

**EFEKTIVITAS HARGA ZONA NILAI TANAH PADA KANTOR
PERTANAHAN TERHADAP NILAI TRANSAKSI DALAM AKTA JUAL
BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH DI KOTA PALEMBANG**

ARTIKEL



**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)
Di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya:**

Oleh:

Heriyanto

NIM: 02022681418047

Dosen Pembimbing:

- 1. Prof. Amzulian Rifai, S.H., LL.M., Ph.D**
- 2. Agus Trisaka, S.H., M.Kn, BKP.**

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

2016

**EFEKTIVITAS HARGA ZONA NILAI TANAH PADA KANTOR
PERTANAHAN TERHADAP NILAI TRANSAKSI DALAM AKTA JUAL
BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH DI KOTA PALEMBANG**

Heriyanto

Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya

Heri.id91@gmail.com

ABSTRAK

Harga Zona Nilai Tanah merupakan 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 yang ditentukan oleh petugas Kantor Pertanahan.

Kata Kunci: Zona Nilai Tanah, Kantor Pertanahan, Hukum Agraria

ABSTRACT

Zones Price of Land is a polygons which illustrate the relative value of the same land from a set of plot in it, which is the limits could be imaginary or real according to the real use of the land and have a difference price between one another based on officers analysis with the market price comparison method and the fee determined by the officers of the land office.

Key Words: Zone Price of Land, Land Office, Agrarian Law

PENDAHULUAN

Zona Nilai Tanah 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.¹

Menurut Maria S.W. Sumardjono, karena sifat tanah langka dan terbatas, serta merupakan kebutuhan dasar setiap manusia inilah maka pada hakekatnya masalah tanah adalah masalah yang sangat menyentuh keadilan. Tetapi tidak selalu mudah untuk merancang suatu kebijakan pertanahan yang dirasakan adil untuk semua pihak.² Untuk itu pemerintah mengeluarkan kebijakan mengenai tarif pelayanan pertanahan yang tertuang di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 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 yang di dalamnya tercantum ketentuan mengenai Zona Nilai Tanah.

Pada Kantor Pertanahan³ Kota Palembang mulai menerapkan harga Zona Nilai Tanah pada awal tahun 2013 sekitar bulan Maret 2013 dibawah naungan Subsidi Tematik dan Potensi Tanah⁴ pada Seksi Survey Pengukuran dan Pemetaan⁵ yang dilatar belakangi dengan persoalan

¹ Peta Nilai Zona Tanah Review, BPN RI, 2012. hlm. 6.

² Maria S.W. Sumardjono. 2001. Kebijakan Pertanahan antara Regulasi & Implementasi, Jakarta: Kompas. hal. 19.

³ Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah; Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pasal 1 angka 1

⁴ Seksi Tematik mempunyai tugas melakukan survei, pemetaan, pemeliharaan dan pengembangan pemetaan tematik dalam data tekstual dan spasial; Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2008 tentang Uraian Tugas Subbagian dan Seksi Pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Uraian Tugas Urusan dan Subseksi Pada Kantor Pertanahan, pasal 8 ayat 1

⁵ Ibid. pasal 7 ayat 1

riil di lapangan adalah masih terdapat berbagai masalah dalam masyarakat dan penyelenggaraan administrasi negara yang berkenaan dengan nilai dan penilaian aset, baik aset privat maupun aset publik, yaitu:

1. Belum adanya sistem penilaian Nilai Total Aset Pertanahan yang mampu berperan:
 - a. Sebagai bagian dari indikator kemakmuran, yaitu keberhasilan ekonomi dan pemerataan hasil-hasilnya. Indikator keberhasilan ekonomi ditunjukkan oleh agregat⁶ nilai-nilai yang ditetapkan sebagai rujukannya, antara lain:
 - 1) Nilai produksi (dalam arti luas);
 - 2) Nilai pendapatan (termasuk keadilan dan pemerataan pendapatan);
 - 3) Nilai aset (kekayaan) utamanya Nilai Total Aset Pertanahan (NTAP).
 - b. Sebagai mekanisme pencegahan dan pengurangan sengketa⁷, perkara⁸, dan konflik pertanahan⁹, melalui peranan dalam memberikan penilaian yang adil (*fair*), benar dan transparan.
2. Belum adanya sistem penilaian tanah dan atau properti:
 - a. Yang mencerminkan nilai atau harga pasar nyata, sehingga menciptakan pasar tanah dan properti yang sehat dan transparan serta keadilan dalam penetapan pajak dan penghasilan negara

⁶ Agregat: *n* hasil proses agresasi; mesin kecil pembangkit listrik; Budiono, MA. 2005. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Surabaya: Karya Agung. Hlm. 21

