah Kota Tanjungbalai.

Berdasarkan latar belakang diatas, dirumuskan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

- a. Bagaimana Penetapan Zona Nilai Tanah di Kota Tanjungbalai oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Tanjungbalai?
- b. Hambatan-hambatan apa saja dalam melaksanakan penetapan zona nilai tanah di Badan Pertanahan Nasional Kota Tanjungbalai ?

2. METODE PENELITIAN

Penulis menggunakan penelitian nondoktrinal dalam penelitiannya. Penelitian non-doktrinal, yaitu penelitian dengan menggunakan penyelidikan empiris untuk menemukan hipotesis tentang bagaimana hal-hal terjadi dan

⁵ Bohari, Pengantar Hukum Pajak, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hlm 24

⁶ Waluyo, *Perpajakan Indonesia*, Edisi 12 Buku 1 (Jakarta: Salemba Empat, 2017), hlm. 3

bagaimana hukum beroperasi dalam masyarakat (penelitian sosial hukum).⁷

Penelitian deskriptif yaitu penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan atau menyajikan gambaran secara utuh mengenai konstruksi hukum yang dilakukan secara kerjasama oleh para pihak yaitu Badan Pertanahan Nasional Kota Tanjungbalai dan Pemerintah Kota Tanjungbalai.

Studi lapangan dilakukan di Kantor Agraria dan Tata Ruang Kota Tanjungbalai/Badan Pertanahan Nasional dalam upaya mengumpulkan semua data yang diperlukan untuk penelitian ini. berdasarkan penelitian dari perpustakaan, buku, atau literatur yang relevan dengan masalah yang sedang dipelajari.⁸

Beberapa lokasi, antara lain Perpustakaan Kota Tanjungbalai, Universitas Asahan, Perpustakaan Universitas Asahan, dan sumber dan bahan bacaan lainnya, digunakan untuk studi literatur. Studi ini mengandalkan data empiris, kerja lapangan merupakan komponen penting dari strategi pengumpulan data untuk tesis ini. Data penelitian berasal dari sumber primer dan sekunder.⁹

Bahan hukum primer ialah undang-undang positif tentang pertanahan sedangkan, sumber hukum sekunder, ialah dokumen hukum yang menjelaskan atau menawarkan pengetahuan tentang undang-undang dan peraturan. informasi tambahan yang berkaitan dengan subjek penelitian.¹⁰

⁷ *Ibid*, hlm. 8

⁸ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada 2012), hlm.11

⁹ SoerjonoSoekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Penerbit Universita Indonesia, 2014), hlm. 12

¹⁰ S. Nasution, *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*, (Jakarta: PT. Buana Aksara, 2001), hlm.13

Wawancara lisan digunakan dalam teknik pengumpulan data untuk mengumpulkan bahan berkaitan dengan informasi yang di dapat dari pihak Narasumber sesuai dengan tema yang diambil oleh periset di wilayah hukum yang dijadikan objek riset.¹¹

Mengumpulkan data informasi maupun bahan lainnya disesuaikan dengan tema dan masalah sesuai penelitian ini, prosedur pengumpulan data meliputi pertanyaan langsung dan lisan dengan responden. Wawancara ini berlangsung di Kantor Agraria dan Tata Ruang Kota Tanjungbalai/Badan Pertanahan Nasional.¹²

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Penetapan Zona Nilai Tanah di Kota Tanjungbalai oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Tanjungbalai

Mengingat pertumbuhan penduduk yang terus berlangsung, yang kesemuanya membutuhkan ruang untuk tempat tinggal, fungsi lahan akan menjadi lebih penting untuk pembangunan nasional yang berkelanjutan. Perjanjian dengan pengaturan diperlukan untuk kepemilikan penyelesaian tanah.¹³

Kemudahan mendapat informasi yang benar dan akurat tentang nilai tanah merupakan salah satu variable dalam mendukung meningkatnya *Ease of Doing Business (EoDB)* atau peringkat indeks kemudahan berusaha. Hal ini menjadi tugas Kementerian ATR/BPN untuk menyiapkan dan menyediakan informasi

¹¹ Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Pers, 2008), hlm. 67

¹² Bambang Sugono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Radja Grafindo, 2003), hlm. 125

¹³ Bahmid, Indra Perdana, Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Abdimas Jurnal Pengabdian kepada Masyarakat*, Vol 25, No 1 (2021): June 2021, hlm 37

