

**PERTIMBANGAN PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN BLITAR
DALAM MENETAPKAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP)
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN
PERKOTAAN PERSPEKTIF Keadilan
(Studi Pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar)**

SKRIPSI

OLEH:

MOHAMAD ARYA FIRDAUS ALAMSAH

NIM. 220202110026



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG**

2026

**PERTIMBANGAN PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN BLITAR
DALAM MENETAPKAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP)
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN
PERKOTAAN PERSPEKTIF Keadilan
(Studi Pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar)**

SKRIPSI

OLEH:

MOHAMAD ARYA FIRDAUS ALAMSAH

NIM. 220202110026



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG**

2026

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah SWT,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan,

Peneliti menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

**PERTIMBANGAN PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN BLITAR
DALAM MENETAPKAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP)
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN
PERKOTAAN PERSPEKTIF Keadilan
(Studi Pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar)**

Benar-benar disusun sendiri sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan. Jika di kemudian hari terbukti bahwa laporan penelitian ini merupakan hasil plagiasi, baik sebagian maupun keseluruhan, dari karya orang lain, maka skripsi ini sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana akan dinyatakan batal demi hukum.

Malang, 29 Januari 2026

Peneliti


Mohamad Arya Firdaus Alamsah

NIM. 220202110026

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Mohamad Arya Firdaus Alamsah, NIM 220202110026, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

**PERTIMBANGAN PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN BLITAR
DALAM MENETAPKAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP)
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN
PERKOTAAN PERSPEKTIF Keadilan
(Studi Pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar)**

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji oleh Majelis Dewan Penguji.

Malang, 29 Januari 2026

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah



Dwi Hidayatul Firdaus, S.HI, M.SI
NIP. 198212252015031002

Dosen Pembimbing



Ramadhita, M.HI
NIP. 198909022015031004

HALAMAN PENGESAHAN

Dewan Penguji Skripsi saudara Mohamad Arya Firdaus Alamsah, NIM 220202110026, Mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

PERTIMBANGAN PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN BLITAR

DALAM MENETAPKAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP)

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN

PERKOTAAN PERSPEKTIF Keadilan

(Studi Pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar)

Telah dinyatakan lulus dalam sidang ujian skripsi yang dilaksanakan pada tanggal 20 Februari 2026.

Dengan Penguji:

1. Nama : Rizka Amaliah, M.Pd.
NIP. : 198907092019032012

Ketua Penguji
(.....)

2. Nama : Dwi Hidayatul Firdaus, S.HI., M.S.I.
NIP. : 198212252015031002

Penguji Utama
(.....)

3. Nama : Ramadhita, M.HI.
NIP. : 198909022015031004

Pembimbing
(.....)



Malang, 02 Maret 2026

Dekan Fakultas Syariah

Prof. Dr. Hj. Umi Sumbulah, M.Ag

NIP. 197108261998032002

BUKTI KONSULTASI

Nama : Mohamad Arya Firdaus Alamsah
NIM : 220202110026
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Pembimbing : Ramadhita, M.HI
Judul Skripsi : Pertimbangan Pemerintah Daerah Kabupaten Blitar Dalam Menetapkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Perspektif Keadilan (Studi Pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar)

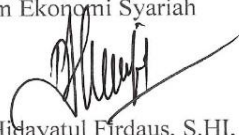
No	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1.	Rabu, 01 Oktober 2025	Revisi Latar Belakang	
2.	Rabu, 08 Oktober 2025	Revisi Rumusan Masalah	
3.	Kamis, 09 Oktober 2025	Acc Proposal Skripsi	
4.	Kamis, 06 November 2025	Revisi Bab I	
5.	Kamis, 20 November 2025	Revisi Bab II	
6.	Selasa, 02 Desember 2025	Revisi Bab III	
7.	Senin, 19 Januari 2026	Revisi Bab IV	
8.	Jum'at, 23 Januari 2026	Revisi Bab V	
9.	Rabu, 28 Januari 2026	Abstrak	
10.	Kamis, 29 Januari 2026	Acc Skripsi	

Malang, 29 Januari 2026

Mengetahui,

Ketua Program Studi

Hukum Ekonomi Syariah


Dwi Hidayatul Firdaus, S.HI, M.SI

NIP. 198212252015031002

MOTTO

“Maka Sesungguhnya Beserta Kesulitan Ada Kemudahan, Sesungguhnya
Beserta Kesulitan Itu Ada Kemudahan”

(QS. Al-Insyirah : 5-6)

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT atas segala karunia, petunjuk, dan bimbingan-Nya yang telah memungkinkan penulis menyelesaikan skripsi ini dengan lancar dan sesuai waktu yang ditargetkan, dengan judul skripsi **“Pertimbangan Pemerintah Daerah Kabupaten Blitar Dalam Menetapkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Perkotaan Perspektif Keadilan.”**

Dalam kesempatan ini, penulis menyampaikan apresiasi dan terima kasih yang mendalam kepada semua pihak yang telah memberikan kontribusi berupa tenaga, bantuan dukungan moral, doa, bimbingan, arahan, serta hasil diskusi selama proses penyusunan skripsi ini, ucapan terima kasih ditujukan kepada:

1. Prof. Dr. Hj. Ilfi Nur Diana, M.Si., CAHRM, CRMP., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Prof. Dr. Hj. Umi Sumbulah, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dwi Hidayatul Firdaus, M.Si., selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Dr. Noer Yasin, M.HI., selaku dosen wali yang telah banyak memberikan bimbingan, arahan, dan motivasi selama penulis menempuh pendidikan
5. Ramadhita, M.HI, selaku dosen pembimbing skripsi yang telah meluangkan waktu dan memberikan bimbingan dengan penuh kesabaran demi terselesaikannya skripsi ini. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan kesehatan dan kemudahan dalam setiap langkah beliau.
6. Segenap dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang serta Dewan penguji skripsi yang telah mendidik, memberi masukan dalam penulisan skripsi ini, dan memberikan ilmu pengetahuan dengan ikhlas.

7. Segenap staf administrasi Fakultas Syariah dan Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah memberikan dukungan dan kemudahan dalam penyelesaian skripsi ini.
8. Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar Ibu Asmaningayu Dewi L., ST.MM. serta Bapak Imam Solihin selaku Ketua Bidang Penetapan Pajak Daerah, yang telah memberikan izin penulis untuk melaksanakan penelitian untuk memperoleh data dalam penyusunan skripsi penulis.
9. Kedua orang tua tercinta, Bapak Khudori dan Ibu Sribanun, penulis ucapkan terima kasih atas segala kasih sayang, pengorbanan, serta doa yang tak pernah putus demi keberhasilan penulis. Semoga Allah SWT membalas segala kebaikan beliau berdua dengan surga-Nya. Dan tak lupa kakak penulis Muhamad Zuma'in Kudrin dan Nurokhis Sofiatun Rini yang telah memberikan semangat dan dukungan kepada penulis.
10. Dato' Paduka Hj. Noordin bin Md Yussof dan Datin Hj. Nunik Fatmawati yang memberikan dukungan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
11. Kelima sahabat penulis Nyiur Salsabila Frida, Rohmatika Fitri Isnaini, Nadira Lintang Salsabila, Mutiara Azzahra Chalisya Putri dan Fika Rizqi Aulia, yang senantiasa menemani penulis selama masa perkuliahan dan selama menyusun tugas akhir skripsi.
12. Kedua sahabat penulis sedari Madrasah Tsanawiyah Muhammad Rijal Tanadda dan Infa'na Biha 'Ilma, yang senantiasa menemani dan memberikan dukungan semangat kepada penulis.
13. Teman-teman penulis Defan Auli Rahmatillah, Muhammad Alif Al-Athif, Raihan Mujayyid Assya'bani, Habib Rijik Shihab, Ananda Choirul Ummah, dan tak lupa

Damini Family yang senantiasa menemani dan memberikan dukungan semangat kepada penulis.

14. Seluruh teman-teman HES A KIYOWO yang telah menjadi teman seperjuangan selama perkuliahan.
15. Terakhir, penulis juga menyampaikan apresiasi yang mendalam kepada diri sendiri atas segala usaha, kerja keras, dan pengorbanan yang telah diberikan selama menempuh perjalanan akademik hingga terselesaikannya skripsi ini. Proses yang panjang ini tidak selalu mudah, terdapat banyak momen penuh keraguan, kelelahan, dan tantangan yang hampir membuat penulis menyerah. Namun, dengan kesabaran, ketekunan, dan keyakinan yang kuat, penulis mampu melewati setiap fase dengan kepala tegak.

Setelah menyelesaikan skripsi ini, penulis berdoa semoga ilmu dan pengalaman yang didapatkan selama menempuh pendidikan dapat memberikan manfaat yang nyata, baik dalam kehidupan di dunia maupun menjadi bekal untuk kehidupan akhirat. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih memiliki banyak kekurangan dan keterbatasan. Oleh karena itu, penulis dengan rendah hati menerima kritik, saran, dan masukan konstruktif dari pembaca untuk perbaikan dan pengembangan diri di masa yang akan datang.

Malang, 29 Januari 2026

Peneliti



Mohamad Arya Firdaus Alamsah

NIM. 220202110026

PEDOMAN TRANSLITERASI

Dalam penulisan karya ilmiah, penggunaan istilah asing kerap tidak dihindarkan. Secara umum sesuai Pedoman Umum Ejaan Bahasa Indonesia kata asing ditulis (dicetak) miring. Transliterasi adalah pemindah alihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia atau tulisan Latin, bukan terjemahan bahasa Arab ke bahasa Indonesia. Penulisan judul buku dalam footnote maupun daftar pustaka, tetap menggunakan transliterasi ini.

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya tulis ilmiah, baik yang berstandar internasional, nasional, maupun ketentuan yang khusus digunakan penerbit tertentu. Dalam konteks Bahasa Arab, terdapat pedoman transliterasi khusus yang berlaku internasional. Berikut ini disajikan tabel pedoman transliterasi sebagai acuan penulisan karya ilmiah. Transliterasi Arab-Indonesia Fakultas Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang adalah berpedoman pada model *Library of Congress (LC)* Amerika Serikat sebagai berikut:

Arab	Indonesia	Arab	Indonesia
أ	`	ط	t
ب	b	ظ	z
ت	t	ع	‘
ث	th	غ	gh
ج	j	ف	f
ح	h	ق	q
خ	kh	ك	k

د	d	ل	l
ذ	dh	م	m
ر	r	ن	n
ز	z	و	w
س	s	هـ	h
ش	sh	ء	'
ص	ṣ	ي	y
ض	ḍ		

Untuk menunjukkan bunyi hidup panjang (madd), maka caranya dengan menuliskan coretan horisontal di atas huruf, seperti ā, ī dan ū. (أ, ي, و). Bunyi hidup dobel Arab ditransliterasikan dengan menggabung dua huruf “ay” dan “aw” seperti layyinah, lawwāmah. Kata yang berakhiran tā’ marbūṭah dan berfungsi sebagai sifat atau muḍāf ilayh ditransliterasikan dengan “ah”, sedangkan yang berfungsi sebagai muḍāf ditransliterasikan dengan “at”. Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apa pun. Jika hamzah (ء) terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (’).

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
BUKTI KONSULTASI	v
MOTTO.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	x
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
ABSTRAK	xv
ABSTRACT.....	xvi
ملخص البحث.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	11
E. Definisi Operasional	12
F. Sistematika Pembahasan.....	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	15
A. Penelitian Terdahulu	15
B. Kerangka Teori.....	30

BAB III METODE PENELITIAN	36
A. Jenis Penelitian	36
B. Pendekatan Penelitian	36
C. Lokasi Penelitian	37
D. Sumber Data	37
E. Metode Pengumpulan Data.....	38
F. Metode Pengolahan Data	39
G. Metode Pengecekan Keabsahan Data	40
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	42
A. Gambaran Lokasi Penelitian.....	42
B. Pertimbangan Pemerintah Kabupaten Blitar dalam menetapkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) berdasarkan ketentuan Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.....	44
C. Kesesuaian NJOP Secara Parsial Tersebut Dengan Perspektif Keadilan Proporsional Dan Keadilan Islam Menurut Al-Mawardi	62
BAB V PENUTUP	72
A. Kesimpulan	72
B. Saran	73
DAFTAR PUSTAKA.....	76
LAMPIRAN-LAMPIRAN	82
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	94

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Penelitian Terdahulu	21
-------------------------------------	----

ABSTRAK

Alamsah, Mohamad Arya Firdaus. 220202110026, 2026, **Pertimbangan Pemerintah Daerah Kabupaten Blitar Dalam Menetapkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Perkotaan Perspektif Keadilan (Studi Pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar)**. Skripsi. Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Dosen Pembimbing: Ramadhita, M. HI

Kata Kunci: : Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), Keadilan Proporsional, Keadilan Islam (Al-Mawardi), Desentralisasi Fiskal.

Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan kewenangan pemerintah daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah. Di Kabupaten Blitar, pembaharuan NJOP tahun 2024 dilaksanakan secara terbatas pada wilayah jalur nasional, Kecamatan Ponggok, dan Kecamatan Garum, sementara sebagian wilayah lainnya masih menggunakan NJOP tahun 2014. Kondisi ini menimbulkan pertanyaan mengenai dasar pertimbangan kebijakan serta implikasinya terhadap prinsip keadilan dalam pemajakan.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris dengan pendekatan *socio legal*. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan pihak Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar, sedangkan data sekunder diperoleh melalui studi dokumentasi terhadap peraturan perundang-undangan dan dokumen pendukung lainnya. Analisis data menggunakan model interaktif Miles dan Huberman yang meliputi reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembaharuan NJOP didasarkan pada pertimbangan objektif berupa perkembangan ekonomi dan peningkatan nilai pasar properti di wilayah prioritas, serta didukung oleh landasan hukum yang memadai. Kebijakan ini mencerminkan prinsip keadilan proporsional melalui mekanisme Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) yang berjenjang serta selaras dengan prinsip tawazun, musawah, dan maslahah dalam perspektif keadilan Islam. Namun demikian, pembaharuan yang belum dilaksanakan secara menyeluruh berpotensi menimbulkan ketidakadilan horizontal antar wilayah, sehingga diperlukan perencanaan bertahap yang komprehensif untuk menjamin pemerataan keadilan fiskal di seluruh wilayah Kabupaten Blitar.

ABSTRACT

Alamsah, Mohamad Arya Firdaus. 220202110026, 2026, **The Considerations of the Blitar Regency Local Government in Determining the Sales Value of Taxable Objects (NJOP) for Rural and Urban Land and Building Tax from a Justice Perspective (A Study at the Regional Revenue Agency of Blitar Regency)**. Undergraduate Thesis. Sharia Economic Law Study Program, Faculty of Sharia, Maulana Malik Ibrahim State Islamic University of Malang. Supervisor: Ramadhita, M.HI.

Keywords: Sales Value of Tax Objects (NJOP), Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2), Proportional Justice, Islamic Justice (Al-Mawardi), Fiscal Decentralization.

The determination of the Sales Value of Taxable Objects (Nilai Jual Objek Pajak/NJOP) as the basis for imposing Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) constitutes the authority of local governments pursuant to Law Number 1 of 2022 concerning Financial Relations between the Central Government and Regional Governments. In Blitar Regency, the 2024 NJOP update was implemented in a limited manner, covering national road corridors, Ponggok District, and Garum District, while other areas continue to apply the 2014 NJOP. This condition raises questions regarding the policy considerations underlying the update and its implications for the principle of tax justice.

This research constitutes empirical legal research method with a socio-legal approach. Primary data were obtained through interviews with officials of the Regional Revenue Agency of Blitar Regency, while secondary data were collected through documentation of statutory regulations and related official documents. Data were analyzed using the interactive model of Miles and Huberman, consisting of data reduction, data display, and conclusion drawing.

The findings indicate that the NJOP update was based on objective considerations, including economic development and increased market property values in prioritized areas, supported by an adequate legal framework. The policy reflects the principle of proportional justice through a progressive Taxable Sales Value (NJKP) mechanism and aligns with the principles of tawazun (balance), musawah (equality), and maslahah (public interest) within the perspective of Islamic justice. However, the partial implementation of the update may potentially create horizontal inequities among regions, thereby necessitating a comprehensive and phased planning framework to ensure equitable fiscal justice throughout Blitar Regency.

ملخص البحث

علمشاه، محمد أريا فردوس. ٢٠٢٦، ٢٢٠٢٠٢١١٠٠٢٦، ٢٠٢٦، اعتبارات حكومة إقليم بلتار المحلية في تحديد قيمة بيع موضوع الضريبة لضريبة الأراضي والمباني في المناطق الريفية والحضرية من منظور العدالة (دراسة في هيئة الإيرادات الإقليمية). (بإقليم بلتار، بحث تخرج في برنامج دراسة قانون الاقتصاد الشرعي، كلية الشريعة، الجامعة الإسلامية الحكومية مولانا مالك إبراهيم مالانج، بإشراف: Ramadhita, M. HI

الكلمات المفتاحية: قيمة بيع موضوع الضريبة، ضريبة الأراضي والمباني في المناطق الريفية والحضرية، العدالة التناسبية، العدالة. في الفكر الإسلامي (المأوردي)، اللامركزية المالية

يُعدُّ تحديد قيمة بيع موضوع الضريبة أساسًا لفرض ضريبة الأراضي والمباني في المناطق الريفية والحضرية صلاحيات الحكومات المحلية استنادًا إلى القانون رقم لسنة بشأن العلاقات المالية بين الحكومة المركزية والحكومات المحلية. وفي محافظة بليتار، تم تنفيذ تحديث لعام 2024 بشكلٍ محدود في مناطق الطريق الوطني، ومقاطعة بونغغوك، ومقاطعة غاروم، في حين لا تزال المناطق الأخرى تعتمد على لعام 2014. ويثير هذا الوضع تساؤلات حول الأسس التي استندت إليها السياسة المتبعة وآثارها على مبدأ العدالة في فرض الضرائب. تُعدُّ هذه الدراسة من البحوث القانونية الميدانية ذات المنهج النوعي. وقد تم الحصول على البيانات الأولية من خلال مقابلات مع مسؤولي هيئة الإيرادات الإقليمية في محافظة بليتار، في حين جُمعت البيانات الثانوية من خلال دراسة الوثائق المتعلقة بالتشريعات والأنظمة ذات الصلة. وتم تحليل البيانات باستخدام النموذج التفاعلي لمايلز وهوبرمان، الذي يشمل تقليص البيانات، وعرضها، واستخلاص النتائج.

وأظهرت نتائج الدراسة أن تحديث استند إلى اعتبارات موضوعية تتمثل في التطور الاقتصادي وارتفاع القيم السوقية للعقارات في المناطق ذات الأولوية، مع وجود أساس قانوني كافٍ. وتعكس هذه السياسة مبدأ العدالة التناسبية من خلال آلية تصاعدية لقيمة البيع الخاضعة للضريبة، كما تتوافق مع مبادئ التوازن (توازن)، والمساواة (مساواة)، والمصلحة العامة (مصلحة) في منظور العدالة الإسلامية. ومع ذلك، فإن عدم تنفيذ التحديث بشكل شامل قد يؤدي إلى نشوء عدم مساواة أفقية بين المناطق، مما يستلزم وضع خطة مرحلية شاملة لضمان تحقيق العدالة المالية في جميع أنحاء محافظة بليتار.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pajak memegang peranan sangat penting dalam pembangunan karena menjadi salah satu sumber penerimaan negara dan daerah untuk membiayai berbagai kebutuhan publik. Dalam konteks daerah, pajak dan retribusi daerah merupakan komponen vital Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang digunakan untuk menyelenggarakan pemerintahan serta menunjang pembangunan, seperti pembangunan jalan, fasilitas kesehatan, pasar, dan infrastruktur layanan publik lainnya.¹ Setiap proyek pembangunan yang dilaksanakan pemerintah pada dasarnya bersumber dari dana pajak yang dihimpun dari masyarakat, sehingga keberlangsungan pembangunan daerah sangat bergantung pada optimalisasi penerimaan pajak.