⁷ Sengketa Pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak bertampak luas secara sosio-politis; <http://www.bpn.go.id/Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan>, diakses pada tanggal 3 September 2015

⁸ Perkara Pertanahan adalah perselisihan pertanahan yang penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan yang masih dimintakan penanganan perselisihannya di BPN RI; <http://www.bpn.go.id/Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan>, diakses pada tanggal 3 September 2015

⁹ Konflik Pertanahan merupakan perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas sosio-politis; <http://www.bpn.go.id/Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan>, diakses pada tanggal 3 September 2015

yang berasal dari nilai tanah, yang keseluruhannya dapat merupakan penggerak pembangunan dan ekonomi negara untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat;

- b. Yang mencerminkan keadilan dalam memperoleh “penilaian” atas kepemilikan tanah (properti) ¹⁰ secara obyektif dan transparan, baik untuk transaksi-transaksi pertanahan (jual-beli ¹¹, agunan ¹², asuransi, sewa-kontrak, dan sebagainya), pembayaran pajak¹³, maupun dalam perolehan ganti kerugian akibat pengadaan tanah untuk kepentingan umum.¹⁴

Sehubungan dengan kebijakan yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 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 juncto Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1997 Tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak merujuk kepada pencegahan dan pengurangan sengketa, perkara dan konflik pertanahan, melalui peranan ketentuan Zona Nilai Tanah dalam memberikan penilaian yang adil, benar dan transparan.

Mengingat betapa pentingnya keadilan terhadap nilai-nilai tanah bagi masyarakat, maka perlu dilakukan penelitian mengenai Efektivitas Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Terhadap Nilai

¹⁰ Properti menunjukan kepada sesuatu yang biasanya dikenal sebagai entitas dalam kaitannya dengan kepemilikan seseorang atau sekelompok orang atas suatu hak eksklusif; <https://id.m.wikipedia.org/wiki/Properti>, diakses pada tanggal 3 September 2015

¹¹ Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pasal 37 ayat 1

¹² Agunan: *n* cagaran; gadaian; jaminan; tanggungan; *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Op.Cit. Hlm. 22

¹³ Pajak adalah iuran kepada negara yang terhutang oleh yang wajib membayarnya (wajib pajak) berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapat prestasi (balas jasa) kembali secara langsung; A. Siti Soetami. 2007. *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Bandung: Anonim. Hlm. 123

¹⁴ *Peningkatan Keterampilan Penilai Tanah Survey Potensi Tanah*, loc.cit

Transaksi dalam Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Palembang.

Akan tetapi dalam praktek di lapangan tidak semua masyarakat dan notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah kota Palembang berpedoman kepada Harga Zona Nilai Tanah yang sudah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 125 Tahun tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional.¹⁵

Berdasarkan uraian di atas ada beberapa permasalahan yang akan diteliti antara lain, sebagai berikut:

1. Mengapa dilakukan Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang?
2. Bagaimanakah Efektivitas Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Terhadap Nilai Transaksi dalam Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Palembang?
3. Bagaimanakah Dampak Ketentuan Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Terhadap Harga Transaksi Nilai Pasar Tanah Pada Masyarakat di Kota Palembang?

METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode yang digunakan dalam penelitian mengenai Efektivitas Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang Terhadap Nilai Transaksi dalam Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah metode empiris dengan meneliti data

¹⁵ Sumber: Kantor Pertanahan Kota Palembang

primer (field research) dan ditunjang dengan metode normatif yaitu dengan mengelola data sekunder (library research).

Penelitian ini merupakan jenis penelitian empiris yaitu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya di dalam masyarakat. Bekerjanya hukum dalam masyarakat dapat dikaji dari tingkat efektivitasnya hukum, kepatuhan terhadap hukum, peranan lembaga atau institusi hukum dalam penegakan hukum, peranan terhadap lembaga atau institusi hukum di dalam penegakan hukum, implementasi aturan hukum, pengaruh aturan hukum terhadap aturan hukum.¹⁶

Penelitian terhadap efektivitas hukum merupakan penelitian yang membahas bagaimana hukum beroperasi dalam masyarakat, penelitian ini sangat relevan di negara-negara berkembang seperti Indonesia, penelitian ini mensyaratkan penelitiannya di samping mengetahui ilmu hukum juga mengetahui ilmu sosial, dan memiliki pengetahuan dalam penelitian ilmu sosial (*sosial science research*)¹⁷

2. Teknik Pendekatan

Teknik pendekatan yang digunakan dalam penelitian untuk penulisan ini adalah menggunakan metode pendekatan yang bersifat yuridis empiris. Maksudnya data yang diperoleh dalam penulisan tesis ini mengacu atau berpedoman pada segi-segi yuridis dan juga berpedoman pada segi-segi empiris yang digunakan sebagai alat bantu dalam penelitian. Pendekatan yuridis yang menggunakan sumber data sekunder, digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan mengenai Efektivitas Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang Terhadap Nilai Transaksi dalam Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Pejabat

¹⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. 2010. Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat. Jakarta: RajaGrafindo. Hlm. 14.

