

**INKONSISTENSI PENENTUAN NILAI TANAH SEBAGAI DASAR  
PERHITUNGAN PAJAK DAN PENERIMAAN NEGARA BUKAN PAJAK  
DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN SLEMAN**

Oleh  
**Khatrin<sup>1</sup> dan Any Andjarwati<sup>2</sup>**  
**INTISARI**

Kewajiban validasi terhadap pelaporan pajak dan penerimaan negara bukan pajak dari jual beli hak atas tanah dalam praktiknya lebih menitikberatkan pemeriksaan terhadap kewajaran nilai tanah yang dilaporkan. Prosedur validasi yang digunakan masing-masing instansi yang terlibat berbeda satu dengan yang lain sehingga kerap kali menghasilkan nilai tanah yang berbeda pula. Perbedaan ini mengarah pada inkonsistensi penentuan nilai tanah yang menciderai kepastian hukum. Untuk mengetahui penyebab terjadinya inkonsistensi tersebut maka perlu dilakukan penelitian hukum dengan tujuan meneliti, mengkaji, dan mengetahui Standar Operasional Prosedur masing-masing instansi dalam menentukan nilai tanah sebagai dasar perhitungan pajak dan penerimaan negara bukan pajak dalam jual beli hak atas tanah di Kabupaten Sleman.

Penelitian hukum ini merupakan penelitian normatif empiris dengan pokok kajian berupa implementasi ketentuan hukum positif secara faktual pada peristiwa hukum yang terjadi di masyarakat. Penelitian yang dilakukan bersifat deskriptif dengan cara pengumpulan data melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan di tiga instansi terkait di Kabupaten Sleman yakni Kantor Pajak Pratama Kabupaten Sleman, Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sleman, serta Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Data yang diperoleh dianalisis dan disampaikan dengan metode kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian, maka dapat disimpulkan bahwa saat ini masing-masing instansi yang berwenang di bidang perpajakan dan penerimaan negara bukan pajak dari jual beli hak atas tanah di Kabupaten Sleman memiliki Standar Operasional Prosedur yang berbeda dalam penentuan nilai tanah. Selain itu penentuan nilai tanah yang dilakukan belum memiliki dasar yang jelas dan cenderung mengarah pada perbenturan kepentingan di masing-masing instansi sehingga perlu dilakukan sinkronisasi guna menjamin kepastian hukum di masyarakat.

Kata Kunci : Nilai Tanah, Pajak, Penerimaan Negara Bukan Pajak, Jual Beli Hak Atas Tanah

---

<sup>1</sup> Wirakarya RT.009, Lubuklinggau, Sumatera Selatan

<sup>2</sup> Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

**INCONSISTENCIES IN LAND VALUE DETERMINATION AS THE BASIS FOR CALCULATING TAXES AND NON-TAX STATE REVENUES IN THE SALE AND PURCHASE OF LAND RIGHTS IN SLEMAN REGENCY**

By  
**Khatrin<sup>1</sup> and Any Andjarwati<sup>2</sup>**

**ABSTRACT**

The obligation to have the reporting of taxes and non-tax state revenues from the sale and purchase of land rights validated in practice puts a greater emphasis on the examination of the reasonableness of the land value being reported. The validation procedures used by each agency involved differ from one another and, as a result, this often causes different land values. These differences lead to inconsistencies in land value determination, which conflicts with the principle of legal certainty. To find out what causes such inconsistencies, it is important to conduct legal research with a view to examining, reviewing, and determining the Standard Operating Procedures of each agency in land value determination as the basis for the calculation of taxes and non-tax state revenues in the sale and purchase of land rights in Sleman Regency.

This is empirical normative legal research with the factual implementation of provisions of the positive law on legal events that occur amidst the community as the research subject. The research undertaken is descriptive in nature, i.e. by collecting data through library research and field research at three relevant institutions in Sleman Regency, namely the Small Taxpayer Office of Sleman Regency, the Regional Finance and Asset Agency of Sleman Regency, and the Land Office of Sleman Regency. The data obtained were analyzed and presented using a qualitative method.

Based on the research findings, it is concluded that currently each authorized agency in the field of taxation and non-tax state revenues from the sale and purchase of land rights in Sleman Regency adopts different Standard Operating Procedures for determining land values. Moreover, the determination of land values undertaken remains having no sound bases and tends to lead to a conflict of interests between agencies, resulting in the need for synchronisation in order to ensure legal certainty amidst the community.

Keywords: Land Value, Tax, Non-Tax State Revenue, Sale and Purchase of Land Rights

---

<sup>1</sup> Wirakarya RT.009, Lubuklinggau, South Sumatera

<sup>2</sup> Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada