



JIHHP:
**Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan
Politik**

E-ISSN: 2747-1993
P-ISSN: 2747-2000

<https://dinastirev.org/JIHHP> ✉ dinasti.info@gmail.com ☎ +62 811 7404 455

DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i5>
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Penetapan Harga Bidang Tanah pada Transaksi Jual Beli Melalui Validasi Pemerintah Daerah Kabupaten Karawang

Gugum Gumilar¹, Agung Iriantoro²

¹Universitas Pancasila, Jakarta, Indonesia, gugumgumilar82@gmail.com

²Universitas Pnacasila, Jakarta, Indonesia, agungiriantoro19@gmail.com

Corresponding Author: gugumgumilar82@gmail.com

Abstract: *The value of the sale and purchase price of land is the result of an agreement between the parties themselves (seller-buyer) which is informed to the PPAT. The purpose of the study is the legal aspects of determining the price of land in sale and purchase transactions and the legal certainty of the validation authority of the Karawang Regency Government regarding the determination of the price of land in sale and purchase transactions. This study uses a normative method (literature) by analyzing secondary data to obtain conclusions about the legal aspects of determining the price of land in sale and purchase transactions based on Law Number 28 of 2009 concerning Regional Taxes and Regional Retributions as amended by Law Number 1 of 2022 concerning Financial Relations Between the Central Government and Regional Governments and Law Number 20 of 2000 concerning Amendments to Law Number 21 of 1997 concerning Land and Building Acquisition Fees (BPHTB). The legal certainty of the validation authority of the Karawang Regency Government regarding the determination of the price of land in sale and purchase transactions does not have any rules and policies that regulate it.*

Keyword: *Price, Land, Buying and Selling*

Abstrak: Nilai harga jual beli tanah merupakan hasil dari kesepakatan para pihak sendiri (penjual-pembeli) yang diinformasikan kepada PPAT. Tujuan penelitian aspek hukum penetapan harga bidang tanah pada transaksi jual beli dan kepastian hukum kewenangan validasi Pemerintah Daerah Kabupaten Karawang terhadap penetapan harga bidang tanah pada transaksi jual beli. Penelitian ini, menggunakan metode normatif (kepuustakaan) dengan menganalisis data sekunder untuk mendapatkan kesimpulan tentang aspek hukum penetapan harga bidang tanah pada transaksi jual beli berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Kepastian hukum kewenangan validasi Pemerintah Daerah Kabupaten Karawang terhadap penetapan harga bidang tanah pada transaksi jual beli tidak terdapat aturan dan kebijakan yang mengatur.

Kata Kunci: Harga, Bidang Tanah, Jual Beli

PENDAHULUAN

Penilaian atas sebidang tanah akan menjadi sangat berbeda, karena tanah memiliki beberapa ukuran dan dimensi yang bermacam-macam. Penilaian atas sebidang tanah memerlukan keahlian tersendiri. Selain membutuhkan pengalaman, penilaian tanah juga membutuhkan pengetahuan yang memadai mengenai prinsip-prinsip penilaian, teknik pendekatan dengan penilaian, faktor-faktor yang mempengaruhi nilai jual lahan, serta metode yang dipakai untuk mempermudah dalam estimasi nilai tanah (Tamba, 2021).

Jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban umum dalam jual beli tanah, proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang disahkan dengan kepemilikan hak atas tanah (Hartanto, 2020). Dalam perjanjian jual beli tanah, ada suatu batasan harga wajar daripada tanah/bangunan yang menjadi objek jual beli yang dikenal dengan istilah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), NJOP merupakan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) (Salim, 2005).

Kepastian hukum dalam penentuan harga jual transaksi jual beli ditentukan oleh Badan Pendapatan Daerah sebagaimana Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang ketentuan besarnya 5% dari transaksi yang disepakati. Sekalipun belum ada Peraturan Daerah yang mengatur secara khusus tentang Zona Nilai Tanah (ZNT). Kesepakatan para pihak pada saat mengajukan permohonan untuk menentukan harga tanahnya dalam perjanjian jual beli yang diajukan pada kantor badan pendapatan daerah (BAPENDA) tidak boleh sewenang-wenang, para pihak (penjual pembeli) harus memperhatikan atau berpedoman pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah dan/atau bangunan yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) pada saat terjadi transaksi jual beli.

Selain itu, cara menentukan harga jual rumah selanjutnya adalah berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak atau NJOP. NJOP adalah harga rata-rata dari transaksi jual beli rumah dan atau bangunan. NJOP akan menjadi dasar untuk menentukan PBB yang diterapkan oleh pemerintah setempat. Dalam menentukan klasifikasi NJOP Pemerintah Daerah mempunyai kewenangan untuk membuat regulasinya dengan dasar hukum Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan perdesaan dan Perkotaan (Afriyandi, 2018).

Dengan demikian, nilai harga jual beli tanah merupakan hasil dari kesepakatan para pihak sendiri (penjual-pembeli) yang diinformasikan kepada PPAT. Karena, pencantuman nilai/angka jual beli tersebut berkaitan dengan Pajak-pajak dari masing pihak yakni PPh (untuk Penjual) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk pihak Pembeli yang besarnya disebutkan dalam Peraturan Daerah (Perda) yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah setempat berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah. Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis dapat merumuskan permasalahan mengenai aspek hukum penetapan harga bidang tanah pada transaksi jual beli dan kepastian hukum kewenangan validasi Pemerintah Daerah Kabupaten Karawang terhadap penetapan harga bidang tanah pada transaksi jual beli.

