

# Strategi regulasi perpajakan upaya mengatasi inflasi harga tanah

**Yulies Tiena Masriani**  
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang  
[yuliestiena@gmail.com](mailto:yuliestiena@gmail.com)

\*Penulis Korespondensi

Diajukan : 23 Maret 2022  
Disetujui : 22 Agustus 2022  
Dipublikasi : 1 Oktober 2022

## Abstrak

Penelitian ini didasarkan pada upaya perwujudan pembangunan nasional yang mencakup bahasan mengenai salah satu sumber dana suatu Negara yakni pajak. Pajak adalah salah satu sumber dana yang dapat digunakan untuk membiayai pelayanan kepada masyarakat serta pembangunan infrastruktur demi kesejahteraan rakyat. Permintaan masyarakat akan tanah menjadi semakin besar, bukan saja karena tanah merupakan *durable consumption goods*, akan tetapi juga karena tanah digunakan untuk tujuan spekulasi. Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk menguraikan penggunaan peraturan perpajakan dalam upaya mengatur inflasi harga tanah. Hal tersebut berimbas dalam pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penggunaan regulasi perpajakan dapat menjadi strategi dalam menahan laju inflasi harga tanah. Kemudian perkiraan harga tanah yang diatur dalam aturan yang ada didasarkan pada kriteria lokasi yaitu pemukiman, tanah pertanian, dan perumahan.

**Kata Kunci : Pembangunan nasional, Tanah, Undang-Undang**

## I. PENDAHULUAN

Bangsa Indonesia sejak lama telah mencanangkan suatu gerakan pembangunan yang dikenal dengan istilah pembangunan nasional. Pembangunan nasional adalah kegiatan yang berlangsung terus menerus dan berkesinambungan yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat baik yang bersifat material maupun spiritual. Untuk mencapai tujuan tersebut dibutuhkan sumber-sumber pendanaan yang memadai. Salah satu usaha untuk mewujudkan tujuan pembangunan adalah menggali sumber dana negeri berupa pajak. Pajak digunakan untuk membiayai pembangunan yang berguna bagi kepentingan bersama. Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang sangat penting artinya bagi pelaksanaan dan peningkatan pembangunan nasional, yang merupakan pengamalan Pancasila bertujuan untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat (Dwi 2019). Penerimaan dari pajak yang memberikan kontribusi cukup besar bagi penerimaan daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) ini diarahkan untuk menggali dan memperkuat potensi sumber penerimaan daerah yang stabil dan dapat diandalkan untuk membiayai pembangunan daerah. Stabil dalam arti fluktuasi hasil penerimaan relatif tidak begitu tinggi, dan dapat diandalkan karena kontribusi PBB dalam Anggaran Penerimaan Belanja Daerah (APBD), terutama APBD untuk Kabupaten dan Kota, relatif besar.

Secara potensial PBB dapat memenuhi tuntutan-tuntutan dari tujuan tersebut. Obyek PBB yang berupa bumi dan atau bangunan tidak pernah berkurang, bahkan jumlah bangunan terus bertambah seiring dengan pertumbuhan ekonomi. Nilai jual Obyek PBB menjadi salah satu jenis pajak yang mendominasi bagi masing-masing daerah.

Pajak dapat dipakai sebagai alat untuk pemerataan pendapatan. Apabila dikaitkan dengan kebijaksanaan dalam bidang pertanahan, secara singkat dapat dikatakan bahwa pajak dimaksudkan untuk merealisasikan ide dari *land reform* di Indonesia, yaitu “mengatur atau menata kembali penggunaan penguasaan dan pemilikan tanah sedemikian rupa sehingga pemanfaatan tanah dapat dilaksanakan secara optimal serta membantu usaha meningkatkan kesejahteraan rakyat dalam rangka mewujudkan keadilan sosial (Soemitro 1988:10). Hasil dari pemungutan pajak itu sendiri dipakai untuk membiayai peningkatan pelayanan kepada masyarakat atau melakukan pembangunan infrastruktur yang berguna bagi kesejahteraan rakyat banyak (Soemitro 1988:187). Terdapat beberapa jenis pajak berkenaan dengan properti maupun transaksi yang berkaitan dengan properti, Pajak – pajak tersebut yang dikenal masyarakat Indonesia adalah:

Pertama, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang bersumber pada kepemilikan atas Bumi dan/atau Bangunan yang sebagian besar penerimaannya merupakan pendapatan daerah yang antara lain dipergunakan untuk penyediaan fasilitas yang juga dinikmati oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Presiden Republik Indonesia 2019).

