

Kepastian Hukum Penilaian Nilai Tanah sebagai dasar Penetapan Nilai Transaksi dan Pajak Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia

Andhyka Muchtar¹, Eka Rizdky Handayani², Aphrodita Puspateja³

Universitas Esa Unggul^{1,2,3}

Corresponding email: Andhyka.muchtar@esaunggul.ac.id

ARTICLE INFO

Article History

Received: 28-08-2026

Revised: 28-09-2026

Accepted: 24-10-2026

Published: 03-10-2026

Keywords

Nilai Tanah;

Harga Tanah;

Kepastian Hukum;

Jual Beli Tanah;

Pajak

ABSTRACT

Penetapan harga tanah yang wajar seringkali ditetapkan oleh pemerintah tanpa aturan yang jelas, bahkan sering kali bersifat subjektif dan cenderung fokus pada penetapan harga tinggi tanpa adanya perhitungan yang jelas dan transparan sebagai informasi publik dan berkepastian hukum. Oleh karena itu, Tujuan Penelitian ini adalah untuk memberikan gambaran bahwa menetapkan nilai tanah yang wajar harus memiliki regulasi yang jelas sebagai bentuk kepastian hukum dan dapat diakses oleh masyarakat sebagai informasi publik. Penelitian ini menerapkan metode doktrinal, dengan menggunakan pendekatan konseptual. Temuan dari penelitian mengindikasikan bahwa hingga saat ini belum ada ketentuan yang jelas mengenai nilai dan harga tanah yang wajar di setiap daerah. Ketidadaan kepastian mengenai nilai tanah dari pemerintah daerah menyebabkan ketidakjelasan dalam penafsiran pemerintah mengenai nilai tanah yang seharusnya. Akibatnya, penetapan harga tanah tampak tidak didasarkan pada prinsip yang jelas dalam menentukan nilai tanah yang sesuai.

This is an open access article under the [CC BY-SA](#) license.
Copyright© 2026 by Author. Published by CV. Era Digital Nusantara



Introduction

Penilaian tanah di Indonesia merupakan salah satu cara di mana negara menjalankan kekuasaan terhadap lahan. Sesuai dengan bunyi Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Dasar Agraria (UUPA) yang menyatakan: “*Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal yang dijelaskan dalam pasal 1, bumi, air, serta ruang angkasa, termasuk sumber daya alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkat tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai wadah kekuasaan seluruh masyarakat.*”

Aturan di atas menunjukkan bahwa negara memiliki hak untuk mengelola dan mengatur pemanfaatan serta penggunaan tanah. Salah satu cara pemerintah melaksanakan fungsinya, melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ART/BPN), adalah dengan menetapkan nilai tanah. Sebagaimana yang dijelaskan dalam Peraturan Menteri ATR nomor 3 tahun 2026 pasal 1 ayat 1 mengenai Penilaian Tanah, *Penilaian Tanah merupakan proses yang bertujuan untuk memberikan estimasi nilai pada suatu area tanah atau zona, dengan tujuan memperoleh informasi mengenai nilai tanah pada waktu tertentu.* Penilaian tersebut

didasarkan pada Data Nilai transaksi jual beli pada waktu tertentu dan informasi harga yang ditawarkan dari penjualan properti..

Selain itu, penentuan nilai jual tanah juga telah diatur dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan daerah. Dalam pasal 1 angka 36 dijelaskan bahwa nilai jual tanah yang selanjutnya disingkat NJOP merupakan harga rata-rata dari transaksi jual beli yang berlangsung secara wajar. Jika tidak ada transaksi jual beli yang terjadi, maka NJOP akan ditetapkan dengan membandingkan harga dengan objek sejenis lainnya, atau berdasarkan nilai perolehan baru, atau NJOP yang menggantikan.

Sesuai dengan yang diuraikan dalam Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 mengenai amandemen undang-undang nomor 21 tahun 1997 yang berkaitan dengan Pajak daerah dan retribusi daerah, pasal 87 ayat (1) yang berbunyi: (Pasal 6 Ayat (1) Dan (2) Huruf a, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Junto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nom, n.d.)

1. *Dasar pengenaan Pajak atas Pertambahan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan dari Objek yang dikenakan pajak;*
2. *Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dalam hal:*
 - a. *jual beli adalah harga transaksi.*

Dari aspek hukum yang telah disebutkan, tampak bahwa penetapan harga tanah sangat bergantung pada nilai transaksi dan tawaran yang ada pada suatu periode tertentu. Akan tetapi, dalam praktiknya, nilai transaksi yang disepakati antara penjual dan pembeli sering kali dianggap oleh pemerintah tidak relevan dengan keadaan harga tanah yang sebenarnya. Kecenderungan masyarakat untuk memanipulasi nilai transaksi sering dilakukan untuk menghindari kewajiban membayar pajak peralihan hak atas tanah yang terbilang tinggi. Ini menjadi alasan bagi pemerintah untuk menentukan nilai tanah yang adil berdasarkan harga pasar yang sebenarnya. Namun, penetapan harga tanah oleh pemerintah cenderung bersifat subjektif dan lebih fokus pada penetapan harga tinggi tanpa adanya dasar perhitungan yang jelas serta transparan sebagai informasi publik.

Oleh karena itu, diperlukan penentuan nilai tanah yang layak sehingga dapat diakses oleh masyarakat sebagai Informasi publik. Adanya penentuan Nilai tanah yang layak sangat bermanfaat baik bagi pemerintah maupun Masyarakat.