¹⁷ Prof. Dr. Zainuddin Ali, M.A. 2009. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 31.

Pembuat Akta Tanah, sedangkan pendekatan empiris yang mempergunakan sumber data primer, digunakan menganalisis hukum yang dilihat dari perilaku masyarakat yang mempola dalam kehidupan masyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kehidupan kemasyarakatan, dalam hali ini yang berkaitan dengan Harga Transaski dalam akta notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Harga Transaksi dalam masyarakat.

3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian hukum empiris berasal dari data lapangan. Data lapangan merupakan data yang berasal dari para responden. Responden, yaitu orang atau kelompok masyarakat yang memberikan jawaban terhadap pertanyaan yang diajukan oleh peneliti. Dalam penelitian ini dilakukan untuk memperoleh data Primer dan data Sekunder yaitu:

1. Data Primer:

Penelitian lapangan dilakukan untuk memperoleh data primer yang relevan sebagai data pendukung. Penelitian lapangan ini menggunakan *depth interview* (wawancara mendalam) dan kuisisioner. Responden ditentukan secara *purposive sampling* terdiri dari: Pegawai Kantor Pertanahan Kota Palembang, Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di Palembang dan Masyarakat kota Palembang.

2. Data Sekunder:

Menurut Nomensen Sinamo dalam bukunya “Metode Penelitian Hukum”, bahan pustaka bidang hukum dari sudut kekuatan mengikatnya dapat dibedakan menjadi tiga golongan yaitu bahan hukum primer, sekunder dan tersier (yang juga dinamakan bahan penunjang)¹⁸.

¹⁸ Nomensen Sinamo. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Bumi Intitama Sejahtera. Hlm. 94.

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang bersifat mengikat pada masalah-masalah yang diteliti, antara lain:
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pasal 33 ayat 3;
 - Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1997 Tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak;
 - Undang Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
 - Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tatakerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.
 - Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional;
 - Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 Tanggal 28 Desember 2015 Tentang tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional;
 - Peraturan Pemerintah Kota Palembang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer sehingga dapat membantu menganalisis serta memahami bahan hukum primer tersebut. Bahan Hukum Sekunder berupa buku-buku,

tulisan-tulisan, hasil-hasil penelitian, karya ilmiah dari kalangan hukum yang berkaitan dengan Efektivitas Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Terhadap Nilai Transaksi dalam Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Palembang.

- c. Bahan hukum tersier (penunjang), di luar bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus, ensiklopedia, atau majalah yang berkaitan dengan Efektivitas Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Terhadap Nilai Transaksi dalam Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Palembang.

4. Lokasi, Populasi dan Sampel Penelitian

Lokasi yang dipilih untuk melakukan penelitian ini adalah Kota Palembang, dengan alasan sebagai berikut:

- a. Kota Palembang merupakan ibukota provinsi Sumatera Selatan yang merupakan kota terpadat penduduknya di provinsi Sumatera Selatan dan berdasarkan data per Juni 2014 dengan luas daerah 37.403 Ha dengan jumlah penduduk sebanyak 1.558.491 jiwa.¹⁹
- b. Terdapat 100 (seratus) Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menjalankan jabatannya di kota Palembang.
- c. Terdapat data-data Zona Nilai Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Palembang.

Populasi adalah sekumpulan kasus yang memenuhi syarat-syarat tertentu yang berkaitan dengan masalah penelitian. Kasus-kasus tersebut dapat berupa orang, barang, binatang, hal atau peristiwa. Sekiranya populasi ini terlalu banyak jumlahnya maka biasanya diadakan sampling.²⁰

¹⁹ Sumber: BPS Kota Palembang

²⁰ Mardalis. 1989. *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, Jakarta: PT. Bumi Aksara. Hlm. 53.

