

**ANALISIS KEBIJAKAN SATU PETA  
DALAM PENENTUAN ZONA NILAI TANAH  
BERBASIS DATA GEOSPASIAL**



**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Program Studi Ilmu Hukum Bagian Hukum Administrasi Negara  
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

**OLEH:**

**AMALIA INTAN AZZAHRA**

**02011282126237**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

**INDRALAYA**

**2025**

**HALAMAN PENGESAHAN**  
**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**INDRALAYA**

NAMA : AMALIA INTAN AZZAHRA  
NIM : 02011282126237  
PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM ADMINISTRASI NEGARA

**JUDUL SKRIPSI**

**ANALISIS KEBIJAKAN SATU PETA  
DALAM PENENTUAN ZONA NILAI TANAH  
BERBASIS DATA GEOSPASIAL**

Telah diuji dan lulus dalam Sidang Ujian Komprehensif pada tanggal 27 Februari 2025 dan menyatakan memenuhi syarat memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Indralaya, 8 Maret 2025

**Menyetujui,**

**Pembimbing Utama**



**Dr. Ridwan, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 196304121990031002**

**Pembimbing Pembantu**



**Ir. Amin Mansur, S.H., M.H.**  
**NIDK. 8921170023**

**Mengetahui**



**Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Sriwijaya**

**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 196606171990011001**

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Mahasiswa : Amalia Intan Azzahra  
Nomor Induk Mahasiswa : 02011282126237  
Tempat, Tanggal Lahir : Palembang, 16 Juni 2004  
Fakultas : Hukum  
Strata Pendidikan : Strata Satu (S1)  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Administrasi Negara

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya digunakan dan dipublikasikan dalam tulisan apapun dan oleh siapapun untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi manapun atau untuk tujuan lain, tanpa menyertakan sumbernya dalam skripsi ini.

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dalam keadaan sadar. Apabila saya terbukti melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia untuk menanggung semua akibat yang timbul di kemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Indralaya, 8 Maret 2025

Penulis,



Amalia Intan Azzahra

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

*“Dan memberinya rezeki dari arah yang tiada disangka-sangkanya. Dan barangsiapa yang bertawakkal kepada Allah niscaya Allah akan mencukupkan (keperluan)nya. Sesungguhnya Allah melaksanakan urusan yang (dikehendaki)Nya. Sesungguhnya Allah telah mengadakan ketentuan bagi tiap-tiap sesuatu.”*

*(QS. At-Talaq: 3)*

Skripsi ini dipersembahkan untuk:

- Abi dan Bunda
- Ayah dan Ibu
- Kakak Gaisani dan Adik Aisyah
- Keluarga Besar
- Sahabat dan Teman
- Almamater Fakultas Hukum Universitas  
Sriwijaya

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas limpahan rahmat, hidayah dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Analisis Kebijakan Satu Peta Dalam Penentuan Zona Nilai Tanah Berbasis Data Geospasial”** dengan baik. Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulisan skripsi ini tidak terlepas dari berbagai rintangan dalam proses penulisannya. Namun berkat kemurahan dan kasih dari-Nya yang berlimpah sehingga penulis dapat melalui rintangan tersebut. Penulisan skripsi ini tidak terlepas pula dari bantuan, bimbingan, dan dukungan dari Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum. selaku pembimbing I dan Bapak Ir. Amin Mansur, S.H., M.H. selaku pembimbing II yang telah bersabar memberikan dukungan, bimbingan, dan arahan yang sangat berharga kepada penulis selama menulis skripsi ini.

Indralaya, 8 Maret 2025

Penulis,



Amalia Intan Azzahra

02011282126237

## UCAPAN TERIMA KASIH

Dengan segala kemurahan hati penulis mengungkapkan rasa terima kasih yang sangat besar kepada semua pihak atas doa, bantuan, bimbingan, dan dukungan yang telah diberikan kepada penulis untuk membantu proses penulisan skripsi, antara lain:

1. Allah SWT, dengan segala rahmat dan karunia-Nya yang berlimpah dalam proses dan kehidupan penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
2. Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si. selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M. selaku Wakil Dekan Bidang Umum dan Keuangan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum. selaku pembimbing I saya yang telah banyak membantu, membimbing, dan bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing saya hingga penulisan skripsi ini selesai;

8. Bapak Ir. Amin Mansur, S.H., M.H., selaku pembimbing II saya yang telah banyak membantu, memberikan arahan, dan bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing saya hingga penulisan skripsi ini selesai;
9. Bapak Dr. Hamonangan Albariansyah, S.H., M.H. selaku penasihat akademik yang telah memberikan arahan, dukungan, motivasi, dan saran dari awal hingga akhir masa perkuliahan;
10. Ibu Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum. selaku Kepala Bagian Program Kekhususan Hukum Administrasi Negara yang telah memberikan banyak dukungan serta motivasi;
11. Bapak Sulaiman dari Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Palembang selaku narasumber dalam data pendukung dalam skripsi ini, terima kasih atas segala informasi yang sangat membantu dalam pengerjaan Bab III skripsi ini;
12. Kedua orang tua saya, Ibu Susanti dan Bapak Agus Salam. Terima kasih atas semua, doa, kasih sayang yang berlimpah, motivasi, ketersediaan dalam mendengarkan semua keluhan dan memberikan motivasi atas masalah yang dilalui selama dalam kehidupan, serta dukungan baik secara moril dan materil sehingga Adik dapat menempuh pendidikan hingga di titik ini;
13. Orang tua kedua saya, Bapak Tavip Gempita, dan Ibu Sumarni. Terima kasih atas semua doa dan dukungan yang telah diberikan selama ini;
14. Kedua saudari saya, Kakak Gaisani Ikromina Kastri Salam, dan Adik Aisyah Melani Salam. Terima kasih atas semua doa, ketersediaan

mendengarkan cerita dan keluh kesah, motivasi, dan dukungan yang telah diberikan selama ini;

15. Keluarga besar yang tidak dapat disebutkan satu-persatu, terima kasih atas doa dan dukungan yang diberikan selama ini;
16. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah berjasa dengan kelapangan hati memberi ilmu yang sangat berlimpah selama perkuliahan, serta selalu memberikan dukungan kepada Mahasiswa dalam perkuliahan dan mengejar cita-cita;
17. Seluruh Staf dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah membantu dengan sabar serta memberikan kemudahan dan kelancaran dalam menjalani kehidupan perkuliahan sejak awal hingga akhir;
18. Sahabat saya selama perkuliahan, Zaharani Julia Putri. Terima kasih atas semua dukungan yang sangat berlimpah selama perkuliahan ini, dan motivasi. Serta terima kasih atas selalu bersedia untuk mendengarkan semua keluh dan kesah selama ini terlebih selama proses pengerjaan skripsi sampai dengan selesai;
19. Sahabat-sahabat saya sejak awal masa perkuliahan hingga sekarang: Rahel Nathalia Br Tobing, Mardiah Pratiwi, Meylanie Indah Wijaya, Christine Siallagan, dan Naomi. Terima kasih atas semua kenangan baik dan buruk yang berhasil dilalui bersama sejak awal perkuliahan hingga akhir, serta dukungan dalam hal akademik dan non akademik;



20. Sahabat-sahabat perjuangan saya dalam menempuh perjalanan pulang-pergi Palembang-Indralaya: Joya Pasha Raqueendari, Dhea Annisa Alfa Zahra, dan Zhalwa Artha Aviva. Terima kasih atas kenangannya selama ini kita berjuang sebagai anak PP yang tentu tidak mudah, terlebih dalam hal kendaraan seperti *war* damri, bus kaleng, dan bus FH;
21. Teman perjuangan satu dosen pembimbing skripsi saya: Pamela Adelia Sidauruk, Feby Nuryani, dan Maulana Khadafi;
22. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Palembang, seluruh pihak KPKNL Kota Palembang dan teman-teman KKL saya yang telah memberikan ilmu dan pengalamannya selama saya mengikuti KKL disana.
23. Serta pihak-pihak lainnya yang tidak dapat disebutkan satu-persatu dalam skripsi ini, terima kasih atas semua dukungan moril dan bantuannya selama ini.

