

PENYESUAIAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) PBB-P2

BERDASARKAN PERSPEKTIF KEADILAN

OLEH:

SELLY TIYAN ALFI KHASANAH

NIM. 210202110147



PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2026

PENYESUAIAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) PBB-P2

BERDASARKAN PERSPEKTIF KEADILAN

OLEH:

SELLY TIYAN ALFI KHASANAH

NIM. 210202110147



PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2026

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran penuh dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan, penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

PENYESUAIAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) PBB-P2 BERDASARKAN PERSPEKTIF KEADILAN

Benar-benar merupakan skripsi yang disusun sendiri berdasarkan kaidah penulisan karya ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan. Jika dikemudian hari laporan penelitian skripsi ini merupakan hasil plagiasi karya orang lain baik sebagian maupun keseluruhan, maka skripsi sebagai persyaratan mendapat predikat gelar sarjana dinyatakan batal demi hukum.

Malang, 13 Februari 2026

Penulis



Selly Tiyan Ali Khasanah

NIM 210202110147

HALAMAN PERSETUJUAN

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Selly Tiyan Alfi Khasanah, NIM 210202110147, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

**PENYESUAIAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) PBB-P2
BERDASARKAN PERSPEKTIF KEADILAN**

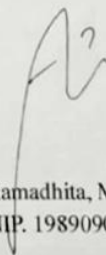
Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji oleh Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah



Dwi Hidayatul Firdaus, M.Si
NIP. 198212252015031002

Malang, 13 Februari 2026
Dosen Pembimbing



Ramadhita, M.HI
NIP. 198909022015031004

HALAMAN PENGESAHAN

HALAMAN PENGESAHAN

Dewan Penguji Skripsi saudari Selly Tiyan Alfi Khasanah NIM 210202110147
Program Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik
Ibrahim Malang, dengan judul

PENYESUAIAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) PBB-P2

BERDASARKAN PERSPEKTIF Keadilan

Telah dinyatakan lulus dalam sidang ujian skripsi yang dilaksanakan pada 6 Maret
2026

Dosen Penguji:

1. Dwi Fidhayanti, S.HI., M.H

NIP 199103132019032036

(.....
Ketua

2. Ramadhita, M.HI

NIP 198909022015031004

(.....
Sekretaris

3. Iffaty Nasyi'ah, M.H

NIP 197606082009012007

(.....
Penguji Utama

Malang, 06 Maret 2026

Dekan Fakultas Syariah



Dr. Hj. Umi Sumbulah, M.Ag
NIP.197108261998032002

BUKTI KONSULTASI

BUKTI KONSULTASI

Nama : Selly Tiyan Alfi Khasanah
NIM : 210202110147
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Dosen Pembimbing : Ramadhita, M.HI
Judul Skripsi : **PENYESUAIAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) PBB-P2 BERDASARKAN PERSPEKTIF Keadilan**

No	Hari/tanggal	Materi	Paraf
1	14 April 2025	Revisi judul dan rumusan masalah	
2	7 Mei 2025	Revisi latar belakang	
3	16 Mei 2025	Revisi metode penelitian	
4	25 Mei 2025	Revisi Rumusan Masalah	
5	13 Juni 2025	Ace Seminar Proposal	
6	10 Juli 2025	Revisi judul dan latar belakang	
7	28 Agustus 2025	Revisi metode penelitian	
8	18 September 2025	Konsultasi Teori Penelitian	
9	29 Oktober 2025	Revisi Bab III	
10	29 Januari 2026	Ace Naskah Skripsi	

Malang, 13 Februari 2026

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah



Dwi Hidayatul Firdaus, M.Si
NIP. 198212252015031002

MOTTO

“Life can be heavy, especially if you try to carry it all at once. Part of growing up and moving into new chapters of your life is about catch and release.”

-Taylor Swift

“Perang telah usai, aku bisa pulang. Kubaringkan panah dan berteriak MENANG”

-Nadin Amizah

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah rabbil'alam, penulis ucapkan kepada Allah Swt. atas limpahan rahmat, taufik, serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul **“Penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB-P2 dalam Perspektif Keadilan”** dengan baik.

Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurah kepada junjungan Nabi Besar Muhammad Saw., keluarga, sahabat, dan seluruh pengikutnya yang setia menegakkan ajaran Islam hingga akhir zaman.

Penyusunan skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tanpa pertolongan Allah Swt., serta bantuan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak, penyusunan skripsi ini tidak akan terselesaikan dengan baik. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Hj. Ilfi Nur Diana, S.Ag., M.Si., CAHRM., CRMP., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Ibu Prof. Dr. Umi Sumbulah M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Bapak Dwi Hidayatul Firdaus, S.HI., M.Si., selaku Ketua Program

Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

4. Bapak Mahbub Ainur Rofiq, S.HI., M.H. selaku Dosen Wali penulis selama menempuh kuliah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Terima kasih penulis haturkan kepada beliau yang telah memberikan bimbingan, saran, serta motivasi selama menempuh perkuliahan.
5. Bapak Ramadhita, M.HI, sebagai Dosen Pembimbing skripsi penulis, yang dengan sabar memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
6. Segenap Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah memberikan ilmu kepada kami semua dengan niat yang ikhlas. Semoga amal mereka semua menjadi bagian dari ibadah untuk mendapatkan ridha Allah SWT.
7. Kepada Ayah dan Ibu saya, sosok yang selalu hidup dalam ingatan dan hati saya. Kasih sayang, doa, dukungan, dan semua pengorbanan mereka akan selalu menjadi dasar penguat hidup dan motivasi. Terimakasih untuk selalu mengusahakan segala hal baik dalam bentuk apapun untuk putri sulungnya ini. Semoga selalu diberi kesehatan dan panjang umur agar terus kebersamaan penulis.

8. Untuk adik-adik saya dan keluarga keluarga besar yang senantiasa menyertai saya dengan doa dan dukungan. Segala bentuk perhatian dan kasih sayang menjadi kekuatan dalam setiap langkah saya.
9. Untuk kedua sahabatku yang senantiasa menemani dalam keadaan apapun, yang selalu hadir dengan peran, dukungan, dan segala bantuan yang diberikan untukku selama ini, terimakasih karena selalu ada dan juga atas kehadiran kalian dihidupku. Semoga kebahagiaan dan segala hal baik selalu membersamai kalian
10. Untuk seseorang yang tak kalah penting kehadirannya, terimakasih telah membersamai, memberikan segala dukungan, mendengarkan semua keluh kesah, dan terus berusaha untuk membahagiakanku. Tidak ada sesuatu yang bisa mewakili rasa syukurku kecuali ungkapan terimakasih atas yang telah kamu lakukan dan perjuangkan.
11. Terimakasih yang terdalam kepada diri sendiri. Terimakasih telah bertahan sejauh ini. Terimakasih kepada hati yang selalu berusaha untuk ikhlas walaupun tidak semua hal berjalan sesuai harapan. Segala syukur dan bangga kepada diri sendiri yang telah mampu melewati berbagai fase sulit dalam kehidupan ini. Semoga kedepannya diri ini tetap kuat dalam menghadapi setiap proses kehidupan. Mari terus bekerja sama untuk tumbuh dan

berkembang, menjadi diri yang lebih baik dari hari ke hari.

PEDOMAN LITERASI

Dalam penulisan karya ilmiah, penggunaan istilah asing kerap tidak dihindarkan. Secara umum sesuai Pedoman Umum Ejaan Bahasa Indonesia kata asing ditulis (dicetak) miring. 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
ا	`	ط	ṭ
ب	b	ظ	ẓ
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	ه	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”.

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
BUKTI KONSULTASI	iv
MOTTO	V
KATA PENGANTAR	vi
PEDOMAN LITERASI	x
DAFTAR ISI	xii
ABSTRAK	xiv
ABSTRACK	xvi
خلاصة	xvii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
Rumusan Masalah	6
Tujuan Penelitian	7
Manfaat Penelitian	7
Definisi Operasional	9
Metode Penelitian	10
Penelitian Terdahulu	17
Sistematika Pembahasan	35
BAB II	37
TINJAUAN PUSTAKA	37
Definisi Dasar	Error! Bookmark not defined.
Teori Kewenangan Kepala Daerah Kabupaten/Kota	43
Teori Keadilan John Rawls	46
BAB III	54
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	54
Pengaturan Penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dalam PBB-P2 ..	Error! Bookmark not defined.
Penyesuaian NJOP dalam Perspektif Prinsip Keadilan dan Implikasinya Terhadap Keadilan dan Implikasinya Terhadap Kepastian Hukum	59

BAB IV	64
PENUTUP.....	64
Kesimpulan.....	65
Saran.....	65
DAFTAR PUSTAKA	67
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	Error! Bookmark not defined.

ABSTRAK

Selly Tiyan Alfi Khasanah, 210202110147,2026, Kewenangan Kepala Daerah Dalam Penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Berdasarkan Prinsip Keadilan, Skripsi, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing: Ramadhita, M.HI.

Kata kunci: Penyesuaian NJOP, Keadilan Pajak, Kepastian Hukum

Penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dalam Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan aspek penting dalam sistem perpajakan daerah karena menjadi dasar dalam penentuan besaran pajak yang harus dibayarkan oleh wajib pajak. Dalam praktiknya, pengaturan penyesuaian NJOP masih belum jelas, khususnya terkait kewajiban, jangka waktu, dan mekanisme teknis pelaksanaannya. Kondisi ini menimbulkan ketidaksesuaian antara NJOP dengan nilai pasar serta berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan ketidakadilan bagi wajib pajak.

Fokus masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana pengaturan penyesuaian NJOP dalam PBB-P2 serta bagaimana implikasinya terhadap keadilan dan kepastian hukum. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan penyesuaian NJOP dalam peraturan perundang-undangan serta menilai kesesuaiannya dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum dalam sistem perpajakan daerah.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Analisis dilakukan dengan menelaah ketentuan hukum yang mengatur NJOP, mengkaji konsep keadilan dalam perpajakan, serta menghubungkannya dengan praktik penyesuaian NJOP yang terjadi di lapangan. Data yang digunakan berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif untuk memperoleh kesimpulan yang sistematis.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan penyesuaian NJOP belum diatur secara tegas dan komprehensif, sehingga menimbulkan perbedaan praktik antar daerah dan membuka ruang penundaan penyesuaian. Kondisi ini berdampak pada ketidaksesuaian antara NJOP dan nilai pasar yang mengakibatkan ketidakadilan distributif dan prosedural. Selain itu, ketidakjelasan pengaturan tersebut juga menimbulkan ketidakpastian hukum, lonjakan beban pajak yang tidak terduga, meningkatnya keberatan wajib pajak, serta menurunnya tingkat kepatuhan dan kepercayaan masyarakat terhadap sistem perpajakan daerah. Maka diperlukan

pengaturan yang lebih jelas, transparan, dan terstruktur agar penyesuaian NJOP dapat dilaksanakan secara konsisten serta mampu mewujudkan keadilan dan kepastian hukum.

ABSTRACT

Selly Tiyan Alfi Khasanah, 210202110147, 2026, *The Authority of Regional Heads in Adjusting the Sales Value of Taxable Objects (NJOP) for Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) Based on the Principle of Justice*, Undergraduate Thesis, Islamic Economic Law Study Program, Faculty of Sharia, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Supervisor: Ramadhita, M.HI.

Keywords: NJOP Adjustment, Tax Justice, Legal Certainty

The adjustment of the Tax Object Sale Value (NJOP) in the Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) is an important aspect of the regional taxation system as it serves as the basis for determining the amount of tax payable by taxpayers. In practice, the regulation of NJOP adjustment remains unclear, particularly regarding its obligation, time period, and technical implementation mechanisms. This condition results in discrepancies between NJOP and market value and has the potential to create legal uncertainty and injustice for taxpayers.

The main focus of this study is to examine how NJOP adjustments are regulated in PBB-P2 and to analyze their implications for justice and legal certainty. This study aims to analyze the regulatory framework governing NJOP adjustments and assess its conformity with the principles of justice and legal certainty in the regional taxation system.

This research employs a normative legal method using statutory and conceptual approaches. The analysis is conducted by examining legal provisions related to NJOP, reviewing the concept of justice in taxation, and linking them with the actual practice of NJOP adjustment. The data used consist of primary, secondary, and tertiary legal materials, which are analyzed qualitatively to produce systematic conclusions.

The results indicate that the regulation of NJOP adjustment has not been clearly and comprehensively formulated, leading to variations in practice across regions and creating opportunities for delays in adjustment. This condition results in discrepancies between NJOP and market value, causing distributive and procedural injustice. Furthermore, the lack of regulatory clarity also leads to legal uncertainty, unexpected increases in tax burden, a rise in taxpayer objections, and a decline in public trust and compliance with the regional taxation system. Therefore, clearer, more transparent, and structured regulations are required to ensure consistent NJOP adjustments and to achieve justice and legal certainty.

خلاصة

سيلي تيان ألفي خاصنه، 210202110147، 2026، صلاحية رئيس المنطقة في تعديل القيمة البيعية للأعيان على (PBB-P2) لضريبة الأرض والمباني في المناطق الريفية والحضرية (NJOP) الخاضعة للضريبة أساس مبدأ العدالة، رسالة جامعية، قسم القانون الاقتصادي الإسلامي، كلية الشريعة، جامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية مالانغ. المشرف: رماضيتا، الماجستير في الدراسات الإسلامية

الكلمات المفتاحية: تعديل قيمة NJOP، العدالة الضريبية، اليقين القانوني

يُعد تعديل قيمة بيع объект الضريبة (NJOP) في ضريبة الأرض والبناء في المناطق الريفية والحضرية (PBB-P2) جانبًا مهمًا في نظام الضرائب المحلية، إذ يُستخدم كأساس لتحديد مقدار الضريبة التي يجب على المكلفين دفعها. وفي التطبيق العملي، لا يزال تنظيم تعديل قيمة (NJOP) غير واضح، خاصة فيما يتعلق بمدى إلزاميته، والفترة الزمنية، وآليات التنفيذ الفنية. ويؤدي هذا الوضع إلى وجود فجوة بين قيمة (NJOP) والقيمة السوقية، مما قد يسبب حالة من عدم اليقين القانوني وعدم العدالة بالنسبة للمكلفين.

تتمحور إشكالية هذا البحث حول كيفية تنظيم تعديل قيمة (NJOP) في ضريبة (PBB-P2) وكذلك تحليل آثاره على تحقيق العدالة واليقين القانوني. ويهدف هذا البحث إلى تحليل الإطار التنظيمي لتعديل قيمة (NJOP) في التشريعات، وتقييم مدى توافقه مع مبادئ العدالة واليقين القانوني في نظام الضرائب المحلية.

يعتمد هذا البحث على المنهج القانوني المعياري باستخدام منهج التشريعات والمنهج المفاهيمي. ويتم التحليل من خلال دراسة النصوص القانونية المتعلقة بـ (NJOP)، وتحليل مفهوم العدالة في النظام الضريبي، وربط ذلك بالتطبيق العملي لتعديل (NJOP) وتعتمد البيانات على مصادر قانونية أولية وثانوية وثالثية، تم تحليلها تحليلًا نوعيًا للوصول إلى نتائج منهجية.

تشير نتائج البحث إلى أن تنظيم تعديل قيمة (NJOP) لم يُنظَّم بشكل واضح وشامل، مما أدى إلى اختلاف الممارسات بين المناطق وفتح المجال لتأجيل عملية التعديل. وينتج عن ذلك عدم توافق بين قيمة (NJOP) والقيمة السوقية، مما يؤدي إلى عدم تحقيق العدالة التوزيعية والإجرائية. كما أن غموض التنظيم يؤدي إلى عدم اليقين القانوني، وارتفاع مفاجئ في الأعباء الضريبية، وزيادة اعتراضات المكلفين، وتراجع مستوى الامتثال والثقة في نظام الضرائب المحلية. لذلك، هناك حاجة إلى وضع تنظيم أكثر وضوحًا وشفافية ومنهجية لضمان تنفيذ تعديل (NJOP) بشكل متنسق وتحقيق العدالة واليقين القانوني.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pajak adalah salah satu sumber pendapatan utama bagi pemerintahan daerah. Pajak mempunyai peran strategis dalam mendukung penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan di tingkat daerah. Selain itu, pajak daerah memberikan kontribusi yang signifikan terhadap penyediaan layanan publik, seperti pendidikan, dan kesehatan¹. Melalui optimalisasi penerimaan pajak daerah, pemerintah daerah memperoleh ruang fiskal yang lebih luas untuk membiayai program-program prioritas yang berorientasi pada peningkatan kesejahteraan masyarakat². Hal ini sejalan dengan prinsip desentralisasi fiskal yang memberikan kewenangan luas kepada daerah dalam mengelola keuangan daerah.

