

## **Tinjauan Yuridis Penerapan Zona Nilai Tanah Terhadap Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak Dalam Layanan Pemeliharaan Data**

Nur Akhwatul Jannah<sup>1</sup>, Yuli Adha Hamzah<sup>2</sup>, Muhammad Adnan Lira<sup>3</sup>

Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia, Indonesia

Koresponden: [nuruldeliana8@gmail.com](mailto:nuruldeliana8@gmail.com)

### **Abstrak:**

Penelitian ini bertujuan untuk melakukan tinjauan yuridis penerapan Zona Nilai Tanah (ZNT) terhadap Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) dalam Layanan Pemeliharaan Data pada Kantor BPN Kota Makassar. Sebagaimana pada Pasal 16 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 menggunakan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, yang nilainya terhitung lebih kecil daripada ZNT. Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah metode penelitian yuridis empiris dengan pendekatan kuantitatif deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) Penggunaan ZNT sebagai dasar PNBP meningkatkan beban biaya bagi masyarakat. Namun, penerapan layanan online turut mendorong peningkatan transaksi, pendapatan PNBP, efisiensi waktu layanan, dan optimalisasi sumber daya manusia, (2) Regulasi yang mengatur kebijakan tentang penerapan ZNT, berdasar pada Pasal 16 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian ATR/BPN. Beberapa pasal lainnya seperti 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 juga merupakan regulasi ZNT namun hanya menyinggung tugas BPN mengenai ZNT. Penelitian ini menyarankan agar: (1) Dilakukan penelitian untuk mengkaji pengaturan ZNT sebagai dasar penilaian harga tanah dan peta ZNT, dan (2) Diperlukannya peraturan perundang-undangan yang dinilai ideal oleh Kementerian ATR/BPN yang mengatur tentang penyelenggaraan ZNT.

**Kata Kunci:** Hak kekayaan intelektual, Hak cipta, Ilustrator, Karya digital

### **Abstract:**

This study aims to conduct a juridical review of the implementation of the Land Value Zone (Zona Nilai Tanah/ZNT) in relation to Non-Tax State Revenue (Penerimaan Negara Bukan Pajak/PNBP) within the Data Maintenance Services at the National Land Agency (BPN) Office in Makassar City. As stipulated in Article 16 paragraphs (1) and (2) of Government Regulation Number 128 of 2015, the Sale Value of Taxable Object (NJOP) is used as the basis for the Notification Letter of Land and Building Tax, which is generally lower in value compared to ZNT. This research employs an empirical juridical method with a descriptive quantitative approach. The findings reveal that: (1) The application of ZNT as the basis for PNBP has

increased the financial burden on the public. However, the shift to online services has contributed to higher transaction volumes, increased PNPB revenue, improved service efficiency, and more effective human resource utilization. (2) The regulations governing ZNT implementation are primarily based on Article 16 paragraph (1) of Government Regulation Number 128 of 2015 concerning the Types and Tariffs of Non-Tax State Revenue applicable to the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN). Other related provisions, such as Article 459 of the Ministerial Regulation ATR/BPN Number 8 of 2015, Article 24 paragraph (3), and Article 52 paragraph (1) of the Ministerial Regulation ATR/BPN Number 38 of 2016, also address ZNT but only in relation to BPN's responsibilities. This study recommends: (1) Further research to evaluate ZNT regulations as the basis for land value assessment and zoning maps, and (2) The formulation of comprehensive legislation deemed appropriate by the Ministry of ATR/BPN to govern the implementation of ZNT.

**Keywords:** Intellectual property rights, copyright, illustrator, digital work

## **A. PENDAHULUAN**

Seiring dengan majunya teknologi, berpengaruh pada majunya berbagai hal termasuk bidang seni. Salah satunya adalah seni ilustrasi yang dalam dua dekade terakhir ini Di abad Millenial sekarang ini atau di era modern, tanah manjadi hal yang sangat menjanjikan untuk berinvestasi. Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusiasangatlah terbatas, sedangkan jumlah manusia yang menginginkan tanah semakin bertambah. Sehubungan dengan itu, tanah semakin lama dirasakan semakin sempit, sedangkan permintaan selalu bertambah, sehingga nilai tanah menjadi meningkat tinggi dari tahun ke tahun. Ini menimbulkan berbagai persoalan di bidang pertanahan khususnya dalam hal kepemilikan tanah, sehingga pemerintah dalam Pasal 5 ayat (1) butir C Ketetapan MPR Nomor IX Tahun 2011, melakukan kebijakan pembaharuan agrarian dalam hal: “menyelenggarakan pendataan pertanahan melalui inventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah secara komprehensif dan sistematis dalam rangka pelaksanaan land reform”.

Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga pemerintah non departemen yang dipimpin oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor

20 Tahun 2015 salah satu fungsi Badan Pertanahan Nasional adalah melakukan perumusan dan pelaksanaan kebijakan penilaian tanah di tingkat pusat, provinsi, dan kabupaten/kota yang tersebar di seluruh wilayah.<sup>1</sup> Unit kerja Badan Pertanahan Nasional di tingkat provinsi disebut Kantor Wilayah (Kanwil), sedangkan di tingkat kabupaten/kota disebut Kantor Pertanahan (Kantah). Keberadaan unit kerja tersebut memiliki tugas salah satunya membuat Zona Nilai Tanah.

Perkembangan selanjutnya, pemerintah membuat kebijakan terkait dengan pertanahan yaitu Zona Nilai Tanah (ZNT). Unit kerja Badan Pertanahan Nasional di tingkat provinsi disebut Kantor Wilayah (Kanwil), sedangkan di tingkat kabupaten/kota disebut Kantor Pertanahan (Kantah). Keberadaan unit kerja tersebut memiliki tugas salah satunya membuat Zona Nilai Tanah.<sup>2</sup>

Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah poligon yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama dari sekumpulan bidang tanah didalamnya, yang batasannya bisa bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yang lainnya berdasarkan analisa petugas dengan metode perbandingan harga pasar dan biaya Implikasi ZNT dalam pelayanan peralihan hak terhadap penentuan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) dikarenakan sebelumnya Nilai Tanah pada Pasal 16 ayat (1) dan (2) tersebut menggunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dalam SPPT PBB.

Zona Nilai Tanah dikatakan berpengaruh terhadap Penerimaan Negara Bukan Pajak<sup>3</sup>, karena sebelumnya nilai tanah sebagaimana Pasal 16 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 menggunakan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, yang nilainya terhitung lebih kecil daripada Zona Nilai Tanah. Hal ini berpengaruh terhadap nilai Penerimaan Negara

---

<sup>1</sup> Ardani, M. N. (2019). Penyelenggaraan Tertib Administrasi Bidang Pertanahan Untuk Menunjang Pelaksanaan Kewenangan, Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional. *Administrative Law and Governance Journal*, 2(3), 476–492. <https://doi.org/10.14710/alj.v2i3.476-492>

<sup>2</sup> Narindra, H., Permadi, I., & Sudarsono. (2020). Pengaturan Zona Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional the Regulation of Land Value Zone As a Basis of Land Assessment By National Land Agency. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan*, 5(1), 66–74.

<sup>3</sup> Maimanah, Z. A., Ispriyarso, B., & Praningtyas, P. (2019). Pemanfaatan Dokumen Zona Nilai Tanah (Znt) Sebagai Dasar Pemungutan Penerimaan Negara Bukan Pajak. *Notarius*, 12(1), 332–344.

Bukan Pajak. Selain itu muncul istilah Validasi Sertifikat Tanah Elektronik yang bertujuan untuk mengvalidasi data dalam sertipikat misalnya luas bidang tanah, hak milik double atau tumpang tindih, serta tanah yang mengalami sengketa. Proses validasi ini masih menimbulkan pertanyaan, misalnya bagaimana BPN melakukan validasi sertipikat tersebut dengan berapa lama waktu yang diperlukan dalam proses validasi sertipikat tersebut. Pasalnya proses validasi tersebut biasanya memakan waktu kurang lebih 30 hari. Namun ada jalur pelayanan cepat dengan tambahan biaya. Selain validasi yang memerlukan waktu yang lama, ada fenomena baru diruang lingkup Badan Pertanahan Nasional (BPN) yaitu Zona Nilai Tanah atau yang lebih di kenal dengan ZNT sebagai dasar perhitungan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) mengakibatkan semakin besarnya biaya yang harus di keluarkan oleh masyarakat.<sup>4</sup>

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.

Modernisasi layanan pertanahan sangat dibutuhkan di era perkembangan teknologi informasi saat ini. Hal tersebut dipacu dengan peningkatan kebutuhan instansi lain akan data pertanahan dan layanan pertanahan yang dinamis. Di sisi lain, persepsi layanan masyarakat terhadap layanan pertanahan masih belum memuaskan. Dalam kondisi demikian, perubahan sistem administrasi dibutuhkan.<sup>5</sup> Sebuah kasus setelah diterapkannya layanan online, kondisi layanan pemeliharaan data memiliki dampak yang signifikan, yaitu jumlah transaksi meningkat, jumlah Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) meningkat, waktu layanan lebih cepat, serta pemanfaatan sumber daya manusia yang lebih efektif.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Aprilia, S. N., Zulkarnaen, Z., & Pardi, P. (2022). *Implementasi Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2018 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan Di Kantor Badan Pertanahan Kota Pontianak. Publika Jurnal Ilmu Administrasi Negara (E-Journal)*, 11(1), 318-336.

<sup>5</sup> Fitriyansih, F., Riyadi, R., & Suharno, S. (2021). Evaluasi Digitalisasi Arsip Pertanahan dan Peta Bidang Tanah Terintegrasi Menuju Pelayanan Online. *Tunas Agraria*, 4(1), 54-81. <https://doi.org/10.31292/jta.v4i1.135>

<sup>6</sup> Nurrokhman, A. (2019). Kesiapan Data Pertanahan Menuju Pelayanan Online.

Tata kelola informasi peta zona nilai tanah pada Kantor Pertanahan Kota Makassar masih memerlukan perbaikan dan peningkatan untuk dapat memberikan pelayanan ke masyarakat menjadi lebih baik. Untuk meningkatkan transparansi yang ada, perlu adanya sosialisasi terkait dengan manfaat dan akses informasi zona nilai tanah ke masyarakat sehingga peta zona nilai tanah lebih tepat guna dan tepat sasaran. Disamping itu diperlukan edukasi dan pelayanan yang sepenuh hati dari petugas loket yang ada sehingga bisa menginformasikan kepada masyarakat tentang prosedur dan mekanisme pengaduan peta zona nilai tanah yang ada.<sup>7</sup>

Berdasarkan perihal tersebut, jelas dibutuhkannya layanan pemeliharaan data yang memadai untuk bisa memberikan akses informasi maupun pengaduan zona nilai tanah yang sudah seharusnya diberikan wadah yang lebih mudah untuk diakses masyarakat dengan memanfaatkan teknologi yang ada sekarang ini, baik dari sosial media maupun melalui web resmi dari Kantor Pertanahan. Dalam periode modern ini pemanfaatan dan pemilikan tanah harus lebih diperhatikan karena kebutuhan akan tanah semakin meningkat baik untuk pertanian, pemukiman, perdagangan atau sarana lainnya. Karena itu perekonomian Islam juga mengatur tentang penguasaan tanah atau yang berhubungan dengan hukum tanah yang didasarkan dari segi produksi dan distribusi. Kedua segi ini penting artinya karena keduanya mempengaruhi rangsangan produksi dan teknik pertanian melalui pola pemilikan, penguasaan juga hak milik. Menurut al Qur'an tanah harus menjadi milik bersama demi pemanfaatan yang sebaik-baiknya bagi masyarakat. Seperti firman Allah dalam Al Qur'an Surat Al-A'raf ayat 128:

Artinya: Musa berkata kepada kaumnya. Mohonlah pertolongan kepada Allah, dan bersabarlah, sesungguhnya bumi ini kepunyaan Allah, dipusakakan-Nya kepada siapa yang dikehendaki-Nya dari hamba-hamba-Nya. Dan kesudahan yang baik adalah bagi orang yang bertakwa'.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Susanawati, N., Astuti, R. S., Priyadi, B. P., & Afrizal, T. (2021). Tata Kelola Informasi Peta Zona Nilai Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Semarang. *Perspektif*, 10(2), 345-351. <https://doi.org/10.31289/perspektif.v10i2.4463>

<sup>8</sup> Al-Quran dan Terjemahannya. Departemen Agama RI. Surat Al-A'raf ayat:128

Dari ayat diatas maka dapat diketahui bahwa Allah menciptakan bumi ini untuk dinikmati oleh semua makhluknya. Demikian juga sumber-sumber daya alam yang ada di bumi ini harus dinikmati oleh semua orang sesuai dengan kemampuan fisik dan mental masing-masing individu dalam mencari nafkah.

Berdasarkan Surat Edaran Deputy Bidang Survei Pengukuran dan Pemetaan Nomor : 136/S/DI/III/2010 perihal tata cara penetapan nilai tanah 3 untuk menentukan perhitungan tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010, Surat Edaran Direktur Survei Potensi Tanah Nomor : 60/S-D.I/III/2011 tanggal 4 Maret 2011, Perihal Pemanfaatan Hasil-hasil Survei, Penilaian dan Pemetaan Potensi Tanah di Kantor Pertanahan Kota Makassar telah melakukan pemetaan zona nilai tanah di seluruh wilayah Kota Makassar dalam layanan pertanahan pemeliharaan data terkait penentuan tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku di Kantor Pertanahan Kota Makassar.<sup>9</sup> Maka dari itu, untuk memastikan Dampak penerapan Zona Nilai Tanah dalam layanan pertanahan Pemeliharaan data di Kantor Pertanahan Kota Makassar terhadap tarif PNBP perlu kajian dan penelitian terhadap peta Zona Nilai Tanah di Kota Makassar demi memastikan pengaruh yang ditimbulkan terhadap tarif pemeliharaan data pertanahan kepada masyarakat.

Berdasarkan uraian diatas, maka peneliti tertarik melakukan penelitian mendalam tentang tinjauan yuridis terhadap penerapan Zona Nilai tanah terhadap penetapan tarif PNBP dalam layanan pemeliharaan data.

## **B. METODE**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris dengan pendekatan kuantitatif deskriptif, yang bertujuan untuk memahami Kajian Hukum tentang penerapan Zona Nilai Tanah (ZNT) terhadap pemasukan ke Negara melalui Penerimaan Negara

---

<sup>9</sup> Agus Ariawan. 2013. "Ujian Rasionalitas Nilai Tanah Sebagai Dasar Revisi Peta Zoona Nilai Tanah Dan Pengaruhnya Terhadap Tarif PNBP, BPHTB, dan PBB". Skripsi.Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, hlm 2-3.