Semoga apa yang telah diberikan oleh semua pihak terhadap penulis dapat diberikan berkah yang berlimpah-ruah dari Allah SWT. Harapan penulis semoga skripsi ini dapat bermanfaat baik bagi penulis sendiri, pembaca, dan pihak lain yang membutuhkan.

Indralaya, 8 Maret 2025



Amalia Intan Azzahra

02011282126237

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	iii
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	iv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	v
<b>UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	vi
<b>DAFTAR ISI</b> .....	x
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xiii
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xiv
<b>DAFTAR SINGKATAN</b> .....	xv
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>BAB I: PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	10
1. Manfaat Teoritis.....	10
2. Manfaat Praktis.....	10
E. Ruang Lingkup Penelitian.....	11
F. Kerangka Teori.....	11
1. Teori Kepastian Hukum.....	11
2. Teori Kewajiban Pajak Mutlak atau Teori Bakti.....	12
3. Teori Transparansi.....	13
G. Metode Penelitian.....	14
1. Jenis Penelitian.....	14
2. Pendekatan Penelitian.....	14
3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	16

4.	Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	19
5.	Teknik Analisis Bahan Hukum .....	19
6.	Teknik Penarikan Kesimpulan .....	20
<b>BAB II: PEMETAAN NILAI TANAH DAN DATA GEOSPASIAL .....</b>		<b>21</b>
A.	Konsep Yuridis Tentang Tanah .....	21
1.	Pengertian Tanah dan Hak Atas Tanah .....	21
2.	Pendaftaran Tanah .....	23
B.	Hubungan Nilai Tanah Dengan Pajak .....	32
1.	Nilai Tanah .....	32
2.	Jenis Pajak Terkait Tanah .....	34
3.	Peran Nilai Tanah dalam Perhitungan BPHTB .....	39
C.	Kebijakan Pemetaan Zona Nilai Tanah .....	41
1.	Pemetaan .....	41
2.	Peta .....	44
3.	Kebijakan Satu Peta .....	45
D.	Data Geospasial .....	47
1.	Konsep Dasar Data Geospasial .....	47
2.	Pemanfaatan Data Geospasial .....	50
<b>BAB III: PEMETAAN NILAI TANAH BERBASIS DATA GEOSPASIAL ..</b>		<b>53</b>
A.	Penentuan Zona Nilai Tanah Dalam BPHTB dan Pendaftaran Tanah oleh Badan Pertanahan Nasional .....	53
1.	Konsep dan Mekanisme Penentuan Zona Nilai Tanah .....	53
a.	Zona Nilai Tanah dan Urgensinya .....	53
b.	Peran Pemerintah Daerah dalam pengelolaan BPHTB .....	57
2.	Standar Penilaian Tanah .....	59
a.	Ketidakesuaian data antara instansi terkait (BAPENDA dan BPN) .....	59
b.	Akses terhadap data geospasial yang akurat .....	67
B.	Dampak Yuridis Kebijakan Satu Peta Dalam Penentuan Zona Nilai Tanah dalam BPHTB dan Pendaftaran Tanah Berbasis Data Geospasial .....	71

1. Kebijakan Satu Peta sebagai Upaya Sinkronisasi Data .....	71
a. Analisis norma dalam Peraturan Presiden tentang Kebijakan Satu Peta .....	71
b. Peran kebijakan satu peta dalam harmonisasi data geospasial lintas sektor .....	74
2. Tantangan Kebijakan Satu Peta .....	76
a. Hambatan dalam harmonisasi informasi data geospasial antar instansi .....	76
b. Urgensi peningkatan transparansi dan akuntabilitas dalam pelaksanaan kebijakan .....	77
<b>BAB IV: PENUTUP</b> .....	79
A. Kesimpulan .....	79
B. Rekomendasi .....	80
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	81

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel 3.1 Perbandingan Standar Dasar Perhitungan Nilai Tanah.....</b>	<b>64</b>
--	-----------

## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar 2.1 Rumus Perhitungan PBB.....</b>	<b>37</b>
<b>Gambar 3.1 Format Daftar Perkiraan Nilai Tanah.....</b>	<b>64</b>
<b>Gambar 3.2 Portal bagan GIS/SIG pada portal internal BAPENDA .....</b>	<b>69</b>
<b>Gambar 3.3 Portal milik Kementerian ATR/BPN.....</b>	<b>69</b>

## DAFTAR SINGKATAN

1. BAPENDA = Badan Pendapatan Daerah
2. BIG = Badan Informasi Geospasial
3. BPHTB = Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
4. BPN = Badan Pertanahan Nasional
5. IG = Informasi Geospasial
6. IGD = Informasi Geospasial Dasar
7. IGT = Informasi Geospasial Tematik
8. KUHPer = Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
9. NIR = Nilai Indikasi Rata-rata
10. NJOP = Nilai Jual Objek Pajak
11. NPOP = Nilai Perolehan Objek Pajak
12. NPOPTKP = Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak
13. UU = Undang-Undang
14. PBB = Pajak Bumi dan Bangunan
15. PPh = Pajak Penghasilan
16. Permen = Peraturan Menteri
17. Perpres = Peraturan Presiden
18. SIG = Sistem Informasi Geografis
19. ZNT = Zona Nilai Tanah

## ABSTRAK

Data dan informasi geospasial termasuk Zona Nilai Tanah yang belum selaras antar instansi menjadi salah satu dasar diaturnya percepatan pelaksanaan Kebijakan Satu Peta. Hal ini bertujuan agar pemerintah dapat menyediakan informasi yang mengacu pada satu referensi. Rumusan masalah yang penulis bahas, yaitu: (1) Bagaimana penentuan Zona Nilai Tanah dalam BPHTB dan Pendaftaran Tanah? (2) Bagaimana dampak yuridis Kebijakan Satu Peta dalam penentuan Zona Nilai Tanah dalam BPHTB dan pendaftaran tanah berbasis data geospasial?. Penelitian ini menggunakan metode normatif dan data pendukung, di mana penelitian ini menitikberatkan pada studi literatur, kajian kepustakaan, dan wawancara lisan sebagai pendukung. Adapun hasil yang didapat ialah bahwa penilaian atas tanah yang dilakukan oleh BPN dan BAPENDA melewati sistem perhitungan yang berbeda yakni BPN yang menggunakan Zona Nilai Tanah dengan melewati beberapa tahapan pemetaan nilai tanah yang akan digunakan untuk pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan pendaftaran tanah. Sedangkan BAPENDA mengandalkan nilai transaksi serta informasi koordinat digital untuk perhitungan BPHTB. Kemudian hasil lainnya yang didapat adalah bahwa integrasi satu peta berdampak baik dalam meningkatkan keandalan atas informasi yang berkaitan dengan lokasi, serta memberikan kontribusi dalam mitigasi bencana hingga mempercepat penerbitan perizinan yang mana hal ini harus dipercepat pelaksanaannya.