Kedua, Pajak Penghasilan (PPh) adalah Pajak yang harus disetorkan kepada Negara berkaitan dengan penghasilan yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak (WP), baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan Wajib Pajak yang bersangkutan dengan nama dan dalam bentuk apapun (djp n.d.).

Ketiga, Pajak Penjualan Barang Mewah (PPnBM) yaitu pajak yang hanya dikenakan kepada pihak pembeli properti yang membeli dari developer dan memenuhi kriteria sebagai barang mewah. Properti yang masuk kategori ini, luas bangunannya lebih dari 150 m<sup>2</sup> atau harga jual bangunannya lebih dari 4 juta rupiah/m<sup>2</sup>. PPnBM ini tidak berlaku untuk transaksi antar perorangan (Presiden Republik Indonesia 1983).

Keempat, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) adalah salah satu jenis pajak/pungutan yang dibebankan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh perseorangan atau badan yang terjadi berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 suatu peristiwa atau perbuatan hukum (sah secara hukum) (Presiden Republik Indonesia 1997).

Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berkaitan erat dengan diberlakukannya Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dimana pelaksanaannya berhubungan dengan kebijakan mengenai struktur pemerintah pusat dan daerah. Saat ini penerimaan BPHTB merupakan pendapatan daerah sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Adapun tujuan pembentukan undang-undang tentang BPHTB adalah: “perlunya diadakan pemungutan pajak atas Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana telah pernah dilaksanakan dan dilakukan sebagai upaya kemandirian bangsa untuk memenuhi pengeluaran pemerintah berkaitan dengan tugasnya dalam menyelenggarakan pemerintahan umum dan pembangunan” (Pahala 2003:44)

Harga tanah, terutama di berbagai daerah di perkotaan mengalami kenaikan yang sangat drastis. Disatu pihak, kenaikan harga tanah tersebut akan menguntungkan masyarakat pemilik tanah dalam bentuk *capital gains*, di lain pihak pemerintah juga diuntungkan dengan adanya kenaikan harga tanah dalam bentuk kenaikan penerimaan pemerintah daerah dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Tetapi di sisi lain, perencanaan pembangunan prasarana kota dan berbagai pembangunan untuk kepentingan yang sifatnya umum mengalami hambatan, karena seringkali biaya pembebasan tanah menjadi sangat tinggi.

Dalam menentukan dasar Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) dipengaruhi oleh beberapa faktor, diantaranya kepadatan penduduk, jarak lokasi ke pusat kota, lebar jalan, sarana transportasi, kondisi jalan, dan lingkungan (bebas banjir) (Saprudin 2019). Untuk itulah maka dalam menentukan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) perlu menilai faktor-faktor apa saja yang akan mempengaruhi Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), dan apakah telah dipenuhinya. Faktor-faktor kepadatan penduduk, jarak lokasi ke pusat kota, lebar jalan, sarana transportasi, kondisi jalan, dan lingkungan (bebas banjir) (Saprudin 2019).

Secara alamiah harga tanah akan senantiasa mengalami kenaikan, kecuali ada faktor eksternal yang menyebabkan kondisi lingkungan menjadi tidak menguntungkan. Misalnya saja kalau pada suatu lokasi perkotaan terjadi tingkat kejahatan yang sangat tinggi, maka harga tanah di daerah tersebut akan menurun, sebab masyarakat akan menjauhi lokasi tersebut. Dalam keadaan seperti itu, mungkin permintaan tanah untuk pemukiman mengalami penurunan, sehingga harganya turun karena semakin banyak orang yang berusaha pindah ke lokasi lain.

Dalam perekonomian yang senantiasa mengalami inflasi, tanah juga merupakan suatu bentuk kekayaan yang berfungsi untuk tujuan spekulasi. Seseorang yang rasional akan senantiasa berusaha untuk menjaga nilai kekayaan supaya tidak berkurang. Dalam perekonomian modern, terdapat berbagai bentuk penyimpanan kekayaan seperti uang tunai, obligasi, saham, dan sebagainya. Seseorang pemilik kekayaan akan berusaha untuk menyimpan kekayaan yang dimilikinya dalam bentuk-bentuk yang aman, dalam arti tidak mengalami penurunan nilai. Saham mempunyai risiko mengalami *capital loss*, dan uang tunai mengalami penurunan nilai dalam suatu perekonomian yang mengalami inflasi.