Sampling atau sampel berarti contoh, yaitu sebagian dari seluruh individu yang menjadi objek penelitian. Tujuan penentuan sampel adalah untuk memperoleh keterangan mengenai objek penelitian dengan cara mengamati hanya sebagian dari populasi, suatu reduksi terhadap jumlah objek penelitian.²¹

Teknik penentuan sampel yang digunakan adalah *purposive sampling* yaitu sampel yang dipilih dengan sengaja diantara populasi yang menjadi objek penelitian dengan tujuan agar dapat mewakili karakteristik populasi.²²

Selanjutnya setelah ditentukan sampel yang dijadikan objek penelitian, maka ditentukan responden dari penelitian ini, Responden tersebut antara lain:

- a. Kantor Pertanahan Kota Palembang yaitu Kepala Sub Seksi Tematik dan Potensi.
- b. Dua PPAT, yaitu PPAT daerah jabatan Kota Palembang ditentukan sebagai responden.
- c. 20 (dua puluh) orang masyarakat yang mengajukan permohonan peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kota Palembang.
- d. 20 (dua puluh) orang masyarakat yang pernah melakukan transaksi jual beli tanah, yang objeknya terletak di kota Palembang.

5. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Kepustakaan (Library Research)

Yaitu data sekunder yang diperoleh dari buku-buku, tulisan-tulisan, hasil-hasil penelitian, karya ilmiah dari kalangan hukum, jurnal, dokumen resmi (seperti peraturan-perundangan), laporan, catatan, website dan lain-lain.

²¹ Ibid. Hlm. 55.

²² Ibid. Hlm. 58.

b. Penelitian Lapangan (Field Research)

Yaitu dilakukan untuk memperoleh data primer yang relevan sebagai data pendukung, Penelitian lapangan ini menggunakan *depth interview* (wawancara mendalam) dan kuisisioner. Responden ditentukan secara purposive sampling terdiri dari: Pegawai Kantor Pertanahan Kota Palembang, Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di Palembang dan masyarakat kota Palembang.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang

Berdasarkan alur berkas seksi survey pengukuran dan pemetaan Kantor Pertanahan Kota Palembang tahun 2014, Prosedur Permohonan Informasi Harga Zona Nilai Tanah bagi masyarakat yang mempunyai Sertipikat Hak Atas Tanah yaitu:

- Pemohon, masuk ke loket pelayanan Kantor Pertanahan Kota Palembang untuk menyerahkan berkas kemudian dicetak kwitansi/Surat Perintah Setor oleh Petugas Loket;
- Berkas tersebut didisposisi oleh Kepala Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan dan Kepala Sub Seksi Tematik;
- Petugas mencetak peta informasi zona nilai tanah;
- Berkas ditandatangani oleh Kepala Sub Seksi Tematik;
- Berkas dibukukan dan dinomori oleh Petugas;
- Berkas diserahkan kepada Pemohon.

Adapun persyaratan yang harus dilengkapi oleh pemohon untuk mendapatkan informasi zona nilai tanah yaitu:

- Photo copy Sertipikat Hak Atas Tanah;
- Photo copy Identitas Diri;
- Photo copy Pajak Bumi dan Bangunan tahun berjalan.
- Sket Lokasi Tanah

Pemohon dapat menerima hasil produk idealnya selama tiga hari kerja. Zona Nilai Tanah ini berfungsi sebagai dasar nilai permeter dalam menentukan nilai dari objek peralihan hak atas tanah yang mana Zona Nilai Tanah ini sangat berpengaruh terhadap pemasukan Penerimaan Negara Bukan Pajak di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Pasal 16 ayat 9 (1) dan ayat (2) yaitu:

- (1) “Tarif Pelayanan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf a berupa pelayanan pendaftaran:
 - a. Keputusan Perpanjangan Hak Atas Tanah untuk Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai Berjangka Waktu; dan
 - b. Keputusan Pembaruan Hak Atas Tanah untuk Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai Berjangka Waktu, dihitung berdasarkan rumus $T = (2\% \times \text{Nilai Tanah}) + \text{Rp. } 100.000,00$.
- (2) Tarif Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf b berupa Pelayanan Pendaftaran Pemindahan Peralihan Hak Atas Tanah untuk Perorangan dan Badan Hukum, dihitung berdasarkan rumus $T = (1\% \times \text{Nilai Tanah}) + \text{Rp. } 50.000,00$ ”

Dikatakan berpengaruh terhadap Penerimaan Negara Bukan Pajak dikarenakan sebelumnya Nilai Tanah pada Pasal 16 ayat (1) dan (2) tersebut menggunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dalam SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan) yang dihitung lebih kecil daripada Zona Nilai Tanah yang dapat menimbulkan kerugian terhadap Penerimaan Negara Bukan Pajak.

Sedangkan bagi masyarakat yang belum mempunyai sertipikat hak atas tanah, Kantor Pertanahan Kota Palembang telah menyediakan website khusus untuk memudahkan masyarakat yang belum mempunyai sertipikat hak atas tanah untuk mengakses informasi nilai tanah dalam bentuk peta Zona Nilai Tanah yang telah disediakan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang melalui alamat www.bpn-

palembang.com. Melalui situs Kantor Pertanahan Kota Palembang ini masyarakat dapat mengetahui informasi zona nilai tanah berdasarkan Peta Zona Nilai Tanah yang berbasis koordinat.