METODE

Penelitian ini bersifat deskriptif karena penelitian ini semata-mata menggambarkan suatu objek untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum (Hadi, 1986). Untuk jenis penelitian dalam tesis ini yaitu normatif (kepuustakaan) yaitu merupakan suatu metode penelitian yang dalam hal ini menggabungkan unsur hukum normatif (Amiruddin

dan H. Zainal Asikin, 2006). Normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai data pelengkap.

Dalam penelitian ini, data dianalisis melalui pendekatan kualitatif, dimana data-data dikumpulkan untuk dipelajari, diteliti dengan tujuan agar dapat dimengerti atau dipahami mengenai obyek yang diteliti secara komprehensif, sehingga mempermudah pembaca dalam mengerti isi pembahasan dan dalam menarik kesimpulan tentang kewenangan Pemerintah Daerah Karawang dapat mempengaruhi harga transaksi jual beli tanah dan bangunan sebagaimana kesepakatan para Pihak penjual dan pembeli (J. Moleong, 2000). Metode penelitian dengan analisis kualitatif terhadap kajian kewenangan Pemerintah Daerah Karawang dapat mempengaruhi harga transaksi jual beli tanah dan bangunan sebagaimana kesepakatan para Pihak penjual dan pembeli, peneliti dapat lebih fokus, dan teliti terhadap subjek penelitian sehingga data yang didapatkan lebih akurat dan kredibel.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara yaitu jual beli adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Menurut Subekti, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak lain untuk membayarkan harga yang dijanjikan (R. Subekti, 2002). Yang telah dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak lain, membayar harga yang telah disetujuinya.

Pihak yang ada pada perjanjian jual beli, adalah penjual dan pembeli. Untuk mengadakan perjanjian ini, biasanya penjual dan pembeli ini berada dalam suatu tempat, sehingga penjual dan pembeli bertemu satu sama lain, dan benda yang dijadikan sebagai objek dari jual beli juga dibawa oleh penjual dan diperlihatkan kepada pembeli. Di tempat itulah semua proses jual beli dilakukan antara penjual dengan pembeli. Jual beli termasuk dalam perjanjian konsensual artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur pokok (essentialia) yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak. Sifat konsensual jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi, “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar” (R. Subekti, 2002).

Dengan persetujuan jual beli atau tukar menukar barang saja, belumlah beralih hak milik atas barang itu. Diperlukan adanya penyerahan barangnya (*levering*). Penyerahan barang tersebut disebut juga dengan *zakelijke overeenkomst* (persetujuan yang sifatnya perbendaan), sedangkan persetujuan jual beli atau tukar menukar dinamakan *obligatoire overeenkomst* (persetujuan yang hanya menciptakan suatu perikatan) (Prodjodikoro, 2011). Berdasarkan Pasal 1459 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahan belum dilakukan. Untuk para pihak yang melakukan perjanjian jual beli, dibebani hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan. Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembeli pada waktu dan ditempat yang telah diperjanjikan. Akan tetapi, apabila waktu dan tempat pembayaran tidak ditetapkan dalam perjanjian, pembayaran harus dilakukan ditempat dan waktu penyerahan barang dilakukan.

Dengan demikian alur proses terjadinya jual beli sangat ringkas sekali yaitu dengan adanya kata sepakat antara penjual dan pembeli, jual beli itu sudah sah dan telah menimbulkan kewajiban bagi kedua belah pihak. Pihak penjual menyerahkan benda yang dijualnya dan pembeli berkewajiban menyerahkan uang harga pembelian kepada penjual. Sebelum

terciptanya kata sepakat untuk melakukan jual beli, penjual dan pembeli harus mempunyai itikad baik (Indonesia, n.d.), karena hal ini penting sekali dalam pemenuhan prestasi dari para pihak dalam suatu perjanjian, apabila pada awalnya dilakukan dengan niat itikad buruk perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan oleh pihak yang dirugikan.

Oleh sebab itu transaksi dalam jual beli yang dilakukan antara penjual dengan pembeli wajib terang dan jelas. Terang dan jelas artinya bahwa unsur-unsur pokok dalam jual beli yang diadakan dapat diterima dengan terang dan jelas baik penjual maupun oleh pembeli. Unsur pokoknya adalah berapa harga pembelian, apa yang menjadi obyek jual beli beserta keadaan obyeknya, kapan waktu dibayarnya harga pembelian dari pembeli kepada penjual dan waktu penyerahan benda sebagai objek jual beli dari penjual ke pembeli. Seperti jual beli tanah yang mengandung syarat spesialisasi (Harsono, 2002).