Inflasi merupakan suatu peristiwa yang mengakibatkan terjadinya penurunan nilai mata uang terhadap suatu barang tertentu. Peristiwa ini akan menyebabkan gangguan terhadap fungsi uang, distorsi harga, merusak output, meruntuhkan efisiensi dan investasi produktif, serta menimbulkan ketidakadilan serta ketegangan sosial.

Sebagaimana halnya di Indonesia, maka pilihan memegang bentuk kekayaan yang tidak mempunyai kemungkinan untuk mengalami penurunan nilai sangat terbatas, dan pada umumnya merupakan bentuk kekayaan dalam barang tahan lama (*durable goods*) seperti mobil, sepeda motor, rumah, dan tanah (Mangkoesoebroto 1992:4). Oleh karena itu, permintaan masyarakat akan tanah menjadi semakin besar, bukan saja karena tanah merupakan *durable consumption goods*, akan tetapi juga karena tanah digunakan untuk tujuan spekulasi (Mangkoesoebroto 1992:4).

Dari latar belakang diatas, dapat ditarik rumusan masalah sebagai berikut: (1) Bagaimana pengaruh pajak terhadap inflasi harga tanah?

(2) Bagaimana upaya menanggulangi inflasi harga tanah yang dipengaruhi pajak tanah?

## METODE

Penelitian ini merupakan penelitian normatif yang membatasi cakupan pada pendekatan menggunakan peraturan perundang-undangan. Penelitian normatif mengacu pada konsep hukum itu sendiri sebagai kaidah dengan metode yang doktrinal-nomologik dengan titik tolak pada kaidah ajaran yang mengkaidai perilaku (Prahassacitta 2019). Pemilihan pendekatan perundang-undangan dalam penelitian ini didasarkan pada objek penelitian yang fokus pada aturan hukum khususnya aturan terkait perpajakan. Peneliti kemudian melihat hukum sebagai sistem tertutup yang memiliki 3 sifat, yakni : (1) *Comprehensive*, adanya keterkaitan yang logis antara satu norma hukum dengan norma hukum yang lain, (2) *All-inclusive*, kumpulan norma hukum yang digunakan dalam penelitian mampu menampung permasalahan hukum yang ada agar tidak ada nada kekurangan hukum. Dan (3) *Systemstic*, norma hukum disusun secara hirerarkis (Literat and Indonesia 2020:207–8).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Pengaruh Pajak Terhadap Inflasi Harga Tanah

Di kota-kota besar di Indonesia, tanah menjadi semakin langka, sebab dalam jangka panjang permintaan akan tanah senantiasa bertambah karena berbagai faktor, misalnya karena pertambahan jumlah penduduk, kenaikan penghasilan masyarakat, perubahan selera, dan sebagainya. Permintaannya dari tahun ke tahun menjadi semakin besar, bukan saja karena pertumbuhan penduduk kota secara alami meningkat, tetapi juga karena adanya arus urbanisasi yang melanda hampir semua kota-kota besar.

Permintaan akan tanah secara tradisional dianalisis dengan menggunakan *hedonic price function* yakni studi tentang multi-korelasi antara karakteristik lingkungan dari suatu barang dan harga jualnya, (Dr. Yudi Wahyudin, S.Pi 2019:10) akan tetapi kelemahan dari cara tersebut adalah karena fungsi tersebut hanya menjelaskan berapa tingkat harga tanah, tetapi tidak menjelaskan mengapa harga tanah adalah sebagaimana yang terjadi. Permintaan dan penawaran tanah (yang menentukan harganya), tidaklah semata-mata merupakan permintaan dan penawaran atas tanah, akan tetapi lebih ditentukan oleh permintaan dan penawaran dari karakteristik tanah pada suatu lokasi tertentu.

Harga tanah yang tinggi disebabkan karena beberapa motivasi di atas (tempat tinggal, usaha, investasi, spekulasi) di mana motivasi-motivasi tidaklah bersifat eksklusif, sehingga dapat saja terjadi *overlapping* antara motivasi yang satu dengan motivasi lainnya. Tingginya harga tanah tersebut menyebabkan timbulnya pemikiran untuk mengendalikan harga tanah. Sebagai contoh, usaha pemerintah untuk mengendalikan harga tanah di Jakarta berarti pemerintah akan mencampuri mekanisme pasar yang mempunyai konsekuensi sebagai berikut: Penetapan harga tanah akan menjadi sangat *arbitrary* (sewenang-wenang); Adanya kemungkinan pasar gelap (*black market*); dan Administrasinya lebih sulit.