Salah satu pajak daerah dengan kontribusi signifikan terhadap PAD adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Berdasarkan Undang - Undang Nomor 11 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah didasarkan pada sifatnya yang lokal (*local origin*), objek yang *immobile*, serta adanya hubungan erat antara pembayaran pajak dengan manfaat yang diterima masyarakat atau dikenal dengan *benefit tax-link principle*.² Hal ini menunjukkan bahwa pajak yang dibayarkan

¹ Bahrul Sri Rukmini, "Peranan Pajak Dalam Meningkatkan Pembangunan Di Kabupaten Trenggalek," *Dewantara* 2 (2016): 204–19.

² "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah" (2009).

masyarakat diharapkan kembali dalam bentuk pelayanan publik daerah, sehingga mendukung akuntabilitas, serta peningkatan kualitas layanan pemerintah daerah.³

Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Blitar menunjukkan tren penerimaan yang cukup stabil dalam tiga tahun terakhir. Berdasarkan Laporan Realisasi Anggaran, PAD tahun 2022 terealisasi sebesar Rp 389,83 miliar. Pada tahun 2023, PAD meningkat menjadi Rp 411,64 miliar, sedangkan pada tahun 2024 PAD tercatat sebesar Rp 452,65 miliar. Peningkatan ini menunjukkan adanya penguatan kapasitas fiskal daerah dari tahun ke tahun. Salah satu komponen signifikan PAD adalah Pajak Daerah, dan di dalamnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) memegang peranan penting

Pada tahun 2023, kontribusi PBB-P2 mencapai Rp 41,25 miliar dari total PAD Rp 411,64 miliar atau sekitar 10% dari keseluruhan PAD. Pada tahun 2024, realisasi PBB-P2 meningkat menjadi Rp 43,61 miliar dari total PAD Rp 452,65 miliar, atau sekitar 9,6% dari total PAD tahun tersebut. Angka tersebut menunjukkan bahwa PBB-P2 merupakan salah satu sumber pendapatan yang konsisten memberi kontribusi signifikan bagi PAD Kabupaten Blitar.

Idealisme tersebut dalam praktiknya menghadapi tantangan serius. Pasal 40 Ayat (7) Undang – Undang No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan

³ Treesje Runtu, “Analisis Pelaksanaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Di Desa Mokupa Kecamatan Tombariri Kabupaten Minahasa,” *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum* 6, no. 1 (2022): 955–66.

Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah menyatakan bahwa “Besaran NJOP ditetapkan oleh Kepala Daerah”⁴. Ketentuan ini memberikan kewenangan kepada kepala daerah untuk menetapkan nilai jual objek yang menjadi dasar pengenaan PBB-P2. Secara Normatif, kewenangan ini memberikan fleksibilitas fiskal bagi daerah dalam optimalisasi pendapatan asli daerah. Akan tetapi, praktik penetapan Nilai Jual Objek Pajak berpotensi menimbulkan ketidakadilan apabila dilakukan secara sepihak tanpa memperhatikan kemampuan masyarakat dan transparansi mekanisme penilaian.

Penetapan nilai jual objek pajak di banyak daerah Indonesia menghadapi problematika serius berkaitan dengan keadilan dan kepastian hukum. Studi menunjukkan adanya inkonsistensi regulatif dalam bentuk peraturan yang digunakan oleh kepala daerah dalam menetapkan NJOP, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dan potensi penyalahgunaan kewenangan.⁵ Selain itu, akurasi NJOP sering kali belum mencerminkan nilai pasar nyata, menurut analisis *assessment sales ratio*, tingkat penilaian NJOP di sejumlah daerah bahkan belum memenuhi standar yang ditetapkan IAAO.⁶ Kenaikan NJOP yang agresif tanpa mempertimbangkan kemampuan bayar

⁴ “Undang-Undang No 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah”

⁵ Jessica Indrayani and Benny Djaja, “Nilai Jual Objek Pajak Atas Bumi Dan Bangunan Ditinjau Dari Teori Keadilan,” *Lex Jurnalica* Volume 20 (2023): 190–97, <https://doi.org/https://doi.org/10.47007/lj.v20i2.6771>.

⁶ Swasito Adhipradana Prabu, “Uji Tingkat Kesesuaian Nilai Jual Objek Pajak Dengan Menggunakan Aplikasi Assessment Ratio,” *Info Artha* 5, no. 1 (2021): 45–53, <https://doi.org/10.31092/jia.v5i2.1207>.

wajib pajak menimbulkan beban fiskal yang berat, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah.⁷

Fenomena ini salah satunya tergambar pada kasus di Kabupaten Pati pada tahun 2025. Kenaikan NJOP yang signifikan menyebabkan lonjakan PBB-P2 hingga 250%, hal ini menyebabkan tagihan pajak masyarakat meningkat drastis hingga jutaan rupiah, seorang petani melaporkan tagihan pajak naik Rp 179.000 menjadi Rp 1.300.000,⁸ yang kemudian memicu protes masyarakat karena dianggap tidak proporsional dengan kondisi ekonomi mereka. Tekanan publik akhirnya membuat pemerintah daerah membatalkan kebijakan tersebut. Kasus Pati menunjukkan adanya ketidakharmonisan antara kewenangan kepala daerah dalam menetapkan NJOP dan prinsip keadilan substantif, serta memberi peringatan bagi daerah lain untuk lebih cermat dan transparan dalam merumuskan kebijakan penilaian NJOP.

Persoalan keadilan dalam penetapan NJOP menjadi relevan ketika dikaitkan dengan karakteristik wilayah Kabupaten Blitar sebagai salah satu daerah di Provinsi Jawa Timur yang memiliki luas wilayah sekitar 1.588,79 km² yang terbagi dalam 22 kecamatan serta 248 desa dan kelurahan, dengan kondisi geografis yang bervariasi mulai dari dataran tinggi di utara hingga kawasan pesisir selatan yang berbatasan langsung dengan Samudra Hindia.⁹

⁷ Hendra Tanjung Nicky Dwi Hartono, Gatot Wahyu Nugroho, "Pengaruh Kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (Njop) Dan Undang - Undang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Daerah (UU HKPD) Terhadap Realisasi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan," *Jurnal Revenue* 5 (2025): 1324-33.

⁸ Tim DetikJateng, "Saat Bupati Pati Minta Maaf Usai Tantang Warga Demo Tolak Kenaikan PBB 250," 2025, <https://www.detik.com/jateng/berita/d-8050430/saat-bupati-pati-minta-maaf-usai-tantang-warga-demo-tolak-kenaikan-pbb-250>

⁹ "Situs Resmi Pemerintah Kabupaten Blitar," 2025.

Keberagaman topografi dan potensi ekonomi yang mencakup sektor pertanian, perkebunan, peternakan, serta pariwisata budaya seperti Candi Penataran menyebabkan nilai tanah antarwilayah di Kabupaten Blitar sangat berbeda satu sama lain. Variasi inilah yang menuntut penetapan NJOP dilakukan secara cermat, proporsional, dan transparan.

Kondisi tersebut tampak pada fenomena yang terjadi di Kabupaten Blitar pada tahun 2025, ketika pemerintah daerah melalui Badan Pendapatan Daerah melakukan penyesuaian nilai jual objek pajak secara parsial hanya pada tiga desa setelah beberapa tahun sebelumnya tidak melakukan pembaruan nilai. Kebijakan parsial ini didasarkan pada meningkatnya nilai tanah di wilayah yang dianggap lebih berkembang secara ekonomi, khususnya di kawasan perkotaan yang mengalami kenaikan harga tanah lebih cepat dibandingkan wilayah lainnya. Padahal, Kabupaten Blitar memiliki 248 desa yang tersebar di 22 kecamatan, namun kebijakan penyesuaian NJOP hanya diterapkan pada Desa Tepas di Kecamatan Kesamben serta Desa Ngaringan dan Desa Kotes di Kecamatan Gandusari. Ketimpangan perlakuan fiskal ini menjadi dasar utama pemilihan lokasi penelitian, karena menunjukkan adanya perbedaan kebijakan antara wilayah dalam satu kabupaten yang sama, yang pada akhirnya menimbulkan pertanyaan mengenai prinsip keadilan dan proporsional dalam penetapan NJOP.¹⁰

¹⁰ Harian Siber, "Lebih Besar Pajak Pati, Warga Kabupaten Blitar Laporkan PBB Naik 300%," Pusat Informasi Cyber, 2025.

Secara teoritis, terdapat isu mendasar terkait kesesuaian mekanisme penetapan NJOP dengan prinsip keadilan dalam pengenaan pajak. Doktrin *no taxation without representation* yang tercermin dalam Pasal 23A Undang-Undang Dasar 1945 bahwasanya “Pajak dan Pungutan lain Yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang”¹¹ menegaskan bahwa setiap pengenaan pajak harus melibatkan legitimasi wakil rakyat. Hal ini berarti dasar pengenaan pajak, termasuk NJOP sebagai komponen penting PBB-P2, idealnya ditetapkan melalui mekanisme yang melibatkan lembaga legislatif, bukan semata-mata keputusan eksekutif.¹²

Prinsip ini juga sejalan dengan salah satu *canons of taxation* Adam Smith, khususnya asas keadilan (*equity*), yang menegaskan bahwa “subjek pajak harus berkontribusi sebanding dengan kemampuan mereka”.¹³ Jika penetapan NJOP dilakukan secara sepihak dan tidak mencerminkan nilai pasar yang wajar, maka akan melanggar asas keadilan baik secara vertikal maupun horizontal. Selain itu, menurut hierarki peraturan perundang-undangan Dari sudut pandang hierarki perundang-undangan dalam Pasal 7 Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 tentang pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, ketentuan konstitusi berada di atas Undang-Undang,¹⁴

¹¹ Pasal 23A Undang - Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

¹² Darma Prawira Khalimi, *Hukum Pajak Dan Kepabeanan Di Indonesia*, pertama (jakarta: Kencana, 2022).

¹³ Inter-American Center of Tax Administrations, “Canons of Taxation, Equity and Equality,” CIAT, accessed September 2, 2025, <https://www.ciat.org/principios-de-la-tributacion-equidad-e-igualdad/?lang=en>.

¹⁴ Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.

Oleh karena itu, ketentuan pasal 40 ayat 7 Undang-Undang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah yang memberi kewenangan penuh kepada kepala daerah untuk menetapkan nilai jual objek pajak berpotensi menimbulkan disharmoni dengan norma konstitusi, khususnya prinsip legalitas pajak dalam Pasal 40 ayat 7 Undang-Undang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah .

Permasalahan pokok ini yang muncul ialah apakah pertimbangan Pemerintah Kabupaten Blitar dalam menetapkan kenaikan NJOP secara parsial telah mencerminkan prinsip keadilan dalam pengenaan PBB-P2, Meskipun PBB-P2 sebagai jenis pajak sudah diatur dalam Undang- Undang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah sehingga prinsip *no taxation without representation* secara hukum terjaga.¹⁵

Praktik penetapan nilai jual objek pajak berpotensi mengabaikan prinsip keadilan substantif apabila tidak transparan, tidak proporsional, dan tidak memperhatikan kemampuan masyarakat.¹⁶ Dalam konteks ini, penelitian ini menggunakan teori keadilan proporsional yang di kemukakan oleh Aristoteles dan teori keadilan Islam yang di kemukakan Oleh Al-Mawardi sebagai kerangka kajian untuk menilai keseimbangan antara aspek legalitas formal dan keadilan substantif dalam kebijakan fiskal daerah. Kenaikan NJOP yang tidak proporsional berpotensi menimbulkan kesenjangan beban pajak, menurunkan kepatuhan wajib pajak, dan menghilangkan kepercayaan publik

¹⁵ Pusat Studi Hukum Konstitusi (PSHK) FH UII, “Fungsi Pajak Menurut Pasal 23 A UUD NRI 1945,” 2021, <https://www.uui.ac.id/fungsi-pajak-menurut-pasal-23a-uud-nri-1945>.

¹⁶ Putri Bella, “Penyesuaian NJOP Naik? Pelajari Dampaknya Sekarang,” [inca.ac.id](https://inca.ac.id/penyesuaian-njop), 2025, <https://inca.ac.id/penyesuaian-njop>

terhadap pemerintah daerah. Oleh karena itu, kebijakan fiskal daerah perlu dievaluasi agar tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga adil, transparan, dan selaras dengan amanat konstitusi.

Kajian mengenai penetapan NJOP dari perspektif keadilan masih relatif terbatas dalam literatur akademik. Penelitian terdahulu umumnya lebih banyak fokus pada aspek efektivitas pemungutan PBB-P2, kontribusinya terhadap PAD, analisis potensi penerimaan pajak, serta evaluasi kinerja administrasi perpajakan daerah. Sementara itu, kajian yang secara khusus membahas pertimbangan-pertimbangan substantif yang digunakan oleh pemerintah daerah dalam menetapkan NJOP, termasuk mengevaluasi dimensi keadilan dalam proses pengambilan keputusan tersebut, masih sangat terbatas. Sedangkan, pemahaman yang komprehensif mengenai dasar pertimbangan tersebut sangat penting untuk menilai apakah kebijakan PBB-P2 yang diterapkan telah selaras dengan prinsip-prinsip keadilan perpajakan, serta memastikan bahwa kebijakan tersebut mendukung terwujudnya sistem perpajakan daerah yang legal, berkelanjutan, dan dapat diterima oleh masyarakat.

Dengan demikian penelitian ini menjadi penting untuk dilakukan guna mengisi kekosongan kajian akademik sekaligus memberikan kontribusi praktis bagi perbaikan kebijakan perpajakan daerah. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan memahami secara luas pertimbangan-pertimbangan yang digunakan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Blitar dalam menetapkan NJOP PBB-P2, khususnya dalam hal kebijakan penyesuaian parsial yang

dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Blitar pada tahun 2025. Dengan menggunakan perspektif keadilan sebagai sebagai tumpuan kajian, penelitian ini akan mengevaluasi apakah pertimbangan-pertimbangan tersebut telah mencerminkan prinsip keadilan distributif dan korektif, serta sejauh mana kebijakan yang diambil mengakomodasi kepentingan berbagai pihak secara berimbang.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas dan diringi dengan gap permasalahan yang ditemukan, maka menarik untuk dilakukan kajian lebih mendalam mengenai topik tersebut dalam penelitian dengan judul:

“Pertimbangan Pemerintah Daerah Kabupaten Blitar Dalam Menetapkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Perspektif Keadilan (Studi Pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar)”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, penulis kemudian merumuskan permasalahan yang menjadi inti penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana pertimbangan Pemerintah Kabupaten Blitar dalam menetapkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah?
2. Bagaimana kesesuaian kebijakan penetapan NJOP tersebut dengan prinsip keadilan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka penelitian ini bertujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji pertimbangan Pemerintah Kabupaten Blitar dalam menetapkan nilai jual objek pajak secara parsial sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah.
2. Untuk menilai sejauh mana kebijakan penetapan nilai jual objek pajak secara parsial di Kabupaten Blitar telah mencerminkan prinsip keadilan, baik dalam sudut pandang keadilan proporsional maupun keadilan Islam menurut Al-Mawardi, serta mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi implementasi keadilan dalam kebijakan tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis untuk pembaca dan untuk pihak yang terkait. Adapun manfaat dari penelitiannya:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan mampu memperkaya ilmu pengetahuan tentang hukum, khususnya di bidang ilmu hukum pajak daerah dan keadilan fiskal. Dengan menggabungkan teori keadilan proporsional dan keadilan Islam menurut Al-Mawardi, penelitian ini memberikan perspektif baru tentang bagaimana prinsip keadilan substantif dapat diintegrasikan dalam kebijakan fiskal daerah, khususnya dalam mekanisme penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Kajian ini juga memperluas pemahaman akademik mengenai hubungan antara keadilan, kewenangan pemerintah daerah, dan kepatuhan pajak masyarakat, sehingga dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang membahas topik serupa dalam konteks otonomi daerah.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini bermanfaat bagi pemerintah daerah, khususnya Badan Pendapatan Daerah (Bapenda), sebagai dasar dalam merumuskan kebijakan penetapan NJOP yang lebih transparan, proporsional, dan akuntabel. Temuan penelitian ini juga dapat digunakan oleh pemerintah daerah dan DPRD sebagai dasar dalam

melakukan evaluasi dan penyusunan peraturan daerah tentang PBB-P2 agar tidak hanya memenuhi ketentuan hukum positif, tetapi juga mencerminkan rasa keadilan bagi seluruh lapisan masyarakat. Selain itu, penelitian ini diharapkan mampu meningkatkan kesadaran dan partisipasi masyarakat dalam mendukung kebijakan pajak yang berkeadilan, serta memperkuat hubungan kepercayaan antara pemerintah daerah dan wajib pajak.

E. Definisi Operasional

1. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Dalam penelitian ini, NJOP dimaknai sebagai nilai jual objek pajak yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten Blitar melalui pembaharuan tahun 2024 pada wilayah tertentu sebagai dasar pengenaan PBB-P2, yang dianalisis dari aspek akurasi data, prioritas wilayah, serta implikasinya terhadap keadilan pajak.

2. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah jenis pajak yang dikenakan atas tanah dan/atau bangunan yang berada di wilayah perkotaan dan perdesaan. PBB-P2 bersifat objektif, artinya dikenakan atas objek pajak berupa tanah dan bangunan, tanpa memperhatikan kondisi subjek pajak atau wajib pajak.

F. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan diperlukan dalam membuat penelitian atau karya tulis ilmiah agar dapat menjelaskan arah masalah yang difokuskan, dari hal tersebut peneliti menulis menjadi 5 bab, yakni:

1. Bab I: Pendahuluan

Pendahuluan akan menjelaskan mengenai latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian. Definisi operasional, dan sistematika penulisan.

2. Bab II: Tinjauan Pustaka

Tinjauan pustaka berisi penelitian terdahulu berisi kajian berbagai hasil penelitian orang lain yang relevan dengan masalah penelitian. Kerangka teori berisi tentang penjelasan teori yang relevan dengan fokus penelitian agar diperoleh suatu legitimasi konseptual. Unsur-unsur teori misalnya definisi dan asumsi yang diuraikan secara jelas

3. Bab III: Metode Penelitian

Metode penelitian akan menjabarkan jenis metode penelitian yang digunakan. Dalam metode penelitian juga akan dicantumkan pendekatan penelitian, lokasi penelitian, sumber data, metode pengumpulan data, metode pengolahan data, serta metode keabsahan data.

4. Bab IV: Hasil Penelitian dan Pembahasan

Hasil penelitian dan pembahasan akan memuat jawaban terhadap permasalahan yang telah dirumuskan dalam rumusan masalah. Bab ini akan memberikan jawaban mengenai pertimbangan pemerintah daerah

kabupaten blitar dalam menetapkan nilai jual objek pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan perspektif keadilan.

5. Bab V: Kesimpulan

Bab kesimpulan berisi kesimpulan dan rekomendasi yang diperoleh dari temuan penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Pada bagian ini disajikan penelitian-penelitian terdahulu yang relevan sebagai landasan dan acuan dalam memahami perkembangan kajian terkait. Ulasan ini bertujuan untuk melihat kontribusi, temuan, serta kekurangan dari studi sebelumnya sehingga dapat menjadi dasar dalam merumuskan posisi dan arah penelitian ini, untuk itu penulis menguraikan beberapa penelitian terdahulu sebagai berikut:

1. Albert Lodewyk Sentosa Siahaan, Budiman Ginting, Muhammad Yamin, Keizerina Devi (2021) dengan penelitian berjudul *“Legal Analysis of the Transition of the Determination of NJOP to Local Governments in Determining Tax Value in the Deed of Selling”* menggunakan pendekatan normatif. Penelitian ini menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi realisasi penerimaan PBB-P2 serta strategi peningkatannya melalui analisis SWOT. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penetapan NJOP bersama PBB-P2 dan BPHTB telah dialihkan ke pemerintah daerah untuk mendukung percepatan pembangunan dan otonomi daerah. Penelitian ini memiliki keterkaitan dengan penelitian ini karena sama-sama membahas peralihan kewenangan NJOP kepada daerah, namun berbeda fokus: penelitian Yutie lebih menekankan

pada strategi peningkatan penerimaan, sedangkan penelitian ini mengkaji kesesuaiannya dengan prinsip keadilan.¹⁷

2. Hulwah Fikriyah Fauziyah & Odas Sriharyani (2020) dalam kajian “Kontribusi Otonomi Daerah Terhadap Eksistensi Pajak Daerah” menggunakan metode normatif dengan teori desentralisasi dan hierarki peraturan perundang-undangan. Hasilnya menunjukkan bahwa pajak daerah menjadi faktor vital dalam otonomi karena sebagai sumber utama pembiayaan pembangunan. Namun, kewenangan tersebut harus diawasi agar tidak menimbulkan peraturan daerah yang bermasalah. Penelitian ini relevan karena sama-sama menyoroti otonomi daerah dalam perpajakan, tetapi fokusnya pada eksistensi pajak daerah secara umum, bukan mekanisme penetapan NJOP.¹⁸
3. Siti Maisun Maudina Tasyah, Skolastika Primasrosa Krishna, Valery Vega Latuconsina, & Zilzia Kanaya (2025) menulis “Pajak Bumi dan Bangunan Penetapan NJOP PBB-P2 Perumahan di DKI Jakarta Dilihat dari Asas Keadilan”. Dengan pendekatan normatif dan teori keadilan distributif Thomas Aquinas, penelitian ini menemukan bahwa penetapan NJOP di DKI Jakarta belum sepenuhnya adil, karena memberatkan

¹⁷ Albert Lodewyk et al., “Legal Analysis of the Transition of the Determination of NJOP to Local Governments in Determining Tax Value in the Deed of Selling,” *Advances in Social Science, Education and Humanities Research* 1, no. 3 (2022): 105–7.

¹⁸ Hulwah Fikriyani Fauziyah Hulwah, “Kontribusi Otonomi Daerah Terhadap Eksistensi Pajak Daerah,” *Jurnal Rechten: Riset Hukum Dan Hak Asasi Manusia* 2, no. 1 (2020): 21–27, <https://doi.org/10.52005/rechten.v2i1.59>.

kelompok *cash-poor taxpayers* tanpa diimbangi dengan fasilitas publik memadai. Penelitian ini memiliki kedekatan paling erat dengan penelitian ini, sebab sama-sama menguji NJOP dalam bingkai keadilan, meskipun konteks wilayah dan objek kajian berbeda.¹⁹

4. Amelia Aryanti Putri, Syafri Hariansah, & Cik Marhayani (2023) dalam penelitian “Tinjauan Yuridis Penetapan NJOP Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Properti di Kota Pangkalpinang” menggunakan pendekatan normatif dengan teori pajak. Penelitian ini menunjukkan bahwa NJOP diatur rinci dalam Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2017 dengan tarif berjenjang sesuai nilai NJOP. Relevansinya dengan penelitian ini adalah sama-sama mengkaji NJOP sebagai basis PBB, namun penelitian ini lebih bersifat yuridis-deskriptif pada level daerah, bukan pengujian terhadap prinsip keadilan.²⁰
5. Novistiana Irja Selni & Kotan Y. Stefanus & Hernimus Ratu Udju (2024) dalam kajian “Pengaturan Kewenangan Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan dan Implikasinya terhadap

¹⁹ Zilzia Kanaya Siti Maisun Mudina Tasyah, Skolastika Primarosa Krishna, Valery Vega Latuconsina, “Pajak Bumi Dan Bangunan Penetapan NJOP PBB-P2 Perumahan Di DKI Jakarta Dilihat Dari Asas Keadilan,” *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* 11 (2025): 243–50, <https://doi.org/https://jurnal.peneliti.net/index.php/JIWP/article/view/11065>.

²⁰ Amelia Aryanti, Syafri Hariansah, and Cik Marhayani, “Tinjauan Yuridis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Properti Di Kota Pangkalpinang (Judicial Review of the Determination of the Tax Object Sales Value (NJOP) as the Basis for Property Taxation in the City of Pangkal,” *Kajian Ilmiah Hukum Dan Kenegaraan* 2, no. 2 (2023): 115–25, <https://doi.org/https://doi.org/10.35912/KIHAN.v2i2.2697>.

Pendapatan Asli Daerah Kota Kupang” menggunakan metode normatif dan empiris dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengalihan kewenangan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah memberikan tantangan tersendiri dalam meningkatkan penerimaan pajak daerah. Penelitian ini relevan karena sama-sama membahas pengelolaan pajak daerah, tetapi fokusnya pada kewenangan dan implikasi spesifik terkait pendapatan asli daerah di Kota Kupang, bukan pada kesadaran hukum wajib pajak.²¹

6. Dita Dwi Lestari, Kadar Pamuji, dan Supriyanto (2024) dalam kajian “Implementasi Kebijakan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Di Kecamatan Purwokerto Barat” menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemungutan PBB-P2 di Kecamatan Purwokerto Barat telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan, namun masih menghadapi kendala dalam pelaksanaannya yang menghambat peningkatan PAD. Penelitian ini relevan karena sama-sama membahas pemungutan pajak

²¹ Novistiana Irja Selni et al., “Pengaturan Kewenangan Pengelolaan Pajak Bumi Dan Bangunan Dan Implikasinya Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Kupang,” *Jurnal Hukum Bisnis* 13, no. September (2024): 1–7, <https://doi.org/https://doi.org/10.47709/hukumbisnis.v13i05.4600>.

daerah, tetapi fokusnya pada implementasi kebijakan dan kendala yang dihadapi dalam pemungutan PBB-P2, bukan pada kesadaran hukum wajib pajak.²²

7. Muhammad Iqbal Nasution, Budiman Ginting, dan Bastari (2023) dalam kajian “Analisis Yuridis Pengurangan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Kepada Wajib Pajak Orang Pribadi Kota Medan” menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketentuan mengenai pengurangan PBB-P2 di Kota Medan masih menimbulkan ketidakpastian hukum bagi wajib pajak perorangan. Penelitian ini relevan karena sama-sama membahas kebijakan perpajakan daerah, tetapi fokusnya pada kepastian hukum dan keadilan dalam ketentuan pengurangan pajak, bukan pada implementasi pemungutan pajak.²³
8. Burhan (2024) dalam kajian “Efektivitas PERDA Kabupaten Padang Lawas Utara No. 3 Tahun 2013 tentang PBB Pedesaan dan Perkotaan dalam Rangka Peningkatan PAD” menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan deskriptif.

²² Supriyanto Dita Dwi Lestari, Kadar Pamuji, “Implementasi Kebijakan Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Di Kecamatan Purwokerto Barat,” *Sudirman Law Review* 3 (2024): 499–512.

²³ Utary Maharany Barus Muhammad Iqbal Nasution, Budiman Ginting, Bastari, “Analisis Yuridis Pengurangan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Kepada Wajib Pajak Orang Pribadi Kota Medan,” *Jurnal Hukum Dan Kemasyarakatan Al-Hikmah* 4, no. 4 (2023): 1004–23, <https://doi.org/https://doi.org/10.30743/jhah.v4i4.8544>.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan PBB di Kabupaten Padang Lawas Utara telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku, namun masih menghadapi berbagai hambatan, seperti kurangnya kesadaran masyarakat dan ketidaktertiban para wajib pajak. Penelitian ini relevan karena sama-sama membahas pengelolaan pajak daerah dan upaya peningkatan pendapatan asli daerah, tetapi fokusnya pada efektivitas kebijakan PBB dan tantangan dalam implementasinya.²⁴

9. Rio Hermawan dan Tomy Michael (2024) dalam kajian “Penaan Pajak Bumi dan Bangunan Bagi Pemukiman Terapung di Atas Perairan Indonesia” menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan pajak bumi dan bangunan untuk rumah terapung masih belum jelas, yang mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi masyarakat yang tinggal di pemukiman terapung. Penelitian ini relevan karena sama-sama membahas perpajakan di daerah, tetapi fokusnya pada pengaturan hukum dan implementasi pajak untuk pemukiman terapung, bukan pada

²⁴ Burhan, “Efektivitas PERDA Kabupaten Padang Lawas Utara No . 3 Tahun 2013 Tentang PBB Pedesaan Dan Perkotaan Dalam Rangka Peningkatan PAD,” *Jurnal Smart Hukum* 1, no. 1 (2022): 85–96.

pengurangan pajak.²⁵

10. Sofia Ardini & Eny Sulistyowati (2024) dalam kajian “Kesadaran Hukum Wajib Pajak Terkait Pelaporan Perubahan Objek Pajak Bumi dan Bangunan Melalui Surat Pemberitahuan Objek Pajak di Kabupaten Mojokerto” menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara dan observasi. Hasilnya menunjukkan bahwa kesadaran hukum wajib pajak terkait pelaporan perubahan objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) masih rendah, yang disebabkan oleh kurangnya pemahaman dan informasi tentang kewajiban perpajakan. Penelitian ini relevan karena sama-sama menyoroti permasalahan perpajakan di daerah, tetapi fokusnya pada kesadaran hukum wajib pajak dan kendala yang dihadapi dalam pelaporan PBB, bukan pada pengaturan kewenangan pengelolaan pajak.²⁶

Tabel 1. Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Albert Lodewyk Sentosa Siahaan, Budiman	Legal Analysis of the Transition of the	Sama-sama menyoroti NJOP sebagai instrumen penting PBB-	Tidak hanya mengkaji aspek legalitas formal,

²⁵ Rio Hermawan and Tomy Michael, “Pengenalan Pajak Bumi Dan Bangunan Bagi Pemukiman Terapung Di Atas Perairan Indonesia,” *Media Hukum Indonesia* 2, no. 4 (2024): 707–18, <https://doi.org/https://doi.org/10.5281/zenodo.14286768>.

²⁶ Eny Sulistyowati Sofia Ardini, “Kesadaran Hukum Wajib Pajak Terkait Perubahan Objek Pajak Bumi Dan Bagunan Melalui Surat Pemberitahuan Objek Pajak Di Kabupaten Mojokerto,” *Novum: Jurnal Hukum* 8 (2021), <https://doi.org/https://doi.org/10.2674/novum.v1i1.59775>.

	Ginting, Muhammad Yamin, Keizerina Devi	determinati on of NJOP to Local Governmen ts in Determinin g Tax Value in the Deed Of selling	P2 dan menekankan pentingnya kepastian hukum	melainkan juga secara empiris di Kabupaten Blitar untuk menilai kesesuaian mekanisme penetapan NJOP dengan prinsip keadilan berdasarkan doktrin no taxation without representation, teori keadilan John Rawls, teori gaya pikul, dan keadilan Islam.
2	Hulwah Fikriyah Fauziyah & Odas Sriharyani	Kontribusi Otonom Daerah Terhadap Eksistensi Pajak Daerah	Sama-sama menyoroti keterkaitan otonomi daerah dengan pengelolaan pajak sebagai instrumen pembangunan	Lebih spesifik membahas kesesuaian hukum mekanisme penetapan NJOP dalam PBB-P2 dengan prinsip keadilan, dengan pendekatan empiris di Kabupaten Blitar, sehingga fokusnya bukan hanya kontribusi pajak terhadap

				pembangunan, melainkan juga pada keadilan substantif dan potensi konflik norma dalam praktik pemungutan pajak daerah.
3	Siti Maisun Maudina Tasyah, Skolastika Primasrosa Krishna, Valery Vega Latuconsina, & Zilzia Kanaya	Pajak Bumi dan Bangunan Penetapan NJOP PBB-P2 Perumahan di DKI Jakarta Dilihat dari Asas Keadilan	Penelitian ini sama-sama menyoroti penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai faktor penting dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Keduanya juga berangkat dari isu keadilan dalam perpajakan, yaitu bagaimana penetapan NJOP mempengaruhi beban wajib pajak dan persepsi masyarakat terhadap	penelitian ini berbeda karena menggunakan pendekatan empiris di Kabupaten Blitar untuk melihat bagaimana mekanisme penetapan NJOP dijalankan berdasarkan Pasal 40 ayat (7) UU HKPD. Selain itu, penelitian ini memperluas kerangka teori dengan tidak hanya menggunakan teori keadilan (Rawls dan Islam), tetapi juga memasukkan <i>doktrin no taxation without representatio</i>

			keadilan fiskal.	<i>n</i> dan teori gaya pikul, sehingga fokusnya bukan hanya soal beban pajak dan fasilitas publik, tetapi juga soal legitimasi hukum, keadilan substantif, serta disharmoni antara legalitas formal dan konstitusionalitas pajak
4	Amelia Aryanti Putri, Syafri Hariansah, Cik Marhayani	Tinjauan Yuridis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Properti di Kota Pangkalpinang	Keduanya sama-sama menggunakan pendekatan normatif yuridis, menelaah peraturan perundang-undangan yang mengatur mekanisme penetapan NJOP dan prinsip hukum yang melandasinya. Selain itu, kedua penelitian menyoroti pentingnya prinsip keadilan dan	Perbedaan keduanya terletak pada fokus wilayah, pendekatan tambahan, dan perspektif analisis. Penelitian Amelia Aryanti Putri dkk. berfokus pada Kota Pangkalpinang dan meninjau NJOP sebagai dasar pengenaan pajak properti secara umum, sedangkan penelitian ini

			kepastian hukum dalam proses penentuan NJOP	berfokus pada Kabupaten Blitar dan mengkaji kesesuaian mekanisme penetapan NJOP dengan prinsip keadilan dalam pengenaan PBB-P2. Selain itu, penelitian ini bersifat empiris-normatif.
5	Novistiana Irja Selni, Kotan Y. Stefanus, Hernimus Ratu Udju	Pengaturan Kewenangan Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan dan Implikasinya terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Kupang	Keduanya sama-sama membahas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sebagai instrumen penting dalam penerimaan daerah. Kedua penelitian ini menggunakan pendekatan normatif yang ditunjang oleh unsur empiris	Perbedaan kedua penelitian ini pada pengaturan kewenangan pemerintah daerah dalam pengelolaan PBB dan implikasinya terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD), sehingga lebih menyoroti aspek administratif dan fiskal daerah.
6	Dita Dwi Lestari, Kadar	Implementasi Kebijakan	Keduanya sama-sama meneliti	Perbedaan keduanya pada

	Pamuji, dan Supriyanto	Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kecamatan Purwokerto Barat	tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dengan fokus pada peran Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) sebagai pelaksanaan kebijakan pemungutan pajak daerah. Selain itu, keduanya menggunakan pendekatan yuridis normatif yang dipadukan dengan data empiris.	implementasi kebijakan pemungutan PBB-P2 dan upaya optimalisasi peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD), dengan menelaah kendala teknis dan administratif dalam pelaksanaan kebijakan di Kecamatan Purwokerto Barat. Sementara penelitian ini berfokus pada kesesuaian hukum mekanisme penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan prinsip keadilan dalam pengenaan PBB-P2 di Kabupaten Blitar
7	Muhammad Iqbal Nasution, Budiman Ginting, Bastari,	Analisis Yuridis Pengurangan Pajak Bumi Dan Bangunan	Keduanya sama-sama fokus pada mekanisme penetapan dan	Perbedaan dari keduanya terletak pada fokus wilayah,

	Utary Maharany Barus	Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Kepada Wajib Pajak Orang Pribadi Kota Medan	pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), dengan pendekatan yuridis normatif dan empiris atas masalah keadilan dalam pemungutan dan pengurangan pajak	cakupan analisis, dan orientasi kajian hukum. Penelitian peneliti berfokus pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar dengan kajian mekanisme penetapan NJOP dan prinsip keadilan Hukum, sedangkan penelitian terdahulu ini meneliti Kota Medan dengan penekanan pada Pengurangan, keringanan, serta sengketa pajak
8	Burhan	Efektivitas PERDA Kabupaten Padang Lawas Utara No. 3 Tahun 2013 tentang PBB Pedesaan dan Perkotaan dalam	Keduanya sama-sama membahas mekanisme penetapan dan pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan	Perbedaan keduanya terletak pada wilayah kajian dan fokus analisis, penelitian peneliti menitikberatkan pada Badan Pendapatan

		Rangka Peningkatan PAD	(PBB-P2) sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD), dan sama-sama menggunakan pendekatan normatif-yuridis dan empiris.	Daerah Kabupaten Blitar dengan kajian mengenai kesesuaian mekanisme penetapan NJOP dengan prinsip keadilan dan konstitusionalitasnya berdasarkan UU HKPD, sedangkan penelitian terdahulu tersebut berfokus pada efektivitas pelaksanaan Perda Kabupaten Padang Lawas Utara Nomor 3 Tahun 2013 tentang PBB-P2 dari sisi administratif dan teknis pelaksanaan di lapangan.
9	Rio Hermawan, Tomy Michael	Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Bagi Pemukiman Terapung di Atas Perairan Indonesia	keduanya sama-sama memiliki fokus yang sama pada isu pajak, khususnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam	Perbedaan keduanya terletak pada objek kajian dan konteksnya. Penelitian peneliti berfokus pada mekanisme

			konteks perumahan. Keduanya membahas pentingnya regulasi pajak dalam menciptakan keadilan sosial dan memberikan kontribusi pada pendapatan daerah.	penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan prinsip keadilan dalam pengenaan PBB-P2 di Kabupaten Blitar, sementara penelitian terdahulu ini mengkaji regulasi pajak terkait pemukiman terapung di perairan Indonesia yang tidak diatur dalam UU No. 28 Tahun 2009.
10	Sofia Ardini, Eny Sulistyowati	Kesadaran Hukum Wajib Pajak Terkait Pelaporan Perubahan Objek Pajak Bumi dan Bangunan Melalui Surat Pemberitahuan Objek Pajak di Kabupaten Mojokerto	Keduanya sama-sama memiliki fokus yaitu pada kesadaran hukum wajib pajak terkait pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Keduanya menganalisis pentingnya pemahaman kepatuhan wajib pajak dalam pelaporan	Perbedaan keduanya terletak pada lokasi dan konteks studi. penelitian peneliti berfokus pada Kabupaten Blitar, sedangkan penelitian terdahulu ini dilakukan di Kabupaten Mojokerto, dengan fokus pada perumahan tertentu

			perubahan objek pajak melalui media resmi seperti SPOP	seperti Harmoni Residence.
--	--	--	--	----------------------------

B. Kerangka Teori

1. Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan

a. Definisi

Pajak Bumi dan Bangunan sektor Pedesaan dan perkotaan (PBB-P2) merupakan salah satu jenis pajak daerah yang dikenakan terhadap objek berupa tanah atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh wajib pajak, baik orang pribadi maupun badan.²⁷

b. Dasar Hukum

Dasar hukum Pajak Bumi dan Bangunan di Indonesia diatur dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintahan Daerah.²⁸

c. Tarif

Pada Pasal 41 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 dinyatakan bahwa tarif PBB-P2 maksimal 0,5%.²⁹ Pemerintah daerah diberikan kewenangan memungut PBB-P2 lebih rendah daerah tarif di atas berdasarkan potensi dan kemampuan masyarakat. Terkait dengan

²⁷ Nazwa Alya Putri, Nur Eliza Siregar, and Kholidatul Jamilah Nasution, "Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB)," *Jurnal Ilmiah Ekonomi, Akutansi, Dan Pajak* 2 (2025), <https://doi.org/https://doi.org/10.61132/jieap.v2i2.1176>.

²⁸ Undang-Undang No 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah.

²⁹ Pasal 1 Ayat 36 Undang-Undang No 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

tanah/bangunan yang digunakan sebagai lahan pertanian atau peternakan pemerintah daerah wajib memberikan tarif lebih rendah dari pada lahan lainnya. Penetapan tarif harus dituangkan dalam Peraturan Daerah setelah mendapatkan persetujuan DPRD.³⁰

2. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

a. Definisi

Nilai jual objek pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti.³¹

b. Tarif

Dasar hukum Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) bersumber pada Pasal 23A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.³² Secara Khusus, pengaturan NJOP diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, terutama Pasal 40 Ayat (1) yang menetapkan NJOP sebagai

³⁰ Ramadhita Khoirul Hidayah, *Hukum Pajak Konsep Dasar, Pengaturan, Dan Penerapannya* (Malang: Setara Press, 2024), 102.