Zona nilai tanah yang selalu *ter-up date* dengan nilai pasar. Sehingga setiap tahunnya Zona Nilai Tanah yang dibuat oleh Kementerian ATR/BPN selalu di perbaharui.¹⁴

Di Kota Tanjungbalai pemberlakuan Zona Nilai Tanah Pertama Kali diberlakukan pada tanggal 1 April 2019 dengan penetapan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tanjungbalai.¹⁵ Tujuan diberlakukannya zona nilai tanah agar masyarakat dapat mengetahui informasi nilai tanah yang mutakhir dan akurat serta dapat dimanfaatkan dalam hal peralihan hak atas tanah.

Zona Nilai Tanah saat ini hanya diatur oleh Peraturan Menteri, Peraturan Bupati, dan Standar Operasional Internal dari Kantor Pertanahan itu sendiri. Saat ini tidak ada sumber hukum untuk penggunaan Zona Nilai Tanah, seperti Undang-Undang yang secara tegas menyebutkan Zona Nilai Tanah. Penelitian tentang Zona Nilai Tanah, salah satu metode yang digunakan untuk memperkirakan harga tanah dan menghitung Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, telah dilakukan oleh penulis untuk penelitian ini (BPHTB). Secara fakta bahwa Zona Nilai Tanah memang dijadikan penentu nilai tanah.¹⁶

Dari Hasil penelitian dapat diketahui bahwa “Penetapan Zona Nilai Tanah begitu penting dalam rangka optimalisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) karena nilai tanah pada Peta Zona Nilai Tanah dianggap lebih mewakili nilai riil di lapangan dibandingkan peta blok PBB yang selama ini di beberapa daerah jarang di *update*.”¹⁷

ZNT dapat digunakan untuk menetapkan tarif jasa pertanahan, sebagai acuan masyarakat dalam bertransaksi, untuk menentukan ganti rugi, untuk menginventarisasi nilai aset publik dan masyarakat, untuk melacak nilai pasar tanah dan tanah, dan sebagai pedoman untuk menetapkan nilai jual tanah. objek pajak karena didasarkan pada nilai pasar (NJOP). menginginkan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) lebih transparan dan berkeadilan. Oleh karena itu, untuk memenuhi fungsi tanah, informasi nilai tanah harus diwujudkan. Peta ZNT adalah salah satu perwujudannya.¹⁸

Negara terus menggunakan penerimaan PNPB dari berbagai sektor, termasuk sumber daya alam, migas, nonmigas, serta penerimaan PNPB lainnya, dengan sebaik-baiknya.¹⁹

Tabel 1. Cakupan Wilayah *updating* Peta Zona Nilai Tanah

No.	KECAMATAN	KELURAHAN
I.	Tanjungbalai Utara Luas : 0,84 KM ²	1. Tanjungbalai Kota III 2. Tanjungbalai Kota IV 3. Sejahtera 4. Mata Halasan

¹⁴ Aris Rubianto, *Peningkatan Kualitas Pembaharuan Zona Nilai Tanah (ZNT) Melalui Pemetaan Zona Nilai Tanah Berbasis Bidang Dengan Memanfaatkan Peta Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Sumenep*, (Sumenep: Badan Pertanahan Nasional, 2021), hlm 2

¹⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Adit Sodikin, S.T selaku Analis Pertanahan di Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Tanjungbalai, pada 28 September 2022

¹⁶ Muzdalifah Lutfi, Tunggul Anshari SN, Titik Soeryati Soekasi, 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*, Vol. 22 No.2, 2022, hlm 6

¹⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Adit Sodikin, S.T selaku Analis Pertanahan di Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Tanjungbalai, pada 28 September 2022

¹⁸ Laporan Pembaruan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) Tahun Anggaran 2022

¹⁹ Muhammad Zailani Nst, Bahmid Bahmid, Emiel Salim Siregar, Tinjauan Yuridis Terhadap Penerimaan Negara Bukan Pajak Dalam Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2018 Tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak, *Jurnal Pionir*, Vol 6, No 1, hlm 6