Bukan Pajak (PNBP) dalam layanan pemeliharaan data. Jenis data yang terkumpul meliputi data sekunder dan data primer yang diperoleh melalui kuesioner, studi literatur, serta wawancara mendalam. Penelitian dilaksanakan di Kantor BPN Kota Makassar yang merupakan institusi yang diberikan kewenangan oleh Negara dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan dan Pendapatan Daerah. Dimana Kantor Pertanahan Kota Makassar beralamat di Jl. A. P. Pettarani No.8. Populasi pada penelitian ini merupakan pegawai Kantor BPN Kota Makassar yang membidangi Penerapan Zona Nilai tanah, pendapatan daerah, dan layanan pemeliharaan data. Adapun Teknik pengambilan sampel dipilih secara purposive sampling, melibatkan pegawai yang terlibat langsung dalam penerapan Zona Nilai Tanah, pendapatan daerah, dan layanan pemeliharaan data, terdiri dari pegawai ATR/BPN Kota Makassar.

### **C. PEMBAHASAN**

#### **1. Penerapan Zona Nilai Tanah (ZNT) terhadap Penetapan Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) dalam Layanan Pemeliharaan Data**

Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015, perubahan Peraturan Pemerintah ini salah satu yang disempurnakan adalah pengaturan terkait pihak tertentu. Salah satu subjek pihak tertentu yaitu masyarakat tidak mampu, mendapatkan insentif berupa Rp.0,- (nol rupiah) untuk pensertipikatan tanah pertama kali berupa pengukuran batas bidang tanah, pemeriksaan tanah panitia A dan pendaftaran tanah pertama kali. Sejalan dengan hal tersebut di atas pemerintah membuat produk terkait dengan pertanahan, yaitu Zona Nilai Tanah (ZNT).

Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan poligon yang menggambarkan nilai tanah yang relative sama dari sekumpulan bidang tanah didalamnya, yang batasannya bisa bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan

nilai antara satu dengan yang lainnya berdasarkan analisa petugas dengan metode perbandingan harga pasar dan biaya. Tujuan dari Zona Nilai Tanah itu sendiri 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.<sup>10</sup>

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.

Penerapan ZNT pada Kantor BPN Kota Makassar jika dilihat dari Nilai Pasar Wajar (NPW) sudah sesuai, dimana penerapan Zona Nilai Tanah (ZNT) dapat memberikan informasi potensi dan nilai tanah, memberikan gambaran perkembangan perekonomian suatu wilayah, memberikan referensi masyarakat dalam transaksi, memberikan dasar penentuan tarif dalam pelayanan pertanahan, dan beberapa manfaat yang lainnya.

Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) dapat meningkatkan keakuratan nilai tanah karena didasarkan pada data harga pasar yang wajar. ZNT dibuat berdasarkan survei lokasi dan harga pasar, ZNT menggambarkan nilai tanah yang relatif sama untuk sekumpulan bidang tanah dalam satu area, batasan area ZNT bisa bersifat imajiner atau nyata, tergantung penggunaan tanah, nilai tanah dalam ZNT adalah nilai tanah dalam keadaan kosong, tidak termasuk nilai benda-benda yang melekat padanya, dan nilai pasar adalah angka yang paling wajar karena sesuai dengan permintaan masyarakat.

Kualitas data pada peta Zona Nilai Tanah (ZNT) yang digunakan pada ATR/BPN Kota Makassar sudah cukup baik. Untuk memastikan kualitas data peta ZNT, dapat

---

<sup>10</sup> Narindra, H., Permadi, I., & Sudarsono. (2020). Pengaturan Zona Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional the Regulation of Land Value Zone As a Basis of Land Assessment By National Land Agency. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan*, 5(1), 66–74.

dilakukan evaluasi kualitas validasi pemetaan. Evaluasi ini bertujuan untuk memastikan letak, batas, dan luas bidang tanah yang dipetakan sesuai dengan kondisi sebenarnya.

Namun, pembaruan data Zona Nilai Tanah (ZNT) perlu dilakukan secara berkala untuk memastikan data tetap akurat dan relevan. Hal ini penting untuk mendukung kebijakan daerah, terutama dalam sektor perencanaan dan pajak. Pembaruan tersebut perlu dilakukan setiap tahun untuk meningkatkan transparansi dalam penilaian nilai tanah, untuk mengoptimalkan pendapatan daerah.

Berdasarkan analisis deskriptif yang dilakukan pada beberapa pegawai pada ATR/BPN Kota Makassar yang terlibat ditemukan bahwa penyesuaian tarif PNBPN dikatakan cukup adil berdasarkan ZNT dikarenakan ZNT digunakan untuk menyediakan informasi potensi dan nilai tanah. Informasi ini menjadi rujukan nasional untuk mewujudkan fungsi tanah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Penetapan ZNT sebagai dasar pemungutan PNBPN bertujuan untuk meningkatkan pembangunan daerah.