Pertama Keuntungan bagi pemerintah antara lain:

- 1) Dapat menjadi standar penghitungan Pajak atas peralihan hak atas tanah.
- 2) Dapat mengontrol kenaikan harga tanah yang tidak terkendali akibat monopoli tengkulak.
- 3) Dapat menentukan tarif harga tanah terkait jenis penggunaan tanah baik untuk pemukiman maupun untuk Industrial.
- 4) Mewujudkan Kepastian Hukum dalam penentapan pemungutan pajak peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Kedua Keuntungan bagi Masyarakat

- 1 Dapat menjadi referensi penentuan harga tanah yang wajar.
- 2 Dapat menentukan Nilai harga tanah yang layak sebelum melakukan transaksi
- 3 Dapat menentukan besaran pajak atas peralihan hak atas tanah

Namun pada kenyataannya, data mengenai Nilai Tanah yang dikuasai oleh pemerintah, baik dari kementerian ATR/BPN maupun dari Pemerintah Daerah, tidak memiliki informasi yang valid mengenai standar nilai jual benda tanah yang adil. Informasi yang akurat mengenai harga tanah sangat penting untuk mengatur lonjakan harga tanah yang tidak terkontrol. Di samping itu, harga tanah berkaitan erat dengan penetapan pajak pada peralihan dan perolehan hak atas tanah, sehingga penetapan harga tanah yang adil perlu dilakukan secara transparan dan dapat diakses sebagai informasi publik.

Akibat dari tidak jelasnya tentang regulasi ketentuan Nilai Tanah berakibat pada makaraknya penentuan harga tanah ditentukan dengan perkiraan-perkiraan secara Subjektifitas oleh pemerintah khususnya petugas pajak (fiscus) yang bertugas dipemerintahan Daerah. Sebagai contoh dari hasil penelitian Gugum Gumilanj dan Agung Iriantoro mengatakan bahwa Pemerintah Daerah Kabupaten Karawang kerap kali melakukan intervensi dalam penetapan nilai jual atas sebidang tanah sebab seringkali para pihak menetapkan nilai transaksi yang rendah untuk menghindari pajak yang tinggi, oleh karena itu, maka pihak pemerintah daerah menganggap wajib pajak tidak jujur dalam menetapkan nilai tanah sehingga pemerintah daerah melakukan intervensi. (Gugum Gumilar dan Agung Iriantoro, 2025)

Kasus diatas tentu saja terjadi karena Ketidak adaan kepastian atas nilai tanah yang jelas sehingga berpotensi terjadi intervensi terhadap penetapan harga dan nilai tanah oleh pemerintah daerah. Persoalannya adalah Intervensi pemerintah dengan Perkiraan-perkiraan penentuan harga tanah tersebut dilakukan dengan cara yang tidak dapat diukur oleh suatu metode yang jelas. Dampak dari penentuan harga tanah yang tidak memiliki dasar metode yang jelas adalah penentuan harga tanah secara sepihak yang tentu mengakibatkan kerugian dari masyarakat.

Oleh karena itu, sehubungan dengan isu di atas, penulis merasa perlu untuk menganalisis alasan-alasan rasional terkait penetapan harga tanah yang adil, karena hingga saat ini, belum ada peraturan atau kebijakan yang menetapkan harga tanah tunggal yang bisa dijadikan sebagai pedoman dalam proses alih hak atas tanah. Terciptanya harga tanah yang seragam sebagai acuan untuk nilai tanah yang pantas dan berkeadilan maka berdasarkan alasan ini, Penentuan Nilai tanah harus dapat dilakukan melalui analisis Kriteria Nilai tanah. Hal ini menjadi krusial untuk membangun penetapan nilai tanah yang wajar.

Methods

Penelitian ini menerapkan metode penelitian doktrinal (Wigiyosoebroto, 2005), dengan menggunakan dua pendekatan yaitu *Pertama* menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) Pendekatan ini beranjak dari doktrin-doktrin serta beberapa pandangan-pandangan yang berkembang dalam ilmu hukum. (Ibrahim, 2007). *Kedua*

pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) merupakan pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. (Marzuki, 2005). Materi hukum yang diperoleh akan dianalisis dengan memanfaatkan bahan hukum primer, serta didukung oleh bahan hukum sekunder sehingga mampu memberikan rekomendasi atau solusi untuk permasalahan yang ada.

Jenis data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu sejumlah bahan hukum atau fakta atau keterangan yang digunakan oleh seseorang yang secara tidak langsung dan diperoleh melalui bahan-bahan kepustakaan, terdiri dari literature, dokumen-dokumen, peraturan perundang-undangan yang berlaku, laporan, disertasi, teori-teori dan sumber tertulis lainnya yang berkaitan dan relevan dengan masalah yang diteliti. Adapun Bahan Hukum yang dipergunakan antara lain:

Pertama Bahan Hukum Primer yakni:

- 1) Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 tentang perubahan atas undang-undang nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- 2) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2016 tentang pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan / atau bangunan beserta perubahannya
- 4) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- 5) Undang-undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.
- 6) Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor Per 21-/PJ/2019 tentang Tata Cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyeteroran Pajak Penghasilan dari Pengalihan hak Atas Tanah dan Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan atau Bangunan Bersama Perubahannya.

Kedua Bahan Hukum Sekunder berupa Bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan bermakna terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yang dalam penelitian ini diperoleh dari kamus bahasa Indonesia dan kamus hukum.

Teknik pengumpulan data berupa bahan hukum yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah penelitian kepustakaan yang merupakan suatu alat yang digunakan untuk mengumpulkan bahan-bahan hukum dengan mempergunakan *content analysis*. (Ronny Hanitijo Soemitro, 1990). Dengan menggunakan teknik ini, dapat menentukan landasan teori dengan cara melakukan pengkajian dan menganalisis buku-buku, peraturan perundang-undangan, serta dokumen lainnya termasuk hasil-hasil penelitian yang ada yang memiliki keterkaitan dengan pembahasan yang akan diteliti yaitu Kepastian Hukum Penentuan Nilai Tanah di Indonesia, Solusi atas dilemma penentuan harga atas Tanah.

Results and Discussion

A. Masalah Hubungan Tanah dan Pajak Peralihan Hak Atas Tanah

Permasalahan tentang pungutan pajak negara dalam transaksi hukum seperti jual beli yang diperoleh atau dikuasai seseorang atas tanah muncul karena adanya ketidakcukupan

pembayaran pajak oleh pihak fiskus saat melakukan Validasi pajak terhadap pemindahtanganan hak atas tanah. Kita semua tahu bahwa ada dua klasifikasi pajak dalam pemindahan hak atas tanah, yaitu Pajak Penghasilan atas Tanah (PPh) dan Pajak (Bea) Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pajak PPh dipungut oleh pemerintah pusat melalui Kementerian Keuangan yang dijalankan oleh Kantor Pelayanan Pajak (KPP), sementara BPHTB dipungut oleh pemerintah daerah Kabupaten/Kota. Dalam proses pendaftaran tanah untuk pemindahan hak jual beli, dilakukan pemeriksaan mengenai kesesuaian dokumen antara pihak terkait dan jumlah pajak yang telah dibayarkan. Proses pemeriksaan ini dikenal sebagai validasi Pajak. Validasi merujuk pada penentuan nilai dalam peralihan hak jual beli atas bidang tanah tertentu yang dilakukan oleh masyarakat atau pemeriksaan bukti pembayaran pajak (Mulyoto, 2016). Merujuk kepada isi Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor Per 21-/PJ/2019 mengenai Tata Cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan serta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan atau Bangunan Beserta Perubahannya, Pasal 4 menyatakan bahwa proses validasi hanya mencocokkan dokumen antara pihak-pihak dan total pajak yang dibayarkan berdasarkan Nilai transaksi atau NJOP, dan bukan untuk menentukan nilai pajak yang seharusnya dibayarkan.

Sesuai dengan keterangan yang terdapat dalam Pasal 87 ayat (1), (2) huruf a dan (3) dari Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 mengenai pajak daerah dan retribusi daerah bersamaan dengan Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 yang merubah Undang-undang Nomor 21 tahun 1997 mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menyatakan:

- 1) *Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.*
- 2) *Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dalam hal:*
 - a. *jual beli adalah harga transaksi.*

Selanjutnya dalam ayat (3) berbunyi: *“Jika nilai yang diperoleh dari objek pajak sebagaimana disebutkan pada ayat (2) huruf a hingga huruf n tidak dapat diketahui atau lebih rendah dibandingkan dengan NJOP yang diterapkan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun perolehan tersebut, maka dasar pengenaan yang digunakan adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.”*

Akan tetapi, pada kenyataannya, pihak *Fiscus* (Kantor Pelayanan Pajak (KPP) dan Pemerintah daerah Kabupaten/Kota dalam proses Validasi terkadang melakukan penilaian tersendiri tentang Nilai Prolehan Opjek Pajak yang didasari atas penilaian subjektifitasnya sendiri dengan asumsi bahwa harga transaksi/Nilai Perolehan Opjek Pajak yang tertulis dalam Akta Jual Beli yang disepakati para pihak tidak sesuai dengan harga tanah yang wajar. Dari Penilaian subjektifitas *Fiscus* tersebut terkadang menimbulkan kekurangan bayar yang menjadi pajak terhutang yang tentunya akan sangat memberatkan dan merugikan wajib pajak yang tentunya akan menghilangkan kepercayaan Wajib Pajak Itu sendiri.

Bila mengacu pada sistem pengumpulan pajak, kita dapat menyimpulkan bahwa pajak yang harus dibayar muncul bukan dari perhitungan wajib pajak itu sendiri berdasarkan

prinsip Sistem Penilaian Mandiri, di mana Wajib Pajak bertanggung jawab untuk menghitung, menilai, membayar, dan melaporkan jumlah pajak yang terutang. Sebaliknya, ini berubah menjadi Sistem Penilaian Resmi di mana pemerintah menentukan besarnya pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak. Dengan demikian, menurut pandangan penulis, terdapat inkonsistensi dari pihak Fiskus dalam pengumpulan pajak yang seharusnya dihitung secara mandiri oleh Wajib Pajak (*Self Assessment System*).

Keberadaan nilai keadilan dalam sistem hukum dapat membangun kepercayaan dari masyarakat, sehingga masyarakat dapat menaruh keyakinan terhadap negara. Kepercayaan ini menjadi krusial, terutama dalam konteks pengumpulan pajak. Melalui Teori slippery slope, dapat disimpulkan bahwa besaran denda pajak yang tinggi hanya akan meningkatkan kepatuhan perpajakan jika masyarakat meyakini bahwa lembaga pajak bertindak dengan benar dan adil (Ratmono & Cahyonowati, 2013). Tingkat kepatuhan masyarakat sangat terkait dengan kepercayaan terhadap lembaga yang berwenang. Jika petugas pajak secara konsisten memberikan layanan yang memuaskan dan memperlakukan wajib pajak dengan adil serta penuh hormat dan tanggung jawab sesuai dengan peraturan yang berlaku, seperti menyediakan informasi terkait perpajakan, prosedur penerimaan dan pengelolaan pajak, serta transparansi aliran dana pajak, maka akan terbangun suasana yang secara tidak langsung menumbuhkan keyakinan wajib pajak terhadap tindakan positif yang selalu diambil oleh pihak berwenang, yang pada gilirannya akan meningkatkan kepercayaan terhadap lembaga pajak. Dengan adanya kepercayaan pada lembaga pajak, itu akan berkontribusi pada perilaku kepatuhan dalam membayar pajak.

Di sisi lain, masyarakat sebagai pembayar pajak cenderung berupaya menghindari kewajiban perpajakan. Langkah yang diambil oleh para pembayar pajak adalah dengan mengecilkan pajak yang harus dibayarkan atas transaksi jual beli lahan. Tindakan ini tentu mempunyai alasan, yaitu harga lahan yang terus meningkat dari waktu ke waktu akan berpengaruh pada besaran pajak yang juga tinggi, sehingga masyarakat berusaha untuk mengurangi nilai transaksi agar pajak yang dilunasi semakin sedikit. Sebenarnya, tindakan ini secara hukum dapat dipertanggungjawabkan karena sistem perpajakan kita mengadopsi sistem penilaian mandiri di mana pembayar pajak dipercaya untuk menghitung sendiri pajak yang harus dibayarkan, namun sistem ini juga rentan terhadap penghindaran pajak yang dilakukan oleh para pembayar pajak itu sendiri.