Dana pajak digunakan agar mengurangi kesenjangan antar wilayah serta memperluas akses masyarakat terhadap pelayanan publik yang layak³. Optimalisasi penerimaan pajak daerah menjadi penting untuk mendukung pembangunan yang berkelanjutan dan berkeadilan⁴. Selain sebagai instrumen fiskal, pajak daerah juga berfungsi sebagai alat pemerataan

¹ Septy Idola Simamora et al., *Peran Pajak Dalam Pembangunan Infrastruktur di Indonesia: Analisis Melalui Kajian Literatur*, 7, no. 4 (2024), <http://journal.universitaspahlawan.ac.id/index.php/jrpp>.

² Gabriella Stepani et al., "Analisis Dampak Pajak Daerah terhadap Kesejahteraan Masyarakat," *Jurnal Pendidikan Tambusai* 8, no. 2 (2024): 22612–18.

³ Syalmi Dewi et al., "Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Lima Puluh Kota," *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Dharma Andalas* 27, no. 2 (2025), <https://doi.org/10.47233/jebd.v27i2.2216>.

⁴ Amirah Shabrina Ilra and Marsya Aprilya, "Pajak Bumi dan Bngunan PBB Land and Building Tax," *Jurnal Intelek Insan Cendekia* 2, no. 6 (2025): 11140.

ekonomi dan sosial. Pajak daerah tidak hanya menjadi sumber penerimaan yang bersifat finansial tetapi juga merupakan mekanisme distribusi keadilan sosial di tingkat daerah. Salah satu sumber pajak bagi daerah kabupaten/kota adalah PBB-P2.

PBB-P2 dipandang strategis karena basis pemajakannya mencakup hampir seluruh lapisan masyarakat yang memiliki atau memanfaatkan tanah dan bangunan⁵. Pemungutan PBB-P2 didasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang mencerminkan nilai pasar suatu objek pajak. Kenaikan dasar pengenaan PBB-P2 memicu penolakan masyarakat sebagaimana terjadi di Kabupaten Pati tahun 2025. Bupati Pati menaikkan dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan (PBB) hingga 250%. Kenaikan ini dilakukan setelah 14 tahun tidak ada penyesuaian. Peningkatan dasar persen pajak berpengaruh terhadap layanan finansial. Penyesuaian ini dilakukan untuk mendukung pembangunan. Namun warga merasa tidak diberi penjelasan memadai atau opsi keringanan, sehingga menimbulkan rasa tidak adil dan penolakan massal⁶.

Kasus serupa juga terjadi di Kabupaten Jombang, bupati menaikkan PBB-P2 di Kabupaten Jombang yang mencapai 1.202 %. Meskipun tidak terjadi demo, kasus ini menimbulkan isu serius terkait asas keadilan dan kepastian hukum dalam perpajakan daerah. Penyebabnya adalah kenaikan

⁵ Lawe Anasta and Nengsih Nengsih, "Peranan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (Pada Kabupaten dan Kota di Jawa Barat)," *Jurnal Profita* 12, no. 1 (2019): 50, <https://doi.org/10.22441/profita.2019.v12.01.004>.

⁶ Anindya Milagsita and Dian Utoro Aji, "Heboh Bupati Pati Naikkan PBB 250%, Muncul Demo Penolakan," *Detik News*, June 8, 2025, <https://news.detik.com/berita/d-8047366/heboh-bupati-pati-naikkan-pbb-250-muncul-demo-penolakan?>.

NJOP yang terlalu besar dan kurang sesuai dengan kondisi lapangannya, serta penundaan perbaikan data yang menyebabkan beban pajak tinggi dalam periode transisi. Warga kemudian protes atau mengajukan keberatan karena merasa beban pajak menjadi tidak proporsional dan kurang dibarengi mekanisme yang adil⁷.

Penyesuaian NJOP telah disesuaikan melalui Pasal 40 Ayat 6 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (UU HKPD)⁸. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pada pasal 12 Ayat 1 yang berbunyi “Dasar pengenaan PBB-P2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) huruf a merupakan NJOP”⁹. Peraturan-peraturan yang ada tidak secara jelas menyebutkan penyesuaian NJOP bersifat wajib atau opsional. Dengan tidak adanya kata kewajiban ini menimbulkan persoalan hukum, karena tidak jelas apakah penundaan penyesuaian NJOP dapat dianggap melanggar prinsip keadilan pajak atau tidak. Apabila penyesuaian tidak dilakukan secara berkala, maka akan muncul ketimpangan, di mana objek pajak dengan nilai tinggi tetap

⁷ Danicha Adhitiawarman and Engrran Eko Budianto, “Pajak Naik 1.202% di Jombang, Ini Biang Keroknya Menurut Pemda,” *Detik.com*, August 14, 2025, <https://www.detik.com/properti/berita/d-8059825/pajak-naik-1-202-di-jombang-ini-biang-keroknya-menurut-pemda>.

⁸ Ratna Sari, “Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Atas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan,” *Jurnal Bisnis dan Kewirausahaan* 12, no. 1 (2023): 35–48, <https://doi.org/10.37476/jbk.v12i1.3808>.

⁹ Pasal 12 Ayat 2 Undang-undang Nomor 35 Tahun 2023 Ketentuan Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah

dikenakan pajak rendah, sehingga merugikan penerimaan daerah sekaligus mengabaikan prinsip keadilan antarwajib pajak¹⁰.

Disisi lain kepala daerah cenderung menunda penyesuaian NJOP dengan alasan politik maupun sosial. Penyesuaian NJOP yang seharusnya dilakukan setiap tiga tahun sering kali ditunda sehingga menyebabkan kekhawatiran akan adanya resistensi masyarakat yang menolak kenaikan pajak¹¹. Ketika penyesuaian akhirnya dilakukan setelah sekian lama, lonjakan nilai NJOP menjadi sangat tinggi sehingga beban pajak meningkat drastis. Pertama, wajib pajak dengan objek yang nilainya meningkat pesat tetap membayar PBB dengan dasar NJOP lama, sehingga membayar lebih rendah daripada yang seharusnya. Sebaliknya, ketika penyesuaian dilakukan sekaligus setelah beberapa tahun, masyarakat akan terkejut dengan lonjakan tagihan yang besar. Kondisi ini jelas menimbulkan ketidakadilan kepada wajib pajak¹². Kedua, kelompok masyarakat berpenghasilan rendah akan semakin terbebani jika penyesuaian dilakukan tanpa mekanisme kompensasi atau perlindungan¹³.

Beberapa penelitian terdahulu turut memperkuat urgensi penelitian ini, dan menunjukkan bahwa kebijakan kepala daerah dalam penyesuaian

¹⁰ Sari, "Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Atas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan."

¹¹ Anisyah Febriyana Hapsari and Sugeng Praptoyo, "Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Melakukan Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan," *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi* 13, no. 4 (2024).

¹² Weny Putri and Feby Astrid Kesaulya, "Pengaruh Penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak terhadap Kemauan Membayar Pajak Bumi dan Bangunan (Studi pada Wajib Pajak di Kota Palembang)," *Jurnal Ilmiah Akuntansi* 19, no. 2 (2021): 72–84, <https://doi.org/10.30595/kompartemen.v18i2.7599>.

¹³ Puji Larasati Ningtias et al., "Kepatuhan Wajib Pajak Membayar PBB: Studi Empiris Kecamatan Arut Selatan," *MAKSIMUM* 10, no. 2 (2021): 58, <https://doi.org/10.26714/mki.10.2.2020.58-66>.

NJOP sering kali tidak dilaksanakan secara periodik sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga menimbulkan ketimpangan diantara nilai pasar dengan nilai jual objek pajak yang ditetapkan. Kondisi ini berdampak pada rendahnya potensi penerimaan PBB-P2 dan memunculkan persepsi ketidakadilan di kalangan wajib pajak. Hasil penelitian Sari (2021) juga menemukan bahwa lemahnya koordinasi antara pemerintah daerah dan instansi penilai menyebabkan keterlambatan dalam pembaruan NJOP serta kurangnya transparansi dalam penetapan nilai pajak daerah. Situasi seperti ini menimbulkan ketidakseimbangan beban pajak yang mencederai asas keadilan distributif, yaitu kewajiban pajak harus sesuai dengan kemampuan ekonomis wajib pajak.

Perbedaan sikap kepala daerah dalam menjalankan aturan juga menimbulkan persoalan keadilan prosedural. Masyarakat melihat bahwa pemerintah daerah tidak konsisten menjalankan aturan yang telah ditetapkan¹⁴. Akibatnya, kepercayaan terhadap otoritas fiskal menurun dan memicu resistensi sosial. Hal ini selaras dengan temuan penelitian bahwa persepsi ketidakadilan dalam pemungutan pajak berdampak langsung pada kepatuhan wajib pajak (*tax compliance*) dan moral pajak (*tax morale*). Dengan demikian, ketidakpatuhan kepala daerah tidak hanya menciptakan

¹⁴ Kadek Pranetha Prananjaya et al., “Keadilan Perpajakan dan Perubahan Tarif Pajak Dalam Meningkatkan Kepatuhan Pajak: Studi Eksperimental,” *Inventory: Jurnal Akuntansi* 7, no. 2 (2023): 33, <https://doi.org/10.25273/inventory.v7i2.17482>.

distorsi nilai pajak, tetapi juga memperlemah legitimasi sistem perpajakan daerah itu sendiri¹⁵.

Penelitian dilakukan karena penulis menemukan adanya perbedaan sikap kepala daerah dalam melaksanakan penyesuaian NJOP sesuai ketentuan, yang berpotensi menimbulkan ketidakadilan dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) dan mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap sistem perpajakan daerah. Penelitian ini bertujuan mengkaji pengaturan hukum terkait kewajiban kepala daerah dalam penyesuaian NJOP, sekaligus menilai kesesuaiannya dengan prinsip keadilan pajak yang menjadi dasar legitimasi pemungutan pajak. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik maupun praktis berupa saran kebijakan yang mendorong pelaksanaan kewajiban penyesuaian NJOP secara konsisten, adil, dan berkelanjutan.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dalam PBB-P2?
2. Bagaimana implikasi penyesuaian NJOP ditinjau dari prinsip keadilan?

¹⁵ Priska Claudia Gahung et al., "Pengaruh pengetahuan perpajakan, kesadaran wajib pajak, dan kepercayaan masyarakat pada pemerintah terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kecamatan Pasan Kabupaten Minahasa Tenggara," *Riset Akuntansi dan Portofolio Investasi* 2, no. 2 (2024): 143–49, <https://doi.org/10.58784/rapi.145>.

3. Tujuan Penelitian

- a. Menganalisis pengaturan penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dalam PBB-P2
- b. Menganalisis implikasi penyesuaian NJOP ditinjau dari prinsip keadilan

4. Manfaat Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian diatas, maka hasil penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat, yaitu:

- a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum pajak, khususnya dalam memahami kewajiban kepala daerah untuk melakukan penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) setiap tiga tahun sekali. Penelitian ini juga menambah literatur akademik mengenai analisis normatif penerapan prinsip keadilan pajak dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), serta menjadi dasar bagi penelitian selanjutnya yang membahas hubungan antara keadilan pajak, kepatuhan fiskal, dan kewenangan pemerintah daerah. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya memperkuat aspek teoretis hukum pajak, tetapi juga memperluas wacana akademik mengenai pentingnya prinsip keadilan dalam sistem perpajakan daerah.

b. Manfaat Praktis

i. Bagi Pemerintah

Penelitian ini memberi masukan dalam merumuskan kebijakan yang lebih jelas, tegas, dan terukur terkait mekanisme penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Hasil penelitian juga dapat digunakan sebagai bahan evaluasi atas efektivitas Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD), khususnya dalam memastikan kepatuhan pemerintah daerah terhadap kewajiban penyesuaian NJOP. Dengan demikian, pemerintah pusat dapat meningkatkan fungsi pengawasan serta memperkuat instrumen regulasi agar sejalan dengan prinsip keadilan pajak.

ii. Bagi Kepala Daerah

Penelitian ini memberikan gambaran mengenai bagaimana pentingnya konsistensi dalam melaksanakan kewajiban penyesuaian NJOP setiap tiga tahun sekali. Dengan adanya analisis normatif, penelitian ini dapat menjadi pedoman bagi kepala daerah untuk mengambil kebijakan fiskal yang sesuai hukum sekaligus memperhatikan aspek keadilan bagi masyarakat. Penelitian ini juga membantu kepala daerah memahami risiko politik maupun sosial yang muncul akibat keterlambatan atau ketidakpatuhan dalam

menyesuaikan NJOP, sehingga dapat mendorong pengambilan keputusan yang lebih bijaksana dan berorientasi pada keberlanjutan fiskal.

iii. Bagi Wajib Pajak

Penelitian ini bermanfaat dalam meningkatkan kesadaran dan pemahaman mengenai hak serta kewajiban para wajib pajak dalam sistem perpajakan daerah. Penelitian ini menekankan bahwa penyesuaian NJOP yang dilakukan secara konsisten dan adil akan menciptakan distribusi beban pajak yang proporsional sesuai dengan kemampuan ekonomis wajib pajak. Dengan demikian, wajib pajak akan lebih percaya terhadap pemerintah daerah, sehingga kepatuhan pajak dapat meningkat dan resistensi sosial akibat kebijakan pajak dapat diminimalisasi.

5. Definisi Operasional

- a. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)
Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan jenis pajak daerah yang dikenakan atas kepemilikan, penguasaan, atau pemanfaatan bumi dan bangunan di area perdesaan dan perkotaan. PBB-P2 adalah pajak yang sifatnya berulang dan basisnya luas juga jumlah objek pajak bisa banyak. Pajak ini sangat terkait dengan NJOP, karena NJOP menjadi dasar perhitungan PBB-P2. Khususnya, keadilan dan kepatuhan wajib pajak sangat

dipengaruhi oleh bagaimana NJOP itu ditetapkan dan seberapa sering disesuaikan¹⁶.

b. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah nilai dasar objek pajak tanah atau bangunan yang digunakan untuk menghitung besaran pajak bumi dan bangunan. Dalam penelitian ini NJOP yang digunakan harus mencerminkan harga pasar dan kondisi wilayah terkini. Ketika NJOP tidak disesuaikan secara reguler, terjadi kesenjangan antara NJOP dan kondisi pasar, yang dapat menyebabkan beban pajak menjadi tidak adil bagi wajib pajak tertentu¹⁷.

6. Metode Penelitian

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini termasuk kedalam jenis penelitian yuridis normatif, karena penelitian hukum yang dilakukan penulis menekankan penelitian pada peraturan atau perundang-undangan yang tertulis (*law in books*) atau penelitian yang didasarkan pada kaidah atau norma yang berlaku dalam masyarakat¹⁸. Metode yuridis normatif digunakan karena permasalahan utama penelitian ini berakar pada adanya ketidakjelasan norma hukum dalam undang-

¹⁶ Nazwa Alya Putri et al., “Pajak Bumi dan Bangunan (PBB),” *Jurnal Ilmiah Ekonomi, Akuntansi, dan Pajak* 2, no. 2 (2025): 325–33, <https://doi.org/10.61132/jieap.v2i2.1176>.

¹⁷ Nicky Dwi Hartono et al., “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: Jurnal Ilmiah Akuntansi* 5, no. 2 (2025): 1324, <https://doi.org/10.46306/rev.v5i2.602>.