³¹ Pasal 1 Ayat 36 Undang-Undang No 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

³² “Pasal 23A Undang - Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945”.

dasar pengenaan PBB-P2, Pasal 40 Ayat (7) yang memberikan kewenangan kepada kepala daerah untuk menetapkan NJOP.

c. Fungsi

Nilai Jual Objek Pajak berfungsi sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), karena besarnya PBB terutang sangat dipengaruhi oleh nilai NJOP atas bumi dan bangunan. NJOP mencerminkan nilai ekonomi suatu objek pajak yang ditentukan berdasarkan harga rata-rata transaksi jual beli yang wajar, atau melalui pendekatan perbandingan harga pasar, nilai perolehan baru, maupun nilai jual pengganti apabila tidak terdapat transaksi.³³

3. Teori Keadilan Proporsional

Teori keadilan proporsional berakar dari pemikiran klasik Aristoteles yang menegaskan bahwa keadilan sejati tidak identik dengan kesetaraan yang bersifat proporsional (*proportional equality*). Dalam karya *Politics* and *Nicomachean Ethics*, Aristoteles menjelaskan bahwa distribusi yang adil harus mempertimbangkan proporsi antara hak, kewajiban, dan kontribusi individu dalam masyarakat. Ketimpangan yang terlalu ekstrem dianggap bertentangan dengan prinsip keadilan, karena menciptakan kondisi di mana kelompok kaya dan miskin tidak dapat bersama-sama membentuk tatanan politik dan sosial yang adil. Konsep ini menolak pandangan egalitarian yang menuntut persamaan absolut, dan sebaliknya

³³ Ratna Sari, "Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (Njop) Atas Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan," *Jurnal Ilmiah Bisnis & Kewirausahaan* 12, no. 1 (2023): 35–48, <https://ejurnal.nobel.ac.id/index.php/jbk/article/download/3808/2003/8831>.

menekankan perlunya keseimbangan proporsional agar setiap anggota masyarakat memperoleh apa yang layak menurut perannya.³⁴

Gagasan tersebut kemudian dikembangkan oleh Nunzio Ali²⁰ melalui prinsip proporsionalitas (*principle of proportionality*), yang menjadi dasar teori keadilan proporsional modern. Ali berpendapat bahwa ketimpangan ekonomi harus dibatasi dalam satu rasio tertentu guna menghindari dominasi material (*material domination*), yakni situasi di mana kekayaan yang berlebihan memberi kekuasaan politik dan sosial yang tidak seimbang kepada kelompok tertentu. Keadilan proporsional, dalam kerangka ini, tidak hanya berorientasi pada hasil distribusi kekayaan, tetapi juga pada hubungan kekuasaan yang ditimbulkan oleh perbedaan ekonomi. Dengan demikian, keadilan dipahami sebagai kondisi di mana setiap warga negara memiliki kapasitas yang relatif setara untuk berpartisipasi sebagai pembentuk aturan sosial dan politik. Prinsip ini menegaskan bahwa ketimpangan ekonomi yang tidak terkendali merupakan ancaman bagi keadilan sosial dan demokrasi, sehingga diperlukan pembatasan rasio kekayaan agar keadilan proporsional dapat terwujud secara substantif.³⁵

³⁴ Aristotle, "Nicomachean Ethics," *Seven Masterpieces of Philosophy*, 2016, 34–62, <https://doi.org/10.2307/jj.18254729.12>.

³⁵ Nunzio Ali, *How Rich Should the 1% Be? Proporsional Justice and Economic Inequality, How Rich Should the 1% Be?*, 1st ed. (London & New York: Routledge (Imprint dari Taylor & Francis Group), 2022), <https://doi.org/10.4324/9781003189428>.

4. Teori Keadilan Islam Menurut Al-Mawardi

Di dalam Islam, keadilan ialah salah satu asas yang wajib dijunjung tinggi. Allah SWT sendiri memiliki sifat *Al-Adlu'* yang artinya Allah Maha Adil yang wajib di contoh oleh hamba-Nya. Di dalam Islam banyak ditemukan perintah untuk menegakkan keadilan agar setiap orang dapat memperoleh hak-haknya sebagai manusia serta segala kebutuhan dasarnya dapat terpenuhi, seperti terjaminnya keselamatan agamanya, dirinya (jiwa, raga, dan kehormatan), akal, harta bendanya, serta keselamatan nasab keturunannya. Sarana pokok yang menjadi penjamin terlaksananya hal-hal tersebut yaitu menegakkan suatu keadilan (*al-'adl*) dalam tatanan kehidupan masyarakat.³⁶

Allah telah memerintahkan untuk menegakkan keadilan di dalam Qs. An-Nisa ayat 58:

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ

بِهِ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

Artinya: “Sesungguhnya Allah menyuruhmu menyampaikan amanah kepada yang berhak menerimanya. Dan apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia, hendaknya kamu menetapkannya dengan adil. Sesungguhnya Allah sebaik-baik yang memberi pengajaran kepadamu. Sungguh, Allah Maha mendengar lagi Maha Melihat”³⁷

³⁶ Fauzi Almubarak, “Keadilan Dalam Perspektif Islam,” *Istighna* 1, no. 2 (2018): 115–43.

³⁷ QS. An-Nisa’ : 58

Dengan demikian, peneliti menggunakan teori keadilan Islam menurut Al-Mawardi. Al-Mawardi menegaskan bahwasannya keadilan adalah sebuah hukum yang harus ditegakkan, seperti halnya kewajiban seorang yang beriman seperti menjaga dasar-dasar agama, menegakkan keadilan, menegakkan hukum, menjaga keamanan dan menjaga daerah kekuasaan dari gangguan musuh, mengadakan jihad bagi orang-orang yang memerangi umat Islam dan mengatur pengelolaan keuangan negara. Keuangan publik adalah bagian dari ilmu ekonomi yang mempelajari tentang kegiatan-kegiatan pemerintah dalam bidang ekonomi mengenai penerimaan dan pengeluarannya beserta dengan pengaruh-pengaruhnya di dalam perekonomian.³⁸

Al Mawardi memiliki pandangan yang kuat tentang keadilan dalam konteks kenegaraan Islam. Menurut Al-Mawardi, keadilan dapat membawa kemesraan hidup antara satu sama lain, melahirkan jiwa yang taat setia, dapat menambahkan kekayaan dan kemakmuran negara, melanjutkan keturunan dan seterusnya pihak pemerintah merasa aman dan damai. Keadilan menjadi asas yang melandasi konsep kenegaraan dalam Islam. Dalam peradilan Islam, konsep keadilan menurut Al-Mawardi sangat penting. Al-Mawardi juga berpendapat bahwa keadilan harus diterapkan dalam semua aspek kehidupan, termasuk dalam kepemimpinan dan peradilan dalam Islam.³⁹

³⁸ Muhammad Yusuf, "Konsep Keadilan Dalam Islam Menurut Al-Mawardi," *Indonesian Journal of Muhammadiyah Studies* 3, no. 2 (2022).

³⁹ Yusuf et al.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris.⁴⁰

Dalam hal ini penulis menggunakan metode hukum empiris karena penelitian ini bertujuan untuk memahami implementasi regulasi tentang penyesuaian NJOP di Kabupaten Blitar yang mengalami kenaikan secara parsial. Metode hukum empiris merupakan metode hukum yang bertujuan untuk memahami hukum dalam arti praktis dan mempelajari bagaimana hukum diterapkan dalam lingkungan masyarakat.⁴¹

B. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan *socio-legal*,⁴² tidak hanya menelaah ketentuan hukum secara normatif, tetapi juga mengkaji bagaimana aturan tersebut bekerja dalam realitas sosial. Pendekatan ini dipilih karena kebijakan penetapan Nilai Jual Objek Pajak tidak dapat dipahami semata-mata melalui pembacaan teks peraturan, melainkan harus dianalisis bersama faktor-faktor sosial, ekonomi, serta administratif yang mempengaruhi penerapannya di daerah. Penyesuaian NJOP yang dilakukan secara parsial menunjukkan adanya dinamika kebijakan yang

⁴⁰ Fajar Dian Aryani Achmad Irwan Hamzani, Tiyas Vika Widyastuti, *Metodologi Penelitian Dan Penulisan Bidang Ilmu Hukum*, 1st ed. (Medan: PT Media Penerbit Indonesia, 2024).

⁴¹ Ady Purwoto et al., *Metodologi Penelitian Hukum*, ed. M.H. Anik Iftitah, S.H. (Kabupaten Serang: PT Sada Kurnia Pustaka, 2023).

⁴² Gunardi, *Buku Ajar Metodologi Penelitian Hukum*, Pertama (Jakarta Selamatan: Damera Press, 2022).

berkaitan erat dengan kondisi masyarakat dan karakteristik wilayah, sehingga diperlukan kajian empiris untuk melihat bagaimana ketentuan hukum diimplementasikan dan sejauh mana pelaksanaannya mencerminkan prinsip keadilan.

C. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini berada di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar, sebagai instansi yang memiliki kewenangan dalam penetapan dan pengelolaan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Wilayah Kabupaten Blitar.

D. Sumber Data

1. Data Primer

Sumber data primer penelitian ini diperoleh secara langsung melalui wawancara dengan pihak Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar, khususnya pejabat yang berwenang dalam proses penetapan dan pengelolaan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) serta pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).

2. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan⁴³, yang mencakup bahan hukum primer berupa:

- a. Undang-Undang nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

⁴³ Achmad Irwan Hamzani, Tiyas Vika Widyastuti, *Metodologi Penelitian Dan Penulisan Bidang Ilmu Hukum*.

- b. Peraturan Daerah Kabupaten Blitar No. 1 Tahun 2025 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- c. Peraturan Daerah Kabupaten Blitar Nomor 8 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- d. Peraturan Bupati Blitar Nomor 9 Tahun 2024 Tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
- e. Zilzia Kanaya Siti Maisun Mudina Tasyah, Skolastika Primarosa, Valery Vega Latuconsina, “Pajak Bumi dan Bangunan Penetapan NJOP PBB-P2 Perumahan di DKI Jakarta Dilihat dari Asas Keadilan,” *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, Vol. 11, 2025
- f. Laporan Realisasi PAD Kabupaten Blitar Tahun 2022, 2023, 2024.

E. Metode Pengumpulan Data

1. Wawancara

Wawancara dilakukan dengan metode semi struktur.⁴⁴ Wawancara dilakukan dengan cara menyediakan pedoman wawancara yang berisi daftar pertanyaan, namun pelaksanaannya bersifat fleksibel dan dapat berkembang sesuai dengan hasil diskusi atau kondisi pada saat wawancara berlangsung, sehingga tidak terikat secara kaku oleh pedoman wawancara. Metode ini dipilih karena memberikan keleluasaan bagi peneliti untuk menggali informasi lebih dalam dan memungkinkan

⁴⁴ Muhammad Syarif Rizki Ramadhani et al., *Metode Penelitian Hukum*, 1st ed. (Padang: Get Press Indonesia, 2024).

informan menyampaikan pandangan atau pengalamannya secara lebih natural. Wawancara akan dilaksanakan bersama Bapak Imam Solihin selaku Kepala Sub Bidang Penetapan Pajak Daerah sebagai informan kunci yang memiliki pemahaman mendalam tentang kebijakan dan praktik penetapan pajak daerah.

2. Dokumentasi

Dokumentasi dalam penelitian ini diperoleh dari berbagai peraturan yang menjadi dasar hukum penetapan NJOP PBB-P2, yaitu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Peraturan Daerah Kabupaten Blitar Nomor 1 Tahun 2025 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, serta Laporan Realisasi PAD Kabupaten Blitar Tahun 2022, 2023, 2024. Dokumen-dokumen ini digunakan untuk melihat ketentuan resmi mengenai kewenangan, mekanisme, dan prinsip penetapan NJOP yang berlaku di Kabupaten Blitar. Selain itu, dokumentasi berupa keputusan kepala daerah, kebijakan teknis Bapenda, dan data penetapan NJOP juga dijadikan bahan analisis untuk memahami kesesuaian antara aturan tertulis dan praktik di lapangan.

F. Metode Pengolahan Data

Pengolahan data dalam penelitian ini menggunakan model analisis data kualitatif Miles dan Huberman yang terdiri dari tiga alur kegiatan yang berlangsung bersamaan dan berkelanjutan. Pertama, kondensasi data (*data condensation*) merupakan proses pemilihan, penyederhanaan, dan

transformasi data mentah yang diperoleh dari lapangan menjadi informasi yang lebih fokus dan tajam sesuai dengan tujuan penelitian. Kedua, penyajian data (*data display*) dilakukan dengan menyusun informasi secara sistematis dalam bentuk narasi. Ketiga, penarikan kesimpulan dan verifikasi (*conclusion drawing and verification*) merupakan tahap akhir di mana penulis mulai mengidentifikasi pola, keteraturan, dan makna dari data yang telah disajikan, kemudian memverifikasi kesimpulan tersebut dengan melakukan triangulasi atau *member checking* untuk memastikan validitas temuan penelitian. Ketiga komponen analisis ini berlangsung secara interaktif dan siklis selama proses penelitian, di mana peneliti dapat kembali ke tahap sebelumnya jika diperlukan pendalaman atau klarifikasi data lebih lanjut.⁴⁵

G. Metode Pengecekan Keabsahan Data

Keabsahan data penelitian ini dijamin melalui penggunaan metode triangulasi. Triangulasi dipilih karena memungkinkan penulis memeriksa kebenaran informasi dengan membandingkan temuan dari berbagai teknik dan sumber data, seperti wawancara dan dokumentasi. Melalui proses konfirmasi lintas sumber, triangulasi berfungsi untuk meningkatkan validitas serta reliabilitas data dengan menekankan potensi bias maupun kekeliruan dalam pengumpulan informasi. Penggunaan triangulasi dipilih berdasarkan pertimbangan metodologis bahwa konsistensi antar-sumber

⁴⁵ Sirajuddin Saleh, *Mengenal Penelitian Kualitatif Panduan Bagi Peneliti Muda* (Gowa: Agma, 2023).

data akan memperkuat kredibilitas temuan, sehingga hasil penelitian memiliki landasan empiris yang lebih kuat dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.⁴⁶

⁴⁶ Achmad Irwan Hamzani, Tiya Vika Widyastuti, *Metodologi Penelitian Dan Penulisan Bidang Ilmu Hukum* (Medan: PT Media Penerbit Indonesia, 2024).

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Lokasi Penelitian

1. Sekilas Profil

Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Blitar merupakan instansi teknis daerah yang memiliki tugas dan fungsi dalam pengelolaan serta pemungutan berbagai jenis Pendapatan Asli Daerah (PAD), termasuk Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2), pajak daerah lainnya, seperti retribusi daerah. Bapenda bertanggung jawab dalam perencanaan, penetapan, pemungutan, dan pengawasan penerimaan pajak daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, Bapenda juga berperan dalam penyusunan dasar perhitungan pajak, peningkatan kualitas layanan kepada wajib pajak, serta optimalisasi pendapatan daerah guna mendukung pembiayaan pembangunan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat di kabupaten Blitar.

Secara kelembagaan, Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar dibentuk pada tahun 2012 berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Blitar Nomor 16 Tahun 2012 tentang Perubahan Kedua atas peraturan Daerah Kabupaten Blitar Nomor 19 Tahun 2008 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas-Dinas Kabupaten Blitar, setelah sebelumnya bernama Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (DPPKAD). Transformasi kelembagaan ini

dilakukan untuk menyesuaikan dengan dinamika pengelolaan keuangan daerah, khususnya setelah dialihkannya kewenangan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan dari pemerintah pusat kepada pemerintahan daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah pusat dengan Pemerintah Daerah.⁴⁷

2. Tugas Pokok dan Fungsi

Badan pendapatan daerah Kabupaten Blitar memiliki tugas pokok melaksanakan urusan pemerintah daerah di bidang pendapatan berdasarkan asas otonomi dan tugas pembantuan. Dalam menjalankan tugas tersebut, Bapenda menyelenggarakan berbagai fungsi yang meliputi perumusan kebijakan teknis di bidang pendapatan, penyelenggaraan urusan pemerintahan dan pelayanan umum di bidang pendapatan, serta pembinaan dan pelaksanaan tugas-tugas yang berkaitan dengan pengelolaan pendapatan daerah. Seluruh fungsi tersebut dilaksanakan dalam rangka mendukung optimalisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) secara efektif, transparan, dan akuntabel sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

⁴⁷ Dinas Pendapatan, "Profile Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar," Accessed December 20, 2025, <https://Bapenda.Blitarkab.Go.Id/Category/Profile-Dinas-Pendapatan/>.

B. Pertimbangan Pemerintah Kabupaten Blitar dalam menetapkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) berdasarkan ketentuan Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah

1. Latar Belakang dan Dasar Hukum Pembaharuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Pembaharuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) merupakan salah satu kebijakan strategis yang dilaksanakan oleh pemerintah Kabupaten Blitar melalui Badan Pendapatan Daerah pada tahun 2024. Kebijakan ini dilatarbelakangi oleh perkembangan ekonomi yang dinamis di beberapa wilayah Kabupaten Blitar, khususnya di kawasan yang dilalui oleh jalur jalan nasional. Pertumbuhan ekonomi yang pesat di kawasan-kawasan tersebut telah mengakibatkan perubahan nilai ekonomis tanah dan bangunan, sehingga NJOP yang telah ditetapkan sebelumnya tidak lagi mencerminkan prinsip keadilan dalam pemajakan, penetapan NJOP yang tidak sesuai dengan nilai pasar dapat menimbulkan ketidakadilan horizontal maupun vertikal dalam sistem perpajakan.⁴⁸

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Imam Solihin selaku Kepala Sub Bidang Penetapan Pajak Daerah Bapenda Kabupaten Blitar, pembaharuan NJOP dilaksanakan dengan fokus pada objek pajak yang berada di jalur nasional. Hal ini dilatarbelakangi oleh pertumbuhan

⁴⁸ Djasmanuddin, "Analisis Assessment Ratio Nilai Jual Obyek Pajak (Njop) Tanah" 13, No. 2 (2021): 87–101, <https://jurnalwahana.poltekykpn.ac.id/Wahana/Article/View/40/42>.

ekonomi yang signifikan di kawasan tersebut. Sebagaimana disampaikan oleh narasumber:

*“Pembaharuan data NJOP kita melaksanakan pada tahun 2024 di jalur tanah yang berada di jalur nasional. Karena secara regulasi, setiap 3 tahun seharusnya kita mengupdate, bahkan untuk daerah dengan pertumbuhan ekonomi cepat bisa dilakukan 1 tahun sekali. Namun pemerintah daerah belum bisa melaksanakan secara menyeluruh karena keterbatasan anggaran.”*⁴⁹

Pernyataan ini menunjukkan bahwa pembaharuan NJOP bukan dilakukan secara parsial dalam arti diskriminatif, melainkan sebagai strategi rasional pemerintah daerah dalam menjaga kepastian hukum dan efisiensi administrasi di tengah keterbatasan sumber daya, sebagaimana ditegaskan oleh Jamaludin, yang menekankan pentingnya penyesuaian NJOP secara bertahap dan terkoordinasi untuk menjaga keadilan dan *legal certainty*.⁵⁰

Bapak Imam Solihin juga menjelaskan bahwa pemilihan jalur nasional sebagai prioritas pembaharuan NJOP didasarkan pada pertimbangan ekonomis yang objektif. Beliau menyampaikan:

*“Jalur nasional ini menjadi prioritas karena di sana banyak sekali tumbuh ruko-ruko baru, perumahan elite, aktivitas jual beli yang ramai, bahkan ada beberapa objek wisata yang bernilai ekonomis tinggi. Jadi pertumbuhan ekonominya sangat cepat dibandingkan dengan daerah lain.”*⁵¹

⁴⁹ Imam Solihin Wawancara (Blitar, 12 Januari 2026)

⁵⁰ Abdullah Jamaludin And Hari Purwadi, “Normative Review Of Legal Authority And Certainty In Land Tax Determination Based On Njop In Indonesia,” *Rule Of Law Studies Journal* 1, No. June (2025): 86–99, <https://doi.org/10.64780/Rolsj.V1i2.66>.

⁵¹ Imam Solihin Wawancara (Blitar, 12 Januari 2026)

Kondisi ini mengindikasikan adanya disparitas nilai ekonomis antara kawasan jalur nasional dengan kawasan lainnya, sehingga pembaharuan NJOP di kawasan tersebut menjadi mendesak untuk dilakukan guna menciptakan keadilan dalam pengenaan pajak. Hal ini sejalan dengan konsep keadilan proporsional sebagaimana dikemukakan oleh Aristoteles dan di kembangkan lebih lanjut oleh Nunzio Ali, yang menyatakan bahwa keadilan distributif mensyaratkan perlakuan yang proporsional berdasarkan kondisi objektif masing-masing pihak.