B. Kriteria Kenaikan Nilai Tanah

1. Nilai tanah dan harga tanah

Nilai Tanah atau *Land Value* merujuk pada potensi tanah yang secara langsung meningkatkan nilai ekonomi. Sementara itu, Harga Tanah adalah nilai nominal dalam bentuk uang untuk suatu area tanah tertentu sesuai dengan harga pasar yang berlaku. Harga pasar atau nilai pasar tanah adalah harga terbaik untuk sebuah properti pada waktu, tempat, dan kondisi pasar tertentu (Sutawijaya, 2009). Kedua konsep ini memiliki hubungan fungsional, di mana harga tanah sangat dipengaruhi oleh nilai tanah; dengan kata lain, tingginya atau

rendahnya harga tanah dipengaruhi oleh nilai tersebut. Sebagai ilustrasi, jika sebuah tanah yang digunakan untuk bertani jagung dapat menghasilkan jagung berkualitas tinggi, hal ini akan berdampak positif pada pendapatan ekonomi dari hasil panen. Namun, jika meskipun hasil panen baik, tanah tersebut tidak memiliki akses transportasi yang baik untuk pemasaran, maka keuntungan ekonomi yang diperoleh akan minim, sehingga nilai tanah menjadi rendah. Nilai tanah yang rendah tentu akan berpengaruh pada harga tanah yang juga rendah.

Nilai tanah menjadi patokan utama dalam penentuan harga tanah yang akurat. Hal ini adalah informasi yang sangat penting dalam proses penentuan kebijakan dalam menetapkan harga tanah yang wajar, penetapan beban pajak, perencanaan tata kota dan investasi.

Untuk menentukan nilai tanah, berikut 3 metode pendekatan yang dapat dilakukan, antara lain: (Nasucha, 1995)

- a. Pendekatan Biaya (*cost approach*) Pendekatan yang dilakukan berdasarkan biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh dan mengelola tanah.
 - b. Pendekatan Pasar (*market approach*) penilaian dengan pendekatan yang berdasarkan mekanisme pasar (transaksi jual beli) yang telah terjadi sebelumnya.
 - c. Pendekatan Pendapatan (*income approach*) pendekatan yang didasarkan pada nilai hasil produksi dari tanah tersebut.
2. Pengaruh lokasi terhadap nilai tanah

Terdapat Hubungan yang erat antara Lokasi dengan Nilai tanah. Lokasi merupakan salah satu fasilitas pendukung dari suatu lahan (Pramana, 2017). Lokasi memiliki 2 macam daya Tarik terkait dengan nilai tanah, yaitu: *pertama* Kemudahan mencapai tempat kerja, pusat perbelanjaan, pusat Kesehatan dan lain-lain. *Kedua* Keadaan lingkungan atau kondisi sosial atas lokasi tanah, misalnya kebersihan air, udara dan kondisi-kondisi lainnya yang memberikan nilai kenyamanan. Menurut Ariyani dan Suharsono, zona tanah yang tinggi, pasti didukung oleh adanya fasilitas yang dekat dengan wilayah tersebut. Selain itu, kepadatan penduduk juga salah satu faktor pendukung tingginya zona Nilai Tanah (Erfani et al., 2023). Roy Kelly menambahkan bahwa Penyebab Nilai tanah menjadi tinggi dikarenakan beberapa hal diantaranya Banyaknya permintaan, Kesuburan tanah akibat kemajuan teknologi pemupukan, serta adanya investasi yang sangat banyak baik oleh pemerintah maupun swasta seperti jalan dan lain-lainnya (Kelly, 1986).

3. Pengaruh permintaan dan penawaran terhadap nilai tanah

Faktor-faktor yang memengaruhi nilai tanah sangat terkait dengan aspek ekonomi, sosial, kebijakan pemerintah, serta kondisi fisik tanah (Wolcott, 1987). Dalam praktiknya, nilai tanah dapat dibedakan menjadi dua kategori, yaitu nilai tanah langsung dan nilai tanah tidak langsung. Nilai tanah langsung mengacu pada ukuran kemampuan tanah yang secara langsung berkontribusi terhadap produktivitas dan potensi ekonomi, seperti lahan pertanian yang dapat menghasilkan hasil secara langsung. Di sisi lain, nilai tanah tidak langsung merupakan ukuran kemampuan tanah yang dilihat dari posisi strategisnya, yang dapat

meningkatkan produktivitas dan potensi ekonomi, seperti tanah yang terletak di pusat-pusat perdagangan, industri, perkantoran, atau area rekreasi (Adi, 2015).

Kenaikan nilai tanah dipengaruhi oleh kekuatan ekonomi, yang sangat dipengaruhi oleh faktor penawaran dan permintaan.

a. Penawaran

Penawaran Tanah memiliki 2 (dua) kemungkinan yaitu *pertama* Penawaran jangka pendek artinya jika Kemungkinan terjadi permintaan tanah yang meningkat maka jumlah luasan tanah yang tersedia /ditawarkan tidak mengalami perubahan luas. *Kedua* Kondisi yang tidak sejalan dengan penawaran pertama dimana semakin tinggi penawaran harga tanah yang meningkat maka jumlah luasan tanah yang ditawarkan juga mengalami peningkatan.

b. Permintaan

Berbeda dengan Penawaran, Permintaan memiliki bentuk yang berbeda dimana permintaan atas luasan tanah yang akan dibeli ditentukan oleh tinggi atau rendahnya harga tanah. Luasan tanah yang dibeli sangat tergantung dari tinggi rendahnya harga tanah tersebut, itu artinya semakin tinggi harga tanah maka semakin kecil luasan tanah yang dapat diminta sebaliknya semakin rendah harga tanah maka semakin besar luasan tanah yang diminta.