Kata Kunci: Kebijakan Satu Peta, Zona Nilai Tanah, BPHTB, Pendaftaran Tanah.


Indralaya, 8 Maret 2025

**Pembimbing Utama**



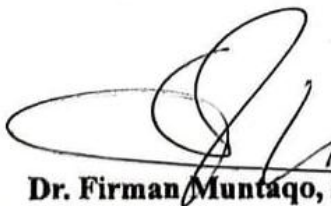
**Dr. Ridwan, S.H., M.Hum.**  
NIP. 196304121990031002

**Pembimbing Pembantu**



**Ir. Amin Mansur, S.H., M.H.**  
NIDK. 8921170023

**Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara**



**Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum.**  
NIP. 196311111990011001



## ABSTRACT

Geospatial data and information including Land Value Zones that have not been harmonized between agencies serve as one of the foundation for acceleration the implementation of the One Map Policy. This aims to enable the government to provide information that refers to one reference. The formulations of the problem that discusses about are: (1) How is the determination of Land Value Zone in Duty on Land and Building Right Acquisition (*BPHTB*) and Land Registration? (2) What is the juridical impact of the One Map Policy in determining the Land Value Zone in Duty on Land and Building Right Acquisition and geospatial data-based land registration? This research used the normative method and supporting data, where this research focuses on literature study, literature reviews, and oral interviews as supporting elements. The results obtained that the valuation of land conducted by National Land Agency and Regional Revenue passes through different calculation systems, the NLA which uses the Land Value Zone for first-time land registration and maintenance of land registration data. On the other hand, Regional Revenue relies on transaction value as well as digital coordinate information. Another result is that the integration of one map has a good impact on increasing the reliability of information related to the location, as well as contributing to disaster mitigation and accelerating the issuance of licenses, which must be accelerated.

**Keywords:** One Map Policy, Land Value Zone, *BPHTB*, Land Registration.

Indralaya, 6 Maret 2025

**Pembimbing Utama**



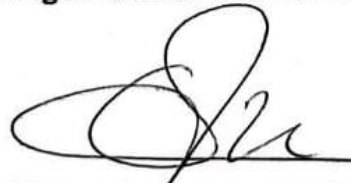
**Dr. Ridwan, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 196304121990031002**

**Pembimbing Pembantu**



**Ir. Amin Mansur, S.H., M.H.**  
**NIDK. 8921170023**

**Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara**



**Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 196311111990011001**

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Indonesia dikenal sebagai negara kepulauan yang berperan penting dalam peta geopolitik dunia dengan wilayahnya yang luas. Indonesia memiliki total luas 1,9 juta km<sup>2</sup> dengan total 17 ribu pulau di Indonesia menurut data statistik Indonesia (*Statistical Yearbook of Indonesia*) 2023 yang diterbitkan oleh Badan Pusat Statistik Indonesia.<sup>1</sup>

Tanah merupakan permukaan bumi, baik yang berupa daratan maupun yang tertutup air dalam batasan tertentu sepanjang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung dengan permukaan bumi, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi.<sup>2</sup> Tanah yang berada di daratan Indonesia secara bersamaan merupakan aspek fundamental dalam hukum agraria di Indonesia karena memiliki nilai yang tinggi baik dari segi ekonomi, politik dan/atau hukum, juga sosial.

Indonesia berada dalam posisi krusial dalam pengelolaan dari tanah sehingga dibutuhkan lebih banyak upaya yang harus dilakukan demi mengelola tanah ini sendiri. Dengan keberagaman kondisi geografis, serta berbagai kepentingan yang menyebabkan saling tumpang tindih antara pemerintah, masyarakat, dan sektor swasta. Di Indonesia, tanah dikenal bukan hanya sekadar sumber daya alam yang vital, tetapi juga merupakan

---

<sup>1</sup> Indonesia, BPS, Statistik Indonesia (Statistical Yearbook of Indonesia) 2023, (Statistik Indonesia, 2023)

<sup>2</sup> Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan Pasal 1 Angka 4

simbol kekayaan, stabilitas sosial. Dengan demikian pengelolaan tanah merupakan salah satu pilar utama dalam struktur tata kelola negara, terutama dalam konteks pembangunan nasional yang berkelanjutan. Dalam konteks ini, pengelolaan tanah dan pajak menjadi sangat penting untuk memastikan transparansi dan keadilan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan.

Perolehan tanah sering kali dilakukan dengan pemindahan atau pengalihan atas tanah yang mana apabila transaksi telah terjadi, maka terdapat 2 (dua) jenis pajak yang harus dibayar masing-masing pihak. Penerapan pajak tanah merupakan melalui instrumen seperti Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) untuk pihak penjual tanah dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk pihak pembeli tanah yang digerakkan oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA).<sup>3</sup>

BAPENDA menggunakan zona nilai tanah sebagai acuan untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dalam pengenaan PBB dan BPHTB.<sup>4</sup> Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan menyebutkan bahwa, “Nilai Jual Obyek Pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Obyek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek

---

<sup>3</sup> Erviana, Irma, Zulkifli Aspan, dan Sri Susyanti Nur, “Pembebanan Pajak Penghasilan pada Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali,” *Al-Ishlah: Jurnal Ilmiah Hukum*, 24.1 (2021), hlm. 40.

<sup>4</sup> Maimanah, Zahra Amalia, Budi Ispriyarso, dan Paramita Praningtyas, “Pemanfaatan Dokumen Zona Nilai Tanah (Znt) Sebagai Dasar Pemungutan Penerimaan Negara Bukan Pajak,” *Notarius*, 12.1 (2019)

lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Obyek Pajak pengganti.”

BAPENDA melakukan verifikasi dan penelitian lapangan untuk memastikan bahwa nilai transaksi tanah sesuai dengan harga pasar wajar dengan menggunakan metode perbandingan harga pasar dan biaya.<sup>5</sup>

BPHTB merupakan salah satu mekanisme penting untuk mengoptimalkan pendapatan daerah dari sektor tanah yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota.<sup>6</sup> BPHTB ini sendiri merupakan pajak atas tanah dan/atau bangunan yang mana perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan yang mana dipungut berdasarkan perhitungan sendiri oleh Wajib Pajak.<sup>7</sup> Hak yang disebutkan di sini ialah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan beserta dengan bangunan di atasnya sebagaimana hal ini dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.<sup>8</sup>

BPHTB berfungsi tidak hanya sebagai sumber pendapatan bagi pemerintah daerah, tetapi juga sebagai alat pengelolaan tanah. Melalui kebijakan perpajakan yang efektif, pemerintah diharapkan dapat mengarahkan penggunaan tanah untuk mendukung pembangunan yang

---

<sup>5</sup> Suryanto; Hermanto, Bambang; Mas Rasmini, “Analysis of Potential Land and Building Transfer Tax as One of,” *Adbispreneur: Jurnal Pemikiran dan Penelitian Administrasi Bisnis dan Kewirausahaan*, 3.3 (2018).