¹⁸ Chairul Fahmi, *Penentuan Metode dan Pendekatan Penelitian Hukum* (Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia, 2022).

undang dan aturan lainnya. Penelitian hukum normatif mengacu pada jenis pendekatan penyelidikan hukum yang mengandalkan hukum dan peraturan relevan dengan permasalahan hukum yang sedang diperiksa¹⁹. Studi ini meneliti bagaimana peraturan hukum diterapkan dalam kaitannya dengan keadaan hukum, dan menyelidiki apakah hal ini mengarah pada hubungan antara analisis teoritis dan penegakan hukum yang ditetapkan. Penelitian ini terutama mengandalkan kajian undang-undang sebagai sumber hukum utamanya. Selain itu, sumber hukum utama ini didukung oleh bahan hukum sekunder, yang meliputi buku-buku, media berita, dan terbitan berkala.

b. Pendekatan Penelitian

i. Pendekatan perundang-undangan

Pendekatan perundang-undangan digunakan dalam penelitian yuridis normatif untuk menelaah dan memahami aturan hukum yang mengatur pajak daerah serta kewenangan kepala daerah dalam penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Pendekatan dilakukan dengan cara mengidentifikasi, mengurutkan, dan menganalisis peraturan perundang-undangan yang relevan dengan tema

¹⁹ Kornelius Benuf and Muhamad Azhar, "Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer," *Gema Keadilan* 7, no. 1 (2021): 20–33, <https://doi.org/10.14710/gk.2020.7504>.

penelitian²⁰. Pertama, identifikasi peraturan dilakukan dengan mengumpulkan semua peraturan yang berkaitan dengan pajak daerah, di antaranya yaitu UU Nomor 1 Tahun 2022 pasal 40 ayat 6 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, serta Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023. Kedua, hasil identifikasi tersebut diurutkan berdasarkan hierarki dan waktu pembentukan untuk melihat perkembangan norma hukum. Dengan pengurutan ini, peneliti dapat menilai bagaimana perubahan regulasi memengaruhi tanggung jawab kepala daerah dalam menyesuaikan NJOP setiap tiga tahun. Ketiga, dilakukan analisis hubungan antarperaturan dengan tema penelitian. Dari hasil kajian, meskipun dalam undang-undang tidak secara eksplisit menyebut kewajiban kepala daerah menyesuaikan NJOP, secara normatif aturan tersebut menuntut agar penetapan nilai pajak tetap mencerminkan kondisi ekonomi terkini sesuai prinsip keadilan pajak. Sehingga pendekatan ini membantu peneliti menilai apakah penundaan penyesuaian NJOP dapat dianggap bertentangan dengan prinsip keadilan dan asas kepastian hukum

²⁰ Muhammad Siddiq Armia, *Penentuan Metode dan Pendekatan Penelitian Hukum* (Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia, 2022), <https://repository.ar-raniry.ac.id/id/eprint/22862/1/Buku%20Metode%20Penelitian%20Siddiq-%20File%20Yang%20Benar.pdf>.

ii. Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach)

Pendekatan konseptual merupakan pendekatan yang dimaksudkan untuk menganalisa bahan-bahan hukum, sehingga dapat diketahui makna yang terkandung pada istilah hukum²¹. Pendekatan konseptual digunakan untuk menganalisis isu hukum berdasarkan asas atau konsep hukum yang relevan, yaitu prinsip keadilan. Prinsip ini dipakai untuk menilai bagaimana kewenangan kepala daerah dalam menyesuaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB-P2 dijalankan secara adil bagi masyarakat. Dalam konteks hukum pajak, keadilan berarti pajak harus dibebankan secara proporsional sesuai kemampuan wajib pajak (*keadilan distributif*) dan diterapkan melalui proses yang transparan dan konsisten (*keadilan prosedural*). Dengan demikian kebijakan kepala daerah dalam menetapkan atau menunda penyesuaian NJOP harus mempertimbangkan keseimbangan antara kepentingan fiskal daerah dan kemampuan ekonomi masyarakat. Dengan menggunakan pendekatan konseptual berbasis prinsip keadilan, penelitian ini tidak hanya menilai norma hukum secara formal, tetapi juga mengkaji apakah

²¹ Angga Eka Setiawan et al., "Tinjauan Yuridis Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya," *Iblam Law Review* 3, no. 1 (2023): 40–48, <https://doi.org/10.52249/ilr.v3i1.105>.

pelaksanaan kewenangan kepala daerah telah mencerminkan nilai keadilan dan kepastian hukum dalam pemungutan pajak daerah.

c. Bahan Hukum

Bahan hukum dalam penelitian normative menggunakan bahan hukum yang terdiri atas peraturan-peraturan. Bahan hukum dapat dibagi menjadi tiga jenis yaitu :

i. Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari norma dasar atau kaidah dasar, antara lain :

a) Pasal 40 ayat 6 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD)

b) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

ii. Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan hukum yang menawarkan wawasan tentang hukum primer, termasuk literatur-literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang dikaji berasal dari buku literatur hukum, jurnal dan artikel penelitian

terbaru yang relevan dengan penelitian, skripsi, media berita dan segala bentuk karya tulis ilmiah

d. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan dua teknik dalam pengumpulan data, yakni:

- i. Studi kepustakaan yang dilakukan dengan penelusuran bahan hukum primer dan sekunder, dengan cara membaca, melihat, dan melakukan penelusuran melalui internet²². Teknik pengumpulan bahan hukum ini diterapkan untuk menghimpun bahan hukum sekunder yang kemudian memiliki fungsi sebagai bahan penunjang dalam penelitian.

e. Analisis Bahan Hukum

Setelah pengumpulan bahan hukum dilakukan, peneliti mempersiapkan bahan hukum melalui proses pengolahan untuk digunakan dalam penelitian. Pengolahan bahan hukum tersebut melalui beberapa hal, diantaranya²³ :

- i. Pemeriksaan Data (*editing*)

Peneliti melakukan tahap ini setelah mengumpulkan seluruh bahan hukum yang diperlukan. Peneliti juga

²² Hari Sutra Disemadi, "Lenses of Legal Research: A Descriptive Essay on Legal Research Methodologies," *Journal of Judicial Review* 24, no. 2 (2022): 289–304, <https://doi.org/10.37253/jjr.v24i2.7280>.

²³ Nur Solikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum* (Penerbit Qiara Media, 2021), <https://digilib.uinkhas.ac.id/12273/1/Buku%20Pengantar%20Metodologi%20Penelitian%20Hukum-Nur%20Solikin%20%281%29%20%281%29.pdf>.

memeriksa kembali bahan hukum yang telah terkumpul seperti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD), Undang-Undang HKPD Pasal 38 Ayat 3 Huruf h, dan literatur yang relevan dengan penelitian

ii. Analisis (*analysing*)

Tahap analisis menjadi proses terpenting dalam penelitian. Pada tahap ini, peneliti mengkaji bahan hukum yang telah tervalidasi untuk memahami dasar penelitian. Analisis difokuskan pada penelaahan terhadap Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang HKPD, Pasal 38 Ayat 3 Huruf h UU HKPD, serta hukum Islam, dengan membandingkannya terhadap realitas atau fenomena yang ada di masyarakat.

iii. Pembuatan Kesimpulan (*concluding*)

Setelah semua tahapan diselesaikan oleh peneliti, maka kesimpulan dapat diambil dari jawaban yang telah ditemukan pada saat penelitian ini dilakukan. Proses pembuatan kesimpulan ini dilakukan dengan cara meninjau analisis yang ada dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang HKPD, Pasal 38 Ayat 3 Huruf h UU HKPD, serta hukum Islam.

Proses analisis bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan secara gramatikal, yang lebih menekankan pemahaman pada konteks dan nilai nilai yang terkandung dalam norma hukum dengan pendekatan yang lebih kreatif dan dinamis.

7. Penelitian Terdahulu

- a. Jurnal dengan judul, Potential Loss Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Sesudah Pemutaakhiran Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kota Singkawang, oleh Tri Wahyuni dkk. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dengan metode penelitian kuantitatif yang menggunakan teori Peacock dan Wiseman (1979) sebagai Teori perkembangan pengeluaran pemerintah didasarkan pada suatu analisis penerimaan dan pengeluaran pemerintah. Penelitian berfokus pada potensi kehilangan penerimaan pajak daerah yang muncul akibat adanya perbedaan antara Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang ditetapkan dengan nilai pasar sebenarnya. Dengan menggunakan data PBB-P2 di Kota Singkawang, penelitian ini menekankan bahwa keterlambatan pemutakhiran NJOP menyebabkan adanya *gap* antara nilai riil tanah dan bangunan dengan nilai pajak yang dikenakan. Hal tersebut berimplikasi pada berkurangnya Pendapatan Asli Daerah (PAD) serta menurunkan efektivitas PBB sebagai sumber pendanaan pembangunan. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa

penyesuaian NJOP yang tepat waktu merupakan kewajiban penting agar tercapai keadilan fiskal dan stabilitas keuangan daerah²⁴.

- b. Jurnal dengan judul Kebijakan Updating PBB-P2 Dalam Menekan Potential Loss Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Sambas (Studi Kasus di Kecamatan Tebas) oleh Ferdinan dkk. Penelitian ini menggunakan pendekatan komparatif yang menggunakan teori Wagner atau yang biasa dikenal dengan Hukum Wager (Wagner's Law) dan juga teori Peacock dan Wiseman. Penelitian ini menganalisis kebijakan pemutakhiran NJOP dalam rangka menekan potensi kehilangan pendapatan daerah di Kabupaten Sambas, khususnya Kecamatan Tebas. Dengan membandingkan data nilai pasar dengan NJOP yang berlaku, penelitian ini menemukan adanya *potential loss* cukup besar ketika NJOP tidak diperbarui sesuai perkembangan wilayah. Hasil penelitian menegaskan bahwa pemutakhiran NJOP bukan hanya bersifat administratif, tetapi juga strategis dalam menjaga keadilan antarwajib pajak serta meningkatkan efektivitas pengelolaan PBB-P2. Hal ini relevan untuk menilai

²⁴ Tri Wahyuni et al., "Potential Loss Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Sesudah Pemutaakhiran Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kota Singkawang," *KEUDA (Jurnal Kajian Ekonomi dan Keuangan Daerah)* 7, no. 3 (2023), <https://doi.org/10.52062/keuda.v7i3.2654>.

sejauh mana kepala daerah menjalankan kewajiban normatif yang diatur dalam UU PDRD²⁵.

- c. Jurnal dengan judul Pengaruh Penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Terhadap Kemauan Membayar Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Palembang, oleh Weny Putri dkk. Penelitian adalah penelitian kuantitatif dengan menggunakan *Theory of planned behavior* atau teori tindakan terencana. Penelitian berfokus pada hubungan antara penyesuaian NJOP dengan kemauan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2). Melalui pendekatan kuantitatif, penelitian ini menemukan bahwa penyesuaian NJOP memiliki pengaruh terhadap kemauan membayar, namun pengaruh tersebut tidak sepenuhnya negatif. Masyarakat tetap memiliki kemauan untuk membayar pajak apabila mereka menilai kebijakan penyesuaian NJOP dilakukan secara transparan dan adil. Hasil penelitian menunjukkan bahwa aspek keadilan pajak berperan penting dalam membentuk kepatuhan pajak dan penerimaan masyarakat terhadap kebijakan fiskal daerah²⁶.
- d. Jurnal dengan judul Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah dalam Penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

²⁵ Ferdinan Ferdinan et al., “Kebijakan Updating PBB-P2 Dalam Menekan Potential Loss Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Sambas (Studi Kasus di Kecamatan Tebas),” *Jurnal Ekonomi, Manajemen Akuntansi dan Perpajakan (Jemap)* 7, no. 1 (2024): 1–23, <https://doi.org/10.24167/jemap.v7i1.10081>.

²⁶ Putri and Kesaulya, “Pengaruh Penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak terhadap Kemauan Membayar Pajak Bumi dan Bangunan (Studi pada Wajib Pajak di Kota Palembang).”

sebagai Pengenaan PBB di Kota Sukabumi: Studi Kasus pada Kecamatan Gunungpuyuh oleh Aulia Sahrani dkk. Fokus penelitian ini adalah mengidentifikasi variabel-variabel yang memengaruhi penetapan NJOP, khususnya faktor-faktor yang menentukan nilai tanah di Kecamatan Gunungpuyuh, Kota Sukabumi. Beberapa faktor yang ditemukan berpengaruh signifikan meliputi lokasi, peruntukan lahan, aksesibilitas, serta kondisi lingkungan sekitar. Dengan menggunakan metode kuantitatif (SEM-PLS), penelitian ini memberikan pemahaman bahwa penetapan NJOP tidak semata-mata bersifat administratif, tetapi dipengaruhi oleh faktor ekonomi dan sosial di lapangan. Hasil penelitian ini penting untuk menunjukkan kompleksitas penetapan NJOP yang menjadi dasar pengenaan PBB-P2, serta menjadi alasan mengapa kepala daerah wajib melakukan penyesuaian secara berkala²⁷.

- e. Jurnal dengan judul Analisis Kepatuhan dan Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Pangkep oleh Hana Alfiana dkk. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Yang menunjukkan tingkat kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB dan efektivitas

²⁷ Aulia Syaharani et al., *Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Dalam Penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Sebagai Pengenaan PBB di Kota Sukabumi*, 10, no. 3 (2025), <https://doi.org/10.30651/jms.v10i3.27245>.

pemungutannya terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Pangkep. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kepatuhan wajib pajak masih dipengaruhi oleh persepsi terhadap keadilan pajak, tingkat pelayanan fiskus, serta transparansi kebijakan daerah. Efektivitas pemungutan pajak juga berkaitan erat dengan kebijakan pemerintah daerah dalam menetapkan NJOP dan melakukan sosialisasi kepada masyarakat. Temuan ini memberikan gambaran bahwa kepatuhan pajak tidak bisa dilepaskan dari kewajiban kepala daerah dalam melaksanakan penyesuaian NJOP, karena ketidakpatuhan dalam hal ini dapat menimbulkan ketidakadilan serta menurunkan tingkat kepatuhan masyarakat²⁸.

- f. Jurnal dengan judul Implikasi Undang-Undang Hubungan Keuangan Pusat dan Daerah Terhadap Pengaturan Pajak dan Pendapatan Asli Daerah oleh A. Ishni Bukit Jaya. Bentuk penelitian ini adalah penelitian normatif/doctrinal dengan pendekatan konseptual. Penelitian ini menggunakan teori desentralisasi fiskal dan teori kewenangan dalam otonomi daerah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan desentralisasi fiskal di Indonesia masih belum berjalan secara optimal. Meskipun secara normatif pemerintah daerah telah

²⁸ Hana Alfiana, "Analisis Kepatuhan dan Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Pangkep," *Center of Economic Student Journal* 6, no. 4 (2023), <https://doi.org/10.56750/csej.v6i4.763>.

diberikan kewenangan untuk mengelola sumber keuangan sendiri melalui pajak daerah, retribusi daerah, dan sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) lainnya, namun secara praktis banyak daerah masih sangat bergantung pada dana transfer dari pemerintah pusat seperti Dana Alokasi Umum (DAU), Dana Alokasi Khusus (DAK), dan Dana Bagi Hasil (DBH). Kondisi ini menunjukkan bahwa kemandirian fiskal daerah belum sepenuhnya terwujud. Sistem pengelolaan keuangan daerah yang masih bersifat sentralistik dan terbatasnya ruang inovasi daerah dalam menentukan jenis pajak baru menyebabkan daerah tidak memiliki keleluasaan penuh dalam menggali potensi fiskalnya²⁹.

- g. Jurnal berjudul 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 oleh Nicky Dwi Hartono. Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif dengan pendekatan asosiatif yang menggunakan teori desentralisasi fiskal dan teori keuangan publik. Peneliti juga mengaitkan pembahasan dengan teori fiskal federalism (Oates, 1999) dan pandangan Shah (2007). Hasil penelitian menunjukkan bahwa

²⁹ A. Ishni Bukit Jaya and Budi Ispriyarso, "Implikasi Undang-Undang Hubungan Keuangan Pusat dan Daerah Terhadap Pengaturan Pajak dan Pendapatan Asli Daerah," *Jurnal Yuridis* 11, no. 2 (2024): 320–48, <https://doi.org/10.35586/jyur.v11i2.9252>.

kenaikan NJOP berpengaruh positif dan signifikan terhadap realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) di Kota Sukabumi. Artinya, semakin tinggi nilai NJOP yang ditetapkan pemerintah daerah, semakin besar pula realisasi penerimaan pajak yang diperoleh. Selain itu, UU HKPD juga berpengaruh positif dan signifikan terhadap penerimaan PBB-P2, karena regulasi baru tersebut memberikan kerangka kerja yang lebih jelas dalam pengelolaan keuangan daerah, termasuk penyesuaian tarif PBB-P2 dari sebelumnya 0,3% menjadi 0,5%. Secara simultan, kenaikan NJOP dan UU HKPD bersama-sama memberikan pengaruh positif sebesar 35% terhadap peningkatan realisasi penerimaan PBB-P2, sementara sisanya dipengaruhi oleh faktor lain di luar model penelitian³⁰.

- h. Jurnal berjudul Dampak Berlakunya Kebijakan UU No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah (HKPD) terhadap Penerimaan Pajak dan Retribusi Daerah serta Upaya Peningkatannya di Kabupaten Bungo oleh Sesarria Yuvanda merupakan penelitian kuantitatif deskriptif. Penelitian ini berlandaskan pada teori desentralisasi fiskal dan teori keuangan publik. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa meskipun UU HKPD bertujuan memperkuat desentralisasi

³⁰ Hartono et al., "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."

fiskal, dalam praktiknya belum efektif meningkatkan kemandirian fiskal daerah, karena masih rendahnya kesadaran wajib pajak, lemahnya pengawasan, dan belum optimalnya pemanfaatan potensi pajak daerah. Maka diperlukan inovasi kebijakan dan peningkatan kapasitas pemerintah daerah dalam melaksanakan kewenangan fiskal yang diatur oleh UU HKPD³¹.

- i. Jurnal dengan judul 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 oleh Neneng Ira Widuri merupakan penelitian kualitatif yang menggunakan teori kebijakan publik fiskal. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Bapenda Kota Bekasi belum memiliki mekanisme yang kuat untuk mengevaluasi dampak kenaikan NJOP terhadap realisasi penerimaan PBB-P2. Walaupun kenaikan NJOP sempat meningkatkan penerimaan pada awal tahun kebijakan diberlakukan, namun kenaikan tersebut tidak berkelanjutan karena diikuti oleh meningkatnya tunggakan pajak akibat keberatan wajib pajak dan juga penyesuaian NJOP belum efektif dalam meningkatkan PAD karena tidak disertai dengan pembaruan data, sosialisasi publik,

³¹ Sesraria Yuvanda et al., “Dampak Berlakunya Kebijakan UU No 1 Tahun 2022 Tentang HKPD Terhadap Penerimaan Pajak dan Retribusi Daerah dan Upaya Peningkatannya di Kabupaten Bungo,” *Jurnal Manajemen Terapan dan Keuangan* 13, no. 04 (2024): 1347–54, <https://doi.org/10.22437/jmk.v13i04.38446>.

dan pendekatan keadilan fiskal. Penelitian ini merekomendasikan agar pemerintah daerah melakukan penilaian ulang NJOP secara periodik berdasarkan data pasar aktual, meningkatkan komunikasi publik yang transparan, dan memperkuat basis data pajak berbasis digital agar kebijakan penyesuaian NJOP tidak hanya meningkatkan penerimaan daerah tetapi juga diterima secara adil oleh masyarakat³².