Antara Hubungan permintaan dan penawaran tanah tersebut diatas sangat dipengaruhi oleh kemajuan teknologi tanah dan investasi yang ada dapat mempengaruhi nilai tanah pada suatu daerah tertentu. Selanjutnya diungkapkan bahwa tingginya nilai tanah juga dipengaruhi oleh bentuk lahan, Bentuk lahan merupakan bentuk fisiografis yang membentuk permukaan bumi yang mencakup luas daratan tinggi, Gunung, bukit, lembah dan lereng. Selain itu, Nilai tanah juga dipengaruhi oleh faktor alam seperti banjir.

4. Pengaruh fasilitas terhadap nilai tanah

Berbicara Fasilitas, tentu berkaitan dengan fasilitas umum baik yang berbentuk fisik maupun non fisik. Fasilitas Fisik umumnya terdapat beberapa bentuk diantaranya *pertama* Fasilitas pelayanan yang berkaitan dengan keamanan, hal ini mencakup keamanan suatu daerah yang difasilitasi dengan jasa keamanan security hingga dekatnya instansi kantor kepolisian setempat. *Kedua* Fasilitas pelayanan yang berkaitan dengan pengembangan sumber daya manusia seperti Lembaga Pendidikan baik formal maupun non formal yang diselenggarakan baik oleh pemerintah maupun swasta. Bentuk fasilitas ini sangat beragam baik Lembaga Pendidikan perguruan tinggi, hingga sekolah tingkat kanak-kanan termasuk Lembaga kursus lainnya. *Ketiga* Pelayanan fasilitas sanitasi lingkungan. *Kemempat* fasilitas layanan komunikasi, serta *kelima* Fasilitas pemerintahan yang dapat memberikan layanan bagi masyarakat sekitar, Jenis fasilitas pemerintahan ini Fasilitas listrik, fasilitas air bersih dan fasilitas pasar. *Keenam* Fasilitas Kesehatan baik yang diselenggarakan oleh pemerintah maupun swasta seperti Puskesmas atau Rumah sakit. *Ketujuh* Fasilitas akses jalan. Menurut Maharani, ada beberapa faktor yang mempengaruhi penilaian tanah yang berhubungan dengan jarak. Semakin jauh suatu tanah dari pusat, maka nilainya cenderung menurun, dan

sebaliknya. Beberapa faktor yang berkaitan dengan jarak dalam penilaian tanah mencakup aksesibilitas jalan dan jarak ke fasilitas umum (Parmadi. et al., 2026).

Dari keempat variabel diatas, Hatta mengkorelasikan antara Variabel kuat dan variable sedang. Variabel kuat terhadap nilai tanah antara lain pasilitas perdagangan, drainase dan sarana transportasi yang cukup memadai. Sedangkan untuk pasilitas sedang terdiri dari ketersediaan fasilitas air, listrik dan kepadatan penduduk serta tipe rumah untuk property. Empat fasilitas diatas sangat sering untuk dijadikan acuan dalam menentukan kulaitas nilai tanah.

C. Arti Penting Penentuan Nilai Tanah

Penentuan harga tanah sebagai Informasi Publik adalah hal yang sangat penting untuk menciptakan kepastian hukum dan transparansi keterbukaan informasi. Menurut Eckert, nilai adalah suatu waktu yang menggambarkan harga atau nilai uang dari properti, barang atau jasa untuk pembeli dan penjual (Eckert, 1990).

Sebagaimana dijelskan noleh Waluyo bahwatujuan dari penerapan harga yaitu: (Waluyo, 2002)

- 1) Mencapai penghasilan atau investasi.
- 2) Kestabilan harga.
- 3) Mempertahankan atau meningkatkan bagian dalam pasar.
- 4) Menghadapi atau mencegah monopoli harga.
- 5) Penetapan harga untuk memaksimalkan laba

Kepastian hukum sangat diperlukan untuk menjamin bahwa Penentuan nilai tanah betul -betul dinilai secara metodologis yang benar. Aada beberapa hal posistif dengan ditentukannya Nilai tanah, yaitu:

1. Masyarakat Dapat menjadi referensi penentuan harga tanah yang wajar.

Sebelum masyarakat melakukan perbuatan hukum atas tanah seperti jual beli maupun proses hibah, masyarakat terlebih dahulu dapat melakukan pengecekan berapa tafsiran nilai tanah sesuai harga pasar yang wajar, dengan begitu masyarakat dapat memperkirakan nilai jual yang layak terhadap sebuah tanah berdasarkan nilai yang benar.

2. Masyarakat dapat menentukan besar pajak atas tanah termasuk peralihan tanah

Sebagaimana sistem pajak di Indonesia, menggunakan *Self Assesment System* yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan kekuasaan penuh kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, menyetorkan, dan melaporkan sendiri jumlah utang pajak. Dalam sistem ini, wajib pajak yang aktif sedangkan petugas pajak tidak ikut campur dalam penentuan jumlah pajak yang terutang seseorang, kecuali wajib pajak melanggar ketentuan yang berlaku (Judisseno, 1990). *Self Assesment System* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan kekuasaan penuh kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, menyetorkan, dan melaporkan sendiri jumlah utang pajak. Dalam sistem ini, wajib pajak yang aktif sedangkan petugas pajak tidak ikut campur dalam penentuan jumlah pajak yang terutang seseorang, kecuali wajib pajak melanggar ketentuan

yang berlaku (Rizki, 2020). Keberlakuan *Self Assessment System* sebagai suatu sistem dalam pemungutan pajak dapat kita lihat dalam pasal 12 Undang-Undang tentang Ketentuan Umum Perpajakan yang pada ayat (1) menyatakan bahwa “*setiap Wajib Pajak wajib membayar pajak yang terutang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan, tanpa bergantung pada adanya surat ketetapan pajak*”.

Dalam prinsip pemungutan pajak atas peralihan hak tanah juga menggunakan sistem penilaian sendiri, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 96 ayat (2) Undang-undang nomor Nomor 28 tahun 2009 tentang perubahan atas undang-undang nomor 21 tahun 1997 tentang tentang Pajak daerah dan retribusi daerah bahwa “*Setiap wajib pajak wajib membayar pajak yang terutang berdasarkan surat ketetapan pajak atau dibayar sendiri oleh wajib pajak berdasarkan peraturan perundangundangan perpajakan*”.

