

Tinjauan Kritis Terhadap Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Dalam Perspektif Hukum Agraria

Naylin Putri Harsa

Universitas Negeri Semarang

Email: alinharrssa@gmail.com

Abstrak

Salah satu jenis pajak yang berperan penting dalam penerimaan negara, khususnya di tingkat daerah, adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). PBB, sebagaimana jenis pajak lainnya, memiliki kecenderungan mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Besarnya jumlah PBB yang terutang dan wajib dibayarkan oleh wajib pajak dipengaruhi oleh Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), baik untuk tanah maupun bangunan. Penentuan NJOP tanah dilakukan berdasarkan nilai pasar tanah di suatu wilayah. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Sebagaimana dijelaskan oleh Soejono Soekanto, pendekatan ini merupakan bentuk penelitian hukum yang dilakukan melalui analisis terhadap literatur atau data sekunder. Undang-Undang No. 12 Tahun 1994 Pasal 4 menetapkan bahwa subyek pajak adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata memiliki hak atas bumi dan bangunan, yang meliputi pemilik, penghuni, pengontrak, penggarap, pemakai, dan penyewa. Jika subyek pajak belum diketahui dengan jelas, maka Direktorat Jenderal Pajak dapat menunjuk pihak yang bertanggung jawab sebagai wajib pajak. Hal ini penting untuk memastikan bahwa pajak atas tanah dan bangunan dapat dipungut dengan adil, tanpa ada yang terlewatkan. Dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP ini dihitung berdasarkan harga rata-rata atau harga pasar pada saat transaksi jual beli terjadi. Menteri Keuangan melalui peraturan yang berlaku menetapkan dasar pengenaan pungutan PBB ini. Kepala Daerah memiliki kewenangan untuk menetapkan besaran NJOP Bumi dan Bangunan setiap tiga tahun.

Kata Kunci: NJOP, Pajak, Transaksi



Karya ini dilisensikan di bawah [Lisensi Internasional Creative Commons Atribusi-NonKomersial 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

PENDAHULUAN

Sebagai negara kepulauan yang memiliki wilayah geografis sangat luas dan tersebar, Indonesia memang dianugerahi dengan ketersediaan tanah yang relatif besar dibandingkan banyak negara lainnya. Namun demikian, luas tanah yang tersedia tetap tidak sebanding dengan meningkatnya kebutuhan penduduk terhadap tanah, baik untuk pemukiman, pertanian, infrastruktur, maupun kegiatan ekonomi lainnya. Sebagaimana dinyatakan oleh Deliarnov (2007:12), meskipun tanah jumlahnya bersifat tetap dan tidak dapat diperbanyak, kebutuhan manusia terhadap tanah justru terus meningkat dari waktu ke waktu. Fenomena ini menimbulkan konsekuensi logis, terutama ketika terjadi kegiatan pembangunan dalam berbagai sektor. Setiap pembangunan yang bersifat fisik, seperti pembangunan jalan, bendungan, fasilitas umum, kawasan industri, maupun perumahan, tentu membutuhkan tanah sebagai komponen utamanya. Dengan demikian, tanah harus diperoleh melalui mekanisme yang dikenal sebagai pengadaan tanah (Sitorus dan Limbong, 2004:1). Mekanisme ini menjadi penting karena di sisi lain, masyarakat juga sangat bergantung pada tanah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari, baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai lahan penghidupan dan usaha (Abdurrahman, 1983:3). Dengan kata lain, terdapat dua kepentingan besar yang saling bertemu bahkan berpotensi berbenturan dalam konteks pertanahan: kepentingan negara untuk pembangunan dan kepentingan masyarakat dalam mempertahankan akses terhadap tanah. Untuk menjembatani dua kepentingan tersebut, negara melalui pemerintah memiliki kewenangan konstitusional dan hukum untuk

memperoleh tanah dari masyarakat dalam rangka kepentingan umum. Kewenangan ini tidak dilakukan secara sewenang-wenang, melainkan berdasarkan prinsip-prinsip hukum yang telah teruji. Salah satu langkah strategis yang dapat dilakukan untuk mewujudkan kemandirian suatu negara dalam pembiayaan pembangunan nasional adalah dengan mengoptimalkan potensi penerimaan dari dalam negeri, terutama melalui sektor perpajakan (Mardiasmo, 2018). Pajak merupakan instrumen vital dalam mendukung program-program pembangunan negara yang ditujukan untuk kepentingan masyarakat luas. Dalam konteks ini, pajak tidak hanya menjadi kewajiban warga negara kepada negara, melainkan juga menjadi bentuk partisipasi aktif dalam proses pembangunan nasional. Sebagai sumber penerimaan negara yang utama, pajak memiliki karakteristik khusus, yaitu tidak memberikan balas jasa langsung kepada pembayar pajak, namun hasil dari pungutan tersebut dirasakan manfaatnya secara kolektif.

Salah satu jenis pajak yang berperan penting dalam penerimaan negara, khususnya di tingkat daerah, adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). PBB, sebagaimana jenis pajak lainnya, memiliki kecenderungan mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Oleh karena itu, pemerintah senantiasa berharap adanya tren positif terhadap pertumbuhan penerimaan dari sektor PBB setiap tahunnya (Imbing, 2013). Peningkatan ini dianggap sebagai indikator keberhasilan pemerintah daerah dalam menggali potensi pajak daerah serta sebagai cerminan pertumbuhan ekonomi dan pembangunan wilayah. Besarnya jumlah PBB yang terutang dan wajib dibayarkan oleh wajib pajak dipengaruhi oleh Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), baik untuk tanah maupun bangunan. Penentuan NJOP tanah dilakukan berdasarkan nilai pasar tanah di suatu wilayah, sementara NJOP bangunan dihitung dengan mempertimbangkan biaya yang diperlukan untuk mendirikan bangunan tersebut (Purnomo & Sabijono, 2016). Ketentuan ini menyebabkan NJOP mengalami perubahan secara berkala, yang umumnya cenderung meningkat setiap tahunnya.

Peningkatan NJOP tersebut tidak lepas dari berbagai faktor eksternal, salah satunya adalah pembangunan infrastruktur dan fasilitas publik di sekitar objek pajak. Seiring dengan pesatnya perkembangan suatu kota atau daerah—misalnya melalui pembangunan jalan, pusat perbelanjaan, sekolah, rumah sakit, dan fasilitas umum lainnya—maka nilai pasar tanah dan bangunan juga akan mengalami peningkatan yang signifikan (Monding & Pusung, 2017). Kenaikan ini kemudian berdampak langsung pada meningkatnya beban PBB yang harus ditanggung oleh wajib pajak. Perbedaan harga tanah dan bangunan yang semakin tinggi dari tahun ke tahun secara langsung menyebabkan kenaikan dalam penetapan PBB. Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dalam Pasal 79 ayat (2), dijelaskan bahwa NJOP ditetapkan setiap tiga tahun, namun untuk objek-objek pajak tertentu, penetapan NJOP dapat dilakukan setiap tahun mengikuti dinamika dan perkembangan wilayah yang bersangkutan. Selanjutnya, ayat (3) dari pasal tersebut menegaskan bahwa penetapan NJOP dilakukan oleh Kepala Daerah, yang memiliki wewenang dalam menetapkan besarnya NJOP sesuai dengan kondisi dan kebutuhan daerahnya (Wenur et al., 2021; Wisnumurti, 2019).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Sebagaimana dijelaskan oleh Soejono Soekanto, pendekatan ini merupakan bentuk penelitian hukum yang dilakukan melalui analisis terhadap literatur atau data sekunder. Data tersebut dikaji dengan menelusuri berbagai ketentuan hukum yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan serta literatur yang relevan dengan permasalahan hukum yang menjadi objek penelitian. Pendekatan yuridis normatif ini menitikberatkan pada analisis terhadap norma hukum, kaidah, serta teori-teori hukum yang digunakan untuk membentuk sistematika hukum positif melalui

pendekatan konseptual, yuridis, dan analitis. Dalam proses pengumpulan bahan hukum, penelitian ini menggunakan teknik studi pustaka yang difokuskan pada pengumpulan dan telaah terhadap data sekunder. Data sekunder tersebut terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer meliputi dokumen-dokumen hukum yang memiliki kekuatan mengikat, seperti peraturan perundang-undangan.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Hubungan antara ketentuan hukum perpajakan dan hukum agraria dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum

Dasar pengaturan yang berbeda antara hukum agraria dan hukum perpajakan, meskipun masing-masing memiliki landasan hukum yang terpisah, ternyata saling melengkapi dan memiliki keterkaitan yang erat dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Hukum agraria, yang terutama diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, berfokus pada pengaturan hak atas tanah, termasuk hak penguasaan, hak milik, serta hak penggunaan tanah, yang menjadi dasar bagi pengelolaan dan distribusi tanah di Indonesia. Salah satu bagian penting dari hukum agraria ini adalah pengaturan mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yang memberikan kewenangan kepada negara untuk menguasai tanah yang dibutuhkan demi kepentingan bersama, seperti pembangunan infrastruktur publik, fasilitas umum, atau proyek yang memiliki dampak langsung bagi kesejahteraan rakyat. Undang-undang ini juga menegaskan pentingnya kepastian hukum terkait pemilikan dan pengalihan hak atas tanah, yang harus dilakukan melalui prosedur yang jelas dan adil untuk menjamin hak-hak individu, serta menciptakan ketertiban dan keadilan dalam pengelolaan tanah. Di sisi lain, hukum perpajakan berfokus pada kewajiban perpajakan yang muncul dari transaksi tanah, yang mengharuskan adanya pembayaran pajak tertentu ketika hak atas tanah berpindah tangan. Salah satu jenis pajak yang dikenakan dalam transaksi pengadaan tanah adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang merupakan pajak yang dibayarkan oleh pembeli (pemerintah atau pihak yang ditunjuk) saat memperoleh hak atas tanah tersebut. Selain BPHTB, transaksi pengalihan hak atas tanah juga dapat menimbulkan kewajiban Pajak Penghasilan (PPh) bagi penjual, yang dikenakan atas keuntungan yang diperoleh dari penjualan tanah tersebut. Dalam hal ini, hukum perpajakan berfungsi untuk memastikan bahwa transaksi tanah yang terjadi tidak hanya sah menurut hukum agraria, tetapi juga memenuhi kewajiban fiskal negara. Pembayaran pajak tersebut penting untuk mendukung pembangunan dan pelayanan publik yang membutuhkan dana dari sumber-sumber dalam negeri, salah satunya melalui pajak yang dikenakan atas tanah.

Dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum, pemerintah atau pihak yang ditunjuk oleh negara, misalnya badan atau lembaga yang bertugas, akan memperoleh hak atas tanah melalui mekanisme pembebasan atau pembelian dari pemilik tanah. Pengadaan tanah ini harus dilakukan dengan prosedur yang jelas dan sah menurut hukum agraria, yang memberikan dasar bagi negara untuk menguasai tanah demi pembangunan yang bermanfaat bagi masyarakat luas. Namun, dalam praktiknya, transaksi pengalihan hak atas tanah ini tidak hanya melibatkan aspek hukum agraria, tetapi juga menimbulkan kewajiban perpajakan yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak terkait. Sebagai contoh, pemerintah sebagai pembeli wajib membayar BPHTB, sementara penjual tanah yang memperoleh penghasilan dari penjualan tersebut wajib membayar PPh atas penghasilan yang diperolehnya. Kewajiban perpajakan ini harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan pembayaran pajak tersebut harus dilakukan sebelum proses transaksi atau pengalihan hak atas tanah dapat diselesaikan secara sah.