- j. Jurnal berjudul Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Atas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan oleh Ratna Sari. Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif dengan menggunakan metode deskriptif komparatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penetapan NJOP belum sepenuhnya mencerminkan nilai pasar riil tanah dan bangunan, sehingga terjadi ketimpangan antara nilai jual sebenarnya dengan nilai yang menjadi dasar perhitungan pajak. Kondisi tersebut mengakibatkan dua dampak utama, yaitu yang pertama beberapa objek pajak dengan nilai pasar tinggi masih dikenai pajak relatif rendah dan yang kedua, sebagian wajib pajak dengan kemampuan ekonomi terbatas justru terbebani karena kenaikan NJOP yang tidak mempertimbangkan kondisi sosial-ekonomi setempat. Ketimpangan ini menimbulkan rasa ketidakadilan

³² 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," *Jurnal Ilmu Administrasi Publik* 4, no. 4 (2025): 406–13.

fiskal di kalangan wajib pajak dan menurunkan tingkat kepatuhan terhadap pembayaran PBB-P2³³.

Tabel 1. Penelitian Terdahulu

No.	Peneliti	Judul	Hasil
1.	Tri Wahyuni, dkk	Potential Loss Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Sesudah Pemutaakhiran Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kota Singkawang	Penelitian ini menunjukkan bahwa penyesuaian NJOP yang tepat waktu merupakan kewajiban penting agar tercapai keadilan fiskal dan stabilitas keuangan daerah
2.	Ferdinan, dkk	Kebijakan Updating PBB-P2 dalam Menekan Potential Loss Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Sambas (Studi Kasus di Kecamatan Tebas	Hasil penelitian menegaskan bahwa pemutaakhiran NJOP bukan hanya bersifat administratif, tetapi juga strategis dalam menjaga keadilan antar wajib pajak serta meningkatkan efektivitas pengelolaan PBB-P2
3.	Weny Putri	Pengaruh Penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Terhadap Kemauan Membayar Pajak Bumi dan	Penelitian ini menemukan bahwa penyesuaian NJOP memiliki pengaruh terhadap kemauan membayar, namun

³³ Sari, "Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Atas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan."

No.	Peneliti	Judul	Hasil
		Bangunan di Kota Palembang	pengaruh tersebut tidak sepenuhnya negatif. Masyarakat tetap memiliki kemauan untuk membayar pajak apabila mereka menilai kebijakan penyesuaian NJOP dilakukan secara transparan dan adil. Hal ini menunjukkan bahwa aspek keadilan pajak berperan penting dalam membentuk kepatuhan pajak dan penerimaan masyarakat terhadap kebijakan fiskal daerah
4.	Aulia Sahrani, dkk	Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah dalam Penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Sebagai Pengenaan PBB di Kota Sukabumi: Studi Kasus pada Kecamatan Gunungpuyuh	Penelitian ini memberikan pemahaman bahwa penetapan NJOP tidak semata-mata bersifat administratif, tetapi dipengaruhi oleh faktor ekonomi dan sosial di lapangan. Hasil penelitian ini penting untuk menunjukkan kompleksitas penetapan NJOP yang menjadi dasar pengenaan PBB-P2, serta

No.	Peneliti	Judul	Hasil
			menjadi alasan mengapa kepala daerah wajib melakukan penyesuaian secara berkala
5.	Hana Alfiana	Analisis Kepatuhan dan Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Pangkep	ini memberikan gambaran bahwa kepatuhan pajak tidak bisa dilepaskan dari kewajiban kepala daerah dalam melaksanakan penyesuaian NJOP, karena ketidakpatuhan dalam hal ini dapat menimbulkan ketidakadilan serta menurunkan tingkat kepatuhan masyarakat
6.	A Ishni Bukit Jaya	Implikasi Undang-Undang Hubungan Keuangan Pusat dan Daerah Terhadap Pengaturan Pajak dan Pendapatan Asli Daerah	Implementasi desentralisasi fiskal di Indonesia belum berjalan secara optimal. Meskipun secara normatif pemerintah daerah telah diberikan kewenangan untuk mengelola sumber keuangan sendiri melalui pajak daerah, retribusi daerah, dan sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) lainnya, tetapi dalam praktiknya masih

No.	Peneliti	Judul	Hasil
			<p>banyak daerah bergantung pada dana transfer dari pemerintah pusat seperti Dana Alokasi Umum (DAU), Dana Alokasi Khusus (DAK), dan Dana Bagi Hasil (DBH). Situasi ini menunjukkan bahwa kemandirian fiskal daerah belum sepenuhnya terwujud. Sistem pengelolaan keuangan daerah yang masih bersifat sentralistik dan terbatasnya ruang inovasi daerah dalam menentukan jenis pajak baru menyebabkan daerah tidak memiliki keleluasaan penuh dalam menggali potensi fiskalnya</p>
7.	Nicky Dwi Hartono	Pengaruh Kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Undang-Undang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah (UU HKPD) Terhadap Realisasi	Adanya kenaikan NJOP memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap realisasi penerimaan PBB-P2 di Sukabumi. Artinya, semakin tinggi nilai NJOP yang ditetapkan pemerintah daerah, semakin besar pula

No.	Peneliti	Judul	Hasil
		Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan	realisasi penerimaan pajak yang diperoleh. Selain itu, UU HKPD juga memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap penerimaan PBB-P2, karena regulasi baru tersebut memberikan kerangka kerja yang lebih jelas dalam pengelolaan keuangan daerah, termasuk penyesuaian tarif PBB-P2 dari sebelumnya 0,3% menjadi 0,5%. Secara simultan, kenaikan NJOP dan UU HKPD bersama-sama memberikan pengaruh positif sebesar 35% terhadap peningkatan realisasi penerimaan PBB-P2, sementara sisanya dipengaruhi oleh faktor lain di luar model penelitian
8.	Sesraria Yuvanda	Dampak Berlakunya Kebijakan UU No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah	Meskipun UU HKPD memiliki tujuan untuk memperkuat desentralisasi fiskal, dalam praktiknya belum efektif

No.	Peneliti	Judul	Hasil
		Pusat dan Daerah (HKPD) terhadap Penerimaan Pajak dan Retribusi Daerah Serta Upaya Peningkatannya di Kabupaten Bungo	meningkatkan kemandirian fiskal daerah, karena kesadaran wajib pajak yang masih rendah, lemahnya pengawasan, dan pemanfaatan potensi pajak daerah yang belum optimal. Maka diperlukan inovasi kebijakan dan peningkatan kapasitas pemerintah daerah dalam melaksanakan kewenangan fiskal yang diatur oleh UU HKPD
9.	Neneng Ira Widuri	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	Bapenda Kota Bekasi belum memiliki mekanisme yang kuat untuk mengevaluasi dampak kenaikan NJOP terhadap realisasi penerimaan PBB-P2. Walaupun kenaikan NJOP sempat meningkatkan penerimaan pada awal tahun kebijakan diberlakukan, namun kenaikan tersebut tidak berkelanjutan karena diikuti oleh meningkatnya

No.	Peneliti	Judul	Hasil
			<p>tunggakan pajak akibat keberatan wajib pajak dan juga penyesuaian NJOP belum efektif dalam meningkatkan PAD karena tidak disertai dengan pembaruan data, sosialisasi publik, dan pendekatan keadilan fiskal. Penelitian ini merekomendasikan agar pemerintah daerah melakukan penilaian ulang NJOP secara periodik berdasarkan data pasar aktual, meningkatkan komunikasi publik yang transparan, dan memperkuat basis data pajak berbasis digital agar kebijakan penyesuaian NJOP tidak hanya meningkatkan penerimaan daerah tetapi juga diterima secara adil oleh masyarakat</p>
10.	Ratna Sari	<p>Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Atas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan</p>	<p>penetapan NJOP belum sepenuhnya mencerminkan nilai pasar riil tanah dan bangunan, sehingga terjadi ketimpangan antara nilai</p>

No.	Peneliti	Judul	Hasil
			<p>jual sebenarnya dengan nilai yang menjadi dasar perhitungan pajak. Kondisi tersebut mengakibatkan dua dampak utama, yaitu yang pertama beberapa objek pajak dengan nilai pasar tinggi masih dikenai pajak relatif rendah dan yang kedua, sebagian wajib pajak dengan kemampuan ekonomi terbatas justru terbebani karena kenaikan NJOP yang tidak mempertimbangkan kondisi sosial-ekonomi setempat. Ketimpangan ini menimbulkan rasa ketidakadilan fiskal di kalangan wajib pajak dan menurunkan tingkat kepatuhan terhadap pembayaran PBB-P2</p>

Penelitian ini tidak hanya membahas PBB-P2 dari aspek efektivitas atau kepatuhan wajib pajak, tetapi secara khusus mengkaji penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dari perspektif hukum normatif dengan menyoroti ketidakjelasan pengaturannya. Selain itu, penelitian ini mengintegrasikan analisis prinsip keadilan dan kepastian hukum untuk menilai apakah kebijakan penyesuaian NJOP telah

sesuai dengan prinsip hukum yang seharusnya. Perbedaan lainnya terletak pada pembahasan implikasi hukum yang lebih komprehensif, serta penggunaan kasus konkret seperti di Pati dan Jombang untuk menunjukkan dampak nyata dari penyesuaian NJOP yang tidak konsisten, sehingga penelitian ini memberikan sudut pandang baru yang belum banyak dibahas dalam penelitian sebelumnya.

8. Sistematika Pembahasan

Dalam penulisan penelitian yang berjudul “KEWENANGAN KEPALA DAERAH DALAM PENYESUAIAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PEDESAAN DAN PERKOTAAN BERDASARKAN PRINSIP KEADILAN”, penulis akan menggunakan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan, bab ini berisi uraian mengenai latar belakang permasalahan. Penelitian ini penting dilakukan karena menyangkut pelaksanaan kewenangan hukum yang berdampak langsung pada keadilan pajak di daerah dan juga guna memberikan analisis normatif dan konseptual tentang penggunaan kewenangan kepala daerah dalam penyesuaian NJOP berdasarkan prinsip keadilan. Selain itu, bab ini mencakup rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian (teoretis dan praktis), penelitian terdahulu, metode penelitian, serta sistematika penulisan skripsi.

BAB II Tinjauan Pustaka, bab ini membahas teori dan konsep terkait dengan pajak daerah, khususnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), serta prinsip keadilan pajak dalam konteks pemungutan pajak daerah. Selain itu juga membahas ketentuan dalam UU HKPD dan peraturan pemerintah yang lain mengenai kewajiban penyesuaian NJOP, serta pandangan para ahli hukum pajak mengenai keadilan pajak.

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan, bab ini berisi analisis utama penelitian yang mencakup Pengaturan hukum mengenai kewenangan

kepala daerah dalam penyesuaian NJOP setiap tiga tahun sekali menurut UU HKPD dan peraturan turunannya. Analisis prinsip keadilan pajak dalam kewajiban penyesuaian NJOP, serta evaluasi apakah ketentuan tersebut sudah selaras dengan asas kepastian hukum dan keadilan bagi wajib pajak

BAB IV Penutup, bab ini adalah bab terakhir dari penelitian ini yang mencakup kesimpulan dan saran dari penelitian yang dilakukan. Kesimpulan ini memiliki sebagai poin-poin titik untuk pijakan dan saran kedepannya, serta untuk penelitian yang akan data.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pajak

1. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan pajak daerah kabupaten/kota yang dikenakan atas kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan bumi dan/atau bangunan di wilayah pedesaan dan perkotaan. Bumi yang dimaksud adalah permukaan bumi, termasuk tanah dan perairan pedalaman, beserta laut wilayah kabupaten/kota. Sementara itu, bangunan mencakup konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara permanen pada tanah atau perairan, seperti rumah tinggal, gedung perkantoran, pabrik, hotel, pagar permanen, kolam renang, jalan lingkungan, dan fasilitas serupa lainnya yang memberikan nilai tambah ekonomis bagi pemiliknya³⁴. Hal tersebut menjadikan PBB-P2 sebagai instrumen pajak yang stabil dan berpotensi besar untuk menopang keuangan daerah³⁵.

PBB-P2 memiliki peran strategis dalam keuangan daerah karena menjadi salah satu penyumbang terbesar Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pemungutannya didasarkan pada asas kontribusi masyarakat

³⁴ Putri et al., "Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)."

³⁵ Yuni Fivta Nurhajizah and Handra Tipa, "Analisis Penerimaan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kota Batam," *Jurnal Ekobistek* 10, no. 4 (2021): 206–11, <https://doi.org/10.35134/ekobistek.v10i4.217>.

terhadap pembangunan daerah melalui pemanfaatan tanah dan bangunan. Dalam konteks otonomi daerah, PBB-P2 juga menjadi instrumen penting untuk mewujudkan pemerataan beban pajak dan keadilan sosial, karena tarif dan kebijakan penetapannya dapat disesuaikan dengan kondisi ekonomi daerah masing-masing³⁶. Pajak ini dikenakan pada kepemilikan, penguasaan, atau pemanfaatan properti, sesuai amanat Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 (UU HKPD)³⁷. Undang-undang ini memperluas kewenangan daerah dalam mengelola pajak untuk memperkuat kemandirian fiskal, dengan tetap berpegang pada prinsip keadilan dan kepastian hukum. sistem fiskal daerah³⁸.

2. Objek Pajak

Menurut Pasal 2 Ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 85 Tahun 2024 tentang Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan menjelaskan objek PPB-P2 merupakan 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 pertambangan³⁹. Kawasan yang diperuntukkan bagi kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan tetap dikualifikasikan sebagai objek Pajak Bumi dan

³⁶ Agung Yuniarto, "Peran Strategis Penilai PBB-P2 Bagi Pemerintah Daerah," *Jurnal Pajak Indonesia (Indonesian Tax Review)* 2, no. 1 (2020): 114–23, <https://doi.org/10.31092/jpi.v2i1.533>.

³⁷ Hartono et al., "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."

³⁸ Sari, "Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Atas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan."

³⁹ Pasal 2 Ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 85 Tahun 2024 Tentang Penilaian Pajak Bumi Dan Bangunan.

Bangunan (PBB), tetapi berbeda dengan PBB-P2 yang telah diserahkan sebagai kewenangan pemerintah daerah, pemungutan PBB atas kawasan yang digunakan untuk ketiga jenis kegiatan usaha tersebut berada dalam kewenangan pemerintah pusat⁴⁰. Pengaturan tersebut sejalan dengan sistem hukum perpajakan nasional yang membedakan objek pajak yang dianggap penting bagi penerimaan negara sehingga tetap menjadi kewenangan pemerintah pusat dari objek pajak yang dapat dialihkan kepada pemerintah daerah sebagai bagian dari desentralisasi fiskal⁴¹. Dengan kata lain, pembagian kewenangan pajak dilakukan berdasarkan tingkat kepentingan suatu objek pajak terhadap penerimaan nasional serta kebutuhan pengaturan yang melekat padanya.

3. Subjek Pajak

Penetapan kewajiban pajak atas objek tidak dapat dilakukan tanpa adanya subjek pajak sebagai pihak yang menanggung kewajiban perpajakan. Pada Pasal 1 Ayat 4 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 234/PMK.03/2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 186/PMK.03/2019 Tentang Klasifikasi Objek Pajak dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan, subjek pajak adalah orang atau badan yang secara

⁴⁰ Kadek Windy Astari et al., "Pengaruh Kualitas Pelayanan Fiskus, Kesadaran Wajib Pajak, Kebijakan Pajak, dan Persepsi Wajib Pajak Tentang Sanksi Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Badung," *Kumpulan Hasil Riset Mahasiswa Akuntansi (KHARISMA)* 4, no. 1 (2022), <https://e-journal.unmas.ac.id/index.php/kharisma/article/view/4583>.

⁴¹ "Implikasi UU No 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Antara Keuangan Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah Terhadap Simplifikasi Pajak Dan Retribusi Di Daerah," *RIO LAW JURNAL* 1, no. 2 (2024), <https://doi.org/10.36355/rlj.v5i1.1208>.

nyata mempunyai hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan⁴². Sehingga terutangnya PBB bergantung pada identifikasi terhadap pihak yang mempunyai hak atas bumi, memperoleh manfaat atasnya, memiliki bangunan, menguasai bangunan, atau menikmati manfaat dari bangunan tersebut⁴³.