Tarif PNBPN yang didasarkan pada Zona Nilai Tanah (ZNT) lebih transparan karena menggunakan informasi nilai tanah yang objektif dan terukur. ZNT merupakan peta yang menunjukkan potensi dan nilai tanah di suatu wilayah. Peta ZNT dibuat untuk memberikan informasi nilai tanah yang dapat digunakan sebagai rujukan nasional. Informasi nilai tanah yang objektif dan terukur dari ZNT dapat meningkatkan kepastian hukum dalam pemungutan PNBPN. Peta ZNT dapat menjadi dasar untuk menentukan tarif PNBPN yang lebih transparan dan objektif. Dengan demikian, tarif PNBPN yang didasarkan pada ZNT dapat meningkatkan kepastian hukum dan keadilan dalam pemungutan PNBPN.

Namun, penerapan ZNT dalam tarif PNBPN cukup memberikan beban biaya bagi masyarakat. Pernyataan tersebut sesuai dengan penelitian yang mengatakan bahwa diterapkannya Zona Nilai Tanah (ZNT) sebagai dasar perhitungan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) mengakibatkan semakin tingginya biaya yang harus dikeluarkan

oleh masyarakat. Hal ini berdampak pada masyarakat yang merasa terbebani khususnya masyarakat menengah ke bawah dengan pengeluaran yang semakin tinggi.<sup>11</sup>

Sosialisasi dan faktor ekonomi menjadi faktor krusial dalam penerapan ZNT dalam penetapan PNBP pada kasus kantor BPN Kota Makassar. Sosialisasi terkait penerapan tarif PNBP perlu dilakukan untuk memberikan informasi kepada masyarakat. Sosialisasi ini bertujuan untuk memberikan informasi kepada masyarakat terkait perubahan tarif PNBP dan menyamakan persepsi terkait PNBP. Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) adalah pungutan yang dibayarkan oleh masyarakat atas layanan atau pemanfaatan sumber daya dan hak yang diperoleh negara. PNBP memiliki peran penting dalam mendukung pembangunan nasional.

Faktor ekonomi dan daya beli masyarakat dapat menjadi kendala dalam implementasi Zona Nilai Tanah (ZNT). Hal tersebut dikarenakan dalam hal pengenaan tarif PNBP layanan pendaftaran tanah, ada kekhawatiran risiko jika menggunakan data ZNT, nilai pasar tanah dalam akte notaris PPAT bisa berbeda dengan nilai pasar tanah dalam Peta ZNT. Perbedaan ini dapat menimbulkan *"income opportunity loss"* PNBP, setiap area ZNT memiliki nilai yang berbeda berdasarkan analisis perbandingan harga pasar dan biaya, dan daya beli masyarakat dapat memengaruhi implementasi ZNT karena daya beli masyarakat dapat memengaruhi harga pasar tanah. Beberapa faktor tersebut mengakibatkan rendahnya pengaruh ZNT terhadap penetapan tarif PNBP.

## **2. Tinjauan Yuridis Penerapan Zona Nilai Tanah (ZNT) terhadap Penetapan Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) dalam Layanan Pemeliharaan Data.**

Secara umum adanya Zona Nilai Tanah diatur dalam berbagai peraturan hukum, diantaranya:

---

<sup>11</sup> Maimanah, Z. A., Ispriyarso, B., & Praningtyas, P. (2019). Pemanfaatan Dokumen Zona Nilai Tanah (Znt) Sebagai Dasar Pemungutan Penerimaan Negara Bukan Pajak. *Notarius*, 12(1), 332–344.

- 1) 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.
- 2) Pasal 459 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 8 Tahun 2015 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- 3) 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.
- 4) 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.

Berdasarkan hasil analisis deskriptif, pegawai ATR/BPN Kota Makassar beranggapan bahwa regulasi ZNT dan PNBPN perlu dilakukan pembaruan guna lebih meningkatkan keadilan kepada masyarakat. Perlu dilakukan kajian dan pembaruan terkait regulasi Zona Nilai Tanah (ZNT) dan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP)<sup>12</sup>.

---

<sup>12</sup> Narindra, H., Permadi, I., & Sudarsono, S. (2020). Pengaturan Zona Nilai Tanah sebagai Dasar Penilaian Tanah oleh Badan Pertanahan Nasional. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, 5(1), 66.

Pengawasan juga diperlukan terhadap implementasi Zona Nilai Tanah (ZNT) dan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pengawasan ini diperlukan untuk memastikan implementasi keduanya berjalan efektif dan optimal. Perlunya ada keselarasan antara ZNT, BPN dengan ZNT yang berlaku di Dinas Pendapatan Daerah saat hendak membayar BPHTB. Sehingga nilai menjadi transparan terhadap wajib bayar (Masyarakat).