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Watak (2015) dengan judul Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Minahasa Tenggara menunjukkan bahwa tiga kecamatan memiliki penetapan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) yang tinggi. Hal ini disebabkan oleh letak objek pajak yang strategis, serta dominasi kegiatan perekonomian di wilayah tersebut. Temuan ini menunjukkan bahwa kawasan yang memiliki kegiatan ekonomi yang lebih intensif, seperti pusat perdagangan atau transportasi, memiliki nilai jual yang lebih tinggi, yang pada gilirannya meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Penelitian lain oleh Tawas (2015) yang berjudul Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak dan Implikasinya Terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Kotamobagu menunjukkan hasil yang serupa, yaitu bahwa penetapan NJOP di Kota Kotamobagu bervariasi antar kecamatan. Salah satu faktor utama yang memengaruhi perbedaan nilai tersebut adalah posisi dan letak objek pajak yang strategis, seperti kedekatannya dengan jalan utama. Penetapan NJOP yang tinggi di daerah tersebut menyebabkan PBB yang diterima juga meningkat. Hal ini menunjukkan adanya korelasi positif antara tingginya NJOP dan meningkatnya penerimaan pajak daerah, yang mempengaruhi perekonomian daerah tersebut secara keseluruhan. Dalam konteks Pajak Bumi dan Bangunan, menurut Undang-Undang KUP No. 28 Tahun 2007 Pasal 1 Ayat 1, pajak adalah kontribusi wajib yang harus dibayar oleh orang pribadi atau badan kepada negara berdasarkan undang-undang, yang tidak mendapatkan imbalan langsung dan digunakan untuk kesejahteraan rakyat. Definisi pajak yang diberikan oleh Mardiasmo (2018) menyatakan bahwa pajak adalah kewajiban yang harus dibayar oleh masyarakat kepada pemerintah sebagai sumber pembiayaan untuk kegiatan pemerintah, yang tidak dapat dibebaskan begitu saja.

Dalam hal ini, PBB dikenakan atas harta tak bergerak, yaitu tanah dan bangunan. Baisaku (2021) menjelaskan bahwa PBB dikenakan pada objek yang tetap, dan status individu atau badan yang menjadi subyek pajak tidak mempengaruhi besarnya pajak yang harus dibayar. Menurut Undang-Undang No. 12 Tahun 1994, PBB adalah pajak yang dikenakan atas tanah dan bangunan. Prinsip pengenaan PBB ini didasarkan pada kepastian hukum, keadilan, dan kesederhanaan, serta didukung oleh sistem administrasi perpajakan yang memudahkan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban pembayaran pajak mereka. Undang-Undang No. 12 Tahun 1994 Pasal 4 menetapkan bahwa subyek pajak adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata memiliki hak atas bumi dan bangunan, yang meliputi pemilik, penghuni, pengontrak, penggarap, pemakai, dan penyewa. Jika subyek pajak belum diketahui dengan jelas, maka Direktorat Jenderal Pajak dapat menunjuk pihak yang bertanggung jawab sebagai wajib pajak. Hal ini penting untuk memastikan bahwa pajak atas tanah dan bangunan dapat dipungut dengan adil, tanpa ada yang terlewatkan. Ketentuan mengenai subyek pajak ini dijelaskan lebih rinci oleh Gani et al. (2017) dan Wardana (n.d.), yang mencatat beberapa hal khusus mengenai siapa yang dapat ditetapkan sebagai wajib pajak. Misalnya, jika seseorang memanfaatkan atau menggunakan tanah dan bangunan milik orang lain tanpa dasar hak yang sah, maka orang tersebut dapat ditetapkan sebagai wajib pajak. Begitu juga dalam kasus sengketa kepemilikan tanah yang masih berada di pengadilan, pihak yang memanfaatkan tanah tersebut akan ditetapkan sebagai wajib pajak. Ini menunjukkan bahwa mekanisme penetapan wajib pajak berfungsi untuk memastikan pajak tetap dipungut meskipun ada ketidakpastian mengenai status hukum dari objek pajak.