<sup>6</sup> Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Pasal 4 Ayat (2)

<sup>7</sup> Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Pasal 5 Ayat (2)

<sup>8</sup> Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Pasal 1 Angka 39

berkelanjutan dan mencegah adanya spekulasi tanah yang dinilai berlebihan. Namun, penerapan daripada BPHTB ini sering kali dihadapkan dengan permasalahan terutama terkait penentuan nilai tanah yang akurat dan adil yang mana ini nantinya akan menjadi acuan.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peran sentral dalam pengelolaan tanah di Indonesia. BPN bertugas untuk mengelola dan mengatur semua aspek terkait dengan tanah, termasuk pendaftaran, pengukuran, dan penilaian tanah. Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) yang dikeluarkan oleh BPN digunakan sebagai acuan untuk menentukan nilai tanah dalam berbagai transaksi properti.<sup>9</sup> Namun, perlu diingat bahwa ZNT ini dapat berbeda-beda tergantung pada lokasi dan jenis tanah, sehingga memerlukan penelitian yang lebih mendalam untuk memastikan ketepatan nilai.

Harga tanah di BPN dihitung tergantung pada luas tanah yang nantinya digunakan sebagai dasar untuk pembuatan sertifikat tanah dan pengenaan pajak bumi dan bangunan. Pembuatan sertifikat tanah ini sendiri diperlukan suatu proses pendaftaran tanah yang mana bagi pendaftar memerlukan data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.<sup>10</sup> BPN juga menyediakan informasi

---

<sup>9</sup> Mujiati, dan Nuraini Aisiyah, "Peningkatan kualitas peta kerja dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap," *Tunas Agraria*, 5.3 (2022).

<sup>10</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 17 Ayat (1)

batas tanah yang dapat diakses secara online melalui situs Bhumi dari kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).

Kebutuhan warga atas tanah terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk. Dengan demikian, pemerintah dihadapkan dengan permintaan yang meningkat akan tanah. Hal ini tentunya menimbulkan tekanan yang besar terhadap ketersediaan tanah dan dengan tidak sadar mendorong terjadinya kenaikan harga atas tanah. Di sisi lain, pertumbuhan penduduk sering kali tidak diimbangi dengan perencanaan tata ruang yang memadai sehingga hal ini menyebabkan terjadinya tumpang tindih penggunaan tanah dan konflik kepentingan antara berbagai pemangku kepentingan.<sup>11</sup>

Sebagaimana menjadi bangsa Indonesia yang memiliki hak atas tanah ini cukup menunjukkan bahwa adanya unsur privat yaitu kepemilikan antara bangsa Indonesia dengan tanah yang ada di seluruh wilayah Indonesia. Namun hal itu tidak menutup bahwa adanya unsur hukum publik pula dalam hal ini karena mengandung tugas kewenangan untuk mengatur dan mengelola tanah tersebut bersama-sama demi kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya.<sup>12</sup>

Dalam upaya meningkatkan pengelolaan tanah, pemerintah Indonesia meluncurkan suatu kebijakan yang bertujuan untuk menyatukan berbagai

---

<sup>11</sup> Firsya Asha Sabitha, "Analisis Pengaruh Tingkat Urbanisasi Terhadap Ketersediaan Lahan Lahan Permukiman Perumahan di Kota Surabaya," *Jurnal Lemhannas RI*, 10.1 (2022), hlm. 20-21.

<sup>12</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Kencana, 2014), hlm. 154.

data geospasial yang ada di berbagai lembaga pemerintah ke dalam satu kesatuan platform yang terintegrasi, kebijakan ini disebut dengan Kebijakan Satu Peta.

Kebijakan Satu Peta (*One Map Policy*) diperkenalkan dalam buku yang dikeluarkan oleh Badan Informasi Geospasial (BIG) yang berjudul Kebijakan Satu Peta (*One Map Policy*): Roh Pembangunan dan Pemanfaatan Informasi Geospasial di Indonesia yang menyebutkan bahwa kebijakan ini merupakan arahan strategis dalam terpenuhinya satu peta yang mengacu pada satu referensi geospasial, satu standar, satu basis data, dan satu geoportal pada tingkat ketelitian peta skala 1:50.000.<sup>13</sup> Atas dasar kesatuan dari kebijakan ini dapat didukung dengan adanya transparansi yang kemudian dalam hal pengelolaan tanah, masyarakat dapat mengakses informasi yang diperlukan untuk memahami proses penilaian tanah.

Kebijakan Satu Peta, yang diinisiasi oleh pemerintah Indonesia, bertujuan untuk menyatukan dan menyinkronkan berbagai peta tematik atau seluruh informasi peta yang diproduksi oleh berbagai sektor ke dalam satu peta secara terintegrasi. Peta ZNT digunakan oleh BPN sebagai acuan untuk menentukan nilai tanah dan pendaftaran tanah. Namun, BAPENDA juga menggunakan zona nilai tanah sebagai dasar untuk menentukan nilai tanah dalam pengenaan BPHTB.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Kebijakan Satu Peta Pada Tingkat Ketelitian Peta Skala 1:50.000. Pasal 1 Angka 1

<sup>14</sup> Ulfah Dwi Rahmawati, dan Moh Indra Bangsawan, "Urgensi kebijakan satu peta untuk menyelesaikan tumpang tindih penggunaan lahan," *Prosiding Seminar Nasional Program Doktor Ilmu Hukum*, 2022.

Dengan diterapkannya Kebijakan Satu Peta, pemerintah dapat dengan lebih mudah dan akurat menentukan ZNT yang menjadi dasar penting dalam penentuan nilai tanah suatu daerah. Integrasi data geospasial melalui Kebijakan Satu Peta dapat membantu memastikan bahwa zona nilai tanah yang digunakan oleh BAPENDA sesuai dengan data yang dikeluarkan oleh BPN.<sup>15</sup>

Dasar hukum yang mendasari Kebijakan Satu Peta adalah Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Kebijakan Satu Peta, yang kemudian dipertegas dengan Peraturan Presiden Nomor 23 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Percepatan Kebijakan Satu Peta. Sementara itu, perhitungan BPHTB diatur dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang kemudian dicabut dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, yang mengamanatkan pemerintah daerah untuk menetapkan tarif BPHTB berdasarkan nilai tanah dan bangunan yang diperoleh dari zona nilai tanah yang telah ditetapkan. Dengan adanya Kebijakan Satu Peta, penentuan ZNT menjadi lebih terkoordinasi, sehingga mendukung terciptanya kepastian hukum dan efisiensi dalam pengelolaan pajak dan perolehan hak atas tanah dan bangunan di Indonesia.