Berdasarkan hasil penelitian, terlihat bahwa pembebanan pajak atas peralihan hak atas tanah tidak konsisten dengan sistem *Self Assessment*. Ketidak konsistenan ini bisa dilihat dari banyaknya masalah yang terjadi dalam pembayaran pajak, khususnya terkait nilai transaksi. Nilai transaksi sering kali tidak sesuai antara penilaian pihak yang terlibat dalam perjanjian sebagai wajib pajak dengan penilaian Petugas Pajak atau Fiskus. Keduanya memiliki perspektif yang berbeda dalam menentukan nilai transaksi sebagai dasar pembebanan pajak. Perbedaan tersebut menunjukkan adanya dua kepentingan yang saling bertolak belakang, sehingga sistem pajak yang seharusnya *Self Assessment* justru cenderung berubah menjadi *Official Assessment*.

Penentuan nilai tanah ini bertujuan agar pemerintah dapat menentukan harga pasar tanah dengan dasar yang jelas dan bukan hanya berdasarkan pendapat atau perasaan saja. Oleh karena itu, penting bagi harga tanah dihitung berdasarkan penilaian yang jelas karena itu merupakan hal yang wajib dilakukan. Nilai tanah semakin lama semakin naik, sesuai dengan pertumbuhan ekonomi.

3. Penguatan *self assessment system* sebagai sistem perpajakan di Indonesia

Menerapkan *self assessment system* membuat pemerintah memberikan kepercayaan penuh kepada wajib pajak untuk membayar, menghitung, dan melaporkan pajaknya. Sementara itu, pajak masih dianggap sebagai beban oleh mayoritas masyarakat yang menjadi wajib pajak. Bahkan jika ada kemungkinan untuk menghindari semua pajak. Tindakan yang dilakukan oleh wajib pajak bisa dianggap sebagai tindakan yang tidak sesuai dengan aturan perpajakan.

Secara umum, ada dua jenis pelanggaran dalam bidang perpajakan, yaitu penghindaran pajak (*tax avoidance*) dan penggelapan pajak (*tax evasion*), serta melalaikan pajak (Brotodihardjo, 2003). Penghindaran pajak adalah cara untuk mengurangi kewajiban membayar pajak secara sah, sehingga tidak melanggar aturan yang berlaku (*No Title*, n.d.). Upaya ini dilakukan oleh wajib pajak untuk memanfaatkan celah hukum agar pajak yang harus dibayarkan bisa diperkecil atau dihindari dengan cara tidak melakukan tindakan yang bisa menjadi dasar untuk dikenai pajak. Misalnya, cara menghindari pajak kendaraan adalah dengan membiarkan kendaraan tersebut tetap berada di garasi (Brotodihardjo, 2003).

Tindakan ini disebut sebagai penghindaran pajak karena penghindaran pajak bukan berarti melanggar hukum, tetapi hanya memanfaatkan kelemahan dalam penerapan aturan yang berlaku. Berbeda dengan penggelapan pajak, di mana wajib pajak sengaja melanggar aturan pajak yang berlaku dengan tujuan menghindari kewajiban membayar pajak. Penggelapan pajak ini dilakukan dengan memberikan data yang tidak benar atau menyembunyikan informasi yang seharusnya dibuka. Penggelapan pajak dilakukan agar seseorang bisa menghindari kewajiban membayar pajak atau mengurangi besarnya pajak yang harus dibayar (Brotodihardjo, 2003).

Jika kita melihat ke dalam sistem pajak atas transaksi tanah, maka bisa dikatakan bahwa metode *self assessment* yang memperbolehkan wajib pajak menentukan nilai transaksi atau nilai perolehan objek pajak memberikan kesempatan bagi wajib pajak untuk menentukan jumlah pajak yang harus dibayarkan. Kebebasan yang diberikan kepada wajib pajak tidak secara otomatis meningkatkan kesadaran hukum mereka, karena di setiap negara umumnya masyarakat cenderung menghindari kewajiban membayar pajak.

Ketidakjujuran masyarakat dalam membayar pajak yang seharusnya dibayarkan dapat dianggap sebagai tindakan menghindari kewajiban pajak. Penghindaran pajak yang dimaksud adalah dengan menyatakan nilai transaksi yang lebih kecil atau nilai yang tidak benar-benar diterima oleh wajib pajak, akan tetapi tindakan tersebut tidak melanggar aturan yang berlaku. Budaya tidak jujur tersebut terjadi karena aturan mengenai dasar pengenaan pajak didasarkan pada nilai transaksi atau nilai perolehan objek. Nilai-nilai ini berada dalam ranah perdata, di mana suatu perjanjian dianggap sah jika berdasarkan kesepakatan bersama atau prinsip konsensualitas. Jika nilai transaksi ditentukan berdasarkan kesepakatan, maka nilai yang dipakai sebagai dasar pajak oleh wajib pajak harus dianggap benar, meskipun wajib pajak tersebut tidak jujur dalam menentukan nilai transaksi sebenarnya. Bisa disimpulkan bahwa ketidakjujuran dari wajib pajak juga disebabkan oleh aturan yang ada memberikan kesempatan bagi wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang akan dibayarkan.

Kondisi ini memperlihatkan adanya ketidakpastian hukum khususnya tentang kepastian harga tanah berdasarkan nilai tanah yang wajar yang dapat dijadikan patokan dalam melakukan transaksi dan dalam penentuan nilai pajak yang akan dibayarkan oleh para pihak.