Keterbatasan anggaran menjadi salah satu kendala utama yang di hadapi oleh Pemerintah Kabupaten Blitar dalam melaksanakan pembaharuan NJOP secara menyeluruh. Proses pembaharuan NJOP memerlukan kegiatan survei lapangan, penilaian properti, verifikasi data, dan pemuktahiran basis data yang semuanya membutuhkan biaya yang tidak sedikit. Menurut Bapak Imam Solihin:

“idealnya kita ingin update seluruh desa dan kelurahan di Kabupaten Blitar, tapi kita harus realistis dengan anggaran yang ada. Makanya kita prioritaskan daerah-daerah yang pertumbuhan ekonominya paling cepat dulu, yaitu jalur nasional dan beberapa daerah lain yang strategis.”⁵²

Strategi prioritas ini merupakan bentuk kebijakan publik yang rasional dalam kondisi keterbatasan sumber daya, sebagaimana dijelaskan oleh William N. Dunn, bahwa kebijakan publik seringkali

⁵² Imam Solihin Wawancara (Blitar, 12 Januari 2026)

harus mengambil keputusan prioritas dalam alokasi sumber daya yang terbatas untuk mencapai tujuan yang optimal.⁵³

Selain jalur nasional, pembaharuan NJOP juga dilaksanakan di Kecamatan Ponggok yang mencakup 14 desa dan Kecamatan Garum. Kecamatan Ponggok dan Kecamatan Garum dipilih sebagai salah satu prioritas karena kecamatan ini memiliki potensi ekonomi yang tinggi, terutama di sektor pariwisata dan industri. Sebagaimana diketahui, Kecamatan Ponggok memiliki objek wisata dan industri seperti Blitar Fantasy World dan industri segar nanas yang terkenal di tingkat provinsi bahkan nasional dan telah menarik banyak wisatawan dari berbagai daerah. Selain itu juga terdapat Kecamatan Garum yang juga memiliki objek wisata yang sangat di minati para pengunjung yakni Blitar Park. Keberadaan objek wisata ini telah mendorong pertumbuhan ekonomi lokal, munculnya usaha-usaha di sektor perdagangan dan jasa, serta peningkatan nilai properti di sekitar kawasan wisata, bapak Imam Solihin menjelaskan:

*“Ponggok dan Garum ini memiliki potensi ekonomi yang besar karena ada beberapa objek wisata yang terkenal, dampaknya di sekitaran sana tumbuh banyak warung, penginapan, rental, dan sebagainya. Nilai tanahnya naik signifikan, jadi kita juga prioritaskan ke update di sana.”*⁵⁴

⁵³ William N. Dunn, *Public Policy Analysis: An Introduction*, 5th Ed. (Upper Saddle River, New Jersey: Pearson Education, Inc., 2011), <https://books.google.co.id/books?id=Lpe5cgaaqbaj&printsec=copyright&hl=id#v=onepage&q&f=false>.

⁵⁴ Imam Solihin Wawancara (Blitar, 12 Januari 2026)

Fenomena ini menunjukkan perkembangan sektor pariwisata memberikan dampak ekonomi yang signifikan terhadap wilayah, termasuk peningkatan aktivitas ekonomi, investasi, dan perubahan, penggunaan lahan, yang secara tidak langsung berimplikasi pada lahan dan properti di kawasan pariwisata.⁵⁵

Pembaharuan NJOP yang dilaksanakan oleh pemerintah Kabupaten Blitar memiliki landasan hukum yang kuat, baik dari tingkat undang-undang, peraturan daerah, maupun peraturan bupati. Dasar hukum utama adalah Undang-Undang, peraturan daerah, maupun peraturan bupati. Dasar hukum utama adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah yang mengatur secara komprehensif mengenai kewenangan pemerintahan daerah dalam pemungutan pajak daerah, termasuk PBB-P2. Dalam UU HKPD tersebut, pasal 36 ayat (1) menegaskan bahwa objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Bumi atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Selanjutnya, pasal 37 ayat (1) menyatakan bahwa dasar pengenaan PBB-P2 adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

⁵⁵ Hengki Mangiring Parulian Simarmata Muhammad Ashoer, Erika Revida, Idah Kusuma Dewi Marulam Mt Simarmata, Nasrullah, Nina Mistriani Ridha Sefina Samosir, Sukarman Purba, Islahuddin Andi Meganingratna, Lalu Adi Permadi, Bonaraja Purba I Made Murdana, *Ekonomi Pariwisata*, 1st Ed. (Yogyakarta: Yayasan Kita Mneulis, 2021).

Undang-Undang HKPD Pasal 37 ayat (3) memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk menetapkan NJOP dengan berpedoman pada peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan daerah.⁵⁶ Ketentuan ini memberikan fleksibilitas kepada pemerintah daerah untuk menyesuaikan NJOP dengan kondisi dan dinamika ekonomi lokal, sepanjang tetap mengacu pada pedoman teknis yang ditetapkan oleh pemerintah pusat. Sebagaimana disampaikan oleh Adissya Mega dan Budi, otonomi daerah dalam pengelolaan pajak daerah merupakan bagian dari pelaksanaan desentralisasi fiskal yang memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk mengoptimalkan potensi pendapatan sesuai dengan karakteristik wilayahnya. Namun, kewenangan tersebut tetap berada dalam kerangka regulasi nasional guna menjaga konsistensi dan harmonisasi sistem perpajakan secara nasional.⁵⁷

Selanjutnya, sebagai peraturan pelaksana dari Perda, Pemerintah Kabupaten Blitar telah menerbitkan Peraturan Bupati Nomor 9 Tahun 2024 tentang tata cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Perbub ini mengatur secara teknis dan operasional mengenai mekanisme pemungutan PBB-P2, mulai dari pendaftaran objek pajak, pendataan dan penilaian, penetapan NJOP, penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), pembayaran, penagihan, hingga

⁵⁶ “Pasal 37 Ayat 3 Undang-Undang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah”.

⁵⁷ Adissya Mega Christia And Budi Ispriyarso, “Desentralisasi Fiskal Dan Otonomi Daerah Di Indonesia,” *Law Reform* 15 (2021), <https://doi.org/10.14710/Lr.V15i1.23360>.

penyelesaian keberatan. Dalam pasal 11 Perbub Nomor 9 Tahun 2024 dijelaskan bahwa penetapan NJOP dilakukan oleh petugas pendata dan penilai. Proses penetapan NJOP harus memperhatikan berbagai faktor, antara lain klasifikasi tanah, klasifikasi bangunan, zona nilai tanah, nilai pasar, dan pertimbangan teknis lainnya.⁵⁸

Peraturan Bupati Blitar Nomor 1 Tahun 2025 tentang Penetapan Besaran Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) menjadi instrumen hukum yang penting dalam konteks keadilan pemajakan. Perbup ini menetapkan sistem NJOP Kena Pajak (NJKP) yang berjenjang berdasarkan nilai NJOP objek pajak. Sistem berjenjang ini dirancang untuk memberikan keringanan kepada objek pajak dengan nilai rendah dan mengenakan beban pajak yang lebih tinggi kepada objek pajak dengan nilai yang lebih tinggi pula. Dalam Pasal 2 Perbub Nomor 1 Tahun 2025 ditetapkan 16 tingkatan NJKP, dengan NJKP terendah sebesar 21% untuk objek pajak dengan NJOP antara Rp 250 juta hingga Rp 500 juta, dan NJKP tertinggi sebesar 47% untuk objek pajak dengan NJOP antara Rp 60 miliar hingga Rp 500 miliar.

Sistem pajak progresif ini sejalan dengan prinsip *ability to pay*, yang menekankan bahwa beban pajak seharusnya didistribusikan sesuai dengan kemampuan ekonomi wajib pajak. Stiglitz dan Rosengard, menegaskan bahwa sistem perpajakan yang adil adalah sistem yang

⁵⁸ “Peraturan Bupati Blitar Nomor 9 Tahun 2024 Tentang Tata Gara Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan” (2022).

mengenaikan pajak lebih besar kepada individu atau entitas dengan kapasitas ekonomi yang lebih tinggi.⁵⁹

Dalam wawancara yang disampaikan oleh Bapak Imam Solihin menegaskan bahwa seluruh proses pembaharuan NJOP dilaksanakan dengan berpedoman pada regulasi yang berlaku. Beliau menyatakan:

“Jadi istilah parsial ini kalau di PBB kami sebenarnya tidak ada. Secara regulasi, setiap teknis di Bapenda sesuai dengan undang-undang sampai turunannya, tidak ada yang mengamanatkan dengan metode parsial. Yang ada adalah kewenangan pemerintah daerah untuk melakukan update NJOP sesuai dengan kondisi perkembangan wilayah dan kemampuan anggaran yang dimiliki.”⁶⁰

Pernyataan ini menegaskan bahwa pembaharuan NJOP yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Blitar bukan merupakan kebijakan yang bersifat arbitrer atau diskriminatif, melainkan merupakan implementasi dari kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan dengan mempertimbangkan realitas kondisi di lapangan.⁶¹

2. Kriteria dan Wilayah yang Diperbarui Nilai Jual Objek Pajak

Pemilihan wilayah yang menjadi prioritas pembaharuan NJOP di Kabupaten Blitar didasarkan pada kriteria yang objektif dan terukur. Kriteria utama yang digunakan adalah pertumbuhan ekonomi yang

⁵⁹ J. K. Stiglitz, J. E., & Rosengard, *Economics Of The Public Sector*, 4th Ed. (New York: W. W. Norton & Company, 2021).

⁶⁰ Imam Solihin Wawancara (Blitar, 12 Januari 2026)

⁶¹ Neneng Ira Widuri And Safri Nurmantu, “Evaluasi Kebijakan Nilai Jual Objek Pajak (Njop) Pajak Bumi Dan Bangunan (Pbb P2) Dalam Meningkatkan Penerimaan Pendapatan Asli Daerah (Pad) Pada Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Bekasi Tahun 2019-2023 Program Studi Administrasi Publik , Fak,” *Jurnal Ilmu Admibistrasi Publik* 4, No. 4 (2024): 406–13, <https://doi.org/10.31334/jiap.v4i4.4104>.

ditandai dengan perkembangan aktivitas perdagangan, jasa, properti, dan pariwisata di suatu kawasan. Berdasarkan keterangan Bapak Imam Solihin, wilayah jalur nasional menjadi prioritas utama karena kawasan ini mengalami transformasi ekonomi yang sangat signifikan dalam beberapa tahun terakhir. Jalur nasional yang melintasi Kabupaten Blitar merupakan jalur strategis yang menghubungkan beberapa kota besar di Jawa Timur, sehingga menjadi pusat pertumbuhan ekonomi bagi desa-desa yang dilaluinya

Berdasarkan hasil wawancara dan dokumen dari Bapenda, pembaharuan NJOP tahun 2024 dilakukan di beberapa wilayah, yaitu: pertama, sebanyak 12 desa yang berada di jalur nasional yang membentang dari Kecamatan Sumber hingga Kecamatan Selopuro, meliputi desa-desa di Kecamatan Garum, Kecamatan Srengat, Kecamatan Kademangan, Kecamatan Jimbe, dan kecamatan lainnya yang dilalui jalur nasional. Kedua, Kelurahan Kanigoro yang merupakan kawasan pusat pemerintahan Kabupaten Blitar yang juga mengalami perkembangan pesat.

Menurut Bapak Imam Solihin, pertumbuhan ekonomi di jalur nasional dapat dilihat dari beberapa indikator konkret di lapangan. Beliau menjelaskan:

“Di jalur nasional itu kita lihat sendiri, banyak ruko-ruko baru yang dibangun untuk usaha perdagangan dan jasa. Banyak juga perumahan-perumahan baru yang muncul, terutama perumahan dengan kelas menengah ke atas. Transaksi jual beli tanah dan bangunan sangat ramai, harga tanahnya naik terus. Ini semua menunjukkan bahwa nilai

ekonomi properti di sana sudah berbeda jauh dengan NJOP yang lama”⁶²

Kondisi empiris ini menjadi justifikasi yang kuat bagi pemerintah daerah untuk melakukan pembaharuan NJOP di kawasan tersebut, agar NJOP yang ditetapkan dapat lebih mendekati nilai pasar yang sesungguhnya.⁶³

Sementara itu, untuk wilayah wilayah lain yang belum dilakukan pembaharuan NJOP, Bapak Imam Solihin menjelaskan bahwa hal tersebut bukan berarti pemerintah daerah mengabaikan wilayah-wilayah tersebut. Beliau menyatakan:

“Untuk desa-desa yang belum kita update, bukan berarti kita diskriminatif atau tidak adil. Kita tetap akan update secara bertahap sesuai dengan kemampuan anggaran. Prioritas kita adalah daerah yang pertumbuhan ekonominya paling cepat dulu, karena di sana gap antara NJOP dengan nilai pasarnya paling besar. Daerah yang pertumbuhan ekonominya lebih stabil, gap-nya tidak terlalu besar, jadi bisa kita tunda dulu update-nya.”

Dalam literatur ekonomi publik Teori dan Penerapan Kebijakan Fiskal, dijelaskan bahwa pemerintah memiliki peranan strategis dalam mengalokasikan sumber daya publik untuk mengatasi keterbatasan anggaran, kegagalan pasar, dan ketimpangan pelayanan publik. Oleh karena itu, perumusan kebijakan fiskal, termasuk penganggaran dan penetapan kebijakan publik, perlu didasarkan pada evaluasi kebutuhan, tingkat urgensi, serta dampak kebijakan terhadap kesejahteraan

⁶² Imam Solihin Wawancara (Blitar, 12 Januari 2026)

⁶³ Swasito Adhipradana Prabu, “Uji Tingkat Kesesuaian Nilai Jual Objek Pajak Dengan Menggunakan Aplikasi Assessment Ratio,” *Info Artha* 5, No. 1 (2021): 45–53, <https://doi.org/10.31092/Jia.V5i2.1207>.

masyarakat. Pendekatan ini menuntut adanya prioritas dalam alokasi sumber daya agar kebijakan yang diambil dapat memberikan manfaat yang optimal dan efisiensi.⁶⁴

Selain pertumbuhan ekonomi, kriteria lain yang dipertimbangkan adalah tingkat cakupan SISMIOP di suatu wilayah. Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, dari 248 desa dan kelurahan di kabupaten Blitar, hingga tahun 2024 telah terdapat 203 desa/kelurahan yang telah menggunakan sistem SISMIOP, sehingga masih terdapat 45 desa/kelurahan yang belum menggunakan sistem tersebut, wilayah yang telah menggunakan SISMIOP memiliki basis data objek pajak yang lebih akurat dan terstruktur, sehingga proses pembaharuan NJOP dapat dilakukan dengan lebih efisien. Bapak Imam Solihin menjelaskan dampak implementasi SISMIOP:

“contohnya di Desa Bendo yang awalnya Cuma tercatat 14 objek pajak bangunan, setelah kita SISMIOP ternyata ada hampir 2000 Objek. Bayangkan selisihnya itu berapa, jadi SISMIOP ini sangat penting untuk memastikan semua objek pajak terdata dengan benar.”⁶⁵

Kasus ini menunjukkan pentingnya akurasi data sebagai fondasi keadilan dalam pemajakan. Sistem administrasi perpajakan yang modern dan efisiensi masyarakat tersedianya data yang akurat, mutakhir, dan

⁶⁴ Syukriy Abdullah Bonaraja Purba, Desy Astrid Anindya And Muhammad Tamrin Unang Toto Handiman, T. Zulham, David Yanto Daniel Mahulae Muliana, Yavishan, Adi Papa Pandarangga Fajrillah, *Ekonomi Publik Teori Dan Penerapan Kebijakan Fiskal* (Medan: Yayasan Kita Menulis, 2024), <https://Desyastrianindya.Blog.Uma.Ac.Id/Wp-Content/Uploads/Sites/645/2024/05/Fullbook-Ekonomi-Publik-Teori-Dan-Penerapan-Kebijakan-Fiskal.Pdf>.

⁶⁵ Imam Solihin Wawancara (Blitar, 12 Januari 2026)

terintegrasi agar proses pemenuhan kewajiban pajak dapat berjalan dengan benar dan adil. Penelitian Oktaria dan Yulita menunjukkan bahwa modernisasi sistem administrasi perpajakan, melalui pemanfaatan teknologi digital dan penyederhanaan prosedur, berpengaruh positif terhadap kepatuhan wajib pajak, yang secara implisit menegaskan bahwa kualitas sistem dan data menjadi prasyarat penting dalam mendukung administrasi perpajakan yang efektif.⁶⁶

3. Proses dan Mekanisme Pembaharuan Nilai Jual Objek Pajak

Proses pembaharuan NJOP di Kabupaten Blitar dilaksanakan melalui beberapa tahapan yang sistematis dan terstruktur sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Bupati Nomor 9 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan PBB-P2. Tahapan pertama adalah kegiatan pendataan lapangan yang dilakukan oleh tim pendata dari Bapenda. Dalam tahap ini, petugas melakukan survei ke seluruh objek pajak yang berada di wilayah yang akan di *update* NJOP-nya. Kegiatan pendataan mencakup pengukuran luas tanah dan bangunan, identifikasi jenis penggunaan tanah dan bangunan, penilaian kondisi fisik bangunan, serta pengumpulan informasi terkait transaksi jual-beli properti di sekitar lokasi objek pajak.

⁶⁶ Alya Oktari, Khairanis Yulita, And Universitas Padjadjaran, "Pengaruh Modernisasi Sistem Administrasi Perpajakan Dan Kualitas Pelayanan Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi Di Kabupaten Bogor," *Jurnal Media Akademik (Jma)* 3, No. 8 (2025), <https://doi.org/10.62281/V3i8.2678>.

Bapak Imam Solihin menjelaskan bahwa dalam melakukan penilaian NJOP, Bapenda menggunakan pendekatan yang komprehensif dengan mempertimbangkan berbagai faktor. Beliau menyatakan:

“Kita tidak asal menetapkan NJOP. Ada metode penilaiannya. Kita lihat dulu zona nilai tanahnya, kita ada klasifikasi kelas tanah dari yang paling rendah sampai yang paling tinggi. Kita juga lihat harga pasar di sekitar objek pajak tersebut, kita survey transaksi jual-beli yang terjadi. Kita juga pertimbangkan kondisi fisik bangunannya, apakah permanen atau semi permanen, kondisinya bagus atau tidak. Semua faktor itu kita perhitungkan untuk menetapkan NJOP yang fair”⁶⁷

Pendekatan multifaktor ini sejalan dengan standar penilaian properti yang diakui secara internasional, yang menurut studi terdahulu menekankan penggunaan metode penilaian obyektif dan berbasis data empiris untuk menghasilkan nilai yang andal dan konsisten. Penelitian tentang metodologi *market approach* menunjukkan bahwa evaluasi nilai properti yang didukung oleh data transaksi lebih komprehensif memberikan hasil estimasi yang lebih akurat dan transparan, selaras dengan prinsip *Internasional Valuation Standards* yang diadopsi oleh banyak negara di dunia.⁶⁸

Kabupaten Blitar memiliki sistem klasifikasi tanah yang terdiri dari 100 kelas tanah, dengan nilai NJOP per meter persegi yang bervariasi. Menurut Bapak Imam Solihin:

“NJOP tanah paling rendah kita itu Rp 140 per meter persegi, biasanya untuk daerah pegunungan atau bantaran

⁶⁷ Imam Solihin Wawancara (Blitar, 12 Januari 2026)

⁶⁸ Francesco Tajani, Pierfrancesco De Paola, And Giuseppe Cerullo, “Property Valuation : A Comparative Analysis Of Innovative Market Approach Methods,” 2025, 1–17, <https://doi.org/10.36253/Aestim-17322>.

sungai yang memang nilainya rendah. Sementara NJOP tertinggi bisa lebih dari Rp 2 juta per meter persegi, biasanya untuk tanah di depan Pemkab atau lokasi-lokasi strategis lainnya di pusat kota.”

Rentang nilai yang sangat lebar ini menunjukkan adanya disparitas geografis yang signifikan dalam nilai ekonomis properti di Kabupaten Blitar, yang dipengaruhi oleh faktor lokasi, aksesibilitas, dan potensi ekonomi kawasan.