Menurut Pendapat Nuryanti, ST selaku Kepala Sub Seksi Tematik periode Maret 2013 – Agustus 2015 Kantor Pertanahan Kota Palembang bahwa kelemahan dari Peta Zona Nilai Tanah berbasis koordinat yang ada dalam situs Kantor Pertanahan Kota Palembang tidak menampilkan peta udara sehingga masyarakat banyak tidak mengetahui dimana posisi sebenarnya tanah mereka jika tidak mencantumkan koordinat tanah yang bersangkutan.²³

2. Efektivitas Harga Zona Nilai Tanah Terhadap Nilai Transaksi Dalam Akta Jual Beli Di Kota Palembang

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan tepatnya pada kantor Pertanahan kota Palembang Kementerian Negara Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia mengenai Efektivitas Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Terhadap Nilai Transaksi Dalam Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kota Palembang terhadap masyarakat yang hendak melakukan peralihan hak atas tanah atas sertipikat Hak Milik yang dimilikinya melalui metode wawancara dan kuisioner sehingga didapat data sebagai berikut:

²³ Transkripsi Hasil Wawancara dengan Nuryanti, ST selaku Kepala Sub Seksi Tematik Kantor Pertanahan Kota Palembang Periode Maret 2013-Agustus 2015 pada tanggal 13 Januari 2016

**Perbedaan Harga Transaksi Sesuai ZNT dengan Harga Transaksi
dalam Akta Jual Beli PPAT**

No.	Luas (m ²)	Harga ZNT/ m ² (Rp)	Harga Transaksi Sesuai ZNT (Luas x Harga ZNT)/ (Rp)	Harga Transaksi Dalam AJB (Rp)	Nilai Pasar Dalam BPHTB (Rp)
1.	100	1.818.000	181.800.000	100.000.000	100.000.000
2.	81	13.979.000	1.132.299.000	250.000.000	250.000.000
3.	118	12.177.000	1.436.886.000	1.000.000.000	1.000.000.000
4.	354	2.860.000	1.012.440.000	80.800.000	80.800.000
5.	414	1.117.000	462.438.000	300.000.000	300.000.000
6.	142	1.383.000	196.386.000	85.000.000	85.000.000
7.	96	149.000	14.304.000	85.000.000	85.000.000
8.	393	3.097.000	1.217.121.000	400.000.000	400.000.000
9.	98	12.177.000	1.193.346.000	650.000.000	650.000.000
10.	79	6.442.000	508.918.000	650.000.000	650.000.000
11.	1.025	1.874.000	1.920.850.000	450.000.000	450.000.000
12.	235	687.000	161.445.000	56.400.000	56.400.000
13.	105	427.000	44.835.000	80.000.000	80.000.000
14.	105	2.202.000	231.210.000	570.955.000	570.955.000
15.	103	2.268.000	233.604.000	175.000.000	175.000.000
16.	74	2.215.000	163.910.000	120.000.000	120.000.000
17.	171	687.000	117.477.000	58.000.000	58.000.000
18.	370	6.002.000	2.220.740.000	1.500.000.000	1.500.000.000
19.	118	734.000	86.612.000	90.000.000	90.000.000
20.	308	1.400.000	431.200.000	170.000.000	170.000.000

Sumber: Data Primer yang diolah Tahun 2016

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa sebanyak 15 (lima belas) orang responden atau sekitar 75% responden yang melakukan transaksi yang tercantum dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Palembang dibawah standar ketentuan dari Harga Zona Nilai Tanah berdasarkan Berdasarkan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 21 Februari 2013 nomor: 648/021-100/II/2013 perihal Petunjuk Pelaksanaan

Kegiatan Bidang Survei Pengukuran dan Pemetaan di BPN Pusat dan Kanwil BPN Provinsi yang dapat menyebabkan kehilangan potensi penerimaan BPHTB. Sedangkan sebanyak 5 (lima) orang responden atau sekitar 25% responden yang melakukan transaksi yang tercantum dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di atas standar ketentuan dari Harga Zona Nilai Tanah yang dapat menyebabkan bertambahnya potensi BPHTB yang diterima oleh kantor Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang.