Dengan adanya kepastian hukum, diharapkan memberikan perlindungan hukum bagi pencari keadilan agar tidak ada tindakan sewenang-wenang. Artinya, seseorang akan bisa mendapatkan sesuatu yang diinginkan dalam situasi tertentu (Mertokusumo, 1993). Van Apeldoorn menambahkan bahwa kepastian hukum memiliki dua aspek, yaitu kemampuan untuk menentukan hukum dalam kasus tertentu dan memberikan perlindungan keamanan hukum. Maksud Van Apeldoorn adalah diharapkan dengan adanya kepastian hukum, orang-orang yang mencari keadilan dapat mengetahui aturan hukum yang berlaku terhadap suatu hal tertentu sebelum seseorang melakukan tindakan tertentu, serta mendapatkan perlindungan bagi mereka yang sedang mencari keadilan (Julyano & Sulistyawan, 2019).

Sebab itu, hukum harus jelas agar prinsip kesetaraan di hadapan hukum dapat terwujud tanpa ada diskriminasi (Hutasoit, 2011).

Secara dasar, kehidupan masyarakat tidak bisa dipisahkan dari hukum, atau sebaliknya hukum juga tidak bisa dipisahkan dari masyarakat, karena itu diperlukan adanya kepastian hukum (Jamin, 2023). Undang-undang yang baik yang membawa kebahagiaan besar bagi masyarakat akan dianggap sebagai undang-undang yang baik. Oleh karena itu, tujuan hukum adalah menjaga kebaikan dan mencegah kejahatan (Erwin & Arpan, 2007). Hukum yang tidak memiliki kepastian tidak akan memiliki arti karena tidak bisa lagi digunakan sebagai pedoman bagi tindakan orang-orang. Kepastian itu sendiri dianggap sebagai salah satu tujuan dari hukum (*MemahamiKepastian (Dalam) Hukum*, n.d.).

Kepastian ini berarti negara memberikan jaminan bahwa hukum benar-benar ditegakkan sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan. Kepastian hukum adalah perlindungan yang diakui secara hukum, sehingga setiap warga negara dilindungi dari tindakan yang tidak memiliki dasar hukum. Dalam situasi seperti ini, seseorang bisa mendapatkan sesuatu yang diinginkan dalam kondisi tertentu sesuai dengan aturan yang berlaku. Masyarakat menginginkan rasa aman dalam hukum, karena hal itu dapat memastikan keadaan yang tertib. Undang-undang itu berperan untuk menciptakan rasa aman secara hukum karena bertujuan mencapai ketertiban umum (Mertokusumo, 1981).

Dari pandangan tersebut maka dapat dipahami bahwa tanpa adanya Kejelasan tentang Nilai Tanah yang wajar, adalah bentuk tidak adanya kepastian hukum sehingga seseorang akan terhindar dari kesewenang-wenangan fiscus sebagai pemungut pajak.

Kepastian hukum adalah situasi di mana tindakan manusia, baik secara individual, kelompok, atau organisasi, diatur dan berada dalam batas-batas yang telah ditetapkan oleh pemerintahan berdasarkan hukum (Rahardjo, 2003). Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk kepastian hukum yang sebenarnya adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan terlepas dari siapa yang melakukannya. Dengan kepastian hukum, setiap orang dapat memprediksi apa yang akan terjadi jika mereka mengambil tindakan hukum tertentu. Diperlukan kepastian untuk mewujudkan prinsip kesetaraan di hadapan hukum tanpa diskriminasi (MD, 2009). Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dianggap sebagai bagian dari upaya mencapai keadilan. Kejelasan hukum yang benar-benar ada adalah ketika hukum diterapkan atau dilaksanakan terhadap suatu perbuatan, meskipun orang yang melakukan perbuatan itu siapa pun. Dengan hukum yang jelas, setiap orang bisa tahu apa yang akan terjadi jika mereka melakukan suatu tindakan hukum tertentu (Utrecht, 2009). Diperlukan kejelasan agar prinsip kesetaraan dalam hukum bisa tercapai tanpa ada pihak yang diperlakukan berbeda. Kepastian hukum berarti hukum yang diterapkan jelas, tetap, konsisten, dan berakibat sesuai, sehingga dalam penerapannya tidak dipengaruhi oleh masalah atau pandangan yang bersifat subjektif. Hal ini sesuai dengan tujuan dan maksud prinsip kepastian hukum, yang memberikan kepastian bagi orang yang mencari keadilan untuk menerapkan hukum yang jelas, nyata, dan objektif, tanpa adanya peran dari asumsi

atau pendapat yang bersifat subjektif (Julyano & Sulistyawan, 2019). Gustav Radbruch menjelaskan bahwa keadilan dan kepastian hukum merupakan unsur- Gustav Radbruch mengatakan bahwa keadilan dan kepastian hukum adalah bagian penting dari hukum itu sendiri, sehingga nilai keadilan dan kepastian hukum perlu diperhatikan. Nilai hukum yang pasti harus dijaga agar negara tetap aman dan teratur, sehingga bisa tercapai keadilan dan kesejahteraan bagi seluruh masyarakat (Ali, 2002). Dengan adanya nilai tanah yang telah ditentukan secara wajar, seseorang pun memiliki kesempatan untuk menentukan nilai transaksi yang tepat tanpa harus menghindari pajak. Transaksi dalam peralihan hak merupakan bagian dari hak keperdataan seseorang untuk menentukan sesuatu.

Conclusion

Sampai saat ini, belum terdapat ketentuan tentang berapa nilai dan harga tanah yang wajar disetiap daerah. Ketidak adaan kepastian nilai tanah yang jelas dari pemerintah daerah berakibat pada tidak jelasnya penafsiran pemerintah terkait nilai tanah yang wajar. Sehingga mengakibatkan penentuan harga tanah terkesan tidak memiliki dasar yang jelas dalam penentuan nilaitanah yang wajar. Oleh karena itu, untuk menentukan nilai tanah maka ada beberapa kriteria standar penentuan harga tanah berdasarkan nilai tanah yang dapat dijadikan patokan dalam menilai nilai dan harga tanah yang wajar, diantaranya *pertama* variabel nilai tanah dan harga tanah, *Kedua* Variabel Pengaruh Lokasi terhadap Nilai tanah, *Ketiga* Variabel Pengaruh permintaan dan penawaran terhadap Nilai tanah, *keempat* variable Pengaruh Fasilitas terhadap Nilai tanah. Dari keempat variable diatas, menjadi penting untuk dijadikan dasar dalam penentuan penilaian harga tanah yang layak dan wajar. Dengan adanya penentuan harga tanah yang layak maka pemerintah akan memiliki patokan harga pasar atas tanah yang wajar yang dapat menjadi informasi public. Dengan demikian maka penentuan nilai tanah memberikan kepastian hukum yang jelas yang dapat mewejutkan perlindungan hukum bagi masyarakat yang hendak mengalihkan hak atas tanahnya dengan berpatokan pada nilai tanah yang wajar, sehingga terhindar dari penentuan tanah oleh pemerintah tanpa dasar yang jelas.