Setelah proses pendataan dan penilaian selesai, tahapan selanjutnya adalah verifikasi dan validasi data. Dalam tahap ini, data hasil survei lapangan diverifikasi kebenarannya dan divalidasi kesesuaiannya dengan dokumen-dokumen pendukung seperti sertifikat tanah, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dan dokumen lainnya. Proses verifikasi ini penting untuk memastikan akurasi data yang akan digunakan sebagai dasar penetapan NJOP. Setelah data terverifikasi dan tervalidasi, langkah berikutnya adalah penetapan NJOP oleh Kepala Badan Pendapatan Daerah. NJOP yang telah ditetapkan kemudian dituangkan dalam database SISMIOP dan digunakan sebagai dasar perhitungan PBB-P2 yang terutang untuk tahun pajak berikutnya.

Tahapan terakhir adalah sosialisasi kepada masyarakat. Bapenda Kabupaten Blitar melakukan sosialisasi kepada masyarakat di desa-desa yang NJOP-nya di *update* untuk menjelaskan alasan pembaharuan, metode yang digunakan, serta implikasi terhadap besaran PBB-P2 yang harus dibayar. Bapak Imam Solihin menjelaskan:

“Kita selalu sosialisasi ke masyarakat sebelum SPPT diterbitkan. Kita jelaskan kenapa NJOP-nya naik, kita tunjukkan bukti-bukti pertumbuhan ekonomi di daerah mereka. Kita juga buka ruang untuk keberatan kalau memang ada wajib pajak yang merasa NJOP-nya tidak sesuai. Jadi prosesnya transparan dan akuntabel.”⁶⁹

Keterbukaan dan partisipasi masyarakat dalam proses penetapan NJOP merupakan wujud dari prinsip transparansi dan akuntabilitas dalam penyelenggaraan pemerintahan, Partisipasi publik dalam pengambilan keputusan kebijakan publik memungkinkan masyarakat menyampaikan aspirasi dan pandangan mereka secara langsung serta memperkuat legitimasi proses kebijakan, terutama ketika struktur pemerintahan memberikan ruang dialog dan konsultasi. Penelitian menunjukkan bahwa model keterlibatan warga yang efektif melalui forum konsultatif dan akses informasi yang memadai dapat meningkatkan tingkat partisipasi serta responsivitas kebijakan terhadap kebutuhan masyarakat, sehingga memperkuat transparansi dan pertanggungjawaban pemerintah terhadap publik.⁷⁰

4. Pertimbangan Teknis dan Ekonomis

Dari aspek teknis, pembaharuan NJOP di Kabupaten Blitar mempertimbangkan beberapa faktor penting. Pertama, kemampuan teknis dan sumber daya manusia yang dimiliki oleh Bapenda. Proses

⁶⁹ Imam Solihin Wawancara (Blitar, 12 Januari 2026)

⁷⁰ Loso Judijanto Et Al., “Analisis Partisipasi Masyarakat Dalam Pengambilan Keputusan Publik : Menilai Efektivitas Model Membangun Fondasi Demokratis Dan Menjembatani Hubungan Antara Pemerintah Dan Warganya . Penelitian Ini , Berjudul " Analisis Partisipasi Masyarakat Dalam Pengam,” *Jurnal Cahaya Mandalika* 03 (2022), <https://doi.org/10.36312/Jcm.V3i2.2367>.

pembaharuan NJOP memerlukan tenaga pendata dan penilai yang memiliki kompetensi di bidang penilaian properti. Bapak Imam Solihin menjelaskan:

“Kita punya tim pendata dan penilai yang sudah dilatih. Mereka harus paham cara mengukur tanah, menilai bangunan, dan menganalisis nilai pasar. Tapi jumlah SDM kita terbatas, jadi kita tidak bisa langsung update semua desa sekaligus.”⁷¹

Keterbatasan SDM ini menjadi salah satu faktor yang membatasi kecepatan dan cakupan pembaharuan NJOP yang dapat dilakukan dalam satu periode anggaran.

Kedua, ketersediaan data dan informasi yang akurat. Pembaharuan NJOP memerlukan data yang komprehensif mengenai kondisi objek pajak, transaksi properti di pasar, serta perkembangan kawasan. Implementasi SISMIOP menjadi instrumen penting dalam menyediakan basis data yang akurat. Namun demikian, masih terdapat 45 desa/kelurahan yang belum menggunakan SISMIOP, sehingga untuk wilayah tersebut proses pendataan dan penilaian memerlukan waktu dan upaya yang lebih besar. Bapak Imam Solihin menyatakan:

“Desa yang sudah SISMIOP lebih mudah di update NJOP-nya karena datanya sudah tertata rapi. Yang belum SISMIOP, kita harus kerja ekstra dari nol lagi untuk mendata semua objek pajaknya.”⁷²

⁷¹ Imam Solihin Wawancara (Blitar, 12 Januari 2026)

⁷² Imam Solihin Wawancara (Blitar, 12 Januari 2026)

Hal ini mengindikasikan bahwa percepatan implementasi SISMOP di seluruh desa/kelurahan menjadi prasyarat untuk dapat melakukan pembaharuan NJOP secara menyeluruh dan berkala.

Dari aspek ekonomis, pertimbangan utama adalah keterbatasan anggaran yang dialokasikan untuk kegiatan pembaharuan NJOP. Kegiatan pembaharuan NJOP memerlukan biaya untuk survei lapangan, pengadaan peralatan, pelatihan SDM, sosialisasi, serta pemutakhiran sistem informasi. Bapak Imam Solihin menjelaskan realitas kendala anggaran:

“Anggaran kita untuk PBB memang terbatas. Kita harus realistis. Daripada kita paksakan update semua desa tapi hasilnya tidak maksimal, lebih baik kita fokus ke daerah prioritas dulu dengan hasil yang berkualitas.”⁷³

Pendekatan ini mencerminkan prinsip efisiensi dalam penggunaan anggaran publik, di mana keterbatasan sumber daya menuntut pemerintah untuk memprioritaskan program-program yang memberikan dampak terbesar terhadap kesejahteraan masyarakat. Penelitian mengenai *performance based budgeting* menunjukkan bahwa kualitas penganggaran yang berorientasi pada hasil berperan penting dalam memastikan bahwa alokasi anggaran diarahkan pada program dengan manfaat sosial yang paling signifikan, sehingga meningkatkan efektivitas dan efisiensi belanja publik.⁷⁴

⁷³ Imam Solihin Wawancara (Blitar, 12 Januari 2026)

⁷⁴ Hengky Irawan, Eddy Suratman, And Mustaruddin Saleh, “Regional Disparities In Fiscal Decentralization Outcomes : Assessing The Mediating Role Of Performance-Based Budgeting On Social Welfare In Indonesia,” *Ssrn Electronic Journal*, No. 3 (2022), <https://doi.org/10.2139/ssrn.4991559>.

Pertimbangan ekonomis lainnya adalah dampak terhadap penerimaan PBB-P2. Pembaharuan NJOP di wilayah yang mengalami pertumbuhan ekonomi pesat berpotensi meningkatkan penerimaan pajak secara signifikan. Bapak Imam Solihin menjelaskan:

“Di jalur nasional, ada beberapa objek yang NJOP-nya naik cukup tinggi karena memang nilai pasarnya sudah naik. Dampaknya, PBB yang harus dibayar juga naik. Tapi ini fair karena kemampuan ekonomi mereka juga sudah naik. Orang yang punya ruko di jalur nasional, penghasilannya jauh lebih besar dibanding petani di daerah pegunungan.”⁷⁵

Argumentasi ini sejalan dengan prinsip *ability to pay* dalam teori perpajakan, yang menyatakan bahwa beban pajak harus mencerminkan kemampuan ekonomi wajib pajak dan ditetapkan sedemikian rupa sehingga mencerminkan keadilan vertikal. Literatur tentang *tax fairness* menunjukkan bahwa sistem perpajakan yang baik tidak hanya mempertimbangkan kemampuan wajib pajak untuk membayar, tetapi juga menyesuaikan tarif pajak secara progresif agar individu dengan kemampuan ekonomi lebih besar menanggung porsi pajak yang lebih tinggi, sehingga memperkuat keadilan dalam distribusi beban pajak.⁷⁶

Untuk mengurangi beban wajib pajak yang terdampak kenaikan NJOP, Pemerintah Kabupaten Blitar juga memberikan stimulus berupa pengurangan PBB dengan besaran yang berbeda-beda untuk masing-masing desa/kelurahan. Bapak Imam Solihin menjelaskan:

⁷⁵ Imam Solihin Wawancara (Blitar, 12 Januari 2026)

⁷⁶ Fifi Angriani, Putri Naslia, And Yulianti Yulianti, “Advances In Taxation Research Tax Fairness And Public Perception : A Comparative Literature Review,” *Advance In Taxation Research* 2, No. 2 (2024): 97–108, <https://doi.org/10.60079/Atr.V2i2.294>.

“Kita juga tidak serta merta langsung menaikkan PBB yang harus dibayar begitu saja. Ada kebijakan stimulus dari Bupati yang memberikan pengurangan dengan besaran berbeda untuk tiap desa. Ini untuk meringankan beban masyarakat di masa transisi.”⁷⁷

Kebijakan stimulus ini merupakan wujud dari prinsip keadilan dalam perpajakan yang mempertimbangkan aspek sosial ekonomi masyarakat. Meskipun demikian, perlu dicatat bahwa kebijakan stimulus ini tidak diatur dalam surat edaran formal, melainkan merupakan kebijakan yang ditetapkan melalui Peraturan Bupati sesuai dengan kewenangan yang diberikan dalam Perbup Nomor 9 Tahun 2024 Pasal 36 ayat (3) yang mengatur tentang kondisi tertentu yang dapat diberikan pengurangan pajak, termasuk untuk stimulus peningkatan perekonomian masyarakat.

C. Kesesuaian NJOP Secara Parsial Tersebut Dengan Perspektif Keadilan Proporsional Dan Keadilan Islam Menurut Al-Mawardi

1. Analisis Berdasarkan Kebijakan Pembaharuan NJOP Dengan Prinsip Keadilan Proporsional

Konsep keadilan proporsional yang dikemukakan oleh Aristoteles menekankan bahwa keadilan terwujud ketika perlakuan yang diberikan kepada setiap pihak sesuai dengan proporsi yang seharusnya mereka terima berdasarkan kondisi dan kontribusi mereka. Dalam konteks perpajakan, keadilan proporsional mengandung dua dimensi utama, yaitu keadilan horizontal dan keadilan vertikal. Keadilan horizontal

⁷⁷ Imam Solihin Wawancara (Blitar, 12 Januari 2026)

mensyaratkan bahwa wajib pajak yang memiliki kemampuan ekonomi yang sama harus diperlakukan sama dalam pengenaan pajak, sementara keadilan vertikal mensyaratkan bahwa wajib pajak yang memiliki kemampuan ekonomi yang berbeda harus diperlakukan berbeda sesuai dengan tingkat kemampuan ekonominya. Sebagaimana dikemukakan oleh Nunzio Ali (2019) dalam pengembangan teori Aristoteles, keadilan distributif dalam perpajakan mensyaratkan bahwa beban pajak harus didistribusikan secara proporsional berdasarkan kapasitas ekonomi masing-masing wajib pajak.⁷⁸

Dalam kaitannya dengan pembaharuan NJOP di Kabupaten Blitar, kebijakan ini dapat dianalisis dari perspektif keadilan proporsional. Pertama, dari aspek keadilan horizontal, kebijakan pembaharuan NJOP yang diprioritaskan pada wilayah jalur nasional dan Kecamatan Ponggok sebenarnya mencerminkan upaya pemerintah daerah untuk mewujudkan keadilan horizontal. Sebelum pembaharuan NJOP dilakukan, terdapat ketidakadilan horizontal yang sangat mencolok, yaitu objek-objek pajak yang memiliki nilai pasar yang tinggi masih dikenakan NJOP yang rendah karena belum di *update*, sementara objek pajak lain yang sudah di *update* sebelumnya dikenakan NJOP yang lebih sesuai dengan nilai pasarnya. Kondisi ini mengakibatkan wajib pajak yang seharusnya

⁷⁸ Nunzio Ali, *How Rich Should The 1% Be? Proporsional Justice And Economic Inequality, How Rich Should The 1% Be?*, 1st Ed. (London & New York: Routledge (Imprint Dari Taylor & Francis Group), 2022), <https://doi.org/10.4324/9781003189428>.

memiliki kemampuan ekonomi yang sama (dilihat dari nilai properti yang dimiliki) membayar PBB dengan jumlah yang sangat berbeda.

Bapak Imam Solihin dalam wawancara memberikan contoh konkret mengenai ketidakadilan horizontal yang terjadi sebelum pembaharuan NJOP. Beliau menyatakan:

“Misalnya ada dua rumah dengan kondisi yang hampir sama, sama-sama di pinggir jalan raya, sama-sama luas tanahnya 200 meter persegi, sama-sama bangunan permanen. Tapi yang satu di jalur nasional yang belum di update NJOP-nya, yang satu di desa lain yang sudah di update. Bisa jadi PBB-nya beda jauh. Nah ini yang tidak adil. Makanya kita perlu update NJOP di jalur nasional supaya lebih adil.”⁷⁹

Pernyataan ini menunjukkan bahwa pembaharuan NJOP di jalur nasional dapat dipahami sebagai langkah korektif untuk mengatasi ketidakadilan horizontal yang muncul akibat ketidaksesuaian antara NJOP dan nilai pasar riil. Ketidakadilan horizontal terjadi ketika wajib pajak dengan karakteristik objek pajak yang relatif sebanding dikenakan beban pajak yang berbeda. Indrayani dan Djajanunzio, menegaskan bahwa tidak tepatnya penetapan NJOP berpotensi menimbulkan pelanggaran terhadap asas keadilan pajak, karena tidak mencerminkan kemampuan ekonomi dan nilai riil objek pajak secara proporsional. Oleh karena itu, pembaharuan NJOP menjadi instrumen penting untuk memulihkan keadilan fiskal dalam menyeimbangkan kembali beban pajak antar wajib pajak yang berada pada kondisi ekonomi yang setara.⁸⁰

⁷⁹ Imam Solihin Wawancara (Blitar, 12 Januari 2026)

⁸⁰ Jesica Indrayani And Benny Djaja, “Nilai Jual Objek Pajak Atas Bumi Dan Bangunan Ditinjau Dari Teori Keadilan,” *Lex Jurnalica* Volume 20 (2023): 190–97, <https://doi.org/10.47007/Lj.V20i2.6771>.

Dari perspektif keadilan vertikal, kebijakan pembaharuan NJOP di Kabupaten Blitar juga dapat dipandang sebagai upaya mewujudkan keadilan distributif. Jalur nasional merupakan kawasan yang mengalami pertumbuhan ekonomi pesat dengan munculnya ruko-ruko perdagangan, perumahan elit, dan aktivitas ekonomi yang tinggi. Pemilik properti di kawasan ini umumnya memiliki kemampuan ekonomi yang lebih tinggi dibandingkan dengan pemilik properti di daerah pedesaan atau pegunungan. Dengan di *update* nya NJOP di jalur nasional, maka beban PBB yang harus dibayar oleh pemilik properti di kawasan tersebut akan meningkat, yang berarti kontribusi mereka terhadap penerimaan daerah juga meningkat. Hal ini sejalan dengan prinsip keadilan vertikal yang mensyaratkan bahwa mereka yang memiliki kemampuan ekonomi lebih tinggi harus membayar pajak yang lebih tinggi pula.⁸¹

Namun demikian, dari perspektif keadilan proporsional, masih terdapat pertanyaan kritis mengenai apakah pembaruan NJOP yang hanya dilakukan pada sebagian wilayah dapat sepenuhnya memenuhi prinsip keadilan. Pemutakhiran NJOP yang bersifat selektif berpotensi menciptakan ketimpangan baru antara wajib pajak di wilayah yang telah diperbarui dengan wilayah yang belum, di mana kelompok pertama menanggung beban pajak yang lebih besar sementara kelompok kedua masih menikmati NJOP lama yang belum mencerminkan nilai pasar.

⁸¹ Zilzia Kanaya Siti Maisun Mudina Tasyah, Skolastika Primarosa Krishna, Valery Vega Latuconsina, "Pajak Bumi Dan Bangunan Penetapan Njop Pbb-P2 Perumahan Di Dki Jakarta Dilihat Dari Asas Keadilan," *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* 11 (2025): 243–50, <https://doi.org/https://jurnal.peneliti.net/index.php/jiwp/article/view/11065>.

Evaluasi kebijakan pemutakhiran NJOP menunjukkan bahwa kondisi ini memang dapat menimbulkan ketegangan dalam prinsip keadilan pajak, khususnya keadilan horizontal dan proporsional. Namun, di sisi lain, dalam konteks keterbatasan sumber daya administratif dan fiskal pemerintah daerah, strategi prioritas wilayah merupakan pendekatan kebijakan yang rasional dan lazim digunakan. Sejalan dengan teori keadilan Rawls, ketidaksetaraan atau ketidakadilan sementara dapat dibenarkan apabila dimaksudkan untuk mencapai tingkat keadilan yang lebih besar di masa depan, sehingga kebijakan pembaruan NJOP parsial dapat dipahami sebagai *second best solution* dalam proses menuju sistem perpajakan daerah yang lebih adil secara keseluruhan.⁸²

Selain itu, penerapan sistem NJKP berjenjang sebagaimana diatur dalam Perbup Nomor 1 Tahun 2025 juga mencerminkan upaya pemerintah daerah dalam mewujudkan keadilan proporsional. Sistem berjenjang ini menetapkan bahwa objek pajak dengan NJOP yang lebih tinggi akan dikenakan NJKP yang lebih tinggi pula, sehingga beban pajaknya secara proporsional lebih besar. Misalnya, objek pajak dengan NJOP Rp 50 juta dikenakan NJKP 29%, sementara objek pajak dengan NJOP Rp 10 miliar dikenakan NJKP 39%. Sistem progresif ini memastikan bahwa pemilik properti bernilai tinggi akan memberikan kontribusi pajak yang lebih besar secara proporsional, sejalan dengan

⁸² Yulianti Abbas Yusron Hilmy, "Haruskah Melakukan Survey Ulang? Evaluasi Metode Pemutakhiran Njop Bumi Pbb-P2 Di Kota Xyz," *Iqtishoduna Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam* 19, No. 2 (2023), <https://doi.org/10.18860/Iq.V19i2.21821>.

prinsip ability to pay dalam sistem progresif yang mendistribusikan beban pajak berdasarkan kemampuan ekonomi wajib pajak.⁸³

2. Analisis berdasarkan Teori Keadilan Islam (Al-Mawardi)

Dalam perspektif keadilan Islam sebagaimana dikemukakan oleh Al-Mawardi, keadilan merupakan salah satu prinsip fundamental yang harus ditegakkan dalam seluruh aspek kehidupan, termasuk dalam pengelolaan keuangan negara dan pemungutan pajak. Al-Mawardi menekankan tiga prinsip utama dalam keadilan, yaitu prinsip keseimbangan (tawazun), prinsip persamaan (musawah), dan prinsip kemaslahatan (maslahah). Dalam konteks perpajakan, ketiga prinsip ini harus diimplementasikan secara seimbang untuk mewujudkan sistem pemajakan yang adil dan tidak memberatkan rakyat. Sebagaimana dikemukakan oleh Qardawi dalam penjelasan mengenai perpajakan dalam Islam, pemungutan pajak harus dilakukan dengan mempertimbangkan kemampuan ekonomi wajib pajak (ability to pay) dan tidak boleh memberatkan secara berlebihan, serta hasilnya harus digunakan untuk kemaslahatan umum.⁸⁴

Prinsip keseimbangan (tawazun) dalam keadilan Islam mengandung makna bahwa dalam penetapan beban pajak harus terdapat keseimbangan antara hak negara untuk memungut pajak dengan hak rakyat untuk tidak

⁸³ Yunita Rodho Rahmawati, "Keadilan Sosial Dalam Pajak Progresif: Bagaimana Sistem Pajak Mempengaruhi Beban Warga Kaya Dan Miskin Di Indonesia," *Restitusi: Jurnal Riset Perpajakan* 3, No. 2 (2024): 47–56, <https://doi.org/10.33096/Restitusi.V3i2.969>.