4. Dasar Pengenaan Pajak

Dasar pengenaan PBB-P2 adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dan menjadi acuan utama dalam perhitungan besaran pajak. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) merupakan komponen kunci dalam sistem perpajakan, khususnya pada Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)⁴⁴. Secara substantif, NJOP mencerminkan nilai ekonomis suatu objek pajak (bumi dan/atau bangunan) pada waktu tertentu. Pemerintah daerah melalui Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) memiliki kewenangan untuk menetapkan dan menyesuaikan NJOP sekurang-kurangnya setiap tiga tahun sekali. Penyesuaian ini bertujuan untuk menjaga agar NJOP tetap relevan

⁴² Pasal 1 Ayat 4 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 234/PMK.03/2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 186/PMK.03/2019 Tentang Klasifikasi Objek Pajak Dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi Dan Bangunan.

⁴³ Syaharani et al., Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Dalam Penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Sebagai Pengenaan PBB di Kota Sukabumi.

⁴⁴ Alifiya Sandiyah Putri and Priyo Hari Adi, "Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Dari Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pendapatan Asli (PAD)," *Journal of Economic, Bussines and Accounting (COSTING)* 5, no. 2 (2022): 1677–89, <https://doi.org/10.31539/costing.v5i2.2452>.

dengan perkembangan nilai pasar properti dan kondisi ekonomi daerah⁴⁵.

Ketepatan dalam menentukan NJOP menjadi penting, karena apabila NJOP terlalu rendah maka potensi penerimaan daerah tidak optimal, sementara jika terlalu tinggi dapat menimbulkan beban pajak berlebihan bagi wajib pajak serta memicu penolakan sosial. Dalam konteks administrasi perpajakan daerah, penilaian NJOP dilakukan melalui pendekatan penilaian massal (*mass appraisal*), yaitu metode penilaian sejumlah besar properti secara serentak berdasarkan karakteristik umum objek pajak, seperti lokasi, luas tanah, peruntukan, kondisi bangunan, dan nilai pasar sekitarnya⁴⁶.

5. Perubahan Sistem Perpajakan

Reformasi perpajakan merupakan genda utama untuk meningkatkan keadilan, kepatuhan, dan kapasitas fiskal Indonesia. Reformasi perpajakan merupakan perubahan sistem perpajakan yang terjadi secara signifikan dan menyeluruh yang mencakup pembenahan administrasi perpajakan, perbaikan regulasi perpajakan, hingga peningkatan basis pajak⁴⁷. Menurut Direktorat Jenderal Pajak (DJP), reformasi ini mencakup perubahan kebijakan, modernisasi administrasi, dan

⁴⁵ R Agus Marhendra and Siti Aminah, "Analysis of Land Value Zones in the Determination of Tax NJOP in Indonesia," *KnE Social Sciences* 10, no. 18 (2025): 471–87, <https://doi.org/10.18502/kss.v10i18.19478>.

⁴⁶ Agung Sugiarto, "Analisis Tax Potential Profit/Loss pada Zona Nilai Tanah di Kota Semarang," *Perspektif Akuntansi* 3, no. 1 (2021): 33–48, <https://doi.org/10.24246/persi.v3i1.p33-48>.

⁴⁷ Dhestiani Amara Putri and Fatma Ulfatun Najicha, "Reformasi Perpajakan Indonesia," *Jurnal Hukum Postitum* 6, no. 2 (2021), <https://doi.org/10.35706/positum.v6i2.5825>.

digitalisasi layanan dalam upaya menciptakan sistem perpajakan yang lebih jelas dan mudah diakses⁴⁸. Selain meningkatkan efisiensi pemungutan pajak, langkah-langkah tersebut diharapkan mampu menurunkan beban kepatuhan yang menghalangi wajib pajak.

Tujuan reformasi ini adalah untuk meningkatkan efisiensi, keadilan, dan daya saing ekonomi dengan memperbarui regulasi, administrasi, dan infrastruktur perpajakan. Sistem perpajakan yang adil berfungsi untuk mengurangi ketimpangan dan membuat beban pajak didistribusikan secara proporsional, aspek keadilan fiskal menjadi fokus utama reformasi⁴⁹. Terwujudnya prinsip keadilan masih terhambat oleh ketidakpastian hukum dan praktik penghindaran pajak, meskipun banyak upaya telah dilakukan. Sebaliknya, meningkatnya sengketa pajak menunjukkan bahwa regulasi yang lebih sederhana dan konsisten diperlukan agar wajib pajak benar-benar merasakan kepastian hukum.

Efektivitas reformasi tidak semata-mata bergantung pada aspek teknologi, tetapi juga pada sosialisasi dan persepsi keadilan. Aspek keadilan fiskal menjadi pilar fundamental dalam perumusan kebijakan perpajakan yang bertujuan untuk mengurangi legitimasi sistem perpajakan, ketimpangan dan beban pajak yang tidak proporsional⁵⁰.

⁴⁸ Vallerino Ananta Mahardhika, "Reformasi Perpajakan Untuk Penciptaan Keadilan, Peningkatan Kepatuhan, Dan Penguatan Fiskal," *Direktorat Jendral Pajak*, 2024, <https://www.pajak.go.id/id/artikel/reformasi-perpajakan-untuk-penciptaan-keadilan-peningkatan-kepatuhan-dan-penguatan-fiskal>.

⁴⁹ Fitri Wahyuni, "Reformasi Hukum Pajak di Indonesia: Tantangan dan Peluang Untuk Peningkatan Keadilan Fiskal," *Jurnal Hukum Sosial* 6, no. 2 (2023), <https://doi.org/10.54783/jk.v6i2.743>.

⁵⁰ Muhammad Rizal et al., "Transformasi Sistem Perpajakan di Era Digital: Tantangan, Inovasi, dan Kebijakan Adaptif," *Jurnal Ilmiah Multidisiplin Indonesia* 4, no. 4 (2024), <https://www.journal.das-institute.com/index.php/citizen-journal/article/view/648/385>.

Akan tetapi berbagai persoalan seperti ketidakpastian regulasi serta praktik penghindaran pajak masih menjadi kendala struktural yang menghambat terwujudnya reformasi perpajakan yang bersifat inklusif dan berkelanjutan. Secara keseluruhan, keberhasilan reformasi perpajakan bergantung pada kombinasi kebijakan yang menyentuh aspek keadilan, kepatuhan, serta penguatan institusional⁵¹.

B. Teori Kewenangan Kepala Daerah Kabupaten/Kota

1. Definisi Kewenangan

Istilah kewenangan berasal dari kata dasar wewenang yang artinya sebagai hal berwenang, yakni kekuasaan dan hak untuk melakukan sesuatu dan terdapat wewenang-wewenang didalam kewenangan⁵². Kewenangan merupakan kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan legislatif atau dari kekuasaan eksekutif administratif. Kewenangan yang umumnya terdiri dari beberapa wewenang adalah kekuasaan yang ditujukan kepada kelompok orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan. Secara yuridis, wewenang memiliki arti kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum⁵³.

⁵¹ Nesya Zuhrah et al., "Pengaruh Reformasi dan Modernisasi Perpajakan terhadap Kepatuhan dan Penerimaan Pajak di Indonesia," *Journal of Macroeconomics and Social Development* 1, no. 4 (2024): 19, <https://doi.org/10.47134/jmsd.v1i4.365>.

⁵² Shabrina Rizkiyanti and Saeful Mujab, "Kekuasaan Dan Wewenang Dalam Perspektif Sistem Pemerintahan," *Jurnal Ilmu Pertahanan, Hukum dan Ilmu Komunikasi* 1, no. 4 (2024), <https://doi.org/10.62383/konsensus.v1i4.230>.

⁵³ Danel Aditia Situngkir, "Mengetahui Teori Demokrasi dan Teori Kewenangan Dalam Ilmu Hukum," *Ensiklopedia of Journal* 5, no. 4 (2023): 9.

Penelitian ini menggunakan teori kewenangan hukum karena menjelaskan dasar legalitas tindakan kepala daerah dalam menetapkan NJOP. Kewenangan pemerintah terdiri dari tiga bentuk, yaitu delegasi, atribusi, dan mandat. Dalam konteks penyesuaian NJOP, kewenangan kepala daerah bersifat atributif, yakni diberikan langsung oleh undang-undang (UU HKPD) sebagai hak melekat pada jabatan publiknya.

Dengan kewenangan atribusi tersebut, kepala daerah memiliki legitimasi hukum untuk menetapkan kebijakan fiskal yang bersifat mengikat warga negara, selama kebijakan tersebut dilaksanakan sesuai asas umum pemerintahan yang baik dan prinsip keadilan⁵⁴. Teori kewenangan juga berfungsi untuk menilai sejauh mana tindakan kepala daerah dalam penetapan NJOP telah sesuai dengan batas hukum dan tidak menyimpang dari tujuan keadilan sosial yang menjadi dasar sistem perpajakan daerah. Adapun penetapan NJOP sering menimbulkan ketegangan antara tujuan peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan rasa keadilan wajib pajak, terutama ketika kenaikan NJOP tidak disertai transparansi dan sosialisasi yang memadai. Kondisi ini menggambarkan pentingnya

⁵⁴ Mery Herlina, "Implementation of the Legal Functions of State Administration in Creating a Good Governance System in Indonesia," *Legal Brief* 11, no. 5 (2022): 3229–35.

prinsip akuntabilitas kewenangan dalam pelaksanaan kebijakan pajak daerah⁵⁵.

2. Kewenangan Perpajakan Kepala Daerah

Kewenangan kepala daerah dalam pemungutan pajak daerah merupakan komponen kunci dari desentralisasi fiskal yang diperkuat melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah (UU HKPD). Regulasi ini mewujudkan legitimasi normatif bagi pemerintah daerah untuk menetapkan kebijakan perpajakan yang mencakup pengaturan jenis pajak, objek, subjek, serta tarif melalui peraturan daerah⁵⁶. Selain itu, kepala daerah diberi ruang untuk merancang kebijakan fiskal strategis yang disesuaikan dengan kebutuhan lokal selama tetap berada dalam kerangka harmonisasi fiskal nasional. UU HKPD tidak hanya memperluas kewenangan fiskal daerah, tetapi juga menuntut penyelarasan kebijakan agar tidak menimbulkan tumpang tindih antara otoritas pusat dan daerah, terutama dalam aspek penetapan tarif dan pengelolaan pendapatan⁵⁷.

⁵⁵ Ahmad Yunani, "Implementasi Penetapan Nilai Jual Objek Pajak pada Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan," *Ecoplan* 5, no. 2 (2022): 120–28, <https://doi.org/10.20527/ecoplan.v5i2.512>.

⁵⁶ Afifulloh Afifulloh et al., "Politik Hukum Pengaturan Pajak dan Retribusi Daerah Pasca Undang-undang Nomor 1 TAHUN 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah," *Klausula (Jurnal Hukum Tata Negara, Hukum Administrasi, Pidana Dan Perdata)* 2, no. 2 (2023): 97, <https://doi.org/10.32503/klausula.v2i2.4077>.

⁵⁷ Robby Alexander Sirait, "Politik Hukum Pajak Daerah Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah Dan Implikasinya Terhadap Kemandirian Daerah," *Jurnal Defis* 13 (2023), <https://djpk.kemenkeu.go.id/wp-content/uploads/2024/02/Jurnal-Defis-13.pdf>.

Dalam praktik administratif, kepala daerah memiliki kewenangan mengarahkan Badan Pendapatan Daerah dalam proses pendataan, penetapan pajak, dan pelayanan wajib pajak. Efektivitas pemungutan pajak daerah sangat dipengaruhi oleh kapasitas birokrasi dan kualitas sistem informasi perpajakan⁵⁸. Implementasi pemungutan pajak daerah pasca UU HKPD menghadapi tantangan berupa konsistensi penegakan aturan, kebutuhan penyelarasan dengan ketentuan pusat, serta kemampuan daerah dalam menerjemahkan regulasi tersebut ke dalam peraturan daerah⁵⁹. Hal ini menunjukkan adanya kewenangan kepala daerah tidak hanya bersifat regulatif, tetapi juga terkait erat dengan kemampuan interpretasi hukum dan tata kelola fiskal.

C. Teori Keadilan John Rawls

1. Definisi Keadilan

John Rawls mendefinisikan keadilan sebagai *justice as fairness*, yaitu suatu kondisi ketika struktur dasar masyarakat dirancang untuk menjamin hak-hak dasar dan distribusi sumber daya yang tidak merugikan kelompok paling tidak beruntung. Teori Rawls menempatkan keadilan bukan hanya pada hasil distribusi tetapi juga pada mekanisme institusional yang melandasinya⁶⁰.

⁵⁸ Andreas Samuel Wahyu Kabut, "Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Sistem Pemungutan Pajak Bidang Industri Pariwisata di Kota Kupang," *Journal of Comprehensive Science (JCS)* 3, no. 12 (2024): 5436–45, <https://doi.org/10.59188/jcs.v3i12.2942>.

⁵⁹ Lili Suryanti et al., "Hubungan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah Dalam Penetapan Tarif Pajak Daerah Berdasarkan Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja," *Gorontalo Law Review* 7, no. 1 (2024): 17, <https://doi.org/10.32662/golrev.v7i1.3160>.

⁶⁰ Audrey Adyuta Putri and Elisatris Gultom, "John Rawls' Theory of Justice in the Perspective of Shareholder Rights Protection," *Jurnal Sosial Humaniora Dan Pendidikan* 4, no. 1 (2025): 289–303, <https://doi.org/10.55606/inovasi.v4i1.4326>.

Dengan pendekatan ini, Rawls menegaskan bahwa keadilan harus menjadi dasar legitimasi institusi sosial dan kebijakan publik, bukan sekadar hasil kompromi kepentingan kelompok dominan⁶¹. John Rawls menekankan bahwa keadilan harus diwujudkan melalui kebijakan publik yang membawa keuntungan bagi mereka yang paling lemah dalam masyarakat, serta menjamin kesempatan yang adil bagi semua orang.

Prinsip ini dikenal sebagai *justice as fairness*, yakni keadilan yang ditopang oleh prosedur yang fair untuk mencapai hasil yang adil⁶². John Rawls juga menekankan bahwa keadilan harus dipahami sebagai *fairness* suatu kondisi di mana kebijakan publik diambil berdasarkan prosedur yang adil, bukan sekadar hasil yang menguntungkan sebagian pihak⁶³. Adapun John Rawls menegaskan bahwa kebijakan publik yang adil harus dibuat dari sudut pandang yang netral, seolah-olah pembuat kebijakan tidak menyadari status sosial, ekonomi, atau kepentingan pribadinya. Teori keadilan yang dikemukakan oleh John Rawls menjelaskan bagaimana kewenangan tersebut seharusnya dijalankan secara etis dan adil. Pada konteks penelitian ini, teori John Rawls relevan untuk menilai proporsionalitas dalam kebijakan penyesuaian NJOP, di mana

⁶¹ Intan Handayani, "John Rawls: Filsafat Hukum," *Nusantara: Jurnal Pendidikan, Seni, Sains, dan Sosial Humaniora* 3, no. 1 (2025): 1–15.

⁶² Pan Mohamad Faiz, "Teori Keadilan John Rawls (John Rawls' Theory of Justice)," *SSRN Electronic Journal* 6 (2009), <https://doi.org/10.2139/ssrn.2847573>.

⁶³ Angga Christian et al., "Teori Keadilan Menurut Jhon Rawls," *Quantum Juris: Jurnal Hukum Modern* 07, no. 1 (2025), <https://journalversa.com/s/index.php/jhm>.

peningkatan nilai pajak seharusnya memperhitungkan keseimbangan antara kepentingan fiskal daerah dan kemampuan masyarakat sebagai wajib pajak.

2. Macam-macam Keadilan

John Rawls menyatakan teori keadilan dikenal sebagai *Justice as Fairness* dan terdiri dari dua konsep utama, yakni kebebasan dasar yang setara serta distribusi keuntungan sosial-ekonomi yang adil melalui *Difference Principle* dan *Equal Opportunity Principle*⁶⁴. Pada prinsip pertama, Rawls menegaskan bahwa setiap individu memiliki hak yang sama atas kebebasan. Prinsip tersebut menyoroti bahwa individu dapat memperoleh kebebasan mendasar yang luas, selama kebebasan tersebut juga dimiliki secara setara oleh semua orang. Hak tersebut merupakan bagian dari hak dasar yang tidak dapat dipisahkan dari setiap individu. Dengan demikian, keadilan dapat terwujud apabila kebebasan didistribusikan secara adil dan merata kepada seluruh orang⁶⁵.

Prinsip yang kedua adalah prinsip perbedaan (*difference principle*). Prinsip ini berfungsi untuk memastikan tercapainya

⁶⁴ Yolanda Felicia Arianto et al., "Konsep Keadilan Restoratif Dalam Perspektif Teori Keadilan John Rawls," *Nusantara: Jurnal Pendidikan, Seni, Sains dan Sosial Humanioral* 3, no. 1 (2025), <http://journal.forikami.com/index.php/nusantara/article/view/957>.