Dengan adanya sifat terang dan jelas dari jual beli tersebut menimbulkan kepastian yang terang dan jelas pula untuk perlindungan hukum bagi penjual dan pembeli. Pada dasarnya perjanjian dibuat berdasarkan kesepakatan bebas antara dua pihak yang cakap untuk bertindak demi hukum untuk melaksanakan suatu prestasi yang tidak bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku, kesusilaan, dan ketertiban umum. Selain melihat unsur-unsur sahnya, perjanjian yang dibuat adakalanya menerapkan asas kebebasan berkontrak. Para pihak bebas menentukan isi kontrak dan obyek perjanjian.

Jual beli menurut hukum adat perbuatan pemindahan hak (jual-beli, hibah, tukar menukar) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai. Jual-beli dalam hukum tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai (Al-Rashid, 1996). Dalam masyarakat, perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Pemindahan hak/Peralihan hak, adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak, antara lain: Jual beli, Hibah, Tukar menukar, Pemisahan dan pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan atau inbreng (Salindeho, 1997).

Semenjak diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), maka pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 KUHPerdato jo 1458 KUHPerdato Indonesia, melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan kemudian selanjutnya diatur dalam Peraturan Pelaksanaan dari UUPA yaitu Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang telah diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP tentang Pendaftaran Tanah), yang menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan “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 karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku” (Harsono, 2002).

Hal ini diperkuat dengan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37/1998 jo PP 24/2016) yang menyatakan bahwa “PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu” (Harsono, 2002). Jadi jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya PPAT membuat akta jual belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

Pemindahan adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan. Dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. Beralih maksudnya terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya diwariskan. Sedangkan dialihkan menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut (Perangin, 1994).

Hal yang sering ditemui di masyarakat proses jual beli tanah kini dilakukan dengan cara pembayaran bertahap atau cicilan dengan ditentukan jangka waktu tertentu. Dalam hal ini maka para pihak yakni penjual dan pembeli melakukan suatu perbuatan hukum dengan cara membuat pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris (Prasetyono, 2013). Dalam akta pengikatan jual beli tanah ini memuat hal-hal yang telah dijanjikan antara penjual dan pembeli yang harus ditaati dan dilaksanakan bersama guna mencapai tujuan yang telah disepakati. Selain itu pengikatan jual beli tanah ini muncul untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang akan melakukan perjanjian jual beli tanah.

Pengikatan jual beli tanah ini terjadi karena kurangnya persyaratan apabila dibuat AJB secara langsung, sebab kemampuan dan kondisi pembeli dalam membeli tanah ini berbeda-beda. Dari yang mampu membeli dengan DP (*down payment*) atau tanda jadi atau uang muka yang telah disepakati kemudian sisa pembayaran dibayar secara angsuran atau membayar setengah harga terlebih dahulu kemudian dilunasi setelah sertipikat hak milik terbit atau pembayaran dilakukan langsung lunas dengan jaminan apabila sertipikat dalam kurun waktu yang telah dijanjikan tidak kunjung terbit maka uang pembayaran tanah tersebut akan dikembalikan seluruhnya kepada pembeli karena tidak sesuai dengan waktu yang telah ditentukan seperti dalam perjanjian perikatan jual beli tersebut.

Selain itu perjanjian pengikatan jual beli ini muncul karena peraturan jual beli tanah dimana harus melakukan AJB yang mana dalam pelaksanaannya pembeli harus membayar tanah secara lunas barulah dapat menandatangani akta jual beli. Agar transaksi jual beli tanah tetap berjalan maka Notaris membuat PPJB yakni berbentuk akta notariil antara penjual dan pembeli karena pada umumnya perjanjian pengikatan jual beli berisi kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri untuk menjual barang kepada pembeli dengan syarat adanya tanda jadi atau uang muka. Dalam perjanjian tersebut memuat perjanjian yang disepakati antara penjual dan pembeli, harga yang telah disepakati, waktu pelunasan dan pelaksanaan Akta Jual Beli (AJB). Beberapa tahapan yang harus dilakukan oleh PPAT sebelum membuat akta jual beli. Pertama, PPAT harus melakukan pengecekan fisik sertifikat supaya bisa diketahui apakah tanah yang hendak ditransaksikan bermasalah atau tidak. Namun, di BPN tidak mengenal “cek fisik sertifikat”, melainkan disebut dengan istilah “pelayanan pengecekan”. Pelayanan pengecekan ini menyesuaikan dengan ketentuan yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkabn) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana dari PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pengertian dari pengecekan sertifikat adalah mencocokkan data asli di dalam sertifikat dengan data yang tertuang di buku tanah. Standar biaya yang dikenakan pada pelayanan di Kementerian ATR/BPN sebesar lima puluh ribu rupiah, sesuai dengan PP 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.

Diketahui bahwa per 1 Januari 2021 untuk kegiatan pengecekan sudah dapat diakses melalui layanan pengecekan online yang dapat diakses oleh pengguna di dalam aplikasi mitra kerja. Pengguna tersebut adalah siapa saja yang sudah terdaftar di dalam aplikasi mitra kerja tersebut, yaitu PPAT dan person yang sudah membuat akun. Sejak diberlakukan pengecekan *online*, sudah tidak lagi menggunakan sistem manual seperti datang ke loket pelayanan (Farikha & Adhim, 2023).