Secara keseluruhan pemanfaatan ZNT dalam penghitungan PNBP dan perencanaan pengembangan wilayah belum dilaksanakan secara maksimal, perlu dilakukan penelitian untuk mengkaji dan menganalisis pengaturan ZNT sebagai dasar penilaian harga tanah oleh Badan Pertanahan Nasional, dan peta ZNT Kabupaten atau Kota dimaksudkan untuk menyediakan informasi potensi dan nilai tanah sebagai kebutuhan dan rujukan nasional.<sup>13</sup>

Di Indonesia, masalah hak cipta diatur dalam undang-undang hak cipta yang berlaku saat ini, yaitu Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang hak cipta. Dalam undang-undang tersebut, hak cipta adalah hak eksklusif bagi pencipta maupun penerima hak untuk mengumumkan atau memperbanyak ciptaannya maupun memberikan izin untuk itu dengan tidak mengurangi pembatasan-pembatasan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku Pasal 1 butir 1.

Semakin hari, semakin banyak karya-karya yang terus diciptakan oleh manusia, baik itu dalam bidang industry, teknologi, dan tidak terkecuali dalam bidang seni seperti tari sastra, film, dan musik.<sup>14</sup> Dengan bertambahnya hak cipta, manusia menyadari akan adanya hak baru di luar hak kebendaan atau barang. Pengakuan atas segala temuaan, ciptaan dan kreasi baru yang ditemukan dan diciptakan baik oleh individu maupun kelompok telah melahirkan apa yang disebut dengan Hak Milik Intelektual (HMI) atau Hak Kekayaan Intelektual (HKI). Pada abad kuno, hak cipta belum dikenal oleh

---

<sup>13</sup> Tanjung, A. R. (2021). *Implementasi Kebijakan Pemanfaatan Zona Nilai Tanah (ZNT) dalam Penghitungan Nilai Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) dan Perencanaan Pengembangan Wilayah (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara)* (Doctoral dissertation, Universitas Sumatera Utara).

<sup>14</sup> Rafliyanto Ahmad., et al. (2023). *Tinjauan Undang-Undang Nomor 19 tahun 2002 tentang hak cipta dan hukum islam mengenai kedudukan hak cipta*. Jurnal ilmu social, Humaniora dan seni,1(3). Hlm.

masyarakat, sekalipun banyak karya cipta yang dihasilkan masyarakat pada saat itu. Karya cipta dianggap sebagai hal biasa yang eksistensinya tidak perlu dilindungi oleh peraturan perundang-undangan. Mereka menganggap bahwa hak cipta tidak memiliki arti yang strategis dalam kehidupan manusia, seperti halnya rumah, tanah atau benda lainnya.<sup>15</sup> Gambar sebagai salah satu ciptaan yang dilindungi berdasarkan Undang-Undang hak cipta, merupakan salah satu jenis ciptaan yang mengalami perkembangan yang sangat cepat mengikuti perkembangan dunia teknologi. Hal itu disebabkan karena keterkaitan gambar digital sebagai produk teknologi.<sup>16</sup>

Munculnya metode baru dalam dunia gambar tentu saja menuntut adanya pengaturan baru yang bertujuan untuk mengakomodir perkembangan yang sangat pesat, sehingga dapat menjamin kepentingan pencipta, baik itu dari segi hak moral terlebih dalam hak ekonomi. kemajuan teknologi yang semakin pesat dibidang gambar ini, tentu saja semakin memangkas kepentingan pencipta. Penggunaan, penggandaan dan pemanfaatan ciptaan gambar digital untuk komersial tanpa sepengetahuan dan seizin pencipta adalah salah satu masalah serius dalam perlindungan ciptaan gambar digital.<sup>17</sup> Ilustrasi berasal dari sebuah Bahasa latin "*Illustrate*" yang artinya menerangkan. Pendapat lain menjelaskan bahwa ilustrasi adalah Gambaran yang berupa angan-angan atau khayalan. Namun pengertian ilustrasi sendiri yang tepat adalah penggabungan beberapa unsur-unsur seni rupa dan prinsip seni rupa sehingga menjadi karya yang mempunyai nilai estetik berupa Gambaran visual Dimana Gambaran visual tersebut diperoleh dari sebuah tulisan, cerita, maupun sebuah kejadian.<sup>18</sup>

Semakin tinggi eksploitasi ciptaan dalam bentuk digital, maka akan semakin besar potensi pelanggaran (pembajakan). Sebuah website di internet dipenuhi dengan

---

<sup>15</sup>Syafrinaldi. (2011). *Hukum tentang Perlindungan Hak Milik Intelektual dalam Menghadapi Era Global*. Riau: UIR Press. Hlm. 1

<sup>16</sup> Iin Kurnianingsih. (2017). *Tinjauan hukum terhadap kegiatan tracing pada ciptaan berupa gambar digital ditinjau dari Undang-Undang No.28 Tahun 2014 Tentang Hak Cipta*. Skripsi. Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, Hlm. 72