⁶⁵ Gholin Noor Aulia Sari et al., "Tinjauan Filosofis Keadilan Restoratif dalam Lensa Teori Keadilan," *Bookchapter Hukum dan Politik dalam Berbagai Perspektif* 3 (2024), <https://doi.org/10.15294/hp.v3i1.210>.

keseimbangan yang proporsional antara hak dan kewajiban masing-masing pihak, sehingga perbedaan dalam pertukaran dapat diterima secara objektif selama memenuhi prinsip itikad baik (*good faith*) dan keadilan (*fairness*). Ketimpangan sosial dan ekonomi, seperti perbedaan dalam hal kekayaan atau kekuasaan, dianggap adil jika dapat memberikan manfaat atau keuntungan kompensatif bagi seluruh masyarakat, terutama mereka yang berada dalam posisi paling kurang beruntung⁶⁶.

Salah satu gagasan terkenal dari Rawls adalah konsep *veil of ignorance* atau tirai ketidaktahuan. Ia menyarankan bahwa prinsip keadilan harus dirancang tanpa mempertimbangkan posisi sosial seseorang, sehingga menghasilkan sistem yang benar-benar adil bagi semua. Pendekatan ini sekaligus menjadi landasan normatif yang memberikan legitimasi moral bagi dua prinsip keadilan Rawls, karena prinsip tersebut tidak lahir dari preferensi kelompok tertentu, melainkan dari proses pemilihan yang adil, rasional, dan imparial⁶⁷.

3. Keadilan dalam Pajak

Keadilan pajak meliputi dua aspek yaitu keadilan vertikal (*vertical equity*) dan keadilan horizontal (*horizontal equity*). Keadilan vertikal ditinjau dari subjek atau orang yang membayar

⁶⁶ Widyani Putri, "Apakah Restorative Justice Sejalan Dengan Nilai-nilai Hukum dan Rasa Keadilan yang Hidup dalam Masyarakat Indonesia?," *Gema Keadilan* 9, no. 2 (2022), <https://doi.org/10.14710/gk.2022.16251>.

⁶⁷ Najwa Lutfi Hanifah et al., "Keadilan Sebagai Tujuan Hukum: Telaah Teori Keadilan John Rawls Dalam Konteks Hukum Indonesia," *Proceedings Law, Accounting, Business, Economics and Language* 2, no. 1 (2025), <https://ojs.udb.ac.id/label/article/view/5090>.

pajak dan keadilan horizontal dilihat dari aspek objek pajaknya⁶⁸. Keadilan horizontal mengacu pada asas bahwa wajib pajak dengan kemampuan ekonomi yang sama harus dikenai beban pajak yang setara⁶⁹. Prinsip ini menegaskan bahwa kesetaraan perlakuan fiskal merupakan prasyarat keadilan, sehingga perbedaan tarif, insentif, maupun celah kebijakan tidak boleh menciptakan disparitas kewajiban bagi subjek dengan tingkat penghasilan atau kekayaan yang setara.

Penerapan prinsip ini secara absolut menghadapi tantangan, mengingat perlunya mempertimbangkan berbagai faktor sosial, ekonomi, serta kebijakan fiskal yang lebih luas. Sehingga dalam praktiknya, ketidakpatuhan terhadap prinsip tersebut kerap terjadi dan dianggap dapat dibenarkan apabila diarahkan untuk mencapai tujuan tertentu, seperti memberikan dukungan bagi kelompok masyarakat yang berada dalam situasi rentan, mendorong aktivitas ekonomi, atau meningkatkan kapasitas pembangunan masyarakat secara berkelanjutan⁷⁰. Keadilan vertikal menekankan prinsip *ability-to-pay*, yakni semakin tinggi kemampuan ekonomi seseorang, maka semakin besar proporsi pajak yang harus

⁶⁸ Desak Putu Sri Shania Aprilia, "UU HPP, Pajak Berkeadilan Masa Kini" *DJP*, 2021, <https://stats.pajak.go.id/id/artikel/uu-hpp-pajak-berkeadilan-masa-kini>.

⁶⁹ Ni Made Suwitri Parwati et al., "The Effect of The Complexity of Tax Regulations and Principles of Justice to Taxpayer Compliance," *Journal of Governance, Taxation and Auditing* 3, no. 1 (2024): 12–24, <https://doi.org/10.38142/jogta.v3i1.1075>.

⁷⁰ Revanza Almaaz, "Prinsip Keadilan Horizontal Dan Tantangan Penerapannya Pada Aturan Perpajakan," *DJP*, 2024, <https://www.pajak.go.id/id/artikel/prinsip-keadilan-horizontal-dan-tantangan-penerapannya-pada-aturan-perpajakan>.

ditanggungnya. Prinsip ini menjadi dasar bagi perumusan struktur pajak progresif dan kebijakan redistribusi melalui instrumen perpajakan⁷¹. Keadilan vertikal bukan hanya persoalan tarif pajak yang meningkat sesuai tingkat pendapatan, tetapi juga sejauh mana pajak dapat mengurangi ketimpangan melalui distribusi kembali sumber daya kepada kelompok berpendapatan lebih rendah.

4. Keadilan Dalam Islam

Keadilan adalah inti dari ekonomi syariah, yang bertujuan menciptakan keseimbangan antara aspek material dan spiritual dalam kehidupan ekonomi. Dalam islam, keadilan diartikan sebagai penempatan setiap hal pada posisi yang semestinya, sesuai dengan ketentuan Allah SWT⁷². Dalam bidang ekonomi, keadilan berarti pembagian kekayaan yang adil, perlindungan terhadap hak individu, serta keseimbangan antara hak dan kewajiban. Prinsip ini ditujukan untuk mencegah ketimpangan sosial dan memabngun sistem ekonomi yang berkelanjutan. Melalui penerapan nilai-nilai keadilan yang terkandung dalam ekonomi syariah, sistem ekonomi yang lebih inklusif, berkeadilan, dan berkelanjutan dapat diwujudkan. Keadilan ekonomi dalam konteks perpajakan menurut perspektif ekonomi syariah menekankan bahwa pemungutan pajak harus dilandasi

⁷¹ Sevi Dianasari, "Implikasi Harmonisasi Peraturan Perpajakan Terhadap Prinsip Keadilan Vertikal dan Horizontal dalam Sistem Perpajakan Nasional," *Jurnal Hukum Statuta* 4, no. 3 (2025), <https://doi.org/10.35586/jhs.v4i3.11206>.

⁷² Aris Munandar and Ahmad Hasan Ridwan, "Keadilan Sebagai Prinsip Dalam Ekonomi Syariah Serta Aplikasinya Pada Mudharabah," *Maqdis: Jurnal Kajian Ekonomi Islam* 7, no. 1 (2023): 89, <https://doi.org/10.15548/maqdis.v7i1.453>.

prinsip kemaslahatan publik, proporsionalitas, dan non-eksploitasi, sehingga tidak menimbulkan beban yang berlebihan bagi wajib pajak, terutama bagi kelompok ekonomi lemah⁷³.

Pajak dalam ekonomi Islam dipandang sebagai instrumen pelengkap setelah pemenuhan kewajiban zakat, dengan fungsi redistributif untuk menjaga keseimbangan ekonomi dan mencegah konsentrasi kekayaan pada kelompok tertentu⁷⁴. Dengan demikian kebijakan perpajakan termasuk penetapan tarif dan dasar pengenaan pajak seperti Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) harus mempertimbangkan tingkat kemampuan bayar (*ability to pay*) yang sejalan dengan prinsip keadilan vertikal dan horizontal dalam ekonomi Islam. Dalam kerangka maqashid syariah, pemungutan pajak dibenarkan apabila diarahkan untuk memelihara kemaslahatan masyarakat, menjamin keberlanjutan layanan publik, serta melindungi hak ekonomi warga, khususnya kelompok rentan⁷⁵. Sejumlah temuan akademik menunjukkan bahwa implementasi perpajakan yang selaras dengan prinsip syariah akan meningkatkan legitimasi fiskal, menurunkan resistensi wajib pajak, dan

⁷³ Sufi Indrayani, "Konsep Keadilan dalam Ekonomi Syariah (QS. Al-Baqarah: 275-281)," *Indonesian Research Journal on Education* 5, no. 1 (2025), <https://doi.org/10.31004/irje.v5i1.1867>.

⁷⁴ Nasywa Putri Maulani et al., "Masalah Kepatuhan Pajak UMKM Dalam Kerangka Keadilan Ekonomi Islam di Indonesia," *Gunung Djati Conference Series* 56 (2025), <https://conferences.uinsgd.ac.id/index.php/gdcs/article/view/2993>.

⁷⁵ Astuty Hasti et al., "Etika dan Keadilan Pajak Dalam Perspektif Islam," *Akmen Jurnal Ilmiah* 21, no. 1 (2024), <https://doi.org/10.37476/akmen.v21i1.4611>.

memperkuat kepercayaan publik terhadap pemerintah sebagai pengelola sumber daya keuangan negara.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dalam PBB-P2

Pengaturan mengenai penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dalam Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan bagian yang sangat penting dalam sistem perpajakan daerah. Hal ini disebabkan karena NJOP berfungsi sebagai dasar pengenaan pajak yang secara langsung menentukan besaran kewajiban pajak yang harus dibayarkan oleh wajib pajak. Dengan demikian, ketepatan dalam penetapan dan penyesuaian NJOP menjadi faktor utama dalam mewujudkan sistem perpajakan yang adil, proporsional, dan memiliki kepastian hukum. Dalam hukum positif di Indonesia, pengaturan NJOP terdapat dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (UU HKPD) serta Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dalam ketentuan tersebut ditegaskan bahwa NJOP merupakan dasar pengenaan PBB-P2 yang mencerminkan nilai pasar dari objek pajak.⁷⁶

Pengaturan tersebut menunjukkan bahwa NJOP pada dasarnya dirancang untuk mencerminkan nilai ekonomis riil dari suatu objek pajak.

⁷⁶ Putri and Adi, "Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Dari Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pendapatan Asli (PAD)."

Adapun NJOP harus menggambarkan kondisi pasar yang aktual, sehingga besaran pajak yang dikenakan kepada wajib pajak dapat mencerminkan kemampuan ekonomi⁷⁷. Akan tetapi pengaturan yang ada belum mengatur secara rinci mengenai mekanisme penyesuaian NJOP. Peraturan perundang-undangan hanya menegaskan fungsi NJOP sebagai dasar pengenaan pajak, tanpa memberikan ketentuan yang tegas mengenai kewajiban pemerintah daerah untuk melakukan penyesuaian NJOP secara berkala. Tidak terdapat aturan yang secara eksplisit menyebutkan jangka waktu tertentu, yang mengharuskan pemerintah daerah untuk memperbarui NJOP. Kondisi ini menimbulkan ketidakjelasan dalam penerapan norma hukum.

Ketidakjelasan tersebut berdampak pada munculnya variasi praktik antar daerah. Setiap pemerintah daerah memiliki kebijakan yang berbeda dalam melakukan penyesuaian NJOP, baik dari segi waktu pelaksanaan maupun metode yang digunakan. Sebagian daerah melakukan penyesuaian secara berkala dengan mempertimbangkan perkembangan nilai pasar, sementara daerah lain cenderung menunda penyesuaian dalam jangka waktu yang cukup lama. Perbedaan ini menunjukkan bahwa pengaturan yang ada belum menciptakan standar yang seragam dalam pelaksanaan penyesuaian NJOP. Penundaan penyesuaian NJOP dalam praktiknya sering kali dipengaruhi oleh berbagai faktor. Salah satu faktor yang cukup dominan adalah pertimbangan sosial dan politik.

⁷⁷ Dora Kusumastuti and Hussein Gibreel Musa, "Enhancing Local Revenue via Tax Incentives: A Strategy to Establish Fair and Balanced Taxes," *Journal of Law, Environmental and Justice* 1, no. 3 (2023): 170–84, <https://doi.org/10.62264/jlej.v1i3.11>.

Pengaturan yang tidak rinci juga membuka ruang diskresi yang luas bagi pemerintah daerah. Dalam batas tertentu, diskresi memang diperlukan dalam kerangka desentralisasi fiskal, namun tanpa batasan yang jelas, diskresi tersebut berpotensi menimbulkan kebijakan yang tidak konsisten dan cenderung dipengaruhi oleh pertimbangan non-yuridis. Penundaan penyesuaian NJOP justru menimbulkan permasalahan baru dalam sistem perpajakan daerah. Ketika NJOP tidak diperbarui dalam jangka waktu yang lama, maka akan terjadi kesenjangan antara NJOP yang digunakan sebagai dasar pengenaan pajak dengan nilai pasar yang sebenarnya. Objek pajak yang mengalami kenaikan nilai pasar secara signifikan tetap dikenakan pajak berdasarkan NJOP lama yang lebih rendah. Kondisi ini menyebabkan adanya ketidakseimbangan dalam pembebanan pajak, di mana wajib pajak dengan objek bernilai tinggi membayar pajak yang relatif lebih kecil dibandingkan dengan nilai ekonominya⁷⁸. Lalu ketika penyesuaian NJOP akhirnya dilakukan setelah mengalami penundaan yang cukup lama, kenaikan nilai NJOP cenderung terjadi secara drastis.

Hal ini mengakibatkan lonjakan beban pajak yang signifikan dalam waktu singkat. Wajib pajak yang sebelumnya membayar pajak dalam jumlah relatif kecil tiba-tiba dihadapkan pada kewajiban pajak yang jauh lebih besar, yang dapat menimbulkan keberatan dari masyarakat karena dianggap tidak mencerminkan prinsip keadilan. Dalam aspek kepastian

⁷⁸ Bela Fitriani, "Analisis Proses Pemungutan dan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Oleh Badan Pendapatan Daerah," *Jurnal Ilmiah Ekonomi dan Pajak* 5, no. 2 (2025), <https://ojs-ajak.id/index.php/Ejak/article/view/130>.

hukum, kondisi tersebut menunjukkan bahwa pengaturan penyesuaian NJOP belum memberikan jaminan yang memadai bagi wajib pajak. Kepastian hukum menuntut adanya aturan yang jelas, konsisten, dan dapat diprediksi. Namun, dalam praktik penyesuaian NJOP, besaran pajak yang harus dibayarkan oleh wajib pajak sangat bergantung pada kebijakan masing-masing daerah. Hal ini menyebabkan wajib pajak tidak memiliki kepastian mengenai kapan dan bagaimana penyesuaian NJOP akan dilakukan.

Pengaturan yang ada belum didukung oleh pedoman teknis yang komprehensif dalam pelaksanaan penilaian NJOP. Penilaian NJOP memerlukan data yang akurat mengenai kondisi pasar, seperti harga transaksi tanah dan bangunan, karakteristik wilayah, serta faktor-faktor lain yang mempengaruhi nilai objek pajak. Ketiadaan pedoman teknis yang seragam juga menyebabkan adanya perbedaan metode penilaian antar daerah. Adanya perbedaan metode dapat menghasilkan nilai NJOP yang tidak konsisten, bahkan untuk objek pajak yang memiliki karakteristik yang sama. Kondisi ini berpotensi menimbulkan ketidakadilan, khususnya bagi wajib pajak yang berada di daerah dengan kebijakan penilaian yang berbeda⁷⁹.

⁷⁹ 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. 2 (2025), <https://doi.org/10.64780/rolsj.v1i2.66>.

Dalam kerangka desentralisasi fiskal, pemerintah daerah diberikan kewenangan untuk mengelola pajak daerah termasuk dalam hal penyesuaian NJOP. Kewenangan kepala daerah dalam pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) berasal dari kerangka hukum nasional yang mengatur hubungan fiskal antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam era otonomi daerah. Kewenangan ini dimaksudkan supaya kebijakan perpajakan dapat disesuaikan dengan kondisi dan kebutuhan masing-masing daerah. Tetapi kewenangan tersebut seharusnya tetap berada dalam batasan yang jelas agar tidak menimbulkan ketidakpastian hukum dan ketidakadilan bagi masyarakat. Adanya pengaturan yang terlalu umum dan tidak rinci justru berpotensi menimbulkan perbedaan interpretasi dalam pelaksanaannya. Hal ini terlihat dari adanya variasi kebijakan antar daerah yang cukup signifikan dalam hal penyesuaian NJOP. Maka diperlukan adanya pengaturan yang lebih rinci dan operasional untuk memastikan bahwa penyesuaian NJOP dilakukan secara konsisten dan sesuai dengan prinsip keadilan⁸⁰.

Penyesuaian NJOP seharusnya dilakukan secara berkala dan proporsional sehingga beban pajak yang ditanggung oleh wajib pajak mencerminkan kondisi ekonominya. Penyesuaian yang dilakukan secara bertahap akan lebih mencerminkan keadilan dibandingkan dengan penyesuaian yang dilakukan secara drastis setelah penundaan yang lama.

⁸⁰ Nirmawati, "Pajak Bumi dan Bangunan, Efektivitas, Penerimaan Pajak, Kelurahan Lolu Utara, Kesadaran Masyarakat," *Jurnal Kolaboratif Sains* 8, no. 5 (2025), <https://doi.org/10.56338/jks.v8i5.7587>.

Selain itu transparansi dalam proses penetapan NJOP juga menjadi aspek penting dalam mewujudkan keadilan, karena masyarakat berhak mengetahui dasar penetapan nilai pajak yang dikenakan. Pengaturan penyesuaian NJOP PBB-P2 masih memiliki beberapa kelemahan, antara lain tidak adanya ketentuan yang tegas mengenai kewajiban penyesuaian, tidak adanya standar waktu yang jelas, serta belum adanya pedoman teknis yang seragam dalam pelaksanaannya. Kondisi ini menyebabkan praktik penyesuaian NJOP menjadi tidak konsisten dan berpotensi menimbulkan ketidakadilan serta ketidakpastian hukum.