Dengan demikian, tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah dan bangunan, tetapi juga memungkinkan pemerintah untuk

---

<sup>15</sup> Mujiati, dan Nuraini Aisiyah, "Peningkatan kualitas peta kerja dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap," *Tunas Agraria*, 5.3 (2022).



mengoptimalkan penerimaan daerah melalui BPHTB dengan perhitungan yang lebih tepat dan berdasarkan data yang valid. Dalam konteks ini, Kebijakan Satu Peta tidak hanya menjadi alat untuk penataan ruang, tetapi juga berperan penting dalam pengelolaan keuangan negara, khususnya dalam sektor perpajakan.

Dengan menggabungkan berbagai peta tematik dari seluruh kementerian dan lembaga, pemerintah dapat menyusun perencanaan pembangunan yang lebih akurat dan efektif. Hal ini sangat penting mengingat Indonesia merupakan negara dengan keanekaragaman wilayah yang sangat tinggi, baik dari segi kondisi geografis, demografi, hingga potensi sumber daya alam.<sup>16</sup> Dengan adanya satu peta yang komprehensif, setiap kebijakan pembangunan yang diterapkan dapat lebih tepat sasaran dan sesuai dengan kebutuhan dan karakteristik wilayah masing-masing.

Kebijakan Satu Peta juga berkontribusi pada peningkatan kualitas pelayanan publik, khususnya dalam sektor pertanahan dan penataan ruang. Masyarakat dapat merasakan manfaat dari proses pelayanan yang lebih cepat, transparan, dan akurat karena data yang digunakan dalam berbagai proses administratif telah terintegrasi dengan baik. Keberadaan peta yang mudah diakses dan dipahami oleh masyarakat juga meningkatkan kesadaran dan partisipasi publik dalam proses perencanaan dan pengelolaan ruang wilayah.

---

<sup>16</sup> “Sumber daya alam di Indonesia,” *Wikipedia*  
[https://id.wikipedia.org/wiki/Sumber\\_daya\\_alam\\_di\\_Indonesia](https://id.wikipedia.org/wiki/Sumber_daya_alam_di_Indonesia) diakses 4 September 2024  
pukul 12:17 WIB.

Penulis menilai bahwa penerapan Kebijakan Satu Peta penting untuk mewujudkan kesatuan data antar lembaga, guna meningkatkan kualitas data pertanahan yang esensial dalam pengelolaan pertanahan. Kebijakan ini dapat menyatukan informasi peta dari berbagai sektor, meningkatkan efisiensi, dan mendukung keadilan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan.<sup>17</sup> Oleh karena itu, penulis melakukan penelitian hukum normatif dengan judul: "**Analisis Kebijakan Satu Peta Dalam Penentuan Zona Nilai Tanah Berbasis Data Geospasial.**"

## **B. Rumusan Masalah**

Permasalahan yang akan diangkat dalam penelitian ini selaras dengan konteks penjelasan dari permasalahan yang telah disampaikan, di antaranya adalah:

1. Bagaimana penentuan Zona Nilai Tanah dalam Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dan pendaftaran tanah?
2. Bagaimana dampak yuridis Kebijakan Satu Peta dalam penentuan Zona Nilai Tanah dalam BPHTB dan pendaftaran tanah berbasis data geospasial?

## **C. Tujuan Penelitian**

Sebagaimana rumusan masalah yang dicantumkan di atas, penelitian ini bertujuan untuk:

---

<sup>17</sup> Mujiati, dan Nuraini Aisiyah, "Peningkatan kualitas peta kerja dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap," *Tunas Agraria*, 5.3 (2022).

1. Menganalisis penentuan Zona Nilai Tanah dapat berkontribusi pada penghitungan BPHTB dan pendaftaran tanah.
2. Menganalisis data geospasial atas dampak penerapan Kebijakan Satu Peta dalam penghitungan BPHTB dan pendaftaran tanah.

#### **D. Manfaat Penelitian**

##### 1. Manfaat Teoritis

- a. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan manfaat dalam pengembangan ilmu hukum, terutama di bidang pendaftaran tanah, perpajakan, dan manajemen data geospasial;
- b. Menyelidiki interaksi antara zonasi, penilaian spasial, pendaftaran tanah, dan penerapan BPHTB;
- c. Mengeksplorasi dampak kebijakan terhadap distribusi nilai tanah dan beban BPHTB serta peningkatan transparansi dan akurasi data pajak.

##### 2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini bertujuan memberikan manfaat bagi pemerintah, pengusaha, dan masyarakat dalam penentuan zona nilai tanah untuk BPHTB dan pendaftaran tanah;
- b. Menyediakan panduan untuk menentukan zona nilai tanah dengan mempertimbangkan lokasi, penggunaan lahan, dan kondisi pasar;
- c. Membantu pemerintah menyempurnakan regulasi dan kebijakan terkait nilai tanah dan BPHTB yang proporsional dengan data dan analisis mendalam.

## E. Ruang Lingkup Penelitian

Penulis memberi batasan yang ketat dalam pembahasan penelitian ini untuk memfokuskan dari tujuan awal dari penelitian. Penelitian ini memiliki fokus utama yang tertuju pada bagaimana Kebijakan Satu Peta yang akan menghasilkan data geospasial dapat berperan dalam penentuan nilai harga atau zona nilai atas suatu tanah di suatu wilayah. Kemudian, bagaimana kebijakan tersebut dapat berguna untuk pendapatan daerah melalui penerapan pajak atas penentuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) serta pendaftaran tanah oleh Badan Petanahan Nasional (BPN). Data geospasial sendiri merupakan aspek geospasial yang menunjukkan lokasi, letak, dan posisi suatu objek atau kejadian di permukaan Bumi. Geospasial mencakup data yang berisi informasi tentang ruang fisik, seperti peta topografi, citra satelit, dan data populasi.<sup>18</sup>

## F. Kerangka Teori

### 1. Grand Range Theory

#### Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum, menurut paham Gustav Radbruch, kepastian hukum adalah kepastian hukum yang sebenarnya atau *realistic legal certainly*.<sup>19</sup> Kepastian hukum menjamin bahwa setiap orang dapat memperkirakan konsekuensi

---

<sup>18</sup> Saddam Hussein, "Spasial dan Geospasial: Arti Kata, Pengertian dan Penjelasan," *Geospasialis*, 2022 <https://geospasialis.com/spasial-adalah/>. Diakses 4 September 2024, pukul 8:37 WIB.

<sup>19</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Citra Aditya Bakti, 2012), hlm. 19

tindakan hukumnya dan mewujudkan prinsip-prinsip persamaan di hadapan hukum tanpa diskriminasi dalam keadaan tertentu. Kepastian hukum mencakup pengertian kepastian yuridis, serta kemungkinan adanya aturan-aturan hukum yang jelas, konsisten, dan mudah diperoleh, serta diterapkan oleh instansi pemerintah secara konsisten.<sup>20</sup> Kepastian hukum mencakup keputusan peradilan yang independen dan pelaksanaannya yang nyata. Hukum yang konkret dan jelas, menghindari abstraksi, serta memastikan keadilan dan ketertiban dalam Masyarakat inilah yang melahirkan paham asas kepastian hukum.