		5. Kuala Silau Bestari
2.	Tanjungbalai Selatan Luas : 1,98 KM ²	1. Tanjungbalai Kota I 2. Tanjungbalai Kota II 3. Indra Sakti 4. Karya 5. Perwira 6. Pantai Burung
3.	Datuk Bandar Luas : 22,49 KM ²	1. Sijambi 2. Pahang 3. Pantai Johor 4. Sirantau 5. Gading
4.	Datuk Bandar Timur Luas : 14,57 KM ²	1. Selat Lancang 2. Semula Jadi 3. Bunga Tanjung 4. Selatan Tanjung Medan 5. Pulau Simardan
5.	Sei Tulang Raso Luas : 8,09 KM ²	1. Pasar Baru 2. Keramat Kubah 3. Muara Sentosa 4. Sei Raja 5. Sumber Sari
6.	Teluk Nibung Luas : 12,55 KM ²	1. Pematang Pasir 2. Perjuangan 3. Sei Merbau 4. Beting Kuala Kapias 5. Kapias Pulau Buaya

(Sumber: Laporan Pembaruan Zona Nilai Tanah (ZNT) Tahun Anggaran 2022)

Hasil penelitian menunjukkan bahwa “proses pelaksanaan Zona Nilai Tanah di daerah dilakukan secara swakelola dan Kontraktual oleh Bidang Pengadaan Tanah dan pengembangan, Kanwil BPN Provinsi”.²⁰

Tahapannya sebagai berikut :

1. Perencanaan Kegiatan
2. Penetapan AoI
3. Pelaksanaan pembuatan zona awal
4. Survei lapang
5. Entri data hasil lapang
6. Pengolahan data
7. Pemetaan ZNT
8. Penetapan Penggunaan ZNT

Sesuai dengan PP No. 128 tahun 2015 bahwa penerimaan negara bukan pajak yang berlaku di kementerian agrarian antara lain, terkait dengan penetapan zona nilai tanah :

1. Nilai Tanah atau Nilai Aset Properti;
2. Zonasi Nilai Tanah;
3. Nilai Ekonomi Kawasan;

²⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Adit Sodikin, S.T selaku Analis Pertanahan di Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Tanjungbalai, pada 28 September 2022

4. Nilai Aset Kawasan

B. Hambatan-hambatan dalam melaksanakan penetapan Zona Nilai Tanah di Badan Pertanahan Nasional Kota Tanjungbalai

Tanah merupakan sektor bermasalah yang berdampak signifikan terhadap ekspansi ekonomi, sosial budaya, dan pertahanan keamanan, dan saat ini terus meningkat.²¹ Dalam pelaksanaan penetapan Zona Nilai Tanah terdapat berbagai kendala yang dihadapi, dikarenakan proses dari penetapan Zona Nilai Tanah sendiri memiliki rintangan yang bukan hanya bersumber dari faktor-faktor ektern dan intern, sebagaimana kita ketahui bahwa perlunya sinkronisasi antara kebijakan pemerintah pusat dengan pemerintah daerah yang menghasilkan suatu prodak hukum yang adil bagi masyarakat dan juga berguna bagi pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sesuai dengan keterangan narasumber bahwa “Kekurangan dalam penggunaan dan pemanfaatan Zona Nilai Tanah antara lain:

1. Belum semua wilayah dapat menyediakan Peta Zona Nilai tanah berbasis bidang (masih skala yang relative luas, yakni 1:25.000 dan 1:10.000) yang dapat dijadikan acuan dalam penentuan PBB dan BPHTB, Meskipun skala peta 1:25.000 dan 1:10.000 masih dianggap terlalu luas dan belum berbasis bidang, namun Penggunaan dan Pemanfaatan Zona Nilai Tanah berperan cukup

²¹ Nanda Sagara, Bahmid, Irda Pratiwi, Efektivitas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap(Studi Di Kantor Atr/Bpn Kota Tanjungbalai), Jurnal Tectum LPPM Universitas Asahan Edisi Vol. 1, No. 1 November 2019, hlm 57

signifikan dalam meningkatkan PNBPN.

2. Sumber Daya Manusia (SDM) yang terbatas;
3. Terbatasnya peralatan dan Perlengkapan pendukung pembuatan Zona Nilai Tanah di beberapa daerah;
4. Anggaran yang dibutuhkan tidak sedikit.”²²

4. KESIMPULAN

Penetapan Zona Nilai Tanah Kota Tanjungbalai sebagai penentuan nilai riil tanah di Kota Tanjungbalai dalam ruang lingkup seluruh aktivitas yang menyangkut mengenai pertanahan di Kota Tanjungbalai, selain itu sebagai peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan Penerimaan Negara Bukan Pajak yang artinya bahwa negara menerima pendapatan selain dari pajak juga bersumber dari masyarakat di Kota Tanjungbalai pada aktifitas pertanahan.