Kedua, sekarang ini sudah menggunakan sistem online sehingga adanya proses plotting. Plotting berlaku untuk sertifikat tahun 2012 ke bawah, karena plotting baru diberlakukan tahun 2012. Plotting adalah proses verifikasi keaslian sertifikat tanah dengan menggunakan teknologi alat ukur yang ada di Kementerian ATR/BPN, seperti *GPS*, *trimble*, dan lainnya. Tujuan *plotting* adalah untuk mengetahui posisi asli dari objek bidang tanah di dalam database peta Kementerian ATR/BPN.

Plotting baru diadakan sekitar tahun 2017/2018 karena BPN sudah berkembang menuju era digital. Semua tanah sudah harus terdaftar dan terpetakan, tanah yang sudah terdaftar belum tentu sudah terpetakan. Manfaat dari plotting adalah untuk memetakan tanah-tanah tersebut untuk dimasukkan ke dalam peta pendaftaran. Proses plotting ini tidak dikenakan biaya, namun apabila diperlukan adanya pemantauan data ke lapangan oleh petugas kantor pertanahan, maka biaya akomodasi dan transportasi akan ditanggung oleh pemohon. Waktu yang diperlukan untuk proses plotting belum diatur dalam SOP dan tergantung dari seberapa besar tingkat kesulitan dalam mengambil data.

Setelah tahap pengecekan sertifikat dan *plotting* telah selesai, maka untuk selanjutnya adalah proses validasi BPHTB. Proses validasi yang dilakukan oleh BKD ini memakan waktu yang sangat lama, yaitu 2 sampai 3 bulan. Proses yang terlalu lama ini menjadi tidak efisien karena semakin lama waktu dibutuhkan untuk proses balik nama selesai dan para PPAT juga merasa bahwa proses validasi ini menyita waktu.

Mengenai harga bidang tanah yang disepakati nilainya tidak sama dengan di beberapa wilayah, dikarenakan tanah mempunyai kekuatan ekonomis dimana nilai atau harga tanah sangat tergantung pada penawaran dan permintaan. Dalam jangka pendek penawaran sangat inelastis, ini berarti harga tanah pada wilayah tertentu akan tergantung pada faktor permintaan, seperti kepadatan penduduk dan tingkat pertumbuhannya, tingkat kesempatan kerja dan tingkat pendapatan masyarakat serta kapasitas sistem transportasi dan tingkat suku bunga (K. Eckert, 1990),

- 1) Nilai tanah adalah nilai pasar (*market value*) yaitu harga jual beli tanah yang terjadi pada suatu waktu tertentu.
- 2) Nilai tanah adalah nilai *assessment* (*assessed value*) yaitu nilai yang diestimasi oleh seorang penilai. Market value merupakan data dasar bagi *assessed value*.

Joseph K. Eckert, mengemukakan empat prinsip penilaian tanah, yakni penawaran dan permintaan (*supply and demand*), penggunaan yang tertinggi dan terbaik (*highest and the best use*), keuntungan produktivitas (*surplus productivity*), serta prinsip perubahan dan antisipasi (*change and anticipation*). Kekuatan penawaran dan permintaan (*supply and demand*) saling berinteraksi mempengaruhi nilai tanah yang direfleksikan oleh harga penjualan. Dalam jangka pendek, penawaran menjadi sangat kaku (*inelastic*).

Sementara itu kebutuhan akan tanah sebagai tempat tinggal atau tempat usaha maupun sebagai barang investasi semakin lama semakin mendekati gejala konsumtif (*durable consumption goods*). Nilai tanah secara definisi diartikan sebagai kekuatan nilai dari tanah untuk dipertukarkan dengan barang lain. Sebagai contoh, tanah yang mempunyai produktivitas rendah seperti tanah di kawasan terpencil atau hutan relatif lebih rendah nilainya karena keterbatasan dalam penggunaannya. Sedangkan nilai pasar tanah didefinisikan sebagai harga (yang diukur dalam satuan uang) yang dikehendaki oleh penjual dan pembeli (William M, 1998).

Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk (CST. Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelen R, 2009). Adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari

aparatus penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum.

Dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang akan tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penormaan yang baik dan jelas dalam satu undang-undang dan akan jelas pula penerapannya.

Dalam Jurnal *American Institute of Real Estate Appraisers*, mengemukakan empat faktor yang dapat mempengaruhi nilai harta tanah dan bangunan antara lain (Sutawijaya, 2004):

- 1) Faktor ekonomi, ditunjukkan dengan hubungan permintaan dan penawaran dengan kemampuan ekonomi suatu masyarakat untuk memenuhi kebutuhan dan keinginannya. Variabel permintaan meliputi jumlah tenaga kerja, tingkat upah, tingkat pendapatan dan daya beli, tingkat suku bunga dan biaya transaksi. Variabel penawaran meliputi jumlah tanah yang tersedia, biaya perizinan, pajak dan biaya *overhead* lainnya.
- 2) Faktor sosial, ditunjukkan dengan karakteristik penduduk yang meliputi jumlah penduduk, jumlah keluarga, tingkat pendidikan, tingkat kejahatan dan lain-lain. Faktor ini membentuk pola penggunaan tanah pada suatu wilayah.
- 3) Faktor pemerintah, seperti halnya berkaitan dengan ketentuan perundang-undangan dan kebijakan pemerintah bidang pengembangan atau penggunaan tanah (*zoning*). Penyediaan fasilitas dan pelayanan oleh pemerintah mempengaruhi pola penggunaan tanah, misalnya fasilitas keamanan, kesehatan, pendidikan, jaringan transportasi, peraturan perpajakan dan lain-lain.
- 4) Faktor fisik, antara lain kondisi lingkungan, tata letak atau lokasi dan ketersediaan fasilitas sosial.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris/PPAT X di wilayah kerja Kabupaten Bekasi menyatakan, faktor penetapan harga jual beli tanah, yaitu (Gugum, 2024a):

- 1) Survei harga, salah satu cara untuk menentukan harga tanah per meter adalah dengan melakukan survei harga. Hal ini sangat membantu kamu untuk mendapatkan gambaran lebih akurat mengenai harga tanah pada lokasi rumah. Manfaatkan *marketplace* jual beli properti untuk melihat kisaran harga properti. Pastikan mencari rumah dengan domisili, luas rumah, dan tipe rumah yang sama.
- 2) Cek lokasi, lokasi juga bisa menjadi faktor penentu dalam menentukan harga tanah. Semakin maju sebuah kawasan, mulai dari akses, transportasi, dan fasilitas umum lainnya, maka akan semakin besar harga tanah per meternya. Kamu bisa melihatnya dari seberapa banyak developer yang mulai membangun perumahan. Pasalnya, *developer* akan berburu tanah di kawasan yang strategis.
- 3) Ukur ulang seluruh luas tanah, ada kemungkinan luas tanah berubah karena terjadi pemindahan patok tanah atau penyusutan. Maka dari itu, kamu perlu memastikan kembali luas tanah agar lebih akurat. Pastikan untuk mengukur kembali tanah sebelum dijual ke pembeli. Hitung tanah dengan menggunakan rumus sesuai dengan bentuk tanah.
- 4) Menghitung Tanah per Meter dari NJOP, cara selanjutnya untuk menentukan tanah adalah berdasarkan angka Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah. NJOP adalah harga rata-rata objek kena pajak yang dihasilkan dari transaksi wajar. Angka NJOP tercantum pada SPPT Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang juga dijadikan perhitungan dasar pengenaan PBB. Setiap daerah memiliki nilai NJOP yang berbeda-beda, tetapi ada tiga aspek yang menentukan, yakni perbandingan harga objek, nilai perolehan baru, dan nilai jual objek pajak pengganti.

Namun, perlu diketahui jika NJOP bisa berbeda dengan harga pasar. Untuk memudahkan menentukan harga jual tanah, kamu bisa menghitungnya berdasarkan

NJOP dengan cara berikut ini. Sebagai contoh, kamu memiliki tanah dengan luas 80 m² di suatu daerah dengan NJOP sebesar Rp 2 juta/m². Berikut ini cara menghitungnya, yaitu:

NJOP tanah= 80 m² x Rp 2 juta= Rp 160 juta.

Sebagai catatan, ini adalah NJOP tanah saja, tidak ada bangunan apapun di atas tanah tersebut. Apabila ada bangunan di atas tanah, maka harus dihitung juga NJOP bangunan.

Selain itu, alasan atau faktor dalam hal harga transaksi jual beli untuk menetapkan harga adalah dengan cara membandingkan harga sebelumnya yang sudah pernah dilakukan transaksi di tanah dan/atau bangunan tersebut, jika belum pernah dilakukan transaksi maka berlakulah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Nilai yang telah dicantumkan oleh PPAT, akan dicek kembali oleh BKD apakah benar nilai yang dicantumkan sudah sesuai dengan data pembanding dari Pemda Kabupaten Karawang. Apabila menurutnya nilai yang dicantumkan oleh PPAT tidak wajar dan tidak layak, maka berkas akan dikembalikan ke PPAT tersebut untuk diubah nilainya.

Setelah diketahui beberapa faktor yang mempengaruhi nilai tanah dalam transaksi jual beli harus memenuhi aspek hukum penetapan harga bidang tanah pada transaksi jual beli berdasarkan syarat kesepakatan dalam perjanjian sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Kesepakatan merupakan perwujudan dari kehendak para pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan, dan siapa yang harus melaksanakannya.

Lahirnya kesepakatan harus didasari dengan adanya kebebasan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Syarat kesepakatan dalam perjanjian jual beli adalah adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli. Kesepakatan ini harus dinyatakan secara tegas atau diam-diam, dan kedua belah pihak harus memiliki kemauan bebas untuk mengikat diri dalam perjanjian. Dalam surat perjanjian jual beli, komponen-komponen yang harus ada dan disepakati bersama yaitu objek jual beli, Nilai transaksi dan cara pembayaran, tanda tangan di atas materai.

Penjelasan nilai bidang tanah pada transaksi jual beli dibuat, biasanya salah satu pihak terlebih dahulu melakukan suatu bentuk penawaran mengenai bentuk perjanjian yang akan dibuat kepada lawan pihaknya. Isi dari penawaran tersebut adalah kehendak salah satu pihak yang disampaikan kepada lawan pihaknya guna disetujui oleh lawan pihak tersebut. Apabila pihak lawan menerima penawaran itu, maka tercapailah kata sepakat antara para pihak tersebut. Dalam hal pihak lawan tidak menyetujui penawaran tersebut, maka pihak yang mengajukan penawaran tadi dapat mengajukan penawaran lagi yang memuat ketentuan-ketentuan yang dianggap dapat dipenuhi atau yang sesuai dengan kehendaknya yang dapat dilaksanakan dan diterima olehnya.