## 2. Middle Range Theory

### Teori Kewajiban Pajak Mutlak atau Teori Bakti

Menekankan atas paham *Organische Staatsleer* yang menyatakan bahwa hak mutlak untuk memungut pajak timbul dengan adanya sifat negara itu sendiri, sebagai suatu organisasi (perkumpulan) dari individu-individu. Dr. W.H. van de Berge dalam bukunya *Beginnselen van de Belastingheffing* menyatakan teori ini mengajarkan bahwa negara sebagai *groepsverband* (organisasi dari golongan) bertugas menyelenggarakan kepentingan umum dengan memperhatikan syarat keadilan, dan karenanya dapat dan harus mengambil tindakan-tindakan yang diperlukannya, termasuk juga dalam tindakan

---

<sup>20</sup> Mario Julyano Sulistyawan & Aditya Yuli, "Pemahaman terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Posotivisme Hukum," *Jurnal Crepido*, 01.1 (2019), hlm. 14.

pemungutan pajak.<sup>21</sup> Dengan demikian, negara berhak untuk memungut pajak atas setiap warganya sebagai kewajiban karena negara menilai lembaganya menjamin kesejahteraan masyarakat.

### 3. Applied Theory

#### Teori Transparansi

Didasari dengan prinsip (Kristianten, 2006), teori transparansi menekankan keterbukaan dan akses informasi dalam penyelenggaraan pemerintahan. Transparansi adalah prinsip yang menjamin akses atau kebebasan bagi setiap orang untuk memperoleh informasi tentang penyelenggaraan pemerintahan, termasuk informasi tentang kebijakan, proses pembuatan, dan pelaksanaannya serta hasil-hasil yang dicapai. Teori ini menekankan pentingnya keterbukaan dan akses informasi dalam menjaga akuntabilitas dan kepercayaan publik terhadap pemerintahan. Teori ini juga memiliki indikator yang meliputi :

1. Ketersediaan dan aksesibilitas dokumen;
2. Adanya kejelasan dan kelengkapan informasi;
3. Proses yang terbuka; dan
4. Kerangka regulasi.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> R. Santoso Brotodihardjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak* (PT Refika Aditama, 2010)

<sup>22</sup> Dhea Nur Azizah, dan Emy Kholifah R, "Pengaruh Transparansi, Akuntabilitas dan Responsivitas dalam Pengelolaan APBDes terhadap Kepercayaan Publik," *Pubmedia Social Sciences and Humanities*, 1.2 (2023), hlm 4.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode Normatif. Penelitian dengan metode normatif lebih menitikberatkan pada aspek-aspek konsepsi hukum, asas-asas hukum, dan kaidah-kaidah hukum.<sup>23</sup> Penelitian ini berfokus pada analisis peraturan perundang-undangan yang relevan dengan untuk diterapkan dalam praktik penentuan Zona Nilai Tanah (ZNT), penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan pendaftaran tanah. Dengan demikian, penelitian akan mengkaji secara mendalam teks-teks hukum dan regulasi yang terkait, serta mengidentifikasi kesenjangan atau kebutuhan untuk penyempurnaan dalam sistem hukum yang ada, untuk memberikan rekomendasi berbasis hukum yang dapat meningkatkan keakuratan dan keadilan dalam pengelolaan nilai tanah dan perpajakan.

### **2. Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan dan konseptual untuk memberikan analisis yang komprehensif mengenai penentuan Zona Nilai Tanah, penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan pendaftaran tanah.

---

<sup>23</sup> Willa Wahyuni “Tiga Jenis Metodologi untuk Penelitian Skripsi Jurusan Hukum” <https://www.hukumonline.com/berita/a/tiga-jenis-metodologi-untuk-penelitian-skripsi-jurusan-hukum-lt6458efc23524f?page=1> diakses 3 September 2024 pukul 10:13 WIB

a. Pendekatan Peraturan Perundang-Undangan (*statue approach*)

Pendekatan peraturan perundang-undangan (*statue approach*) adalah suatu metode penelitian hukum yang berfokus pada penggunaan peraturan perundang-undangan sebagai sumber utama dalam menganalisis dan penelitian hukum. Pendekatan ini memungkinkan penulis untuk menilai konsistensi dan keselarasan antara undang-undang yang satu dengan yang lain, atau antara undang-undang dengan konstitusi, serta antara regulasi dengan undang-undang. Secara singkat, pendekatan ini merupakan pendekatan dengan menggunakan regulasi dan legislasi.<sup>24</sup>

b. Pendekatan Konsep (*conceptual approach*)

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dalam penelitian hukum adalah suatu metode yang berfokus pada analisis dan pemahaman konsep-konsep hukum yang melatarbelakangi isu yang sedang diteliti. Pendekatan ini beranjak dari doktrin dan pandangan yang berkembang dalam ilmu hukum.<sup>25</sup> Penulis akan mempelajari prinsip-prinsip dan doktrin-doktrin yang relevan dengan isu yang dihadapi ini membantu dalam memperjelas ide-ide dengan memberikan

---

<sup>24</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan Ke-13 (Kencana, 2023), hlm. 137.

<sup>25</sup> *Ibid.*, 177.



pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan.

### 3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum pada dasarnya merupakan segala sesuatu yang dapat digunakan atau diperlukan dengan tujuan sebagai suatu pedoman dalam suatu penelitian. Bahan hukum sendiri terdiri atas 3 (tiga), yakni bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.<sup>26</sup>

#### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat mempunyai otoritasnya sendiri yang terdiri atas perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.<sup>27</sup> Penelitian ini mengutip beberapa perundang-undangan, di antaranya adalah :

1. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah
2. Undang-undang Nomor 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Informasi Geospasial
4. Undang-undang (UU) Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan

---

<sup>26</sup> Ishaq, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum* (Sinar Grafika, 2016), hlm. 138

<sup>27</sup> *Ibid.*, 139

5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan
6. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan
7. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
8. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
9. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.07/2018 Tahun 2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan
10. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
11. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
12. Peraturan Presiden Nomor 23 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2016 tentang

Percepatan Pelaksanaan Kebijakan Satu Peta pada Tingkat Ketelitian Peta Skala 1:50.000.

13. Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Kebijakan Satu Peta Pada Tingkat Ketelitian Peta Skala 1:50.000

14. Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder memberikan penjelasan terlanjut mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder merupakan suatu publikasi untuk mengaplikasikan bahan hukum primer melalui penjelasan, analisis, atau interpretasi. Penelitian ini menggunakan beberapa bahan hukum sekunder di antaranya adalah dengan mengutip pendapat-pendapat para ahli hukum yang termuat dalam buku, karya ilmiah jurnal, artikel dan jenis-jenis tulisan lainnya yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang diteliti, serta melakukan wawancara lisan.<sup>28</sup>

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan pendukung untuk menjelaskan kembali atas bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier dapat berfungsi sebagai referensi baru untuk

---

<sup>28</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram University Press, 2020), hlm. 63

sumber-sumber hukum lainnya seperti kamus hukum dan ensiklopedia hukum.