Administrasi akan menjadi semakin sulit karena pemindah tanganan tanah atau penjualan tanah tidak akan dikemukakan secara resmi. Masalah lain, yaitu berapa tingkat harga resmi yang ditetapkan pemerintah. Semakin rendah tingkat harga tanah yang ditetapkan pemerintah yang berarti semakin rendah dari harga keseimbangan, akan semakin besar *excess demand* sehingga besar kemungkinan terjadinya transaksi tanah di bawah tangan.

Jika didefinisikan Inflasi adalah suatu keadaan dimana harga suatu barang tertentu mengalami kenaikan yang terus menerus dan berlangsung lama. Inflasi sebagai *a rise in the general level of prices*, yang berarti Inflasi merupakan kenaikan harga

secara umum dari barang/komoditas dan jasa selama periode waktu tertentu (Stanley 1990). Secara umum Inflasi disebabkan oleh naiknya daya beli masyarakat terhadap suatu barang, ketika daya beli masyarakat terhadap suatu barang naik maka dapat diartikan bahwa permintaan masyarakat terhadap suatu barang naik namun stok akan barang tersebut sedikit atau terbatas, sehingga terjadilah kenaikan harga. Pajak yang dikenakan atas tanah (atau kekayaan lainnya) mempunyai pengaruh langsung terhadap harga tanah. Pajak atas tanah akan ditanggung oleh pemilik tanah, sebab harga tanah akan menjadi rendah dengan adanya pajak atas tanah. Pajak akan dikapitalisasi (*fax capitalized*) pada harga tanah (Mangkoesebroto 1992:9)

Cara yang pragmatis untuk menentukan nilai tanah yang didasarkan pada *Self assessment of Property Value* (Mangkoesebroto 1992:9). Suatu hal yang menyulitkan dari segi perpajakan atas tanah bukanlah pengenaannya atau penetapan tarifnya, tetapi masalah *assessment*, yaitu penilaian mengenai nilai jual tanah atau NJOP (Mangkoesebroto 1992:9). Hal ini disebabkan karena sistem administrasi yang kurang baik, data nilai tanah yang akurat dan bisa dipercaya tidak tersedia (Mangkoesebroto 1992:9). *Assessment* merupakan masalah yang rumit dan sering dianggap kurang akurat (Mangkoesebroto 1992).

Di Indonesia, masalah *assessment* sering menimbulkan pertentangan antara pemilik tanah yang harus membayar PBB dan aparat perpajakan (Mangkoesebroto 1992). Adapun pemungutan BPHTB dilakukan dengan cara *self assessment*, yaitu merupakan suatu sistem pengenaan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak terutang. Ciri-ciri sistem ini adalah (Alamsyah 2015:7) : Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada wajib pajak sendiri ; Wajib pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terhutang ; dan Fiskus tidak ikut campur melainkan hanya mengawasi (Sri 2006:81).

Ditinjau dari segi perpajakan, harga tanah yang tinggi menguntungkan. Pemerintah mampu untuk membiayai berbagai aktivitas pemerintah juga semakin besar karena adanya penerimaan dana dari kenaikan harga tanah. Sehingga, untuk membiayai suatu aktivitas tertentu dengan biaya tertentu, maka pemerintah hanya memerlukan pajak atas kekayaan dengan tingkat yang rendah dibandingkan dengan kekayaan yang nilainya relatif tetap dari tahun ke tahun. Selain itu, harga tanah yang cenderung naik terus dari tahun ke tahun memberikan pemasukan kepada pemerintah dalam jumlah yang lebih besar dari tahun ke tahun. Dipandang dari segi perpajakan, pengendalian tanah bukanlah merupakan suatu kebijakan yang tepat, diartikan sebagai berikut (Mangkoesebroto 1992:8) :

Di satu sisi, timbul masalah kesulitan penetapan harga tanah yang ditentukan oleh pemerintah atau oleh appraisal mana pun juga. Penetapan harga tanah harus dilakukan secara terus menerus, dan mempertimbangkan semua faktor yang menentukan harga tanah, akan menyebabkan biaya penentuan harga tanah menjadi besar, sehingga secara ekonomis tidak *feasible*. Pengendalian harga tanah dalam arti kata penetapan harga tanah di-bawah harga pasar akan menyebabkan penerimaan pemerintah dari pajak kekayaan (atau PBB di Indonesia) menjadi berkurang, serta penerimaan pemerintah dari pajak tersebut tidak akan meningkat cepat sesuai dengan nilai pasar tanah.