⁸⁴ Studi Ijtihad, Yusuf Al-Qaradawi Dan, And Wahbah Az, "Fiqih Zakat Profesi Studi Ijtihad Yusuf Al-Qaradawi Dan Wahbah Az Zuhayli," *Journal Of Islamic Economic Scholar* 6, No. 1 (2025): 29–41, <https://doi.org/10.14421/Jies.2025.6.1.29-41>.

dibebani secara berlebihan. Dalam konteks pembaharuan NJOP di Kabupaten Blitar, prinsip keseimbangan ini tercermin dalam beberapa aspek. Pertama, pemerintah daerah tidak serta-merta menaikkan NJOP secara drastis tanpa dasar yang jelas, melainkan berdasarkan pada penilaian yang objektif terhadap nilai pasar properti. Kedua, pemerintah daerah memberikan stimulus berupa pengurangan PBB untuk meringankan beban masyarakat, terutama di masa transisi setelah NJOP di *update*. Ketiga, pemerintah daerah membuka ruang bagi wajib pajak yang merasa keberatan dengan penetapan NJOP untuk mengajukan keberatan, yang menunjukkan adanya check and balance dalam proses penetapan pajak.⁸⁵

Bapak Imam Solihin dalam wawancara menegaskan komitmen pemerintah daerah untuk menjaga keseimbangan antara kepentingan peningkatan penerimaan daerah dengan kemampuan masyarakat. Beliau menyatakan:

“Kita paham bahwa kenaikan NJOP akan berdampak pada kenaikan PBB yang harus dibayar masyarakat. Makanya kita sangat hati-hati dalam menetapkan NJOP. Kita tidak boleh sembarangan. Kita harus punya dasar yang kuat. Dan kita juga kasih keringanan stimulus untuk yang memang kesulitan. Kita juga buka ruang untuk komplain kalau memang ada yang tidak setuju.”

Pernyataan ini menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan kebijakan, pemerintah daerah berupaya untuk menjaga keseimbangan kepentingan

⁸⁵ Zanatull Cahya Nessa Maulidhyna, “Analisis Fungsi Pajak Dalam Negara Modern Berdasarkan Perspektif Ekonomi Islam,” *Jurnal Bisnis, Ekonomi Syariah, Dan Pajak Volume. 2* (2025): 275–98, <https://doi.org/10.61132/Jbep.V2i2.1189>.

dan tidak bersikap sewenang-wenang, yang sejalan dengan prinsip tawazun dalam keadilan Islam.

Prinsip persamaan (*musawah*) dalam keadilan Islam mengandung makna bahwa setiap orang harus diperlakukan sama di hadapan hukum dan tidak boleh ada diskriminasi berdasarkan status sosial, ekonomi, atau faktor lainnya. Dalam konteks pembaharuan NJOP, prinsip musawah dapat diinterpretasikan sebagai kewajiban pemerintah untuk memperlakukan seluruh wajib pajak secara sama berdasarkan kondisi objektif mereka. Pembaharuan NJOP yang diprioritaskan pada jalur nasional dan Ponggok bukan merupakan bentuk diskriminasi, melainkan merupakan perlakuan yang berbeda berdasarkan kondisi objektif yang berbeda. Wajib pajak di jalur nasional yang memiliki properti dengan nilai pasar tinggi seharusnya dikenakan NJOP yang tinggi pula, sementara wajib pajak di daerah rural dengan nilai pasar rendah seharusnya dikenakan NJOP yang rendah pula. Perlakuan yang sama dalam kondisi yang berbeda justru akan menciptakan ketidakadilan, sebagaimana dikemukakan oleh Al-Qardhawi (2020) bahwa musawah bukan berarti menyamakan yang tidak sama, melainkan memberikan hak sesuai dengan proporsinya.⁸⁶

Prinsip kemaslahatan (*maslahah*) dalam keadilan Islam menekankan bahwa setiap kebijakan publik harus ditujukan untuk mencapai

⁸⁶ Nur El Habib And Sigit Nurhendi, "Tax And Islamic Review According To The Views Of Classical Scholars And Contemporary," *Internasioanl Journal Of Islamic Economic Studies* 2 (2025), <https://jurnal.stieskhas.ac.id/Ijies/Article/View/6>.

kemaslahatan umum (*public welfare*). Dalam konteks pembaharuan NJOP, prinsip *masalah* dapat dilihat dari dua aspek. Pertama, dari aspek penerimaan daerah, pembaharuan NJOP berpotensi meningkatkan penerimaan PBB-P2 yang akan digunakan untuk membiayai pembangunan dan pelayanan publik. Peningkatan PAD akan memperkuat kapasitas fiskal daerah dan mengurangi ketergantungan terhadap transfer dari pemerintah pusat, yang pada akhirnya akan meningkatkan kualitas pelayanan publik untuk kesejahteraan masyarakat. Kedua, dari aspek keadilan distributif, pembaharuan NJOP memastikan bahwa mereka yang memiliki kemampuan ekonomi lebih tinggi memberikan kontribusi yang lebih besar kepada negara, sementara mereka yang berkemampuan ekonomi rendah tidak dibebani secara berlebihan. Hal ini sejalan dengan konsep *redistributive justice* dalam ekonomi Islam yang dikemukakan oleh Chapra, yang menekankan pentingnya redistribusi kekayaan untuk mengurangi kesenjangan ekonomi dan mewujudkan kesejahteraan sosial.⁸⁷

Namun demikian, dari perspektif keadilan Islam, perlu dipertanyakan apakah pembaharuan NJOP yang belum mencakup seluruh wilayah dapat sepenuhnya memenuhi prinsip *masalah*. Di satu sisi, prioritas wilayah yang pertumbuhan ekonominya pesat merupakan strategi yang rasional untuk memaksimalkan dampak dengan sumber

⁸⁷ Menurut M Umer and Chapra Analisis, “Keadilan Distributif Dan Peran Negara Konsep Dan Implementasinya,” *JSE: Jurnal Sharia Economica* 4, no. April (2025), <https://doi.org/https://doi.org/10.46773/jse.v4i1> e-ISSN.

daya yang terbatas. Di sisi lain, wilayah-wilayah yang belum di *update* NJOP-nya mungkin mengalami ketidakadilan karena masih menggunakan NJOP yang lama yang tidak sesuai kondisi riil. Oleh karena itu, dari perspektif *masalah*, pemerintah daerah perlu merumuskan *roadmap* kebijakan yang jelas untuk melakukan pembaharuan NJOP secara bertahap di seluruh wilayah Kabupaten Blitar sehingga dalam jangka panjang keadilan dapat terwujud secara menyeluruh. Kajian kebijakan publik dari perspektif *maqāṣid al-syarī'ah* menunjukkan bahwa kemaslahatan bukan hanya dilihat dari manfaat jangka pendek, tetapi harus mempertimbangkan kesejahteraan jangka panjang dan harmoni sosial, yang menjadikan strategi bertahap sebagai bagian dari pencapaian tujuan kemaslahatan umum.⁸⁸

⁸⁸ Dety Sudarmawan Samidi, Mohammad Faby Rizky Karnadi Nurfadilah, "The Role of Maqasid Al-Shariah and Maslahah in Ethical Decision Making: A Study of Professionals in Indonesia," *Studies, Internasioanl Journals Of Business* 1, no. 2 (2022): 85–92, <https://doi.org/https://doi.org/10.32924/ijbs.v1i2.23>.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, pembaharuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tahun 2024 di Kabupaten Blitar dilaksanakan secara terbatas pada wilayah jalur nasional, Kecamatan Ponggok, dan Kecamatan Garum dengan mempertimbangkan perkembangan ekonomi, peningkatan aktivitas perdagangan dan pariwisata, serta kenaikan nilai pasar properti pada wilayah tersebut. Kebijakan ini memiliki dasar kewenangan yang jelas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, yang memberikan otoritas kepada pemerintah daerah dalam menetapkan NJOP sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Pelaksanaan pembaharuan secara bertahap mencerminkan adanya strategi prioritas wilayah berdasarkan urgensi dan dampak fiskal, sekaligus mempertimbangkan keterbatasan sumber daya administrasi dan ketersediaan data yang akurat dalam proses penilaian objek pajak.

Dari perspektif keadilan, kebijakan pembaharuan NJOP tersebut pada prinsipnya telah mencerminkan keadilan proporsional, karena penyesuaian nilai pajak dilakukan berdasarkan kondisi objektif dan dinamika nilai pasar di wilayah prioritas. Penerapan Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) secara berjenjang menunjukkan adanya diferensiasi beban pajak sesuai nilai ekonomis objek pajak, sehingga sejalan dengan prinsip keadilan distributif.

Dalam perspektif keadilan Islam, kebijakan ini juga mencerminkan prinsip tawazun (keseimbangan), musawah (persamaan di hadapan hukum), dan maslahah (kemaslahatan umum), karena bertujuan menjaga keseimbangan antara kepentingan penerimaan daerah dan perlindungan terhadap wajib pajak. Namun demikian, pembaharuan yang belum diterapkan secara menyeluruh berpotensi menimbulkan ketidakadilan horizontal antar wilayah, terutama apabila terdapat perbedaan signifikan antara NJOP yang telah diperbaharui dan yang masih menggunakan nilai lama. Oleh karena itu, diperlukan perencanaan pembaharuan yang lebih sistematis, bertahap, dan berbasis data yang komprehensif guna menjamin pemerataan keadilan fiskal di seluruh wilayah Kabupaten Blitar.

B. Saran

Berdasarkan manfaat praktis penelitian ini sebagai dasar dalam merumuskan kebijakan penetapan NJOP yang lebih transparan, proporsional, dan akuntabel, disarankan kepada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar untuk menyusun dan mempublikasikan Standar Operasional Prosedur (SOP) penetapan NJOP yang komprehensif dan mudah dipahami oleh masyarakat, mengembangkan sistem informasi publik berbasis digital yang memungkinkan wajib pajak untuk mengakses informasi NJOP properti mereka secara online, serta menyelenggarakan forum dialog publik secara berkala sebelum melakukan pembaharuan NJOP di suatu wilayah untuk memberikan kesempatan bagi masyarakat menyampaikan aspirasi dan masukan. Langkah-langkah ini akan meningkatkan transparansi dan

akuntabilitas proses penetapan NJOP serta memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah daerah.

Sebagai dasar evaluasi dan penyusunan peraturan daerah tentang PBB-P2 yang mencerminkan rasa keadilan bagi seluruh lapisan masyarakat, disarankan kepada Pemerintah Daerah dan DPRD Kabupaten Blitar untuk melakukan revisi atau penyempurnaan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2023 dengan menambahkan ketentuan yang lebih spesifik mengenai mekanisme penetapan NJOP, kriteria objektif untuk prioritas wilayah pembaharuan, dan mekanisme partisipasi publik yang mengikat secara hukum. Selain itu, perlu disusun Peraturan Bupati mengenai Pedoman Teknis Penetapan NJOP yang mengatur secara detail metodologi penilaian, klasifikasi zona nilai tanah, dan prosedur validasi hasil penilaian untuk memastikan konsistensi dan objektivitas penetapan NJOP di seluruh wilayah. Pemerintah daerah juga perlu menetapkan target jangka menengah dan jangka panjang untuk pembaharuan NJOP di seluruh desa/kelurahan yang dituangkan dalam RPJMD dengan alokasi anggaran yang memadai, sehingga masyarakat memiliki kepastian mengenai roadmap pembaharuan NJOP dan keadilan dapat terwujud secara lebih menyeluruh.

Dalam rangka meningkatkan kesadaran dan partisipasi masyarakat dalam mendukung kebijakan pajak yang berkeadilan serta memperkuat hubungan kepercayaan antara pemerintah daerah dan wajib pajak, disarankan kepada masyarakat untuk secara aktif mengikuti dan berpartisipasi dalam forum-forum sosialisasi atau dialog publik yang diselenggarakan oleh

Bapenda, meningkatkan literasi pajak dengan memahami hak dan kewajiban sebagai wajib pajak termasuk mekanisme keberatan dan pengurangan pajak yang diatur dalam Peraturan Bupati Nomor 9 Tahun 2024, serta menggunakan mekanisme keberatan secara konstruktif dengan melampirkan bukti-bukti pendukung apabila merasa penetapan NJOP tidak sesuai dengan kondisi riil properti. Partisipasi aktif masyarakat tidak hanya akan membantu pemerintah daerah dalam memperbaiki penetapan NJOP yang keliru, tetapi juga memperkuat pengawasan terhadap penggunaan hasil penerimaan PBB-P2 untuk memastikan bahwa pajak yang dibayar benar-benar digunakan untuk pembangunan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Implementasi saran-saran di atas diharapkan dapat mewujudkan sistem perpajakan daerah yang tidak hanya efektif dalam meningkatkan penerimaan daerah, tetapi juga berkeadilan, transparan, akuntabel, dan partisipatif, sehingga tujuan desentralisasi fiskal untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dapat tercapai secara optimal dengan tetap menjaga harmonisasi hubungan antara pemerintah daerah dan masyarakat yang dibangun atas dasar kepercayaan dan keadilan

DAFTAR PUSTAKA

Kitab dan Peraturan Perundang-Undangan

Undang - Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang No 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Bupati Blitar Nomor 9 Tahun 2024 Tentang Tata Gara Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (2022).

Buku

Ali, Nunzio. *How Rich Should the 1% Be? Proportional Justice and Economic Inequality*.

1st ed. London & New York: Routledge (Taylor & Francis Group), 2022.

<https://doi.org/10.4324/9781003189428>

Ashoer, Muhammad, Erika Revida, Idah Kusuma Dewi Marulam MT Simarmata, Nasrullah, Nina Mistriani Ridha Sefina Samosir, Sukarman Purba, Islahuddin Andi Meganingratna, Lalu Adi Permadi, Bonaraja Purba, I Made Murdana, Hengki Mangiring Parulian Simarmata. *Ekonomi Pariwisata*. 1st ed. Yogyakarta: Yayasan Kita Menulis, 2021.

Dunn, William N. *Public Policy Analysis: An Introduction*. 5th ed. Upper Saddle River, New Jersey: Pearson Education, 2011.

<https://books.google.co.id/books?id=lPE5CgAAQBAJ&printsec=copyright&hl=id#v=onepage&q&f=false>

Gunardi. *Buku Ajar Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Damara Press, 2022.

Hamzani, Achmad Irwan, Tiya Vika Widyastuti, Fajar Dian Aryani. *Metodologi Penelitian dan Penulisan Bidang Ilmu Hukum*. Medan: PT Media Penerbit Indonesia, 2024.

Hidayah, Khoirul, dan Ramadhita. *Hukum Pajak Konsep Dasar, Pengaturan, dan Penerapannya*. Malang: Setara Press, 2024.

- Khalimi, Darma Prawira. *Hukum Pajak dan Kepabeanan di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2022.
- Purba, Bonaraja, Desy Astrid Anindya, Syukriy Abdullah, Muhammad Tamrin Unang Toto Handiman, T. Zulham, David Yanto Daniel Mahulae Muliana, Yavishan, Adi Papa Pandarangga Fajrillah. *Ekonomi Publik Teori dan Penerapan Kebijakan Fiskal*. Medan: Yayasan Kita Menulis, 2024.
<https://desyastridanindya.blog.uma.ac.id/wp-content/uploads/sites/645/2024/05/FullBook-Ekonomi-Publik-Teori-dan-Penerapan-Kebijakan-Fiskal.pdf>
- Purwoto, Ady, Marina Ramadhani, Muhammad Taufik Rusydi, Nasruddin Khalil Harahap, Ibnu Mardiyanto, Erifendi Churniawan, Mahfudz Junaedi, et al. *Metodologi Penelitian Hukum*. Kabupaten Serang: PT Sada Kurnia Pustaka, 2023.
<https://repository.sadapenerbit.com/index.php/books/catalog/book/54>
- Ramadhani, Muhammad Syarif Rizki, Muhammad Aji Wisnu Graha Tri Yanuaria, Mohamad Hidayat Muhtar Nur Asmah, Muh. Akbar Fhad Syahril Rizky Dwi Utami Ahmad Rustan, Hanry Setiawan Nasution Airlangga Putera, Krisman Wilhelmus Miftahul Jannah. *Metode Penelitian Hukum*. Padang: Get Press Indonesia, 2024.
- Saleh, Sirajuddin. *Mengenal Penelitian Kualitatif: Panduan bagi Peneliti Muda*. Gowa: Agma, 2023.
- Stiglitz, J. E., dan J. K. Rosengard. *Economics of the Public Sector*. 4th ed. New York: W. W. Norton & Company, 2021.

Artikel Jurnal

- Almubarak, Fauzi. "Keadilan dalam Perspektif Islam." *Istighna* 1, no. 2 (2018). <http://e-journal.stit-islamic-village.ac.id/index.php/istighna>
- Angriani, Fifi, Putri Naslia, dan Yulianti Yulianti. "Tax Fairness and Public Perception." *Advance in Taxation Research* 2, no. 2 (2024).
<https://doi.org/https://doi.org/10.60079/atr.v2i2.294>
- Aristotle. "Nicomachean Ethics." (2016). <https://doi.org/10.2307/jj.18254729.12>
- Aryanti, Amelia, Syafri Hariansah, dan Cik Marhayani. "Tinjauan Yuridis Penetapan NJOP." *Kajian Ilmiah Hukum dan Kenegaraan* 2, no. 2 (2023).
<https://doi.org/https://doi.org/10.35912/KIHAN.v2i2.2697>

- Burhan. "Efektivitas PERDA Kabupaten Padang Lawas Utara." *Jurnal Smart Hukum* 1, no. 1 (2022).
<https://ejournal.ipinternasional.com/index.php/jsh/article/download/139/129>
- Christia, Adissya Mega, dan Budi Ispriyarso. "Desentralisasi Fiskal dan Otonomi Daerah." *Law Reform* 15 (2021).
<https://doi.org/https://doi.org/10.14710/lr.v15i1.23360>.
- Djasmanuddin. "Analisis Assessment Ratio NJOP Tanah." (2021).
<https://jurnalwahana.poltekykpn.ac.id/wahana/article/view/40/42>
- Habib, Nur El, dan Sigit Nurhendi. "Tax and Islamic Review." *International Journal of Islamic Economic Studies* 2 (2025).
<https://Jurnal.Stieskhas.Ac.Id/Ijies/Article/View/6>
- Hartono, Nicky Dwi, Gatot Wahyu Nugroho, dan Hendra Tanjung. "Pengaruh Kenaikan NJOP." *Jurnal Revenue* 5 (2025).
<https://revenue.lppmbinabangsa.id/index.php/home/article/view/602/394>
- Hermawan, Rio, And Tomy Michael. "Penaan Pajak Bumi Dan Bangunan Bagi Pemukiman Terapung Di Atas Perairan Indonesia." *Media Hukum Indonesia* 2, No. 4 (2024): 707–18.
<https://doi.org/https://doi.org/10.5281/Zenodo.14286768>
- Hilmy, Yusron, dan Yulianti Abbas. "Evaluasi Metode Pemutakhiran NJOP." *IQTISHODUNA* 19, no. 2 (2023).
<https://doi.org/https://doi.org/10.18860/iq.v19i2.21821>
- Hulwah, Hulwah Fikriyani Fauziyah. "Kontribusi Otonomi Daerah." *Jurnal Rechten* 2, no. 1 (2020). <https://doi.org/10.52005/Rechten.V2i1.59>
- Indrayani, Jesica, dan Benny Djaja. "NJOP Ditinjau dari Teori Keadilan." *Lex Jurnalica* 20 (2023). <https://doi.org/https://doi.org/10.47007/lj.v20i2.6771>
- Irawan, Hengky, Eddy Suratman, dan Mustaruddin Saleh. "Regional Disparities in Fiscal Decentralization." *SSRN* (2022).
<https://doi.org/https://dx.doi.org/10.2139/ssrn.4991559>
- Jamaludin, Abdullah, dan Hari Purwadi. "Normative Review of Legal Authority." *Rule of Law Studies Journal* 1 (2025).
<https://doi.org/https://doi.org/10.64780/rolsj.v1i2.66>

- Judijanto, Loso, Fritz Hotman, Syahmahita Damanik, Iwan Henri Kusnadi, Natasya Virginia Leuwol, et al. "Analisis Partisipasi Masyarakat." *Jurnal Cahaya Mandalika* 03 (2022). <https://doi.org/https://doi.org/10.36312/jcm.v3i2.2367>
- Lestari, Dita Dwi, Kadar Pamuji, dan Supriyanto. "Implementasi Kebijakan Pemungutan PBB-P2." *Sudirman Law Review* 3 (2024).
<https://journal.fh.unsoed.ac.id/index.php/SLR/article/view/166>
- Lodewyk, Albert, Sentosa Siahaan, Budiman Ginting, Muhammad Yamin, dan Keizerina Devi. "Legal Analysis of the Transition of NJOP." (2022). <https://www.atlantispress.com/proceedings/icoposdev-21/125970388>
- Maulidhyna, Nessa, dan Zanatul Cahya. "Analisis Fungsi Pajak." *Jurnal Bisnis, Ekonomi Syariah, dan Pajak* 2 (2025).
<https://doi.org/https://doi.org/10.61132/jbep.v2i2.1189>
- Mudina Tasyah, Siti Maisun, Skolastika Primarosa Krishna, Valery Vega Latuconsina, dan Zilzia Kanaya. "Pajak Bumi dan Bangunan Penetapan NJOP." *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* 11 (2025).
<https://doi.org/https://jurnal.peneliti.net/index.php/JIWP/article/view/11065>
- Nasution, Muhammad Iqbal, Budiman Ginting, Bastari, dan Utary Maharany Barus. "Analisis Yuridis Pengurangan PBB-P2." *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah* 4 (2023).
<https://doi.org/https://doi.org/10.30743/jhah.v4i4.8544>
- Oktari, Alya, Khairanis Yulita, dan Universitas Padjadjaran. "Modernisasi Sistem Administrasi Perpajakan." *Jurnal Media Akademik* 3 (2025).
<https://doi.org/https://doi.org/10.62281/v3i8.2678>
- Putri, Nazwa Alya, Nur Eliza Siregar, dan Kholidatul Jamilah Nasution. "Pajak Bumi dan Bangunan." *Jurnal Ilmiah Ekonomi, Akuntansi, dan Pajak* 2 (2025).
<https://doi.org/https://doi.org/10.61132/jieap.v2i2.1176>
- Prabu, Swasito Adhipradana. "Uji Tingkat Kesesuaian NJOP." *Info Artha* 5, no. 1 (2021).
<https://doi.org/10.31092/jia.v5i2.1207>
- Rahmawati, Yunita Rodho. "Keadilan Sosial dalam Pajak Progresif." *Restitusi* 3, no. 2 (2024). <https://doi.org/https://doi.org/10.33096/restitusi.v3i2.969>
- Runtu, Treesje. "Analisis Pelaksanaan PBB-P2." *Jurnal LPPM* 6, no. 1 (2022).

