



Pajak Bumi Dan Bangunan Penetapan NJOP PBB-P2 Perumahan Di DKI Jakarta Dilihat Dari Asas Keadilan

Siti Maisun Maudina Tasyah¹, Skolastika Primarosa Krishna²,
Valery Vega Latuconsina³, Zilzia Kanaya⁴

Universitas Indonesia¹²³⁴

Abstract

Received: 07 July 2025
Revised: 16 July 2025
Accepted: 23 July 2025

Penelitian ini membahas penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan (PBB-P2) di DKI Jakarta dari perspektif asas keadilan. Penetapan NJOP menjadi komponen penting dalam penghitungan PBB-P2, yang berdampak langsung pada penerimaan daerah dan persepsi keadilan fiskal bagi masyarakat. Metode yang digunakan adalah studi kepustakaan, dengan teori keadilan distributif Thomas Aquinas sebagai kerangka analisis utama. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penetapan NJOP di DKI Jakarta belum sepenuhnya memenuhi asas keadilan. NJOP yang tinggi dapat memberatkan wajib pajak, terutama mereka yang termasuk dalam kelompok "cash-poor taxpayers," tanpa diimbangi dengan fasilitas publik yang memadai. Ketidakeimbangan ini melanggar prinsip keadilan distributif, di mana pajak tinggi seharusnya diikuti oleh peningkatan kualitas layanan publik. Kajian ini menyarankan perlunya penyesuaian penetapan NJOP untuk memastikan keadilan bagi wajib pajak dan optimalisasi penerimaan daerah.

Kata Kunci: NJOP, Keadilan, Pajak Bumi dan Bangunan

(*) Corresponding Author: maudinasya22@gmail.com, skolastikapk04@gmail.com,
valerylatsuconsina@gmail.com, kanayazilzia@gmail.com

How to Cite: Tasyah, S., Krishna, S., Latuconsina, V., & Kanaya, Z. (2025). Pajak Bumi Dan Bangunan Penetapan NJOP PBB-P2 Perumahan Di DKI Jakarta Dilihat Dari Asas Keadilan. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 11(8.B), 243-250. Retrieved from <https://jurnal.peneliti.net/index.php/JIWP/article/view/11065>.

PENDAHULUAN

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah pajak yang dipungut oleh Pemerintah Kabupaten/Kota dan menjadi sumber penerimaan asli daerah (PAD) yang sangat krusial bagi pemerintah daerah (Pemda) untuk sebagai sumber dana untuk menjalankan otonomi daerah sesuai dengan potensinya. PBB-P2 sebagai salah satu jenis pajak yang menyumbang PAD tertinggi. Seperti halnya di Provinsi DKI Jakarta, Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemprov DKI Jakarta mencatat realisasi penerimaan PBB-P2 per semester I tahun 2024 sudah mencapai 1,32 triliun rupiah.

PBB-P2 adalah pungutan atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh wajib pajak orang pribadi maupun Badan. Dasar yang digunakan dalam perhitungan PBB merupakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Sebagai dasar pengenaan pajak, NJOP berperan strategis dalam mencerminkan nilai pasar suatu objek pajak baik berupa tanah maupun bangunan. Besarnya NJOP Bumi dan Bangunan ditetapkan setiap tiga tahun oleh Pemda. NJOP dari objek pajak tertentu juga dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan yang terjadi di wilayahnya. Penetapan NJOP harus dilakukan secara akurat supaya berdampak positif pada penerimaan daerah dan persepsi keadilan fiskal bagi wajib pajak.

Provinsi DKI Jakarta telah melakukan pendaerahan PBB-P2 sejak tahun 2013. DKI Jakarta sebagai pusat perekonomian dan kota global dengan jumlah penduduk lebih dari 11 juta jiwa tentunya memiliki karakteristik tersendiri dari segi demografinya. Dengan

pertumbuhan jumlah penduduk yang pesat, tingginya tingkat urbanisasi, dan perkembangan sosial budaya, memberikan implikasi pada tuntutan pemenuhan akan tersedianya lahan/tanah baik untuk kawasan perumahan maupun kawasan ekonomi. Kondisi tersebut berdampak positif pada perkembangan nilai tanah dan bangunan di DKI Jakarta, sehingga penetapan NJOP PBB-P2 khususnya untuk NJOP PBB-P2 perumahan di DKI Jakarta menjadi tantangan yang kompleks.

Proses dalam penetapan NJOP berperan dalam menciptakan persepsi masyarakat DKI Jakarta terhadap keadilan fiskal. NJOP yang terlalu tinggi dapat menciptakan isu keberatan bayar bagi Wajib Pajak (fenomena *cash-poor taxpayers*), tetapi jika NJOP terlalu rendah akan mengurangi potensi penerimaan daerah. Oleh karena itu, dalam penetapan NJOP PBB-P2 di DKI Jakarta perlu diperhatikan supaya tidak menimbulkan permasalahan ataupun *tax dispute*.