Maka diperlukan adanya perbaikan dalam pengaturan penyesuaian NJOP. Perbaikan tersebut dapat dilakukan dengan menetapkan kewajiban penyesuaian NJOP secara periodik dalam peraturan perundang-undangan, sehingga pemerintah daerah memiliki pedoman yang jelas dalam melaksanakan penyesuaian. Selain itu perlu disusun pedoman teknis yang komprehensif mengenai metode penilaian NJOP agar dapat diterapkan secara seragam di seluruh daerah. Dengan adanya pengaturan yang lebih jelas dan terstruktur, penyesuaian NJOP dapat dilakukan secara konsisten dan transparan sehingga mampu menciptakan sistem perpajakan daerah yang adil, proporsional, dan memberikan kepastian hukum bagi wajib pajak. Selain itu penguatan pengaturan ini juga diharapkan dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap kebijakan perpajakan daerah serta mendorong peningkatan kepatuhan wajib pajak dalam memenuhi kewajibannya..

B. Penyesuaian NJOP dalam Perspektif Prinsip Keadilan dan Implikasinya terhadap Kepastian Hukum

Pengaturan penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dalam Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) masih mengandung ketidakjelasan norma, khususnya terkait kewajiban, jangka waktu, dan mekanisme teknis pelaksanaannya. Ketidakjelasan tersebut tidak hanya berdampak pada aspek kepastian hukum, tetapi juga berimplikasi langsung terhadap terpenuhinya prinsip keadilan dalam sistem perpajakan daerah. Dalam hal ini, penyesuaian NJOP tidak dapat dipandang semata sebagai persoalan administratif, melainkan sebagai instrumen utama dalam menentukan apakah pembebanan pajak telah dilakukan secara adil dan proporsional.

Prinsip keadilan dalam perpajakan menghendaki agar beban pajak didistribusikan sesuai dengan kemampuan ekonomis wajib pajak. NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2 memiliki fungsi strategis dalam merepresentasikan nilai ekonomis objek pajak. Apabila NJOP ditetapkan sesuai dengan nilai pasar yang aktual, maka beban pajak yang dikenakan akan lebih mencerminkan keadilan⁸¹. Tetapi dalam praktiknya, penyesuaian NJOP yang tidak dilakukan secara berkala menyebabkan terjadinya ketidaksesuaian antara nilai NJOP dan nilai pasar. Akibatnya wajib pajak dengan objek bernilai tinggi dapat membayar pajak lebih rendah dari yang

⁸¹ Kesa Ridela et al., “Konstruksi Yuridis Terkait Mekanisme Penetapan Pajak dan/atau Retribusi Daerah Oleh Pemerintah Daerah di Indonesia,” *Suara Keadilan* 26, no. 2 (2025), <https://doi.org/10.24176/sk.v26i2.15817>.

seharusnya, sedangkan pada saat penyesuaian dilakukan secara sekaligus setelah penundaan yang lama, terjadi lonjakan beban pajak yang signifikan dalam waktu singkat.

Kondisi tersebut menunjukkan adanya ketidakadilan distributif, karena pembebanan pajak tidak lagi mencerminkan kemampuan ekonomis wajib pajak secara proporsional. Ketimpangan ini tidak hanya berdampak pada ketidakadilan dalam hasil, tetapi juga menunjukkan kegagalan sistem dalam menjaga keseimbangan distribusi beban pajak⁸². Penyesuaian NJOP yang tidak konsisten pada akhirnya menciptakan situasi di mana sebagian wajib pajak diuntungkan, sementara sebagian lainnya dirugikan secara tidak proporsional. Selain keadilan distributif, aspek keadilan prosedural juga menjadi faktor penting dalam menilai praktik penyesuaian NJOP. Keadilan prosedural menekankan pentingnya transparansi, konsistensi, dan partisipasi dalam proses penetapan kebijakan. Dalam praktiknya, penyesuaian NJOP sering kali tidak disertai dengan informasi yang memadai mengenai dasar penilaian, metode yang digunakan, maupun alasan dilakukannya perubahan. Hal ini menimbulkan persepsi bahwa kebijakan pajak ditetapkan secara sepihak, sehingga mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah.

Ketidakkonsistenan pelaksanaan penyesuaian NJOP antar daerah juga memperkuat adanya kelemahan dalam aspek keadilan prosedural.

⁸² Tasyah, Siti Maisun, *Pajak Bumi Dan Bangunan Penetapan NJOP PBB-P2 Perumahan Di DKI Jakarta Dilihat Dari Asas Keadilan*, n.d.

Perbedaan kebijakan antar daerah menyebabkan wajib pajak dengan kondisi yang serupa dapat dikenakan beban pajak yang berbeda. Kondisi ini menunjukkan bahwa tidak adanya standar yang seragam dalam penyesuaian NJOP telah menghambat terwujudnya keadilan, baik secara horizontal maupun vertikal. Implikasi dari kondisi tersebut tidak hanya berhenti pada aspek keadilan, tetapi juga berdampak pada kepastian hukum. Ketiadaan pengaturan yang tegas mengenai kewajiban dan mekanisme penyesuaian NJOP menyebabkan tidak adanya standar yang dapat dijadikan acuan. Akibatnya, wajib pajak tidak dapat memprediksi kapan penyesuaian akan dilakukan dan bagaimana dampaknya terhadap besaran pajak yang harus dibayarkan⁸³. Hal ini bertentangan dengan prinsip kepastian hukum yang menghendaki adanya aturan yang jelas, konsisten, dan dapat diprediksi.

Ketidakpastian hukum semakin terlihat dari adanya potensi lonjakan beban pajak yang tidak terduga. Penundaan penyesuaian NJOP dalam jangka waktu yang lama menyebabkan akumulasi selisih nilai yang cukup besar, sehingga ketika penyesuaian dilakukan, kenaikan NJOP menjadi sangat signifikan. Kondisi ini tidak hanya menimbulkan beban ekonomi yang berat bagi wajib pajak, tetapi juga menunjukkan lemahnya perencanaan kebijakan dalam sistem perpajakan daerah⁸⁴. Implikasi nyata dari permasalahan tersebut dapat dilihat dalam kasus yang terjadi di

⁸³ Wahyuni et al., "Potential Loss Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Sesudah Pemutaakhiran Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kota Singkawang."

⁸⁴ Widuri and 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."

Kabupaten Pati dan Kabupaten Jombang. Di Kabupaten Pati, penyesuaian NJOP yang dilakukan setelah bertahun-tahun tanpa pembaruan menyebabkan kenaikan PBB-P2 yang signifikan hingga memicu penolakan dari masyarakat⁸⁵. Sementara itu, di Kabupaten Jombang, kenaikan PBB-P2 yang tinggi akibat penyesuaian NJOP juga menimbulkan keberatan dari masyarakat. Kedua kasus ini menunjukkan bahwa penyesuaian NJOP yang tidak dilakukan secara bertahap dan transparan dapat memicu konflik sosial serta menurunkan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah.

Kondisi ini juga berdampak pada tingkat kepatuhan wajib pajak. Ketika masyarakat merasa bahwa sistem perpajakan tidak adil, maka kecenderungan untuk memenuhi kewajiban pajak akan menurun. Hal ini menunjukkan bahwa keadilan merupakan faktor penting dalam membangun legitimasi kebijakan perpajakan. Selain itu, meningkatnya jumlah keberatan administratif dari wajib pajak juga menjadi indikasi bahwa sistem penyesuaian NJOP belum mampu memberikan perlindungan hukum yang memadai. Dalam perspektif hukum ekonomi syariah, kondisi tersebut bertentangan dengan prinsip keadilan (*al-'adl*) yang menuntut adanya keseimbangan dalam pembebanan kewajiban. Selain itu, prinsip kemaslahatan (*al-maslahah*) menghendaki agar kebijakan yang diambil memberikan manfaat bagi masyarakat dan tidak menimbulkan beban yang berlebihan. Penyesuaian NJOP yang dilakukan tanpa mekanisme perlindungan dan tanpa mempertimbangkan kondisi ekonomi masyarakat

⁸⁵ Milagsita and Aji, "Heboh Bupati Pati Naikkan PBB 250%, Muncul Demo Penolakan."

menunjukkan bahwa kebijakan tersebut belum sepenuhnya mencerminkan kedua prinsip tersebut.

Permasalahan dalam penyesuaian NJOP tidak hanya terletak pada aspek teknis pelaksanaannya, tetapi juga pada kelemahan pengaturan yang belum mampu memberikan pedoman yang jelas dan mengikat. Ketidakjelasan norma tersebut berdampak pada ketidakkonsistenan pelaksanaan, yang pada akhirnya menimbulkan ketidakadilan dan ketidakpastian hukum bagi wajib pajak. Sehingga diperlukan perbaikan dalam pengaturan dan pelaksanaan penyesuaian NJOP. Pengaturan yang lebih jelas dan tegas mengenai kewajiban, periodisasi, dan mekanisme penyesuaian akan memberikan kepastian hukum, sementara pelaksanaan yang transparan dan konsisten akan mendukung terwujudnya keadilan. Selain itu, penyesuaian NJOP perlu dilakukan secara bertahap serta disertai dengan mekanisme perlindungan bagi masyarakat agar tidak menimbulkan beban yang berlebihan. Maka implikasi penyesuaian NJOP terhadap keadilan dan kepastian hukum menunjukkan bahwa sistem yang ada saat ini masih perlu disempurnakan. Perbaikan tersebut diharapkan dapat menciptakan sistem perpajakan daerah yang lebih adil, transparan, dan memberikan kepastian hukum, sehingga mampu meningkatkan kepatuhan wajib pajak dan mendukung keberlanjutan penerimaan daerah.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, Penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dalam PBB-P2 pada dasarnya belum didukung oleh pengaturan hukum yang jelas, tegas, dan operasional, sehingga pelaksanaannya cenderung tidak konsisten dan bergantung pada kebijakan masing-masing daerah. Akibatnya, NJOP sering tidak mencerminkan nilai pasar yang aktual, yang berdampak pada tidak terpenuhinya prinsip keadilan dalam pembebanan pajak, baik secara distributif maupun prosedural. Di satu sisi, terjadi ketimpangan karena sebagian wajib pajak membayar pajak tidak sesuai kemampuan ekonominya, sementara di sisi lain muncul lonjakan beban pajak akibat penyesuaian yang tidak bertahap. Kondisi ini juga menimbulkan ketidakpastian hukum, menurunkan kepercayaan masyarakat, serta melemahkan kepatuhan wajib pajak. Sehingga dapat ditegaskan bahwa permasalahan utama dalam penyesuaian NJOP terletak pada kelemahan pengaturan yang berdampak langsung pada tidak terwujudnya keadilan dan kepastian hukum dalam sistem perpajakan daerah.

B. Saran

Berdasarkan Kesimpulan diatas maka saran yang ingin penulis sampaikan, sebagai berikut:

1. Pemerintah pusat disarankan untuk menyusun pedoman teknis yang lebih rinci dan mengikat terkait penyesuaian NJOP PBB-P2,

khususnya mengenai periodisasi penyesuaian, metode penilaian, dan batas kewenangan kepala daerah, guna menjamin kepastian hukum dan keadilan dalam pelaksanaannya.

2. Pemerintah daerah disarankan untuk melaksanakan penyesuaian NJOP secara bertahap, transparan, dan disertai sosialisasi serta mekanisme perlindungan bagi wajib pajak yang terdampak, agar kebijakan penyesuaian NJOP dapat diterima masyarakat dan mendukung peningkatan kepatuhan pajak secara berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adhitiawarman, Danicha, and Engrran Eko Budianto. "Pajak Naik 1.202% di Jombang, Ini Biang Keroknya Menurut Pemda." *Detik.com*, August 14, 2025. <https://www.detik.com/properti/berita/d-8059825/pajak-naik-1-202-di-jombang-ini-biang-keroknya-menurut-pemda>.
- Afifulloh, Afifulloh, Tunggal Anshari Sn, and Shinta Hadiyantina. "Politik Hukum Pengaturan Pajak dan Retribusi Daerah Pasca Undang-undang Nomor 1 TAHUN 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah." *Klausula (Jurnal Hukum Tata Negara, Hukum Administrasi, Pidana Dan Perdata)* 2, no. 2 (2023): 97. <https://doi.org/10.32503/klausula.v2i2.4077>.
- Alfiana, Hana. "Analisis Kepatuhan dan Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Pangkep." *Center of Economic Student Journal* 6, no. 4 (2023). <https://doi.org/10.56750/csej.v6i4.763>.
- Almaaz, Revanza. "Prinsip Keadilan Horizontal Dan Tantangan Penerapannya Pada Aturan Perpajakan." *DJP*, 2024. <https://www.pajak.go.id/id/artikel/prinsip-keadilan-horizontal-dan-tantangan-penerapannya-pada-aturan-perpajakan>.
- Anasta, Lawe, and Nengsih Nengsih. "Peranan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (Pada Kabupaten dan Kota di Jawa Barat)." *Jurnal Profita* 12, no. 1 (2019): 50. <https://doi.org/10.22441/profita.2019.v12.01.004>.
- Aprilia, Desak Putu Sri Shania. "UU HPP, Pajak Berkeadilan Masa Kini Lebih Lanjut Di." *DJP*, 2021. <https://stats.pajak.go.id/id/artikel/uu-hpp-pajak-berkeadilan-masa-kini>.
- Arianto, Yolanda Felicia, Melati Flanella Agustiani, and Syalwa Shalزابilla. "Konsep Keadilan Restoratif Dalam Perspektif Teori Keadilan John Rawls." *Nusantara: Jurnal Pendidikan, Seni, Sains dan Sosial Humanioral* 3, no. 1 (2025). <http://journal.forikami.com/index.php/nusantara/article/view/957>.
- Armia, Muhammad Siddiq. *Penentuan Metode dan Pendekatan Penelitian Hukum*. Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia, 2022. <https://repository.ar-raniry.ac.id/id/eprint/22862/1/Buku%20Metode%20Penelitian%20Siddiq-%20File%20Yang%20Benar.pdf>.
- Astari, Kadek Windy, Anik Yuesti, and Desak Ayu Sriary Bhegawati. "Pengaruh Kualitas Pelayanan Fiskus, Kesadaran Wajib Pajak, Kebijakan Pajak, dan Persepsi Wajib Pajak Tentang Sanksi Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten

- Badung.” *Kumpulan Hasil Riset Mahasiswa Akuntansi (KHARISMA)* 4, no. 1 (2022). <https://e-journal.unmas.ac.id/index.php/kharisma/article/view/4583>.
- Audrey Adyuta Putri and Elisatris Gultom. “John Rawls’ Theory of Justice in the Perspective of Shareholder Rights Protection.” *Jurnal Sosial Humaniora Dan Pendidikan* 4, no. 1 (2025): 289–303. <https://doi.org/10.55606/inovasi.v4i1.4326>.
- Benuf, Kornelius, and Muhamad Azhar. “Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer.” *Gema Keadilan* 7, no. 1 (2021): 20–33. <https://doi.org/10.14710/gk.2020.7504>.
- Christian, Angga, Ainun Nabilah, and Sulthoni Ajie. “Teori Keadilan Menurut Jhon Rawls.” *Quantum Juris: Jurnal Hukum Modern* 07, no. 1 (2025). <https://journalversa.com/s/index.php/jhm>.
- Dewi, Syalmi, Dina Anggraini, and Yunita Valentina Kusufiyah. “Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Lima Puluh Kota.” *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Dharma Andalas* 27, no. 2 (2025). <https://doi.org/10.47233/jebd.v27i2.2216>.
- Dianasari, Sevi. “Implikasi Harmonisasi Peraturan Perpajakan Terhadap Prinsip Keadilan Vertikal dan Horizontal dalam Sistem Perpajakan Nasional.” *Jurnal Hukum Statuta* 4, no. 3 (2025). <https://doi.org/10.35586/jhs.v4i3.11206>.
- Disemadi, Hari Sutra. “Lenses of Legal Research: A Descriptive Essay on Legal Research Methodologies.” *Journal of Judicial Review* 24, no. 2 (2022): 289–304. <https://doi.org/10.37253/jjr.v24i2.7280>.
- Fahmi, Chairul. *Penentuan Metode dan Pendekatan Penelitian Hukum*. Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia, 2022.
- Faiz, Pan Mohamad. “Teori Keadilan John Rawls (John Rawls’ Theory of Justice).” *SSRN Electronic Journal* 6 (2009). <https://doi.org/10.2139/ssrn.2847573>.
- Ferdinan, Ferdinan, Rosyadi Rosyadi, and Wahyudi Wahyudi. “Kebijakan Updating PBB-P2 Dalam Menekan Potential Loss Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Sambas (Studi Kasus di Kecamatan Tebas).” *Jurnal Ekonomi, Manajemen Akuntansi dan Perpajakan (Jemap)* 7, no. 1 (2024): 1–23. <https://doi.org/10.24167/jemap.v7i1.10081>.
- Fitriani, Bela. “Analisis Proses Pemungutan dan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Oleh Badan Pendapatan Daerah.” *Jurnal Ilmiah Ekonomi dan Pajak* 5, no. 2 (2025). <https://ojs-ajak.id/index.php/Ejak/article/view/130>.