Selain tidak memenuhi syarat kesepakatan tersebut di atas, penetapan harga bidang tanah pada transaksi jual beli melalui validasi Pemda Kabupaten Karawang melanggar asas kebebasan berkontrak yaitu para pihak bebas untuk mengadakan perjanjian ataupun tidak, para pihak bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, para pihak bebas untuk menentukan isi dan syarat-syarat perjanjian, termasuk mengenai kesepakatan harga. Namun ada pembatasannya, yaitu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.¹⁵⁴ Sepanjang suatu perjanjian tidak bertentangan dengan ketiga hal tersebut, pengadilan (hakim) tidak mempunyai kewenangan untuk mengintervensi suatu kewajiban kontraktual para pihak.

Permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini, mengenai nilai transaksi yang telah disepakati oleh para pihak tidak selalu diterima oleh pihak Pemda Kabupaten Karawang karena hasil validasi atas SSPD BPHTB menunjukkan bahwa nilai transaksi bisa lebih dari yang diajukan. Hal ini sering ditemui pada jual beli tanah yang berdasarkan akta PPJB notariil,

karena pihak telah sepakat bahwa pembayaran dilakukan dengan cara bertahap dan dalam jangka waktu yang lama. Hal ini berakibat pada harga yang telah disepakati oleh para pihak tidak mengikuti harga pasar pada saat dilakukannya pembayaran BPHTB.

Misalnya, dari harga transaksi yang diajukan nilai tanah permeternya disepakati Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) oleh para pihak namun berdasarkan hasil validasi Pemda Kabupaten Karawang ternyata NJOP permeternya dianggap lebih besar yaitu Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dengan cara perhitungan yang tidak disebutkan tata caranya secara detail dalam Pemda Kabupaten Kabupaten Karawang. Hal ini menjadikan ketidakpastian penetapan hasil validasi SSPD BPHTB.

Validasi Pemda Kabupaten Karawang dalam menetapkan nilai transaksi berdasarkan hasil Verifikasi SSPD BPHTB yang berbeda dari nilai transaksi yang telah disepakati oleh para pihak, mencederai asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 KUHPdata) dan kesepakatan (Pasal 1320 KUHPdata) dalam hukum perjanjian, dimana para pihak bebas menentukan isi dari perjanjian sebagaimana dituangkan dalam kesepakatan mengenai harga jual beli. Terlebih lagi, Pihak Pemda Kabupaten Karawang bukan merupakan pihak dalam perjanjian yang turut serta dapat menentukan nilai transaksi jual beli tanah.

Sehingga, penentuan harga transaksi yang dilakukan oleh pemerintah daerah setelah dilakukan proses validasi BPHTB yang dirasa harga transaksi tidak layak padahal para pihak telah menyepakati harga transaksi yang didasarkan pada NJOP yang berlaku. Pada akhirnya hal tersebut mempengaruhi kesepakatan para pihak yaitu penjual dan pembeli dengan berubahnya nilai transaksi yang telah disepakati sebelumnya, sebagaimana ketentuan aspek hukum perjanjian.

Berdasarkan uraian permasalahan tentang proses validasi yang dilakukan oleh Pemda Kabupaten Karawang dalam menentukan nilai transaksi objek jual beli tersebut, menimbulkan ketidakpastian hukum kepada masyarakat yang melakukan transaksi. Seharusnya pemerintah dalam melaksanakan kewenangannya harus dilandasi dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur dengan jelas terkait dengan BPHTB.

Penjelasan mengenai kewenangan yang dimaksud oleh Pemda Kabupaten Karawang sebagaimana teori kewenangan HD Stout yang menyatakan bahwa wewenang merupakan pengertian yang berasal dari hukum organisasi pemerintahan, yang dapat dijelaskan sebagai keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik di dalam hubungan hukum publik (Ridwan, 2002). Sebagai konsep hukum publik, wewenang (*bevoegdheid*) dideskripsikan sebagai kekuasaan hukum (*rechtmacht*), dimana konsep tersebut di atas, berhubungan pula dalam pembentukan *besluit* (keputusan pemerintahan) yang harus didasarkan atas suatu wewenang.

Kewenangan bersumber dari 3 (tiga) cara yang berhubungan keputusan pemerintahan, berupa (Ridwan, 2002):

- 1) Atribusi, merupakan pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan.
- 2) Delegasi, merupakan pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan yang satu ke organ pemerintahan yang lainnya.
- 3) Mandat, merupakan pelimpahan wewenang ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh orang lain atas namanya.

Untuk dapat memperoleh suatu kewenangan akan suatu urusan pemerintahan, pemerintah daerah dapat memperolehnya melalui tiga cara, yaitu melalui atribusi, delegasi, dan mandat. Setelah memperoleh kewenangan dari tiga sumber memperoleh kewenangan tersebut, barulah pemerintah dapat menjalankan kewenangannya. Kewenangan tersebut merupakan suatu tindakan hukum dari pemerintah dan hanya dapat dilakukan oleh aparatur negara dengan tanggung jawab yang diemban sendiri.