Di pihak lain, harga yang tinggi akan menimbulkan kesulitan bagi pemerintah, apabila pemerintah membutuhkan tanah untuk melaksanakan program pembangunan untuk kepentingan umum, karena terbatasnya anggaran yang dimiliki pemerintah. Walaupun demikian, di negara yang demokratis dan pernyataan dalam UUD Negara

Republik Indonesia Pasal 33 ayat 3, tidaklah berarti pemerintah dapat semena-mena mengambil hak masyarakat atas sebidang tanah, terutama apabila masyarakat hanya mempunyai tanah seluas minimal yang diperlukan untuk kebutuhan fisik dasar tanpa suatu kompensasi “yang rasional dan adil”.

### **Upaya Menanggulangi Inflasi Harga Tanah Yang Dipengaruhi Pajak Tanah**

Sebelum kebijakan untuk mengatasi inflasi diambil, perlu terlebih dahulu diketahui faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya inflasi (Nopirin 1997:2). Karena inflasi itu merupakan proses kenaikan harga-harga umum, dimana harga umum ditentukan oleh permintaan dan penawaran agregat, maka inflasi dapat disebabkan oleh permintaan dan atau penawaran agregat. Apabila laju pertumbuhan permintaan agregat melebihi laju pertumbuhan penawaran agregat akan timbul inflasi yang didorong oleh permintaan (*demand pull inflation*) dan sebaliknya *cost push inflation* (Nopirin 1997:2).

Upaya untuk menanggulangi inflasi tentunya harus mencakup baik dari sisi permintaan maupun penawaran agregat yang meliputi kebijakan moneter, fiskal, kurs valuta asing, produksi dan distribusi, peningkatan kualitas dan kuantitas sumber daya serta teknologi (Nopirin 1997:3). Sebelum mengulas kebijakan penanggulangan inflasi, ada baiknya dibedakan dulu apakah inflasi yang terjadi tersebut dapat diantisipasi oleh masyarakat (*anticipated inflation*) atau tidak (*unanticipated inflation*) (Nopirin 1997:3).

Dalam hal inflasi dapat diperkirakan maka keputusan ekonomi masyarakat akan memasukkan perkiraan perubahan harga. Hal ini terjadi apabila masyarakat menggunakan semua informasi yang terkait dengan inflasi dengan efisien untuk membuat perkiraan tentang inflasi (*rational expectation*). Sebaliknya inflasi yang tidak dapat diperkirakan dapat timbul apabila inflasi sebelumnya terjadi dengan tingkat fluktuasi yang tajam sehingga masyarakat sukar memperkirakannya (Nopirin 1997:3).

Salah satu faktor penyebab inflasi harga tanah yakni keinginan masyarakat untuk menjadikan tanah sebagai alat investasi semata. Sebagian masyarakat memilih tanah sebagai investasi, sedangkan di sisi lain masih banyak masyarakat yang membutuhkan tanah untuk tempat tinggal. Ketimpangan ini menyebabkan banyaknya tanah yang “menganggur” daripada dijadikan tempat tinggal ataupun industri (Ayatuna 2020:1016). Pembuat aturan ataupun kebijakan perlu memerhatikan kembali terkait perkiraan harga tanah yang dimuat dalam suatu aturan nantinya didasarkan pada kriteria lokasi yaitu pemukiman, tanah pertanian, industri, ataupun perumahan. Pemungutan pajak juga didasarkan pada lokasi dan keperluan pemakaian tanah.

Adanya inflasi harga tanah tidak hanya dilihat dari sisi penawaran dan permintaan. Kebutuhan dan kegunaan tanah juga perlu dipertimbangkan mengingat masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal terkadang masih mengalami kesulitan untuk membeli sebidang tanah. Pertimbangan kriteria lokasi dan kegunaan tanah baik sebagai pemukiman, perumahan, ataupun industri menjadi salah satu patokan penetapan pajak tanah selain permintaan dan penawaran.

### **KESIMPULAN**

Pengaruh Pajak Terhadap Inflasi Harga Tanah dapat dilihat dari permintaannya tanah dari tahun ke tahun menjadi semakin besar atau meningkat. Permintaan dan penawaran atas tanah, lebih ditentukan oleh permintaan dan penawaran dari karakteristik tanah pada suatu lokasi tertentu. Tingginya harga tanah tersebut menyebabkan timbulnya pemikiran untuk mengendalikan harga tanah. Adapun pemungutan BPHTB dilakukan dengan cara *self assessment* di mana sistem ini lebih mencerminkan keadilan karena sifat progresifitasnya. Pemilik tanah juga dijamin akan

membayar pajak dengan nilai tanah yang lebih mencerminkan nilai pasar, sehingga terjamin kepastian dalam jumlah pembayaran pajaknya. Sebelum kebijakan untuk mengatasi inflasi diambil, perlu terlebih dahulu diketahui faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya inflasi, ada baiknya dibedakan juga apakah inflasi yang terjadi tersebut dapat diantisipasi oleh masyarakat atau tidak. Pemungutan pajak juga perlu didasarkan pada lokasi dan keperluan pemakaian tanah. Bagi wilayah perkotaan dengan produktivitas dan pembangunan infrastruktur yang tinggi perlu dilakukan pengawasan supaya tanah yang dimiliki masyarakat bukan upaya penimbunan kekayaan dan investasi semata mengingat wilayah perkotaan masih membutuhkan tanah sebagai penunjang pembangunan nasional serta mencukupi nilai sosial bagi masyarakat yang membutuhkan tanah untuk tempat tinggal.

### SARAN

*Self assessment of Property Value* adalah salah satu cara yang pragmatis untuk menentukan nilai tanah yang didasarkan pada suatu sistem pengenaan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak terutang. Sistem ini mengisyaratkan para pemilik tanah bersertifikat diharuskan mengisi pernyataan mengenai nilai tanah mereka. Nilai yang diberikan oleh pemilik tanah tidak boleh lebih rendah dari NJOP yang ditetapkan oleh Direktorat PBB.

### REFERENSI

- Alamsyah, Fahmi. 2015. "Peran Ppat Dalam Penerapan Self Assessment System Pada Penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Pasca Terbitnya Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 / SE / IV / 2013 (Studi Di Kota Batu)." *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya* 22.
- Ayatuna, Elam Sanurihim. 2020. "Pengenaan Pajak Progresif Atas Persediaan Tanah Kosong (Idle Land Bank)." *Simposium Nasional Keuangan Negara* 1014–1115.
- djp. n.d. "Objek PPh." Retrieved (<https://www.pajak.go.id/index.php/id/objek-pph>).
- Dr. Yudi Wahyudin, S.Pi, M. Si. 2019. *Teknik Penilaian Ekonomi Sumber Daya Pesisir Dan Laut Dengan Pendekatan Hedonic Pricing Method (HPM)*. bogor.
- Dwi, Kelvin aditya. 2019. "Pentingnya Pembayaran Pajak Untuk Negara."
- Literate, Syntax, and Jurnal Ilmiah Indonesia. 2020. "Problem Hukum Dan Pendekatan Dalam Penelitian Hukum Normatif." *PENGARUH PENGGUNAAN PASTA LABU KUNING (Cucurbita Moschata) UNTUK SUBSTITUSI TEPUNG TERIGU DENGAN PENAMBAHAN TEPUNG ANGKAK DALAM PEMBUATAN MIE KERING* 1(2):274–82.
- Mangkoesebroto, Guritno. 1992. "Pengaruh Pajak Atas Harga Tanah." *Journal of Indonesian Economy and Business* 7:13.
- Nopirin. 1997. "Kebijakan Penanggulangan Inflasi Di Indonesia." *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Indonesia* 12(1):15.
- Pahala, Marihot Siahaan. 2003. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*. 1st ed. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Prahassacitta, Vidya. 2019. "Penelitian Hukum Normatif Dan Penelitian Hukum Yuridis." *Binus University*. Retrieved (<https://business-law.binus.ac.id/2019/08/25/penelitian-hukum-normatif-dan-penelitian-hukum-yuridis/>).
- Presiden Republik Indonesia. 1983. *Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1983 Tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang Dan Jasa Dan Pajak Penjualan Atas Barang*

*Mewah*. Jakarta.

Presiden Republik Indonesia. 1997. *UU Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan*. Jakarta.

Presiden Republik Indonesia. 2019. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan*. Jakarta.

Saprudin. 2019. "Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Studi Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kota Bogor." *Jurnal Ilmiah Manajemen Forkamma* 3:18. doi: <http://dx.doi.org/10.32493/frkm.v3i1.3538>.

Soemitro, Rochmat. 1988. *Asas Dan Dasar Perpajakan I*. Bandung: Refika Aditama.

Sri, Pudyatmoko Y. 2006. *Pengantar Hukum Pajak*. 3rd ed. Yogyakarta: Andi offset.

Stanley, champbell and. 1990. *Economics: Principles, Problems, and Policies*. McGraw: hill publishing.