- Rukmini, Sri, Bahrul. "Peranan Pajak dalam Pembangunan." *Dewantara* 2 (2016).
https://journal.stkipppgtritrenggalek.ac.id/index.php/kid/article/download/87/49?_c_f_chl_tk=3ySzgJ8okucG1uKdutRzBHu7DGPHwD0mu5XPhntpA2g-1763551226-1.0.1.1-3q.kMJEqGa7_T8PZcDbOEvtc_4EYrfYC4T9R5RIIdk2k
- Samidi, Sudarmawan, Mohammad Faby Rizky Karnadi Nurfadilah, dan Dety. "The Role of Maqasid Al-Shariah." *International Journal of Business Studies* 1 (2022).
<https://doi.org/https://doi.org/10.32924/ijbs.v1i2.23>
- Sari, Ratna. "Analisis Penetapan NJOP." *Jurnal Ilmiah Bisnis & Kewirausahaan* 12 (2023).
<https://e-jurnal.nobel.ac.id/index.php/jbk/article/download/3808/2003/8831>.
- Selni, Novistiana Irja, Kotan Y Stefanus, Hernimus Ratu Udju, et al. "Pengaturan Kewenangan Pengelolaan PBB." *Jurnal Hukum Bisnis* 13 (2024).
<https://doi.org/https://doi.org/10.47709/hukumbisnis.v13i05.4600>
- Sofia, Ardini, dan Eny Sulistyowati. "Kesadaran Hukum Wajib Pajak." *Novum: Jurnal Hukum* 8 (2021).
<https://doi.org/https://doi.org/10.2674/novum.v1i1.59775>
- Tajani, Francesco, Pierfrancesco De Paola, dan Giuseppe Cerullo. "Property Valuation." (2025). <https://doi.org/10.36253/aestim-17322>
- Umer, M., dan Chapra Analisis. "Keadilan Distributif dan Peran Negara." *JSE* 4 (2025).
<https://doi.org/https://doi.org/10.46773/jse.v4i1>
- Widuri, Neneng Ira, dan Safri Nurmantu. "Evaluasi Kebijakan NJOP." *Jurnal Ilmu Administrasi Publik* 4 (2024).
<https://doi.org/https://doi.org/10.31334/jiap.v4i4.4104>
- Yusuf, Muhammad, Amelia Katri Azizah, Isna Nur, Maulida Saputri. "Konsep Keadilan dalam Islam." *Indonesian Journal of Muhammadiyah Studies* 3 (2022).
<https://ijmus.muhammadiyahsalatiga.org/index.php/ijmus/article/download/47/127/353>
- Rafshanjani, Achmad Farhan, Ade Raihan Naufal, Hafitz Devan Hakim, dan Satrio Muhamad Ramadhan. "Teori/Konsep PBB-P2." *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* 11 (2025).
<https://doi.org/https://jurnal.peneliti.net/index.php/JIWP/article/view/11109>

Website

Bella, Putri. “Penyesuaian NJOP Naik? Pelajari Dampaknya Sekarang.” inca.ac.id, 2025.

<https://inca.ac.id/penyesuaian-njop>

DetikJateng, Tim. “Saat Bupati Pati Minta Maaf Usai Tantang Warga Demo Tolak Kenaikan PBB 250,” 2025. <https://www.detik.com/jateng/berita/d-8050430/saat-bupati-pati-minta-maaf-usai-tantang-warga-demo-tolak-kenaikan-pbb-250>

<https://www.detik.com/jateng/berita/d-8050430/saat-bupati-pati-minta-maaf-usai-tantang-warga-demo-tolak-kenaikan-pbb-250>

Inter-American Center of Tax Administrations. “Canons of Taxation, Equity and Equality.” CIAT. Accessed September 2, 2025. <https://www.ciat.org/principios-de-la-tributacion-equidad-e-igualdad/?lang=en>

<https://www.ciat.org/principios-de-la-tributacion-equidad-e-igualdad/?lang=en>

Pendapatan, Dinas. “Profile Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar.” Accessed December 20, 2025.

<https://bapenda.blitarkab.go.id/category/profile-dinas-pendapatan/>

Pusat Studi Hukum Konstitusi (PSHK) FH UII. “Fungsi Pajak Menurut Pasal 23 A UUD NRI 1945,” 2021. <https://www.uui.ac.id/fungsi-pajak-menurut-pasal-23a-uud-nri-1945>

<https://www.uui.ac.id/fungsi-pajak-menurut-pasal-23a-uud-nri-1945>

Siber, Harian. “Lebih Besar Pajak Pati, Warga Kabupaten Blitar Laporkan PBB Naik 300%.” Pusat Informasi Cyber, 2025. <https://hariansiber.com/lebih-besar-pajak-pati-warga-kabupaten-blitar-laporkan-pbb-naik-300/>

<https://hariansiber.com/lebih-besar-pajak-pati-warga-kabupaten-blitar-laporkan-pbb-naik-300/>

Situs Resmi Pemerintah Kabupaten Blitar, 2025. <https://www.blitarkab.go.id/>

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Lampiran 1 Pedoman Wawancara

1. Tentang Pertimbangan Penetapan NJOP Parsial

- a. Apa yang melatarbelakangi Pemerintah Kabupaten Blitar memutuskan untuk menerapkan penetapan NJOP secara parsial pada tahun 2025? Apakah ada pertimbangan khusus yang mendasari keputusan ini? (Dasar Kebijakan)
- b. Bagaimana Bapenda mengimplementasikan ketentuan Pasal 43 ayat (3) UU No. 1 Tahun 2022 yang mengatur tentang penetapan NJOP secara parsial? Apakah sudah ada regulasi turunan di tingkat daerah? (Landasan Hukum)
- c. Kriteria apa saja yang digunakan untuk menentukan wilayah mana yang akan dilakukan penetapan NJOP parsial? Apakah berdasarkan perkembangan ekonomi, pembangunan infrastruktur, atau faktor lainnya? (Kriteria Wilayah)
- d. Bagaimana proses identifikasi dan seleksi objek pajak yang akan dikenakan penetapan NJOP parsial? Apakah melibatkan survei lapangan atau analisis data tertentu? (Proses Identifikasi)
- e. Pertimbangan teknis apa saja yang menjadi acuan dalam menghitung kenaikan NJOP di wilayah yang ditetapkan secara parsial? Bagaimana metodologi penghitungannya? (Pertimbangan Teknis)
- f. Bagaimana proyeksi dampak fiskal dari penetapan NJOP parsial terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Blitar? Apakah sudah ada perhitungan target peningkatan penerimaan PBB-P2? (Aspek Fiskal)
- g. Bagaimana mekanisme koordinasi antara Bapenda dengan SKPD lain seperti Bappeda, Dinas PUPR, atau Dinas Pertanahan dalam menetapkan NJOP parsial? (Koordinasi Internal)
- h. Sumber data apa saja yang digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam penetapan NJOP parsial? Apakah menggunakan data nilai

transaksi pasar, perkembangan harga properti, atau data lainnya? (Data dan Informasi)

- i. Apakah penetapan NJOP parsial ini akan dilakukan setiap tahun atau dalam periode tertentu? Bagaimana mekanisme evaluasi dan penyesuaiannya? (Frekuensi Penetapan)
- j. Bagaimana Bapenda mempertimbangkan kondisi ekonomi masyarakat dan daya beli wajib pajak dalam menetapkan NJOP parsial di tengah kondisi ekonomi saat ini? (Pertimbangan Ekonomi)

2. Tentang Prinsip Keadilan

- a. Menurut Bapenda, bagaimana definisi keadilan dalam konteks perpajakan daerah, khususnya terkait PBB-P2? Prinsip keadilan apa yang menjadi acuan dalam penetapan NJOP parsial? (Konsep Keadilan)
- b. Bagaimana kebijakan NJOP parsial ini memastikan terpenuhinya keadilan horizontal (objek pajak dengan nilai sama diperlakukan sama) dan keadilan vertikal (objek pajak dengan nilai berbeda diperlakukan berbeda secara proporsional)? (Keadilan Horizontal dan Vertikal)
- c. Apakah penetapan NJOP parsial berpotensi menimbulkan disparitas atau kesenjangan pembebanan pajak antara wilayah yang di-update dengan yang tidak? Bagaimana Bapenda mengantisipasi hal ini? (Disparitas Wilayah)
- d. Apakah ada mekanisme perlindungan atau kebijakan khusus bagi wajib pajak dari kalangan ekonomi lemah di wilayah yang mengalami kenaikan NJOP? Misalnya melalui pembebasan atau pengurangan pajak? (Perlindungan Masyarakat Ekonomi Lemah)
- e. Bagaimana Bapenda memastikan transparansi dalam proses penetapan NJOP parsial? Apakah masyarakat diberikan kesempatan untuk memberikan masukan atau keberatan? (Transparansi dan Partisipasi)
- f. Upaya sosialisasi apa yang telah atau akan dilakukan Bapenda kepada masyarakat terkait penetapan NJOP parsial agar dipahami dan diterima sebagai kebijakan yang adil? (Sosialisasi Kebijakan)

- g. Bagaimana mekanisme pengajuan keberatan bagi wajib pajak yang merasa NJOP parsial yang ditetapkan tidak mencerminkan nilai sebenarnya atau dianggap tidak adil? (Mekanisme Keberatan)
- h. Apakah Bapenda melakukan kajian dampak sosial sebelum menetapkan NJOP parsial? Bagaimana mengukur tingkat penerimaan dan keadilan yang dirasakan masyarakat? (Evaluasi Dampak Sosial)
- i. Apakah Bapenda mempelajari praktik penetapan NJOP parsial di kabupaten/kota lain sebagai benchmarking untuk memastikan kebijakan yang diterapkan sudah memenuhi prinsip keadilan? (Perbandingan Praktik)
- j. Apa rencana Bapenda untuk terus mengevaluasi dan memperbaiki kebijakan penetapan NJOP parsial agar semakin mencerminkan prinsip keadilan dan kepatutan dalam pemungutan pajak daerah? (Komitmen Perbaikan)

Lampiran 2 Peraturan Bupati Blitar Nomor 1 Tahun 2025 Penetapan Besaran Nilai Jual Kena Pajak Untuk Penghitungan

SALINAN



BUPATI BLITAR
PROVINSI JAWA TIMUR

PERATURAN BUPATI BLITAR
NOMOR 1 TAHUN 2025
TENTANG
PENETAPAN BESARAN NILAI JUAL KENA PAJAK UNTUK PENGHITUNGAN
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BLITAR,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 8 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Blitar Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Penetapan Besaran Nilai Jual Kena Pajak untuk Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 41) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya dengan mengubah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan

-2-

- Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur dan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Daerah Istimewa Jogjakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
 4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
 5. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
 6. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 85 Tahun 2024 Tentang Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 881);

-3-

7. Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2021 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Blitar Tahun 2021-2026 (Lembaran Daerah Kabupaten Blitar Tahun 2021 Nomor 2/E, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Blitar Nomor 61);
8. Peraturan Daerah Kabupaten Blitar Nomor 3 Tahun 2022 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Blitar Tahun 2022 Nomor 3/D, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Blitar Nomor 66);
9. Peraturan Daerah Kabupaten Blitar Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Blitar Tahun 2023 Nomor 8/E, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 74);
10. Peraturan Bupati Blitar Nomor 121 Tahun 2022 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar (Berita Daerah Kabupaten Blitar Tahun 2022 Nomor 121/D);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PENETAPAN BESARAN NILAI JUAL KENA PAJAK UNTUK PENGHITUNGAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Blitar.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Blitar.

-4-

3. Bupati adalah Bupati Blitar.
4. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan.
5. Nilai Jual Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NJKP adalah nilai yang digunakan sebagai dasar pengenaan PBB-P2.
6. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
7. Objek Pajak Bumi dan/atau Bangunan yang selanjutnya disingkat Objek PBB-P2 adalah bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

BAB II

NJKP

Pasal 2

Besarnya NJKP sebagai dasar penghitungan PBB-P2, ditetapkan untuk Objek PBB-P2 :

- a. sebesar 29% (dua puluh sembilan persen) untuk NJOP sampai dengan Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- b. sebesar 26% (dua puluh enam persen) untuk NJOP Rp50.000.001,00 (lima puluh juta satu rupiah) sampai dengan Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah);

-5-

- c. sebesar 22% (dua puluh dua persen) untuk NJOP Rp120.000.001,00 (seratus dua puluh juta satu rupiah) sampai dengan Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- d. sebesar 21% (dua puluh satu persen) untuk NJOP Rp250.000.001,00 (dua ratus lima puluh juta satu rupiah) sampai dengan Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- e. sebesar 22% (dua puluh dua persen) untuk NJOP Rp500.000.001,00 (lima ratus juta satu rupiah) sampai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- f. sebesar 22% (dua puluh dua persen) untuk NJOP Rp1.000.000.001,00 (satu miliar satu rupiah) sampai dengan Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
- g. sebesar 37% (tiga puluh tujuh persen) untuk NJOP Rp5.000.000.001,00 (lima miliar satu rupiah) sampai dengan Rp7.000.000.000,00 (tujuh miliar rupiah);
- h. sebesar 37% (tiga puluh tujuh persen) untuk NJOP Rp7.000.000.001,00 (tujuh miliar satu rupiah) sampai dengan Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
- i. sebesar 39% (tiga puluh sembilan persen) untuk NJOP Rp10.000.000.001,00 (sepuluh miliar satu rupiah) sampai dengan Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah);
- j. sebesar 41% (empat puluh satu persen) untuk NJOP Rp15.000.000.001,00 (lima belas miliar satu rupiah) sampai dengan Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah);
- k. sebesar 41% (empat puluh satu persen) untuk NJOP Rp20.000.000.001,00 (dua puluh miliar satu rupiah) sampai dengan Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah);

-6-

- l. sebesar 41% (empat puluh satu persen) untuk NJOP Rp30.000.000.001,00 (tiga puluh miliar satu rupiah) sampai dengan Rp40.000.000.000,00 (empat puluh miliar rupiah);
- m. sebesar 41% (empat puluh satu persen) untuk NJOP Rp40.000.000.001,00 (empat puluh miliar satu rupiah) sampai dengan Rp60.000.000.000,00 (enam puluh miliar rupiah);
- n. sebesar 47% (empat puluh tujuh persen) untuk NJOP Rp60.000.000.001,00 (enam puluh miliar satu rupiah) sampai dengan Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);
- o. sebesar 47% (empat puluh tujuh persen) untuk NJOP Rp100.000.000.001,00 (seratus miliar satu rupiah) sampai dengan Rp500.000.000.000,00 (lima ratus miliar rupiah); dan
- p. sebesar 31% (tiga puluh satu persen) untuk NJOP lebih dari Rp500.000.000.001,00 (lima ratus miliar satu rupiah).

BAB III

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 3

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Blitar Nomor 1 Tahun 2024 tentang Penetapan Besaran Nilai Jual Kena Pajak Untuk Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Daerah Kabupaten Blitar Tahun 2024 Nomor 1/B) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

-7-

Pasal 4

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Blitar.

Ditetapkan di Blitar
pada tanggal 2 Januari 2025

BUPATI BLITAR,

ttd

RINI SYARIFAH

Diundangkan di Blitar
Pada tanggal 2 Januari 2025

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BLITAR,

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BLITAR,

ttd

IZUL MAROM

BERITA DAERAH KABUPATEN BLITAR TAHUN 2025 NOMOR 1/3

SALINAN sesuai dengan aslinya,
KEPALA BAGIAN HUKUM


INDAH KOMARIJATOER ROCHMAH, S.H.
Pembina Tk. I
NIP. 19680211 199412 2 003

Lampiran 3 Surat Izin Penelitian



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH
Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telepon (0341) 559399 Faksimile (0341) 559399
Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id> E-mail: syariah@uin-malang.ac.id

Nomor : 710 /F.Sy.1/TL.01/09/2025
Hal : **Pemohonan Izin Penelitian**

Malang, 02 Oktober 2025

Kepada Yth.

Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar

Jalan Wr. Supratman No.9, Bendogerit, Kec. Sananwetan, Kota Blitar, Jawa Timur
66133

Assalamualaikum wa Rahmatullah wa Barakatuh

Dalam rangka menyelesaikan tugas akhir/skripsi mahasiswa kami:

Nama : Mohamad Arya Firdaus Alamsah
NIM : 220202110026
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

mohon diperkenankan untuk mengadakan penelitian dengan judul :

Kesesuaian Hukum Mekanisme Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan Prinsip Keadilan dalam Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) (Studi pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Blitar),
pada instansi yang Bapak/Ibu Pimpin.

Demikian, atas perhatian dan perkenan Bapak/Ibu disampaikan terima kasih.

Wassalamualaikum wa Rahmatullah wa Barakatuh

Scan Untuk Verifikasi



a.n. Dekan

Nakil Dekan Bidang Akademik

Sudirman

Tembusan :

1. Dekan
2. Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah
3. Kabag. Tata Usaha



Lampiran 4 Balasan Surat Izin Penelitian



Lampiran 5 Dokumentasi Wawancara



DAFTAR RIWAYAT HIDUP



A. IDENTITAS DIRI

Nama	:	Mohamad Arya Firdaus Alamsah
TTL	:	Blitar, 24 Maret 2003
NIM	:	220202110026
Jurusan	:	Hukum Ekonomi Syariah
Alamat	:	Jalan Semeru No. 36 Rt 03/Rw 07, Desa Babadan, Kecamatan Wlingi, Kabupaten Blitar
Nomor HP	:	085156803483
Email	:	firdaus.alamsah67@gmail.com

B. RIWAYAT PENDIDIKAN

No.	Jenjang Pendidikan	Nama Instansi	Tahun
1.	TK/RA	TK Al-Hidayah 01 Babadan	2008-2010
2.	SD/MI	SD Islam Babadan	2010-2016
3.	SMP/MTs	MTs Ma'arif NU Kota Blitar	2016-2019
4.	SMA/MA/SMK	MA Ma'arif NU Kota Blitar	2019-2022
5.	S1	UIN Maulana Malik Ibrahim Malang	2022-2026