Selain itu, perbuatan dari aparaturnya pemerintah tersebut yang dilakukan sesuai kewenangannya akan menimbulkan suatu akibat hukum di bidang hukum administrasi demi terciptanya pemeliharaan kepentingan negara dan rakyat. Berdasarkan penjelasan di atas penulis dapat menyimpulkan bahwa kewenangan adalah hak untuk melakukan suatu kekuasaan yang terdapat pada sebuah lembaga untuk mencapai tujuan tertentu. Mengenai validasi Pemda Kabupaten Karawang dalam menetapkan nilai transaksi berdasarkan hasil verifikasi SSPD BPHTB yang berbeda dari nilai transaksi yang telah disepakati oleh para pihak, apabila dikaitkan dengan teori kewenangan HD Stout tersebut di atas, bahwa diperlukan adanya kewenangan melalui atribusi yaitu adanya kebijakan dari Pejabat Administrasi Negara untuk menerapkan validasi harga transaksi jual beli yang ada di Kabupaten Karawang agar Notaris/PPAT dapat melaksanakannya.

Penulis disini melakukan wawancara secara informal dengan PPAT, pegawai Pemda Kabupaten Karawang Bapak X dan masyarakat terkait penetapan validasi harga transaksi jual beli. Notaris/PPAT X di wilayah kerja Kabupaten Bekasi menyatakan, ketika pihak penjual dan pembeli datang ke kantor PPAT untuk melakukan transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan, tentunya seorang PPAT akan meneliti berkasnya terlebih dahulu seperti Sertifikat Hak Milik (SHM) pihak penjual, Kartu Keluarga (KK), dan Kartu Tanda Penduduk (KTP) milik penjual dan pembeli. Selain itu yang perlu diperhatikan oleh PPAT sebelum mencantumkan tanggal dan nomor pada Akta Jual Beli adalah melakukan pengecekan fisik sertifikat terlebih dahulu di BPN (Gugum, 2024a).

Cek fisik sertifikat dilakukan untuk mengetahui apakah tanah dan/atau bangunan yang hendak dijadikan obyek transaksi tidak bermasalah. Waktu yang dibutuhkan untuk pengecekan fisik sertifikat adalah seminggu hingga dua minggu dan sekarang dilakukan dengan sistem online. Apabila PPAT langsung membuat Akta Jual Beli dan sudah melakukan penandatanganan akta tanpa melakukan pengecekan fisik sertifikat terlebih dahulu, maka nantinya akan menjadi tanggungjawab PPAT yang bersangkutan jika terdapat kesalahan. Meskipun berkas sudah lengkap, PPAT tidak dapat membuat Akta Jual Beli langsung di hari pihak penjual dan pembeli menghadap PPAT untuk bertransaksi. PPAT tidak akan berani melakukan penandatanganan akta sebelum menemui pihak Pemda di Kabupaten Karawang untuk penetapan harga transaksi jual beli, barulah Akta Jual Beli dibuat disertai pencantuman tanggal dan nomor akta. Harga yang dicantumkan dalam Akta Jual Beli pun adalah harga validasi dari pegawai Pemda tersebut. Harga yang tercantum di lembar kertas validasi dengan Akta Jual Beli harus sama, yaitu harga validasi, karena BPN tidak akan mau menerima berkas jika ada selisih harga.

Hal tersebut juga diakui oleh pihak Pemda Kabupaten Karawang, bahwa telah mengintervensi dalam menetapkan harga jual beli bidang tanah dan/atau bangunan walaupun kegiatan tersebut masuk ke dalam ranah hukum privat. Dengan ikut dalam penetapan harga transaksi jual beli tanah dan bangunan, pajak yang telah didapat pun akan digunakan untuk pembangunan, pelaksanaan pemerintahan, kesejahteraan masyarakat. Apabila tidak diintervensi maka target untuk pendapatan asli daerah tidak akan tercapai. Tetapi ada juga permasalahan yang timbul karena wajib pajak tidak jujur dalam mencantumkan harga. Misalnya penjual dan pembeli melakukan transaksi dengan harga 300 juta rupiah tetapi mereka mencantumkan harga hanya 200 atau 250 juta rupiah.

Pendapat dari Bapak X pegawai Pemda Kabupaten Karawang ini, berbeda dengan fenomena dalam melakukan jual beli rumah yang pernah dialami salah satu masyarakat (Ibu X) di Bekasi, yang menjelaskan bahwa (Gugum, 2024):

Ibu X tidak mengerti dan bingung terkait penetapan harga taksiran yang dibuat oleh Pemda Kabupaten Karawang darimana itung-itungannya. Dimisalkan bahwa harga riil pengakuan para pihak penjual dan pihak pembeli yaitu 250 juta tetapi harga validasi

dari Pemda Kabupaten Karawang yaitu 200 juta, sehingga nilai transaksi jual beli yang dituangkan dalam PPJB atau AJB adalah 250 juta.

Menurut penulis, pelaksanaan penetapan nilai transaksi jual beli di Kabupaten Karawan tidak memberikan kepastian hukum yang merupakan harapan bagi masyarakat dalam mencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum. Dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang akan tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penormaan yang baik dan jelas dalam satu undang-undang dan akan jelas pula penerapannya.

Perlu juga diketahui bahwa seseorang menjual tanah dan bangunan miliknya dikarenakan membutuhkan uang secepatnya dengan alasan memenuhi kebutuhan hidup keluarganya. Padahal keadaan seseorang untuk menjual itu ada berbagai macam kondisi, seperti objek tanah dan bangunan telah cukup lama akan dijual tetapi tidak atau belum ada yang tertarik. Sehingga, dikarenakan kondisi pihak penjual sangat membutuhkan “dana segar”. Apalagi tanah dan bangunan tersebut telah lama dijual dengan harga tinggi, makanya dibuat harga yang terjangkau agar cepat dapat terjual.

Hal ini juga, yang dialami penulis sebagai karyawan Notaris/PPAT di Kabupaten Karawang pada saat akan membuat draft PPJB ataupun AJB, dimana pada harga transaksi belum dapat dituangkan dalam akta PPJB atau AJB, sebelum melakukan validasi ke pengawai Pemda Kabupaten Karawang dengan alasan yang pernah penulis ketahui yaitu untuk meningkatkan pajak daerah untuk pembangunan daerah di Kabupaten Karawang. Selain itu, untuk menghindari adanya nilai transaksi jual beli yang tidak sesuai faktanya dengan harga yang dituangkan dalam akta PPJB dan AJB.

KESIMPULAN

Aspek hukum penetapan harga bidang tanah pada transaksi jual beli berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Kepastian hukum kewenangan validasi Pemerintah Daerah Kabupaten Karawang terhadap penetapan harga bidang tanah pada transaksi jual beli tidak terdapat aturan dan kebijakan yang mengatur.

Saran

Terhadap oknum Pemda yang melakukan validasi harga objek tanah agar tetap mengacu pada Asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB) agar tidak terjadi penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh pemerintah daerah. Kepastian hukum tidak dapat diwujudkan terhadap masyarakat yang melakukan atau membuat kesepakatan harga dalam transaksi jual beli tanah dikarenakan harus melakukan validasi ke Pemerintah Daerah Kabupaten Karawang. Hal ini, dikarenakan tidak terdapat atau belum diatur mengenai pengaturan kewenangan validasi Pemerintah Daerah dalam penetapan harga bidang tanah atas jual beli di Wilayah Kabupaten Karawang.

REFERENSI

- Afriyandi, T. (2018). Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Menentukan Harga Jual Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Atau Bangunan. *Jurnal Hukum Volkgeist*, 1(2), 28–40.
- Al-Rashid, H. (1996). *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*. Ghalia Indonesia.

- Amiruddin dan H. Zainal Asikin. (2006). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. PT. Raja Grafindo Persada.
- CST. Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelen R, P. dan G. N. M. (2009). *Kamus Istilah Hukum*. CST. Kansil.
- Farikha, D. A., & Adhim, N. (2023). Disparitas Penentuan Harga Transaksi Dalam Jual Beli Tanah dan Pendaftarannya. *UNES Law Review*, 5(4), 1876–1887.
- Gugum. (2024a). *Wawancara Informal Notaris/PPAT X Wilayah Kerja Kabupaten Bekasi*.
- Gugum. (2024b). *Wawancara Informasi Ibu X yang Memiliki Rumah di Kabupaten Karawang*.
- Hadi, S. (1986). *Metodologi Research I*. Yayasan Penerbitan Fak. Psikologi UGM.
- Harsono, B. (2002). *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Djambatan.
- Hartanto, J. A. (2020). *Hukum Pertanahan*. LaksBang Justitia.
- Indonesia. (n.d.). *KUH Perdata* (p. Pasal 1338 ayat 3).
- J. Moleong, L. (2000). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Remaja Rosdakarya.
- K. Eckert, J. (1990). *Property Appraisal and Assessment Administration*. IAAO.
- Perangin, E. (1994). *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. PT. Raja Grafindo Persada.
- Prasetyono, W. (2013). *Cara Mudah Mengurus Surat Tanah dan Rumah*. FlashBooks.
- Prodjodikoro, W. (2011). *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. CV. Mandar Maju.
- R. Subekti. (2002). *Hukum Perjanjian*. Intermasa.
- Ridwan, H. (2002). *Hukum Administrasi Negara*. Raja Grafindo Persada.
- Salim, H. (2005). *Teknik Pembuatan Akta Satu (Pertama)*. Raja Grafindo Persada.
- Salindeho, J. (1997). *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Sinar Grafika.
- Sutawijaya, A. (2004). ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI TANAH SEBAGAI DASAR PENILAIAN NILAI JUAL OBYEK PAJAK (NJOP) PBB DI KOTA SEMARANG. *Journal Ekonomi Pembangunan*, 9(1), 65–78.
- Tamba, A. R. (2021). Perjanjian Jual Beli. *Jurnal Kencana Prenada Media Grup*, 2(1), 55.
- William M, S. (1998). *Modern Real Estate Appraisal*. McGraw-Hill.