<sup>17</sup> Iin Kurnianingsih. Op Cit. Hlm. 73

<sup>18</sup> Roni Nugroho. (2019). *Analisis gambar ilustrasi karya bodilpunk dalam kurun waktu 2012-2018*. Jurnal seni rupa,1(9). Hlm. 68

karya-karya artistik, karya drama, karya musical. Sinematografi, fotografi dan karya-karya seni lainnya dan bahkan karya dalam bidang ilmu pengetahuan yang kesemuanya merupakan karya-karya yang dilindungi oleh prinsip-prinsip tradisional Undang-undang hak cipta.<sup>19</sup> Pada prinsipnya, karya cipta dalam bentuk tradisional, seperti puisi pada secarik kertas, tidak akan kehilangan perlindungan hak cipta apabila diubah ke dalam bentuk digital. Bentuk digital dari ciptaan ini mudah untuk diakses oleh masyarakat dengan media telekomunikasi tidak menutup kemungkinan akan adanya beberapa ciptaan yang mirip bahkan dapat dikatakan serupa sehingga rentan akan terjadinya pelanggaran hak cipta di internet. Salah satu contoh pelanggaran yang sering terjadi di internet yaitu plagiarisme.<sup>20</sup>

Dalam hubungan kepemilikan terhadap hak cipta, hukum bertindak dan menjamin pencipta untuk menguasai dan menikmati secara eksklusif hasil karyanya itu dan jika perlu dengan bantuan negara untuk penegakan hukumnya. Jaminan ini tercermin dalam sistem HKI yang berkembang dengan menyeimbangkan antara dua kepentingan yaitu pemilik Hak Cipta dan kebutuhan masyarakat umum.<sup>21</sup> Ada 4 prinsip dalam sistem HKI untuk menyeimbangkan kepentingan individu dan kepentingan masyarakat, sebagai berikut:<sup>22</sup>

1. Prinsip Keadilan (*the principle of natural justice*)
2. Prinsip Ekonomi (*the economic argument*)
3. Prinsip Kebudayaan (*the cultural argument*)
4. Prinsip Sosial (*the social argument*)

Dari ketentuan ini perlu dikemukakan bahwa Hak Cipta bukanlah suatu hak yang berlakunya secara absolut dan bukan mengenai hak saja. Hak cipta juga berkenaan

---

<sup>19</sup> Sigit Supto Nugroho. (2022). *Dimensi hukum media massa*. Klaten: Penerbit Lakeisha. Hlm. 27

<sup>20</sup> Yusran Isnaini. (2019). *Mengenal hak cipta melalui tanya jawab dan contoh kasus*. Yogyakarta: Pradipta Pustaka media. Hlm. 15

<sup>21</sup> Ibid. Hlm. 501

<sup>22</sup> Ibid. Hlm. 501

dengan kewajiban sebagaimana dapat dibaca dalam Pasal 1 Ayat (1) UUHC 2002 tersebut di atas, yaitu bahwa hak cipta dibatasi undang-undang.<sup>23</sup>

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta (UUHC), menjamin hak moral dan hak ekonomi pencipta begitu hak cipta menempel pada karya cipta. Pada penjelasan umum UUHC juga menjelaskan bahwa hak cipta merupakan salah satu bagian dari kekayaan intelektual yang memiliki ruang lingkup objek dilindungi paling luas, karena mencakup ilmu pengetahuan, seni dan sastra (*art and literary*) yang di dalamnya mencakup pula program komputer. Salah satu faktor yang melandasi perlindungan hak cipta di Indonesia adalah berkembangnya ekonomi kreatif, sehingga Pemerintah Indonesia melakukan pembaruan UUHC, mengingat hak cipta menjadi basis terpenting dari ekonomi kreatif nasional. Dengan UUHC yang memenuhi unsur perlindungan dan pengembangan ekonomi kreatif ini maka diharapkan kontribusi sektor Hak Cipta dan Hak Terkait bagi perekonomian negara dapat lebih optimal.<sup>24</sup>

Bagi ilustrator ilustrasi digital mengunggah karya ke internet tidak hanya sebagai bentuk kepuasan batin saja namun juga sebagai bentuk deklarasi sehingga ilustrasi tersebut memiliki hak cipta, bahkan apabila karya tersebut baru berupa sketsa. Sehingga apabila ada yang mengaku-ngaku memiliki hak ciptanya, tanggal pengunggahan juga dapat dijadikan sebagai bukti. Pencipta ilustrasi juga harus memahami adanya resiko terjadinya penyebaran baik melalui pengunggahan ulang maupun kemungkinan digunakan, dan dimodifikasi.<sup>25</sup>