Hambatan-hambatan dalam penetapan zona nilai tanah antara lain: kekurangan sumber daya manusia, alat-alat yang kurang memadai seperti perlengkapan dan peralatan, anggaran yang dibutuhkan tidak sedikit dalam pelaksanaan penetapan zona nilai tanah.

Berdasarkan kesimpulan diatas peneliti memberi saran untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah, pemerintah harus lebih memperhatikan kebutuhan dalam penetapan zona nilai tanah oleh Badan Pertanahan Nasional, karena kepentingan dalam penetapan zona nilai tanah akan menjadi sumber informasi bagi masyarakat, dan juga akan menjadi keuntungan bagi daerah untuk mengetahui perkembangan nilai pasar tanah di Kota

Tanjungbalai. Agar hambatan-hambatan dalam penetapan Zona Nilai Tanah segera untuk di ambil solusi dan disahkan untuk penentuan harga nilai pasar tanah, sehingga adanya Zona Nilai Tanah dapat bermanfaat bagi masyarakat yang berkepentingan dalam pengurusan dalam bidang-bidang pertanahan

5. DAFTAR PUSTAKA (REFERENSI)

A. Buku

- Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006
- Waluyo, *PerpajakanIndonesia*, Edisi 12 Buku 1 Jakarta: Salemba Empat, 2017
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada 2012
- SoerjonoSoekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universita Indonesia, 2014
- S. Nasution, *Metode Research (PenelitianIlmiah)*, Jakarta: PT. Buana Aksara, 2001
- Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Pers, 2008
- Bambang Sugono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Radja Grafindo, 2003
- Aris Rubianto, *Peningkatan Kualitas Pembaharuan Zona Nilai Tanah (ZNT)Melalui Pemetaan Zona Nilai Tanah Berbasis Bidang Dengan Memanfaatkan Peta Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Sumenep*, Sumenep: Badan Pertanahan Nasional, 2021

Laporan Pembaruan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) Tahun Anggaran 2022

B. Undang-Undang

- Undang-Undang Dasar 1945
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak

C. Jurnal

²² Hasil wawancara dengan Bapak Adit Sodikin, S.T selaku Analis Pertanahan di Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Tanjungbalai, pada 28 September 2022

- Bahmid, Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Asahan, *De Lega Lata*, Volume I, Nomor 1, Januari-Juni 2016
- Tengku Aryanda, Irda Pratiwi, Implementasi Perencanaan Tata Ruang Kota Tanjungbalai (Studi Di Kantor Bappeda Kota Tanjungbalai, *Citra Justicia*, Volume 22 No. 1, FEBRUARI 2021
- Muzdalifah Lutfi, Tunggul Anshari SN, Titik Soeryati Soekasi, 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*, Vol. 22 No.2, 2022
- Hawin Narindra, Iwan Permadi, Sudarsono, Pengaturan Zona Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional, *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Vol. 5 No. 1
- Bahmid, Indra Perdana, Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Abdimas Jurnal Pengabdian kepada Masyarakat*, Vol 25, No 1 (2021): June 2021
- Muhammad Zailani Nst, Bahmid Bahmid, Emiel Salim Siregar, Tinjauan Yuridis Terhadap Penerimaan Negara Bukan Pajak Dalam Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2018 Tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak, *Jurnal Pionir*, Vol 6, No 1
- Nanda Sagara, Bahmid, Irda Pratiwi, Efektivitas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Di Kantor Atr/Bpn Kota Tanjungbalai), *Jurnal Tectum LPPM Universitas Asahan* Edisi Vol. 1, No. 1 November 2019
- <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12937/Penggunaan-Zona-Nilai-Tanah-Sebagai-Dasar-Pemilihan-Data-Pembanding-Untuk-Penilaian-Tanah-Dengan-Pendekatan-Perbandingan-Data-Pasar.html>, diakses pada 12 April 2022

E. Hasil Wawancara

Hasil wawancara dengan Bapak Adit Sodikin, S.T selaku Analis Pertanahan di Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Tanjungbalai, pada 28 September 2022

D. Situs Internet