Akan tetapi, berdasarkan tabel 2.6 di atas dapat disimpulkan bahwa tidak ada harga transaksi dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Palembang yang sesuai dengan ketentuan Harga Zona Nilai Tanah yang diterapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia Berdasarkan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 21 Februari 2013 nomor: 648/021-100/II/2013 perihal Petunjuk Pelaksanaan Kegiatan Bidang Survei Pengukuran dan Pemetaan di BPN Pusat dan Kanwil BPN Provinsi melainkan sesuai dengan harga transaksi dalam slip BPHTB yang dikeluarkan oleh kantor Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang. Sedangkan Nilai Pasar dalam slip BPHTB yang dikeluarkan oleh kantor Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang belum ada dasar hukum atau petunjuk khusus untuk menentukan nilai pasar dalam transaksi.

Dapat disimpulkan ketentuan Harga Zona Nilai Tanah yang diterapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia tidak ada yang sesuai dengan harga transaksi dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga ketentuan tersebut tidak terpenuhi atau tidak berjalan secara efektif.

Menurut Nuryanti, Sarjana Teknik selaku Kepala Sub Seksi Tematik periode Maret 2013 – Agustus 2015 Kantor Pertanahan Kota Palembang,

walaupun Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Selatan Bidang Survei, Pengukuran dan Pemetaan Seksi Survei Potensi Tanah mengadakan kegiatan sosialisasi pemanfaatan nilai tanah di The Djayakarta Daira Hotel Palembang tanggal 19 Desember 2013 sampai dengan 20 Desember 2013 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Selatan Nomor: 3747/Kep-16/XII/2013 tentang Panitia Pelaksana Sosialisasi Pemanfaatan Nilai Tanah. Dari 200 orang peserta yang telah ditargetkan, ternyata diikuti oleh 117 orang yang terdaftar sebagai peserta, yaitu terdiri dari:

- a. Perwakilan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota se-Sumatera Selatan sejumlah 39 (tiga puluh sembilan) orang;
- b. Perwakilan dari Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten/Kota dan Provinsi sejumlah 17 (tujuh belas) orang;
- c. Perwakilan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) se-Sumatera Selatan sejumlah 58 (lima puluh delapan) orang;
- d. Perwakilan Bank Pemerintah se-Kota Palembang sejumlah 3 (tiga) orang.

Dalam materi sosialisasi tersebut berisi materi tentang manfaat-manfaat dari Harga Zona Nilai Tanah namun pada kenyataannya aparaturnegara dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sendiri belum melaksanakan ketentuan tersebut dikarenakan ketentuan mengenai Harga Zona Nilai Tanah tersebut tidak memberikan sanksi hukum melainkan hanya anjuran sebagai referensi masyarakat untuk melakukan transaksi jual beli dan memberikan rasa keadilan untuk masyarakat yang merupakan tujuan dari Harga Zona Nilai Tanah.²⁴

Menurut Fauzie, Sarjana Hukum selaku notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Palembang bahwa nilai pasar yang ditetapkan oleh

²⁴ Transkripsi Hasil Wawancara dengan Nuryanti, ST selaku Kepala Sub Seksi Tematik Kantor Pertanahan Kota Palembang Periode Maret 2013-Agustus 2015 pada tanggal 13 Januari 2016

Kantor Dispenda tidak ada dasar hukumnya dan seharusnya ada peraturan Walikota dan Sosialisasi terhadap masyarakat.²⁵

Menurut Thamrin Azwari, Sarjana Hukum selaku notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Palembang bahwa yang menyebabkan harga antara Zona Nilai Tanah (luas x harga permeter) dengan transaksi dalam Akta Jual Beli adalah harga yang ditentukan antara penjual dan pembeli berdasarkan kesepakatan bersama tidak berpatokan pada harga Zona Nilai Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Palembang.²⁶

Dapat disimpulkan faktor yang mempengaruhi tidak efektifnya ketentuan Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Terhadap Nilai Transaksi Dalam Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kota Palembang adalah aparatur yang belum melaksanakan ketentuan tersebut dan didukung belum adanya sanksi hukum karena hanya berupa anjuran untuk masyarakat.

3. Dampak Ketentuan Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Terhadap Harga Transaksi Nilai Pasar Tanah Pada Masyarakat Di Kota Palembang

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan tepatnya masyarakat yang berada di Kecamatan Sako yaitu Kelurahan Sako Baru sebanyak 5 (lima) orang, Kelurahan Sialang sebanyak 5 (lima) orang dan Kecamatan Gandus yaitu Kelurahan Gandus sebanyak 5 (lima) orang, Kelurahan Pulokerto sebanyak 5 (lima) orang dengan metode wawancara langsung dan kuisioner terhadap responden yang melakukan transaksi jual beli tanah atas sertipikat Hak Milik berdasarkan harga pasar pada masyarakat dengan membandingkan harga Zona Nilai Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Palembang sehingga didapat data sebagai berikut:

²⁵ Transkripsi Hasil Wawancara dengan Fauzie, SH selaku Notaris dan PPAT Kota Palembang tanggal 08 Februari 2016

²⁶ Transkripsi Hasil Wawancara dengan Thamrin Azwari, SH selaku Notaris dan PPAT Kota Palembang tanggal 10 Februari 2016

**Harga Transaksi Nilai Pasar Permeter Pada Masyarakat dan Harga
Zona Nilai Tanah Permeter
Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang**

No.	Kelurahan	Harga Transaksi Nilai Pasar Permeter Pada Masyarakat (Rp.)	Harga Zona Nilai Tanah Permeter Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang (Rp.)
1.	Sako Baru	350.000	1.727.000
2.	Sako Baru	124.000	1.580.000
3.	Sako Baru	250.000	1.580.000
4.	Sako Baru	300.000	1.580.000
5.	Sako Baru	250.000	1.580.000
6.	Sialang	1.000.000	3.557.000
7.	Sialang	2.500.000	1.580.000
8.	Sialang	285.000	2.371.000
9.	Sialang	285.000	2.371.000
10.	Sialang	400.000	3.557.000
11.	Gandus	200.000	195.000
12.	Gandus	104.000	195.000
13.	Gandus	150.000	270.000
14.	Gandus	150.000	270.000
15.	Gandus	100.000	270.000
16.	Pulokerto	100.000	472.000
17.	Pulokerto	85.000	472.000
18.	Pulokerto	50.000	270.000
19.	Pulokerto	50.000	270.000
20.	Pulokerto	85.000	270.000

Sumber: Data Primer yang diolah Tahun 2016

Berdasarkan tabel 3.8 diatas dapat dilihat bahwa Dampak Ketentuan Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Terhadap Harga Transaksi Nilai Pasar Tanah Pada Masyarakat Di Kota Palembang adalah belum memiliki pengaruh yang sangat signifikan terhadap masyarakat, rata-rata nilai pasar tanah permeter pada masyarakat dibawah standar ketentuan Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang yaitu sejumlah 18 (delapan belas) orang atau sekitar 90%. Sedangkan nilai pasar tanah permeter pada masyarakat diatas standar ketentuan Harga Zona Nilai Tanah Pada

Pertanahan Kota Palembang yaitu hanya 2 (dua) orang atau sekitar 10%. Seharusnya masyarakat menjadikan referensi Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang sebagai harga dasar dalam melakukan transaksi jual-beli sehingga harga tanah tersebut menjadi lebih tinggi dibandingkan dengan harga pasar tanah permeter yang ditetapkan pada masyarakat di Kota Palembang.

Menurut warga A Kelurahan Sialang bahwa warga A belum mengetahui mengenai adanya ketentuan Harga Zona Nilai Tanah yang ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang.²⁷

Dapat disimpulkan bahwa, masyarakat Kota Palembang belum menjadikan Harga Zona Nilai Tanah sebagai referensi masyarakat dalam melakukan transaksi jual beli sebagaimana merupakan salah satu tujuan dari adanya Ketentuan Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang, dan juga sebagai pencegahan dan pengurangan sengketa, perkara dan konflik pertanahan, melalui peranan ketentuan Zona Nilai Tanah dalam memberikan penilaian yang adil, benar dan transparan.

KESIMPULAN

1. Pelaksanaan Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang:

Berdasarkan pembahasan mengenai Pelaksanaan Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang dapat disimpulkan bahwa Pelaksanaan Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang tersebut untuk menjawab berbagai masalah dalam masyarakat seperti pencegahan dan pengurangan sengketa, perkara dan konflik pertanahan melalui peranan ketentuan Zona Nilai Tanah dalam memberikan penilaian yang adil, benar dan transparan. Selain Zona Nilai Tanah bertujuan sebagai referensi harga dalam masyarakat untuk harga tanah permeter dan sebagai referensi dalam penetapan nilai

²⁷ Transkripsi Hasil Wawancara dengan Warga A Kelurahan Sialang tanggal 12 Februari 2016

ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Zona Nilai Tanah juga sebagai potensi Peningkatan Negara Bukan Pajak (PNBP) di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia/Kementerian Negara Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia khususnya Kantor Pertanahan Kota Palembang berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Negara Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional dan Potensi Peningkatan dari BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) pada Kantor Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) Kota Palembang berdasarkan Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan serta Potensi Peningkatan Penerimaan dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Kota Palembang berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

2. Efektivitas Harga Zona Nilai Tanah Terhadap Nilai Transaksi Dalam Akta Jual Beli Di Kota Palembang:

Berdasarkan pembahasan mengenai Efektivitas Harga Zona Nilai Tanah Terhadap Nilai Transaksi Dalam Akta Jual Beli di Kota Palembang dapat disimpulkan bahwa ketentuan Harga Zona Nilai Tanah yang diterapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang Kementerian Negara Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia tidak ada yang sesuai dengan harga transaksi dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga ketentuan tersebut tidak terpenuhi atau tidak berjalan secara efektif dan faktor yang mempengaruhi tidak efektifnya ketentuan Harga Zona Nilai Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Palembang terhadap Nilai Transaksi dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota

Palembang adalah aparaturnya yang belum melaksanakan ketentuan tersebut dan didukung belum adanya sanksi hukum karena hanya berupa anjuran untuk masyarakat.

3. Dampak Ketentuan Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Terhadap Harga Transaksi Nilai Pasar Tanah Pada Masyarakat Di Kota Palembang:

Berdasarkan pembahasan mengenai Dampak Ketentuan Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Terhadap Harga Transaksi Nilai Pasar Tanah Pada Masyarakat di Kota Palembang dapat disimpulkan bahwa Ketentuan Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang sebenarnya memberikan dampak positif bagi masyarakat Kota Palembang karena harga yang ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang jauh di atas standar harga per meter pada masyarakat Kota Palembang namun masyarakat Kota Palembang belum menyadari dan menjadikan Harga Zona Nilai Tanah sebagai referensi masyarakat dalam melakukan transaksi jual beli sebagaimana merupakan salah satu tujuan dari adanya Ketentuan Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang, dan juga sebagai pencegahan dan pengurangan sengketa, perkara dan konflik pertanahan, melalui peranan ketentuan Harga Zona Nilai Tanah dalam memberikan penilaian yang adil, benar dan transparan.

SARAN

Berdasarkan pada hasil penelitian dan kesimpulan tersebut, maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Kantor Pertanahan Kota Palembang perlu:
 - Mengundang Lurah dan Camat dalam pelaksanaan sosialisasi Pemanfaatan Nilai Tanah, sehingga lurah dan camat dapat melakukan perpanjangan sosialisasi kepada masyarakat.

- Melakukan perbaikan situs Kantor Pertanahan Kota Palembang yang bisa diakses oleh masyarakat melalui alamat www.bpn-palembang.com dengan menampilkan Peta Zona Nilai tanah yang berbasis peta citra, sehingga masyarakat dapat mengetahui langsung lokasi tanah mereka, sehingga masyarakat dapat dengan mudah melihat harga zona nilai tanah permeter dalam peta berbasis peta citra dibandingkan dengan sebelumnya peta yang berbasis koordinat.
- 2. Kantor Walikota Palembang perlu membuat peraturan yang mengatur Zona Nilai Tanah adalah nilai pasar sebagai dasar dalam pajak BPHTB dan PPh serta melakukan sosialisasi terhadap masyarakat tentang peraturan yang akan diterbitkan tersebut.
- 3. Kepada Notaris/PPAT diharapkan lebih dapat memberikan saran atau estimasi harga tanah permeter terhadap tanah masyarakat yang hendak melakukan jual beli sesuai dengan ketentuan Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang.
- 4. Kepada Masyarakat Kota Palembang khususnya Kecamatan Sako dan Kecamatan Gandus dalam melakukan transaksi jual beli dan menentukan harga pasar tanah permeter harus berpatokan kepada harga permeter yang telah diterapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang yaitu Harga Zona Nilai Tanah dan dapat diakses melalui alamat website Kantor Pertanahan Kota Palembang www.bpn-palembang.com atau dapat mendatangi secara langsung ke Kantor Pertanahan Kota Palembang melalui Loker Informasi Zona Nilai Tanah untuk mengetahui harga tanah permeter daerah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A. Siti Soetami. 2007. *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Bandung: Anonim.
- Budiono, MA. 2005. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Surabaya: Karya Agung.
- Mardalis. 1989. *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Maria S.W. Sumardjono. 2001. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi & Implementasi*, Jakarta: Kompas.
- Nomensen Sinamo. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Bumi Intitama Sejahtera
- Prof. Dr. Zainuddin Ali, M.A. 2009. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. 2010. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: RajaGrafindo.

B. Peraturan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945,
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1997 Tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak;
- Undang Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tatakerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2008 tentang Uraian Tugas Subbagian dan Seksi Pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Uraian Tugas Urusan dan Subseksi Pada Kantor Pertanahan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 Tanggal 28 Desember 2015 Tentang tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional;

Peraturan Pemerintah Kota Palembang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah

C. Website

<http://www.bpn.go.id/Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan>

<https://id.m.wikipedia.org/wiki/Properti>