Kedudukan hukum pajak dalam konteks ini dapat dianggap sebagai *lex specialis*, yaitu hukum yang mengatur secara khusus kewajiban perpajakan yang terkait dengan transaksi tanah, sedangkan hukum agraria berperan sebagai *lex generalis*, yang mengatur hak atas tanah secara umum. Kedua hukum ini memiliki peran dan fungsi yang berbeda, tetapi keduanya saling melengkapi dalam memastikan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum berjalan

sesuai dengan peraturan yang berlaku. Ketentuan perpajakan harus dijalankan secara imperatif, yang artinya kewajiban membayar pajak harus dipenuhi tanpa kecuali, meskipun mungkin terdapat sengketa atau masalah terkait status tanah yang akan dibebaskan atau dibeli. Kewajiban pajak tidak dapat ditunda atau diabaikan dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum, karena hal ini penting untuk mendukung pembiayaan pembangunan yang mengutamakan kepentingan rakyat dan negara. Dalam hal ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran yang sangat penting. Sebagai pihak yang bertanggung jawab untuk membuat akta jual beli tanah, PPAT berperan dalam memastikan bahwa setiap transaksi pengalihan hak atas tanah telah memenuhi kewajiban perpajakan yang berlaku. Sebelum akta jual beli dapat ditandatangani dan sah di mata hukum, PPAT harus memastikan bahwa pihak yang membeli tanah (biasanya pemerintah) telah membayar BPHTB yang terutang, dan bahwa penjual telah memenuhi kewajiban PPh atas penghasilan yang diperolehnya dari penjualan tanah tersebut. Dengan demikian, PPAT menjadi penghubung antara kewajiban agraria dan perpajakan, yang memastikan bahwa kedua aspek hukum tersebut terpenuhi dengan baik dan tidak ada yang terlewatkan. Hal ini juga menjamin bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidak hanya sah menurut hukum agraria, tetapi juga tidak menyalahi ketentuan perpajakan yang berlaku. Secara keseluruhan, meskipun hukum agraria dan hukum perpajakan memiliki dasar pengaturan yang berbeda, keduanya saling terkait dan melengkapi dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Keduanya bekerja secara sinergis untuk memastikan bahwa proses pengadaan tanah dapat terlaksana dengan adil, transparan, dan sesuai dengan peraturan yang ada. Pemerintah, sebagai pihak yang membutuhkan tanah untuk kepentingan umum, harus memperhatikan kedua aspek ini untuk memastikan bahwa pengadaan tanah tidak hanya sah dalam perspektif hukum agraria, tetapi juga memenuhi kewajiban fiskal yang diperlukan untuk mendukung pembangunan negara. Dengan demikian, integrasi yang baik antara hukum agraria dan hukum perpajakan sangat penting untuk mewujudkan tujuan pembangunan yang berkelanjutan dan bermanfaat bagi seluruh rakyat Indonesia.

Pengaturan hukum terkait pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam sistem perpajakan di Indonesia menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah jenis pajak yang dikenakan atas tanah dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh individu atau badan hukum. PBB merupakan pajak yang mempunyai dasar hukum yang jelas, salah satunya adalah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, yang kemudian diubah oleh Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah (PDRD). Secara umum, PBB ini tidak mencakup PBB Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), yang memiliki ketentuan berbeda terkait penerapan dan pengaturannya. Dasar hukum utama pengaturan PBB di Indonesia mencakup beberapa undang-undang dan peraturan yang secara eksplisit mengatur mengenai pajak bumi dan bangunan. Salah satu peraturan yang sangat penting adalah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994, yang mengatur mengenai PBB, serta perubahan yang dilakukan oleh Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah. Undang-Undang ini menggantikan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997, dengan memperbarui berbagai ketentuan teknis yang terkait dengan pajak daerah, termasuk pajak bumi dan bangunan. Dalam konteks ini, pengelolaan PBB berpindah ke kewenangan Pemerintah Daerah, memberikan fleksibilitas dalam penetapan tarif dan pengelolaan penerimaan pajak ini sesuai dengan karakteristik wilayah masing-masing.

Objek dari Pajak Bumi dan Bangunan mencakup bumi (tanah) dan bangunan. Dalam pengaturan ini, yang menjadi objek pajak adalah seluruh tanah dan/atau bangunan yang

dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan hukum. Namun, terdapat pengecualian untuk kawasan tertentu yang ditentukan oleh pemerintah yang tidak dikenakan PBB. Beberapa kawasan tersebut antara lain bisa meliputi kawasan yang memiliki fungsi strategis, seperti kawasan hutan lindung atau daerah yang dikelola dengan ketentuan khusus oleh pemerintah. Keberadaan aturan mengenai pengecualian ini memungkinkan pemerintah daerah untuk menyesuaikan kebijakan PBB dengan kondisi sosial, ekonomi, dan lingkungan yang berbeda di setiap wilayah. Subjek PBB adalah pihak yang terlibat langsung dalam pengenaan pajak terhadap objek bumi dan bangunan, yang secara nyata memiliki hak atas objek tersebut. Subjek pajak bisa berupa orang pribadi ataupun badan hukum yang memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat dari bumi dan/atau bangunan tersebut. Secara lebih rinci, subjek pajak bisa meliputi pemilik tanah atau bangunan, penghuni, pengontrak, penggarap, serta pihak-pihak lain yang secara langsung mendapatkan manfaat dari objek pajak tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa pajak ini dikenakan tanpa memperhatikan status hukum atas tanah atau bangunan tersebut, yang berarti siapapun yang memperoleh manfaat dari objek tersebut akan menjadi subjek pajak. Dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP ini dihitung berdasarkan harga rata-rata atau harga pasar pada saat transaksi jual beli terjadi. Menteri Keuangan melalui peraturan yang berlaku menetapkan dasar pengenaan pungutan PBB ini. Kepala Daerah memiliki kewenangan untuk menetapkan besaran NJOP Bumi dan Bangunan setiap tiga tahun. Namun, untuk objek pajak tertentu yang memiliki perubahan signifikan, seperti objek pajak yang berada di kawasan berkembang pesat atau kawasan strategis, NJOP dapat ditetapkan setiap tahun untuk mencerminkan perkembangan wilayah yang ada. Penetapan NJOP yang tepat menjadi sangat penting, karena selain berfungsi sebagai dasar pengenaan pajak, NJOP juga mencerminkan nilai ekonomis yang sesuai dengan kondisi pasar. Beberapa faktor memengaruhi perbedaan NJOP di setiap daerah, antara lain:

1. Bahan yang Digunakan dalam Bangunan – Jenis bahan bangunan yang digunakan dapat mempengaruhi kualitas dan nilai jual bangunan tersebut. Bangunan dengan bahan berkualitas tinggi tentu akan memiliki nilai jual yang lebih tinggi dibandingkan bangunan dengan bahan yang lebih murah.
2. Letak – Lokasi atau letak geografis suatu objek pajak sangat mempengaruhi nilai jualnya. Objek yang terletak di area strategis, seperti dekat jalan utama, pusat bisnis, atau kawasan berkembang, cenderung memiliki nilai jual yang lebih tinggi dibandingkan dengan yang terletak di lokasi yang kurang strategis.
3. Rekayasa – Pembangunan bangunan yang melibatkan teknik rekayasa canggih atau memiliki desain arsitektur tertentu yang bernilai tinggi akan memengaruhi besaran NJOP.
4. Kondisi Lingkungan – Faktor lingkungan seperti tingkat kemajuan infrastruktur, fasilitas umum, dan kebersihan area sekitar juga dapat mempengaruhi nilai jual objek pajak.
5. Pemanfaatan – Penggunaan tanah dan bangunan untuk tujuan tertentu, seperti kawasan industri, pusat perdagangan, atau tempat hunian, juga mempengaruhi nilai jual objek pajak.
6. Peruntukan – Peruntukan suatu kawasan atau objek pajak yang telah ditentukan oleh pemerintah daerah atau pusat juga akan menentukan nilai NJOP.

Tarif pajak Bumi dan Bangunan yang dikenakan maksimal adalah 0,5% dari dasar pengenaan pajak, yaitu NJOP. Besaran tarif ini diatur oleh Undang-Undang HKPD, dan pada umumnya, tarif ini bersifat progresif, yang berarti semakin tinggi nilai NJOP, semakin tinggi pula jumlah PBB yang harus dibayar oleh subjek pajak. Namun, pemerintah daerah memiliki wewenang untuk menetapkan tarif yang lebih rendah atau lebih tinggi sesuai dengan kondisi ekonomi dan kebutuhan daerahnya. Setiap daerah dapat menetapkan batas nilai NJOP yang tidak dikenakan pajak, yang dikenal sebagai NJOP Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Nilai NJOPTKP

ini menunjukkan batas bawah nilai NJOP yang tidak dikenakan pajak bumi dan bangunan. Artinya, jika NJOP suatu objek pajak berada di bawah batas NJOPTKP yang ditetapkan, maka objek tersebut tidak perlu membayar pajak. Setiap daerah memiliki batasan yang berbeda terkait NJOPTKP ini, yang disesuaikan dengan kondisi ekonomi dan kebijakan pemerintah daerah masing-masing. Pengelolaan PBB di Indonesia didasarkan pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah (PDRD), yang mengalihkan kewenangan pemungutan PBB Perdesaan dan Perkotaan ke Pemerintah Daerah. Hal ini memberikan lebih banyak otonomi kepada pemerintah daerah dalam mengelola penerimaan pajak dan penetapan kebijakan perpajakan yang lebih sesuai dengan kebutuhan daerah masing-masing. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) juga mengatur ketentuan mengenai PBB, termasuk PMK No. 234/PMK.03/2022, yang mengatur tentang perubahan peraturan mengenai PBB, serta PMK No. 85 Tahun 2024, yang mengatur mengenai penilaian objek pajak Bumi dan Bangunan di Perdesaan dan Perkotaan. PBB Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah bentuk pajak bumi dan bangunan yang dikenakan atas objek pajak yang ada di wilayah pedesaan dan perkotaan. Kepala daerah memiliki kewenangan untuk menetapkan besaran NJOP setiap tiga tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu yang dapat ditetapkan setiap tahun. Dasar pengenaan PBB-P2 ditetapkan antara 20% hingga 100% dari NJOP setelah dikurangi dengan NJOP tidak kena pajak (NJOPTKP), dengan ketentuan yang mengatur tentang keberagaman besaran tarif yang dapat diterapkan berdasarkan wilayah dan kondisi objek pajak tersebut.

KESIMPULAN

Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) memiliki implikasi yang signifikan dalam berbagai aspek hukum, termasuk hukum agraria. Dalam perspektif hukum agraria, penetapan NJOP memerlukan pertimbangan yang cermat dan adil, mengingat bahwa tanah dan bangunan sebagai objek pajak sangat terkait dengan hak-hak atas tanah yang dilindungi oleh hukum agraria di Indonesia. Kesimpulannya, penetapan NJOP harus dilakukan dengan mengintegrasikan prinsip-prinsip keadilan, transparansi, dan akurasi, serta menghormati status hukum agraria yang ada. Pemerintah daerah harus memperhatikan perkembangan nilai pasar yang sesuai dengan prinsip hukum agraria untuk menciptakan kesetaraan dalam pemungutan pajak, yang tidak hanya bertujuan untuk meningkatkan pendapatan daerah, tetapi juga menjaga hak-hak masyarakat atas tanah dan bangunan yang dimiliki.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman. 1983. Masalah Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia. Offset Alumni, Bandung.
- Ambarita, S., Subiyanto, S., & Yuwono, B. D. "Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Studi Kasus: Kec. Semarang Timur, Kota Semarang)." *Jurnal Geodesi Undip* 5, no. 2 (2016): 159–167. <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/geodesi/article/view/11532>
- Arifien, Y., Yulia, I. A., Humaira, L., & Sonani, N. "Analysis of the Selling Value of Tax Objects on Land and Building Tax Revenues." Diakses dari <https://eudl.eu/doi/10.4108/eai.18-11-2020.2311767>.
- Baisaku, N. A., Guswanto, B. H., & Linawati, D. "Analisis Assesment Sales Ratio pada Nilai Jual Objek Pajak dengan Zona Nilai Tanah Terhadap Standar yang Ditetapan IAAO." *Jurnal Ilmiah Matematika Dan Pendidikan Matematika* 12, no. 2 (2021): 15–28. <https://doi.org/10.20884/1.jmp.2020.12.2.3588>



- Purnomo, P., & Sabijono, H. "Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi pada PT. Ciputra Internasional Manado Tahun 2015." *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi* 4, no. 1 (2016).
<https://doi.org/10.35794/emba.4.1.2016.11843>
- Ruliana, T. "Evaluasi Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan." *Journal of Law (Jurnal Ilmu Hukum)* 1, no. 2 (2014): 191–206.
<http://ejurnal.untagsmd.ac.id/index.php/DD/article/view/634>
- Ruliana, T. "Evaluation of Sales Value of Object Tax on Land and Buildings." *Scientific Papers: Management, Economic Engineering in Agriculture & Rural Development* 14, no. 2 (2014).
http://managementjournal.usamv.ro/pdf/vol4_2/art43.pdf
- Saprudin, S., & Mahmud, U. "Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Studi tentang Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Bogor." *JIMF (Jurnal Ilmiah Manajemen Forkamma)* 3, no. 1 (2019).
<http://dx.doi.org/10.32493/frkm.v3i1.3538>
- Sutawijaya, A. 2014. "Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang." *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, vol. 9, no. 1.
- Tawas, M. A. "Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak dan Implikasinya terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Kotamobagu." *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi* 3, no. 1 (2015).
<https://doi.org/10.35794/emba.3.1.2015.7616>
- Watak, N. L. "Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Minahasa Tenggara." *Accountability* 4, no. 1 (2015): 140–151.
<https://doi.org/10.32400/ja.8421.4.1.2015.140-151>
- Wisnumurti, S. "Analisis Perbandingan Harga Pasar Wajar dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang Berlaku di Desa Palur (Tahun 2016–2018)." Diakses dari <https://digilib.uns.ac.id/dokumen/detail/78359/Analisis-Perbandingan-HargaPasar-Wajar-dengan-Nilai-Jual-Objek-Pajak-NJOP-yang-Berlaku-di-Desa-PalurTahun-2016-2018>.
- Yunarti, D. A., & Wilopo, Y. M. "Potensi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) (Studi Kasus di Kabupaten Malang Ditinjau dari Perbedaan Harga Pasar Wajar dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi yang Berlaku)." Jurusan Administrasi Bisnis, Fakultas Ilmu Administrasi, Universitas Brawijaya: Malang. Diakses dari <https://www.neliti.com/publications/193725/potensi-pajakbumi-dan-bangunan-sektor-perdesaan-dan-perkotaan-pbb-p2-studi-kasu>