#### 4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini melibatkan beberapa langkah yang sama seperti penelitian hukum normatif lainnya yang berfokus pada bahan-bahan hukum tertulis yang menggunakan metode studi pustaka untuk mengumpulkan dan menganalisis bahan-bahan hukum yang relevan seperti :

1. Mengumpulkan studi pustaka, seperti buku-buku, laporan, kajian ilmiah, dan peraturan perundang-undangan;
2. Mengumpulkan dan mengidentifikasi peraturan perundang-undangan yang relevan dengan masalah yang diteliti;
3. Melakukan wawancara lisan bersama praktisi ahli setempat;
4. Membuat klasifikasi dan sistematisasi bahan hukum untuk memudahkan analisis;
5. Mengumpulkan bahan melalui internet.

#### 5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Penelitian ini mengandalkan pendekatan perundang-undangan, di mana penulis menelusuri berbagai produk peraturan perundang-undangan.<sup>29</sup> Kemudian menganalisis sumber-sumber hukum seperti undang-undang, keputusan pengadilan, pendapat ahli untuk memahami

---

<sup>29</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan Ke-13 (Kencana, 2023), hlm. 237.

dan menafsirkan norma-norma hukum yang ada, serta data pendukung yang diperoleh melalui wawancara lisan praktisi.

#### 6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan dalam penelitian ini menggunakan metode induktif. Metode induktif merupakan metode penarikan kesimpulan yang dilakukan dengan mengamati atas fakta khusus untuk mencapai kesimpulan yang bersifat umum untuk pengembangan teori dalam penelitian. Kesimpulan dengan metode induktif tidak selalu bersifat mutlak, melainkan bersifat probabilistik.<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> “Pengertian Penalaran Induktif dan Deduktif dan Contohnya,” Media Indonesia <https://mediaindonesia.com/humaniora/615693/pengertian-penalaran-induktif-dan-deduktif-dan-contohnya>. Diakses 3 September 2024 pukul 9:14 WIB.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Brotodihardjo, R. Santoso, 2010, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, PT Refika Aditama, Bandung.
- Indonesia, BPS, 2023, *Statistik Indonesia (Statistical Yearbook of Indonesia) 2023, Statistik Indonesia*.
- Ishaq, 2016, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Karsidi, Asep, 2016, *Kebijakan Satu Peta (One Map Policy)* Badan Informasi Geospasial.
- Mark Monmonier, 2014, *How to Lie with Maps*, The University of Chicago Press.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2023, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram.
- Patrick McHaffie. Sungsoon Hwang, Cassie Follet, 2023, *Thematic Mapping*, CRC Press.
- R. Soeroso, 2017, *Pengantar Ilmu Hukum* Sinar Grafika.
- Rahardjo, Satjipto, 2012, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti.
- Santoso, Urip, 2014, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta.
- Santoso, Urip, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, PT Kharisma Putra Utama.
- Soelistyowati, 2020, *Hak Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah: Antara Konsepsi dan Implementasi di dalam Dinamika Hukum Agraria Indonesia*, Kencana
- Sufrman Rahman. Ilham Abbas., 2023, *Hukum Dalam Jual Beli Tanah*, CV Sefa Media Utama.
- Sutedi, Adrian, 2022, *Hukum Pajak*, Sinar Grafika.

## B. Jurnal

- Afani, Iqbal Yukha Nur, Bambang Darmo Yuwono, dan Bashit Nurhadi, 2019, “Optimalisasi Pembuatan Peta Kontur Skala Besar Menggunakan Kombinasi Data Pengukuran Terestris Dan Foto Udara Format Kecil,” *Jurnal Geodesi Undip*, Vol. 8 No.1
- Agustyarsyah, 2023, “Menanggulangi Mafia Tanah Melalui *One Map Policy* Guna Penguatan Ekonomi Hijau Dalam Rangka Ketahanan Nasional,” LEMHANAS RI
- Azizah, Dhea Nur, dan Emy Kholifah R, 2023, “Pengaruh Transparansi, Akuntabilitas dan Responsivitas dalam Pengelolaan APBDes terhadap Kepercayaan Publik,” *Pubmedia Social Sciences and Humanities*, Vol. 1 No. 2
- Erviana, Irma, Zulkifli Aspan, dan Sri Susyanti Nur, 2021, “Pembebanan Pajak Penghasilan pada Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali,” *Al-Ishlah: Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol. 24 No. 1
- Fauziek, Michelle, dan Andryan Suhendra, 2018, “Efek Dari Dynamic Compaction (Dc) Terhadap Peningkatan Kuat Geser Tanah,” *JMTS: Jurnal Mitra Teknik Sipil*, Vol. 01 Vol. 02
- Firsa Asha Sabitha, 2022, “Analisis Pengaruh Tingkat Urbanisasi Terhadap Ketersediaan Lahan Lahan Permukiman Perumahan di Kota Surabaya,” *Jurnal Lemhannas RI*, Vol. 10 No. 1
- Harianja, Satria Braja, Julia Rahma Sitepu, dan Margaretha Saragh, 2019, “Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah,” *Jurnal Hukum Responsif FH UNPAB*, Vol. 7 No.7

- Humaro, Raihan, Bambang Karsono, Deni Deni, Hendra Aiyub, dan Eri Saputra, 2023, “ Memahami Peta Topografi dan Kontur Bagi Pelajar Kota Lhokseumawe,” *Jurnal Solusi Masyarakat Dikara*, Vol. 3 No. 1
- Husodo, Bima Satrio, Sihabudin, dan Eny Harjati, 2017, “Tinjauan Yuridis Pemungutan Pajak Penghasilan Atas Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan,” *Pandecta : Jurnal Penelitian Ilmu Hukum (Research Law Journal)*, Vol. 12 No. 2
- Langford, Mitchel dan David J. Unwin, 1994, “Generating and mapping population density surfaces within a geographical information system,” *The Cartographic Journal*, Vol. 31 No. 1
- Maimanah, Zahra Amalia, Budi Ispriyarso, dan Paramita Praningtyas, 2019, “Pemanfaatan Dokumen Zona Nilai Tanah (ZNT) Sebagai Dasar Pemungutan Penerimaan Negara Bukan Pajak,” *Notarius*, Vol. 12 No. 1
- Marthalina, 2018, “Kebijakan Satu Peta Dalam Mendukung Pembangunan Infrastruktur Nasional,” *Jurnal Manajemen Pembangunan*, Vol. 5 No. 2
- Meidodga, Ishak, Alfi Syahrin, Reza Triadi Putra, Frantus Warfandu, dan Agung Nugroho Bimasena, 2023, “Pemanfaatan Data Geospasial dalam Mewujudkan Sistem Informasi Pertanahan Multiguna Bagi Multipihak,” *Widya Bhumi*, Vol. 3 No. 1
- Mujiati, Mujiati, dan Nuraini Aisiyah, 2022, “Peningkatan kualitas peta kerja dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap,” *Tunas Agraria*, Vol. 5 No. 3
- Narindra, Hawin, Iwan Permadi, dan Sudarsono, 2020, “Pengaturan Zona Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional,” *Jurnal: Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Vol. 5 No. 1
- Pratiwi, Irda, Bahmid Bahmid, dan Sri Rizky, 2023, “Penetapan Zona Nilai Tanah,” *Citra Justicia: Majalah Hukum dan Dinamika Masyarakat*, Vol. 24 No. 1