- Gahung, Priska Claudia, Jessy D. L. Warongan, and Syermi S. E. Mintalangi. "Pengaruh pengetahuan perpajakan, kesadaran wajib pajak, dan kepercayaan masyarakat pada pemerintah terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kecamatan Pasan Kabupaten Minahasa Tenggara." *Riset Akuntansi dan Portofolio Investasi* 2, no. 2 (2024): 143–49. <https://doi.org/10.58784/rapi.145>.
- Handayani, Intan. "John Rawls: Filsafat Hukum." *Nusantara: Jurnal Pendidikan, Seni, Sains, dan Sosial Humaniora* 3, no. 1 (2025): 1–15.
- Hanifah, Najwa Lutfi, Reva Alya, Tita Amalia, and Aditya Bagus Kuncara. "Keadilan Sebagai Tujuan Hukum: Telaah Teori Keadilan John Rawls Dalam Konteks Hukum Indonesia." *Proceedings Law, Accounting, Business, Economics and Language* 2, no. 1 (2025). <https://ojs.uadb.ac.id/label/article/view/5090>.
- Hapsari, Anisyah Febriyana, and Sugeng Praptoyo. "Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Melakukan Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan." *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi* 13, no. 4 (2024).
- Hartono, Nicky Dwi, Gatot Wahyu Nugroho, and Hendra Tanjung. "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: Jurnal Ilmiah Akuntansi* 5, no. 2 (2025): 1324. <https://doi.org/10.46306/rev.v5i2.602>.
- Hasti, Astuty, Daryanti, and Asriyana. "Etika dan Keadilan Pajak Dalam Perspektif Islam." *Akmen Jurnal Ilmiah* 21, no. 1 (2024). <https://doi.org/10.37476/akmen.v21i1.4611>.
- Herlina, Mery. "Implementation of the Legal Functions of State Administration in Creating a Good Governance System in Indonesia." *LEGAL BRIEF* 11, no. 5 (2022): 3229–35.
- Iira, Amirah Shabrina, and Marsya Aprilia. "Pajak Bumi dan Bngunan PBB Land and Building Tax." *Jurnal Intelek Insan Cendekia* 2, no. 6 (2025): 11140.
- "Implikasi Uu No 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Antara Keuangan Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah Terhadap Simplifikasi Pajak Dan Retribusi Di Daerah." *RIO LAW JURNAL* 1, no. 2 (2024). <https://doi.org/10.36355/rlj.v5i1.1208>.

- Indrayani, Sufi. “Konsep Keadilan dalam Ekonomi Syariah (QS. Al-Baqarah: 275-281).” *Indonesian Research Journal on Education* 5, no. 1 (2025). <https://doi.org/10.31004/irje.v5i1.1867>.
- Ishni Bukit Jaya, A., and Budi Ispriyarso. “Implikasi Undang-Undang Hubungan Keuangan Pusat dan Daerah Terhadap Pengaturan Pajak dan Pendapatan Asli Daerah.” *Jurnal Yuridis* 11, no. 2 (2024): 320–48. <https://doi.org/10.35586/jjur.v11i2.9252>.
- Jamaludin, Abdullah, 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. 2 (2025). <https://doi.org/10.64780/rolsj.v1i2.66>.
- Ketentuan Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, Undang-undang Nomor 35 Tahun 2023 Pasal 12 Ayat 2.
- Kunci, Kata. “Pajak Bumi dan Bangunan, Efektivitas, Penerimaan Pajak, Kelurahan Lolu Utara, Kesadaran Masyarakat.” *Jurnal Kolaboratif Sains* 8, no. 5 (2025). <https://doi.org/10.56338/jks.v8i5.7587>.
- Kusumastuti, Dora, and Hussein Gibreel Musa. “Enhancing Local Revenue via Tax Incentives: A Strategy to Establish Fair and Balanced Taxes.” *Journal of Law, Environmental and Justice* 1, no. 3 (2023): 170–84. <https://doi.org/10.62264/jlej.v1i3.11>.
- Mahardhika, Vallerino Ananta. “Reformasi Perpajakan Untuk Penciptaan Keadilan, Peningkatan Kepatuhan, Dan Penguatan Fiskal.” *Direktorat Jendral Pajak*, 2024. <https://www.pajak.go.id/id/artikel/reformasi-perpajakan-untuk-penciptaan-keadilan-peningkatan-kepatuhan-dan-penguatan-fiskal>.
- Marhendra, R. Agus, and Siti Aminah. “Analysis of Land Value Zones in the Determination of Tax NJOP in Indonesia.” *KnE Social Sciences* 10, no. 18 (2025): 471–87. <https://doi.org/10.18502/kss.v10i18.19478>.
- Maulani, Nasywa Putri, Nazril Laziva, Nurul Hikmah, and Gina Sakinah. “Masalah Kepatuhan Pajak UMKM Dalam Kerangka Keadilan Ekonomi Islam di Indonesia.” *Gunung Djati Conference Series* 56 (2025). <https://conferences.uinsgd.ac.id/index.php/gdcs/article/view/2993>.
- Milagsita, Anindya, and Dian Utoro Aji. “Heboh Bupati Pati Naikkan PBB 250%, Muncul Demo Penolakan.” *Detik News*, June 8, 2025. https://news.detik.com/berita/d-8047366/heboh-bupati-pati-naikkan-pbb-250-muncul-demo-penolakan?utm_source=chatgpt.com.
- Munandar, Aris, and Ahmad Hasan Ridwan. “Keadilan Sebagai Prinsip Dalam Ekonomi Syariah Serta Aplikasinya Pada Mudharabah.” *Maqdis: Jurnal*

Kajian Ekonomi Islam 7, no. 1 (2023): 89.
<https://doi.org/10.15548/maqdis.v7i1.453>.

Nesya Zuhrah, Reza Umamah, Heikelindra Kurniawan, and Wirawan Firman Nurcahya. "Pengaruh Reformasi dan Modernisasi Perpajakan terhadap Kepatuhan dan Penerimaan Pajak di Indonesia." *Journal of Macroeconomics and Social Development* 1, no. 4 (2024): 19.
<https://doi.org/10.47134/jmsd.v1i4.365>.

Ningtias, Puji Larasati, Raden Ery Wibowo, Alwiyah Alwiyah, Fatmasari Sukesti, and Ayu Noviani Hanum. "Kepatuhan Wajib Pajak Membayar PBB: Studi Empiris Kecamatan Arut Selatan." *MAKSIMUM* 10, no. 2 (2021): 58.
<https://doi.org/10.26714/mki.10.2.2020.58-66>.

Nurhajizah, Yuni Fivta, and Handra Tipa. "Analisis Penerimaan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kota Batam." *Jurnal Ekobistek* 10, no. 4 (2021): 206–11.
<https://doi.org/10.35134/ekobistek.v10i4.217>.

Parwati, Ni Made Suwitri, Chalorce Totanan, Yuldi Mile, et al. "The Effect of The Complexity of Tax Regulations and Principles of Justice to Taxpayer Compliance." *Journal of Governance, Taxation and Auditing* 3, no. 1 (2024): 12–24. <https://doi.org/10.38142/jogta.v3i1.1075>.

Pasal 1 Ayat 4 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 234/PMK.03/2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 186/PMK.03/2019 Tentang Klasifikasi Objek Pajak Dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi Dan Bangunan.

Pasal 2 Ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 85 Tahun 2024 Tentang Penilaian Pajak Bumi Dan Bangunan.

Prananjaya, Kadek Pranetha, Dewi Murdiawati, Putri Wulanditya, and Niluh Putu Dian Rosalina Handayani Narsa. "Keadilan Perpajakan dan Perubahan Tarif Pajak Dalam Meningkatkan Kepatuhan Pajak: Studi Eksperimental." *INVENTORY: JURNAL AKUNTANSI* 7, no. 2 (2023): 33.
<https://doi.org/10.25273/inventory.v7i2.17482>.

Putri, Alifiya Sandyah, and Priyo Hari Adi. "Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Dari Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pendapatan Asli (PAD)." *Journal of Economic, Bussines and Accounting (COSTING)* 5, no. 2 (2022): 1677–89.
<https://doi.org/10.31539/costing.v5i2.2452>.

Putri, Dhestiani Amara, and Fatma Ulfatun Najicha. "Reformasi Perpajakan Indonesia." *Jurnal Hukum Positum* 6, no. 2 (2021).
<https://doi.org/10.35706/positum.v6i2.5825>.

- Putri, Nazwa Alya, Nur Eliza Siregar, and Kholidatul Jamilah Nasution. "Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)." *Jurnal Ilmiah Ekonomi, Akuntansi, dan Pajak* 2, no. 2 (2025): 325–33. <https://doi.org/10.61132/jieap.v2i2.1176>.
- Putri, Weny, and Feby Astrid Kesaulya. "Pengaruh Penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak terhadap Kemauan Membayar Pajak Bumi dan Bangunan (Studi pada Wajib Pajak di Kota Palembang)." *Jurnal Ilmiah Akuntansi* 19, no. 2 (2021): 72–84. <https://doi.org/10.30595/kompartemen.v18i2.7599>.
- Putri, Widyani. "Apakah Restorative Justice Sejalan Dengan Nilai-nilai Hukum dan Rasa Keadilan yang Hidup dalam Masyarakat Indonesia?" *Gema Keadilan* 9, no. 2 (2022). <https://doi.org/10.14710/gk.2022.16251>.
- Ridela, Kesa, Muhammad Saufi Harahap, and Rofifah Dwisuci Hartono. "Konstruksi Yuridis Terkait Mekanisme Penetapan Pajak dan/atau Retribusi Daerah Oleh Pemerintah Daerah di Indonesia." *Suara Keadilan* 26, no. 2 (2025). <https://doi.org/10.24176/sk.v26i2.15817>.
- Rizal, Muhammad, Ngadi Permana, and Farah Qalbia. "Transformasi Sistem Perpajakan di Era Digital: Tantangan, Inovasi, dan Kebijakan Adaptif." *Jurnal Ilmiah Multidisiplin Indonesia* 4, no. 4 (2024). <https://www.journal.das-institute.com/index.php/citizen-journal/article/view/648/385>.
- Rizkiyani, Shabrina, and Saeful Mujab. "Kekuasaan Dan Wewenang Dalam Perspektif Sistem Pemerintahan." *Jurnal Ilmu Pertahanan, Hukum dan Ilmu Komunikasi* 1, no. 4 (2024). <https://doi.org/10.62383/konsensus.v1i4.230>.
- Samuel Wahyu Kabut, Andreas. "Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Sistem Pemungutan Pajak Bidang Industri Pariwisata di Kota Kupang." *Journal of Comprehensive Science (JCS)* 3, no. 12 (2024): 5436–45. <https://doi.org/10.59188/jcs.v3i12.2942>.
- Sari, Gholin Noor Aulia, Wahyu Sinta Dewi Pramudita, Raden Muhammad Muhklasin, and Dewi Sulistianingsih. "Tinjauan Filosofis Keadilan Restoratif dalam Lensa Teori Keadilan." *Bookchapter Hukum dan Politik dalam Berbagai Perspektif* 3 (2024). <https://doi.org/10.15294/hp.v3i1.210>.
- Sari, Ratna. "Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Atas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan." *Jurnal Bisnis dan Kewirausahaan* 12, no. 1 (2023): 35–48. <https://doi.org/10.37476/jbk.v12i1.3808>.
- Setiawan, Angga Eka, Leony Fatmawati, and Sultoni Fikri. "Tinjauan Yuridis Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya." *Iblam Law Review* 3, no. 1 (2023): 40–48. <https://doi.org/10.52249/ilr.v3i1.105>.

- Simamora, Septy Idola, Emi Debora Sinaga, and Manik Erdiana. *Peran Pajak Dalam Pembangunan Infrastruktur di Indonesia: Analisis Melalui Kajian Literatur*. 7, no. 4 (2024). <http://journal.universitaspahlawan.ac.id/index.php/jrpp>.
- Sirait, Robby Alexander. "Politik Hukum Pajak Daerah Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah Dan Implikasinya Terhadap Kemandirian Daerah." *Jurnal Defis* 13 (2023). <https://djpk.kemenkeu.go.id/wp-content/uploads/2024/02/Jurnal-Defis-13.pdf>.
- Situngkir, Danel Aditia. "Mengenall Teori Demokrasi dan Teori Kewenangan Dalam Ilmu Hukum." *Ensiklopedia of Journal* 5, no. 4 (2023): 9.
- Solikin, Nur. *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*. Penerbit Qiara Media, 2021. <https://digilib.uinkhas.ac.id/12273/1/Buku%20Pengantar%20Metodologi%20Penelitian%20Hukum-Nur%20Solikin%20%281%29%20%281%29.pdf>.
- Stepani, Gabriella, Dewi Hartika, Salsabila Balqis, and Dewi Pika Lumban Batu. "Analisis Dampak Pajak Daerah terhadap Kesejahteraan Masyarakat." *Jurnal Pendidikan Tambusai* 8, no. 2 (2024): 22612–18.
- Sugiarto, Agung. "Analisis Tax Potential Profit/Loss pada Zona Nilai Tanah di Kota Semarang." *Perspektif Akuntansi* 3, no. 1 (2020): 33–48. <https://doi.org/10.24246/persi.v3i1.p33-48>.
- Suryanti, Lili, Qotrun Nida, and Eki Furqon. "Hubungan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah Dalam Penetapan Tarif Pajak Daerah Berdasarkan Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja." *Gorontalo Law Review* 7, no. 1 (2024): 17. <https://doi.org/10.32662/golrev.v7i1.3160>.
- Syahrani, Aulia, Ismet Ismatullah, and Risma Nurmilah. *Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Dalam Penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Sebagai Pengenaan PBB di Kota Sukabumi*. 10, no. 3 (2025). <https://doi.org/10.30651/jms.v10i3.27245>.
- Tasyah, Siti Maisun. *Pajak Bumi Dan Bangunan Penetapan NJOP PBB-P2 Perumahan Di DKI Jakarta Dilihat Dari Asas Keadilan*. n.d.
- Undang-undang (UU) Nomor 1 Tahun 2022 Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah*. May 1, 2025. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/195696/uu-no-1-tahun-2022>.

- Wahyuni, Fitri. "Reformasi Hukum Pajak di Indonesia: Tantangan dan Peluang Untuk Peningkatan Keadilan Fiskal." *Jurnal Hukum Sosial* 6, no. 2 (2023). <https://doi.org/10.54783/jk.v6i2.743>.
- Wahyuni, Tri, Sri Kurniawati, and Meiran Panggabean. "Potential Loss Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Sesudah Pemutaakhiran Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kota Singkawang." *KEUDA (Jurnal Kajian Ekonomi dan Keuangan Daerah)* 7, no. 3 (2023). <https://doi.org/10.52062/keuda.v7i3.2654>.
- Widuri, Neneng Ira, 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." *Jurnal Ilmu Administrasi Publik* 4, no. 4 (2025): 406–13.
- Yunani, Ahmad. "Implementasi Penetapan Nilai Jual Objek Pajak pada Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan." *Ecoplan* 5, no. 2 (2022): 120–28. <https://doi.org/10.20527/ecoplan.v5i2.512>.
- Yuniarto, Agung. "Peran Strategis Penilai PBB-P2 Bagi Pemerintah Daerah." *Jurnal Pajak Indonesia (Indonesian Tax Review)* 2, no. 1 (2019): 114–23. <https://doi.org/10.31092/jpi.v2i1.533>.
- Yuvanda, Sesarria, Muhammad Rachmad, and Muhammad Jakfar. "Dampak Berlakunya Kebijakan UU No 1 Tahun 2022 Tentang HKPD Terhadap Penerimaan Pajak dan Retribusi Daerah dan Upaya Peningkatannya di Kabupaten Bungo." *Jurnal Manajemen Terapan dan Keuangan* 13, no. 04 (2024): 1347–54. <https://doi.org/10.22437/jmk.v13i04.38446>.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama	:	Selly Tiyan Alfi Khasanah
Jenis Kelamin	:	Perempuan
Tempat/Tanggal Lahir	:	Tuban, 29 Juli 2002
Agama	:	Islam
Perguruan Tinggi	:	UIN Maulana Malik Ibrahim Malang
Jurusan	:	Hukum Ekonomi Syariah
Alamat di Malang	:	Jl. Sunan Ampel 1 No. 26, Dinoyo, Kota Malang
Alamat Rumah	:	Rt. 03 Rw. 01 Glondonggede, Tambakboyo, Tuban
Nomor Handphone	:	085785800850
Email	:	sellytiyan29@gmail.com
Riwayat Pendidikan	:	SDN Tambakboyo 1 (2009-2015) SMP Babul Khairat (2015-2018) SMA Babul Khairat (2018-2021)