Declarations

Statement on the Use of Artificial Intelligence. Declares whether or not AI was used in the article.

Author contribution statement. Describes the contribution of each author to the conduct of the research and the preparation of the article, in accordance with the conventions of the specific field of study.

Funding statement. Lists funding sources and grant numbers, if applicable, or states that no funding was received.

Conflict of interest. Discloses the presence or absence of any conflicts of interest regarding the publication of the article.

References

- Adi, N. S. (2015). Analisa Zona Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan (Studi Kasus : Surabaya Timur). *Tugas Akhir, JURUSAN TEKNIK GEOMATIKA Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan Institut Teknologi Sepuluh Nopember*, 12.
- Ali, A. (2002). *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Jakarta: Gunung Agung.
- Brotodihardjo, S. R. (2003). *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*. Bandung: PT. Eresco.
- Eckert, J. . (1990). *Property Appraisal and Assessment Administration*. Chicago, Illinois.
- Erfani, T. T., Harsyiah, L., & Aini, Q. (2023). *Identifikasi faktor yang mempengaruhi zona nilai tanah di kecamatan sumbawa menggunakan analisis korespondensi berganda*.
- Erwin, M., & Arpan, A. (2007). *Filsafat Hukum*. Palembang: Universitas Sriwijaya Press.
- Gugum Gumilar dan Agung Iriantom Penetapan harga Bidang Tanah pada transaksi Jual beli melalui validasi pemerintah daerah Kabupaten karawang, *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniorah, dan politik*, Vol 5, nomor 5 tahun 2025, DOI:DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i5.4670>, hlm3745,
- Hutasoit, B. (2011). *Artikel Politik Hukum: Tujuan Hukum Menurut Gustav Radbruch*. <https://bolmerhutasoit.wordpress.com/2011/10/07/artikel-politik-hukum-tujuan-hukum-menurut-gustav-radbruch/>
- Ibrahim, J. (2007). *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif (Cetakan ke- 3)*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Jamin, M. (2023). The Impact of Indonesia's Mining Industry Regulation on the Protection of Indigenous Peoples. *Hasanuddin Law Review*, 9(1), 88–105. <https://doi.org/10.20956/halrev.v9i1.4033>
- Judisseno, K. (1990). *Perpajakan*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Julyano, M., & Sulistyawan, A. Y. (2019). Pemahaman terhadap asas kepastian hukum melalui konstruksi penalaran positivism hukum. *Jurnal Crepido*, 1(1).
- Kelly, R. (1986). Property Tax Reform. *Seminar Pembangunan Lahan Dan Perkotaan*, 23.
- Marzuki, P. M. (2005). *Penelitian Hukum, edisi pertama, cetakan ke 2*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- MD, M. M. (2009). Penegakan Hukum Dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik. *Seminar Nasional "Saatnya Hati Nurani Bicara."*
- MemahamiKepastian (Dalam) Hukum. (n.d.). <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/02/05/memahamikepastian-dalam-hukum/>
- Mertokusumo, S. (1981). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Lyberty.
- Mertokusumo, S. (1993). *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Mulyoto. (2016). *Legal Standing*. Yogyakarta: Cakrawala Media.
- Nasucha, C. (1995). *Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan Atas Tanah. No Title*. (n.d.).

- <https://www.kompasiana.com/hamdanny/5e853bf6d541df10a61681b3/memahami-omnibus-law-sebagai-suatu-konsep-dalam-pembentukan-peraturan-perundang-undangan>
- Parmadi., A., Sari, S. S., & Yulianandha, M. A. (2026). *Pemetaan Zona Nilai Tanah Menggunakan Metode Analitical Heirarchy Process (AHP) (Studi Kasus : Kecamatan Sewon, Kab. Bantul, Prov. D.I. Yogyakarta)*. Jurusan Teknik Geodesi, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Nasional Malang.
- Pasal 6 Ayat (1) Dan (2) Huruf a, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Junto Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nom.
- Pramana, A. Y. E. (2017). Analisis Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Nilai Lahan di Kawasan Perkotaan Yogyakarta Studi Kasus Kecamatan Ngaglik , Kabupaten Sleman , Daerah Istimewa. *Prosiding Seminar Nasional XII “Rekayasa Teknologi Industri Dan Informasi,”* 405–417.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm 11
- Rahardjo, S. (2003). *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*. Jakarta: Kompas Media Nusantara.
- Ratmono, D., & Cahyonowati, N. (2013). Kepercayaan Terhadap Otoritas Pajak Sebagai Pemoderasi Pengaruh Deterrence Factors Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Pribadi. *Jurnal Akuntansi Indonesia*, 2(1).
- Rizki, A. I. (2020). *Pengantar Ilmu Hukum Sebuah Tinjauan Teoritis*. Makassar: CV. Social Politic Genius (SIGn).
- Sutawijaya, A. (2009). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah sebagai Dasar Penilaian Niali Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang. *Economic Journal of Emerging Markets*, 9(1). <https://doi.org/10.20885/vol9iss1aa625>
- Utrecht. (2009). *Kamus Istilah Hukum*.
- Waluyo, B. (2002). *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Wigysoebroto, S. (2005). *Pemahaman Terhadap Metodologi Penelitian Hukum*.
- Wolcott, R. C. (1987). *The Appraisal of Real Estate American Institute of Real Estate Appraiser*.