- Putra, Rama Nuari, dan Galuh Pramita, 2020, “Analisa Sifat Tanah Sebagai Bahan Material Timbunan Bendungan Margatiga,” *Jurnal SENDI*, Vol. 01 No. 01
- Putri, Zulfara Disnatya Anggita, Yasser Wahyuddin, dan Fauzi Janu Amarrohman, 2023 “Analisis Kebijakan Land Value Capture dan Metode Zona Nilai Tanah dalam Perbedaan antara Kebijakan dan Pengukuran (Studi Kasus: Koridor Jalan Durian Raya, Banyumanik),” *Teknik*, Vol. 44 No. 3
- Rahmawati, Ulfah Dwi, dan Moh Indra Bangsawan, 2022, “Urgensi kebijakan satu peta untuk menyelesaikan tumpang tindih penggunaan lahan,” *Prosiding Seminar Nasional Program Doktor Ilmu Hukum*
- Rochmadi, Wahyu Adi, Hana Sugiastu Firdaus, dan Yasser Wahyuddin, 2021, “Analisis Dan Visualisasi Pemetaan Risiko Bencana Tanah Longsor Di Kabupaten Karanganyar Menggunakan Sistem Informasi Geografis Dengan Metode Permen PU Dan Fuzzy AHP,” *Jurnal Geodesi Undip*, Vol. 10 No. 01
- Sekeon, Nobel D., Yaulie D. Rindengan, dan Rizal Sengkey, 2016, “Perancangan SIG Dalam Pembuatan Profil Desa Se-Kecamatan Kawangkoan,” *E-Journal Teknik Elektro dan Komputer*, Vol. 05 No. 01
- Situmorang, Sarmedis Anrico, Sawitri Subiyanto, Moehammad Awaluddin, 2015, “Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak di Kecamatan Gajah Mungkur Kota Semarang,” *Jurnal Geodesi Undip*, Vol. 4
- Sri Redjeki Slamet. dkk, 2024, “Nilai dan norma sebagai dasar membangun karakter,” *Jurnal Abdimas*, Vol. 10
- Sulistiyawan, Mario Julyano & Aditya Yuli, 2019, “Pemahaman terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Posotivisme Hukum,” *Jurnal Crepido*, Vol. 01 No. 1.

- Suryanto; Hermanto, Bambang; Rasmini, Mas, 2018, "Analysis of Potential Land and Building Transfer Tax as One of," *Jurnal Pemikiran dan Penelitian Administrasi Bisnis dan Kewirausahaan*, Vol 3. No. 3
- Thariq, Ahmad, 2021 "Pemetaan Titik Kelandaian Permukaan Jalan Dengan Memanfaatkan Teknologi Google Maps 3D," *Jurnal Simetrik*, Vol. 10 No. 2
- Utomo, Setiyo, 2023, "Problematika Tumpang Tindih Status Kepemilikan Tanah," *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*.
- Wahyuningsih, Aprillia, 2023, "Arah Kebijakan *One Map Policy* dalam Percepatan Reforma Agraria: Upaya Penyelesaian Konflik Agraria," *Prosiding Seminar Hukum Aktual*, Vol. 1 No. 3
- Zou, Lei, Yongze Song, dan Guido Cervone, 2024, "Geospatial big data: theory, methods, and applications," *Annals of GIS*, Vol. 30 No. 4
- Putri, Zulfara Disnatya Anggita, Yasser Wahyuddin, dan Fauzi Janu Amarrohman, 2023, "Analisis Kebijakan Land Value Capture dan Metode Zona Nilai Tanah dalam Perbedaan antara Kebijakan dan Pengukuran (Studi Kasus: Koridor Jalan Durian Raya, Banyumanik)," *Teknik*, Vol. 44 No. 3

### **C. Peraturan Perundang-undangan**

- Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah
- Undang-undang Nomor 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 308, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5613)
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Informasi Geospasial (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5214)

Undang-undang (UU) Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3688)

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3569)

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3312)

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 672)

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.07/2018 Tahun 2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1853)

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59)

Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 23 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Kebijakan Satu Peta pada Tingkat Ketelitian Peta Skala 1:50.000. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 92)

Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 9 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Kebijakan Satu Peta Pada Tingkat Ketelitian Peta Skala 1:50.000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 28)

Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Indonesia Tahun 2023 Nomor 4)

#### **D. Situs Internet**

Ahmad Yusuf, “Proses Jual Beli Tanah Ada Aturannya. Ini Syarat Sah dan Alur Yang Harus Dilakukan.” <https://mofi.id/artikel/proses-jual-beli-tanah>. Diakses 28 Oktober 2024 pukul 12.45 WIB

Atlas, “Population Density Mapping,” <https://atlas.co/glossary/population-density-mapping/>. Diakses tanggal 16 November 2024 pukul 04:07 WIB

Hussein, Saddam, “Spasial dan Geospasial: Arti Kata, Pengertian dan Penjelasan,” Geospasialis, 2022 <https://geospasialis.com/spasial-adalah/>. Diakses 4 September 2024, pukul 8:37 WIB

IBM, “Definition of Mapping,” 2024 <https://www.ibm.com/docs/en/developer-for-zos/15.0?topic=process-description-mapping>. Diakses tanggal 15 November 2024 pukul 10.55 WIB

Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi (Kompas, 2009). Conjointly, “Deduction & Induction” <https://conjointly.com/kb/deduction-and-induction/>. Diakses 1 September 2024 pukul 10:18 WIB

Media Indonesia, “Pengertian Penalaran Induktif dan Deduktif dan Contohnya,” <https://mediaindonesia.com/humaniora/615693/pengertian-penalaran->

induktif-dan-deduktif-dan-contohnya. Diakses 3 September 2024 pukul 9:14 WIB

Wahyuni, Willa, “Tiga Jenis Metodologi untuk Penelitian Skripsi Jurusan Hukum”  
<https://www.hukumonline.com/berita/a/tiga-jenis-metodologi-untuk-penelitian-skripsi-jurusan-hukum-lt6458efc23524f?page=1>.

Diakses 4 September 2024 pukul 11:13 WIB

Wikipedia Encyclopedia, “Sumber daya alam di Indonesia,”  
[https://id.wikipedia.org/wiki/Sumber\\_daya\\_alam\\_di\\_Indonesia](https://id.wikipedia.org/wiki/Sumber_daya_alam_di_Indonesia). Diakses 4 September 2024 pukul 12:17 WIB

Yulia Yusmita, “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Dalam Penilaian Tanah,” 2020 <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13581/Faktor-Faktor-Yang-Mempengaruhi-Nilai-Dalam-Penilaian-Tanah.html>. Diakses 3 November 2024 pukul 13.10 WIB

Yulia Yusmita, “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Dalam Penilaian Tanah,” 2020 <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13581/Faktor-Faktor-Yang-Mempengaruhi-Nilai-Dalam-Penilaian-Tanah.html>. Diakses 3 November 2024 pukul 13.10 WIB

#### **E. Hasil Wawancara**

Hasil wawancara dengan Bapak Sulaiman selaku Analis Pemetaan di Seksi Pajak Bumi dan Bangunan Kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Palembang, pada 4 Desember 2024