Dari uraian di atas, nampak bahwa berdasarkan UUHC, suatu karya akan mendapatkan hak ciptanya terhitung sejak dari karya tersebut memiliki bentuk dan dideklarasikan oleh penciptanya. Ilustrasi digital baru menjadi objek perlindungan apabila ilustrasi tersebut sudah bukan berupa konsep ide serta telah di publikasikan oleh penciptanya. Selama dapat dibuktikan bahwa ilustrasi tersebut merupakan hasil kreasi yang orisinal dari penciptanya, maka hak cipta telah melekat pada karya tersebut dan hak-hak yang

---

<sup>23</sup> Rafliyanto Ahmad. Op Cit. Hlm. 502

<sup>24</sup> Jati Restuningsih, et al. (2021). *Perlindungan hukum ilustrasi digital berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 Tentang hak cipta*. Jurnal Notarius,14(2). Hlm. 963

<sup>25</sup> Jati Restuningsih. Op Cit. Hlm. 964

dimiliki pencipta dilindungi oleh UUHC dengan atau tanpa adanya pendaftaran hak cipta.<sup>26</sup>

#### **D. KESIMPULAN**

Penerapan ZNT memudahkan pemeriksaan nilai tanah. Namun berdasarkan temuan, diterapkannya ZNT sebagai penentuan PNBPN juga 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. Meskipun demikian, dengan beralihnya metode yang semula menggunakan NJOP dan sekarang menerapkan ZNT serta diterapkannya layanan online, kondisi layanan pemeliharaan data memiliki dampak yang signifikan, yaitu jumlah transaksi meningkat, jumlah PNBPN meningkat, waktu layanan lebih cepat, serta pemanfaatan sumber daya manusia yang lebih efektif. Regulasi yang mengatur kebijakan tentang penerapan ZNT, berdasar pada 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”. 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.

---

<sup>26</sup> Jati Restuningsih. Op Cit. Hlm. 964

**E. REFERENSI**

- Agus Ariawan. 2013. "Ujian Rasionalitas Nilai Tanah Sebagai Dasar Revisi Peta Zoonal Nilai Tanah Dan Pengaruhnya Terhadap Tarif PNBPN, BPHTB, dan PBB". Skripsi.Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, hlm 2-3.
- Al-Quran dan Terjemahannya. Departemen Agama RI. Surat Al-A'raf ayat:128
- Aprilia, S. N., Zulkarnaen, Z., & Pardi, P. (2022). Implementasi Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2018 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan Di Kantor Badan Pertanahan Kota Pontianak. *Publika Jurnal Ilmu Administrasi Negara (E-Journal)*, 11(1), 318-336.
- Ardani, M. N. (2019). Penyelenggaraan Tertib Administrasi Bidang Pertanahan Untuk Menunjang Pelaksanaan Kewenangan, Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional. *Administrative Law and Governance Journal*, 2(3), 476-492. <https://doi.org/10.14710/alj.v2i3.476-492>
- Fitrianingsih, F., Riyadi, R., & Suharno, S. (2021). Evaluasi Digitalisasi Arsip Pertanahan dan Peta Bidang Tanah Terintegrasi Menuju Pelayanan Online. *Tunas Agraria*, 4(1), 54-81. <https://doi.org/10.31292/jta.v4i1.135>
- Maimanah, Z. A., Ispriyarso, B., & Praningtyas, P. (2019). Pemanfaatan Dokumen Zona Nilai Tanah (Znt) Sebagai Dasar Pemungutan Penerimaan Negara Bukan Pajak. *Notarius*, 12(1), 332-344.
- Maimanah, Z. A., Ispriyarso, B., & Praningtyas, P. (2019). Pemanfaatan Dokumen Zona Nilai Tanah (Znt) Sebagai Dasar Pemungutan Penerimaan Negara Bukan Pajak. *Notarius*, 12(1), 332-344.
- Narindra, H., Permadi, I., & Sudarsono, S. (2020). Pengaturan Zona Nilai Tanah sebagai Dasar Penilaian Tanah oleh Badan Pertanahan Nasional. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, 5(1), 66.

- Narindra, H., Permadi, I., & Sudarsono. (2020). Pengaturan Zona Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional the Regulation of Land Value Zone As a Basis of Land Assessment By National Land Agency. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan*, 5(1), 66–74.
- Narindra, H., Permadi, I., & Sudarsono. (2020). Pengaturan Zona Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional the Regulation of Land Value Zone As a Basis of Land Assessment By National Land Agency. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan*, 5(1), 66–74.
- Nurrokhman, A. (2019). Kesiapan Data Pertanahan Menuju Pelayanan Online.
- Susanawati, N., Astuti, R. S., Priyadi, B. P., & Afrizal, T. (2021). Tata Kelola Informasi Peta Zona Nilai Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Semarang. *Perspektif*, 10(2), 345–351. <https://doi.org/10.31289/perspektif.v10i2.4463>
- Tanjung, A. R. (2021). Implementasi Kebijakan Pemanfaatan Zona Nilai Tanah (ZNT) dalam Penghitungan Nilai Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) dan Perencanaan Pengembangan Wilayah (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara) (Doctoral dissertation, Universitas Sumatera Utara).