POKOK PERMASALAHAN

Apakah penetapan NJOP PBB-P2 di DKI Jakarta telah memenuhi asas keadilan?

TINJAUAN PUSTAKA

Berdasarkan penelitian berjudul “Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak atas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan” yang ditulis oleh Ratna Sari pada tahun 2023. Penelitian ini menyampaikan bahwa pajak properti merupakan pajak yang dikelola pemerintah setempat dengan basis pajak adalah nilai kena pajak. Tujuan dari penelitian ini menganalisis penentuan nilai kena pajak terhadap PBB di Kabupaten Sidrap. Hasil penelitian ini menyatakan bahwa, “penetapan NJOP di 3 Kecamatan Panca Rijang, Kulo, dan Baranti sudah sesuai dengan ketentuan PMK No. 150/PMK.03/2010 tentang penentuan klasifikasi dan besarnya NJOP. Penetapan NJOP di 3 kecamatan itu juga dipengaruhi dengan lokasi yang strategis, pusat perdagangan, peternakan, dan tempat keramaian” (Ratna Sari, 2023).

Tinjauan pustaka yang kedua berdasarkan penelitian yang ditulis oleh Amelia Aryanti Putri, Syafri Hariansyah, dan Cik Marhayani tahun 2023 yang berjudul “Tinjauan Yuridis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai Dasar Pengenaan Pajak Properti di Kota Pangkalpinang”. Hasil dari penelitian ini diketahui bahwa penetapan NJOP PBB di kota Pangkalpinang diatur oleh prinsip-prinsip hukum seperti keadilan, kemampuan pajak, produktivitas, pasar, prediktabilitas dan prinsip kestabilan hukum.

Teori Keadilan

Thomas Aquinas menggambarkan keadilan sebagai salah satu keutamaan hidup, bersama dengan kesederhanaan, keteguhan, dan kebijaksanaan. Kebajikan ini berkaitan dengan akal, pikiran, emosi, dan kemauan. Menurut konsep Thomas Aquinas, keadilan identik dengan kesetaraan. “Keadilan adalah apa yang layak diterima seseorang setelah adanya kesetaraan proporsional” (Anwar et al, 2021). “Terdapat dua jenis keadilan, yaitu keadilan umum (*justitia generalis*) dan keadilan khusus (*justitia specialis*), Keadilan umum adalah konsep keadilan yang mengacu pada hubungan antar manusia dengan memberikan apa yang pantas mereka terima, keadilan ini diamanatkan undang-undang yang harus dilaksanakan untuk kepentingan umum” (Aquinas, n.d).

Salah satu bentuk keadilan yang juga dikenalkan oleh Thomas Aquinas adalah keadilan distributif. “Keadilan distributif atau *justitia distributive* merupakan bentuk keadilan mengenai pembagian atas sumber daya, hak, atau balas jasa sesuai dengan kontribusi atau kebutuhan individu” (Thomas Aquinas, n.d). Pada konsep keadilan distributif, Thomas Aquinas menekankan bahwa seseorang yang memberikan lebih banyak akan menerima pemberian yang yang lebih besar. Hal ini berkaitan dengan prinsip proporsionalitas yang

menekankan bahwa pemberian harus sebanding dengan sumbangan atau kontribusi tiap individu.

Selain itu, teori mengenai keadilan juga disampaikan oleh Sinaga (2019), tepatnya teori keadilan heuristik. Sinaga berpendapat bahwa keadilan menunjukkan bahwa individu mampu mengevaluasi proses secara adil sebagai heuristik untuk menilai keadilan dalam suatu organisasi, dan sebagai hasilnya memilih sikap dan tindakan yang tepat bagi organisasi.

METODE

Metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode studi kepustakaan. Penulis menggunakan teori keadilan distributif yang dipopulerkan oleh Thomas Aquinas sebagai teori acuan. Dalam melakukan analisis, penulis melakukan studi dari beberapa artikel jurnal atau kajian literatur yang relevan mengenai penerapan NJOP dilihat dari sisi keadilan. Hasil analisis antara teori keadilan distributif oleh Thomas Aquinas dan penerapan NJOP dari sisi keadilan kemudian diidentifikasi mengenai keterkaitan maupun kesenjangan antara keduanya. Selanjutnya, penulisan ini akan mengkaji mengenai apakah penerapan NJOP sudah benar-benar efektif, misalnya apakah daerah yang memiliki NJOP tinggi sudah benar-benar memiliki fasilitas publik yang layak.

Sumber data yang digunakan dalam penulisan ini adalah data sekunder yang diperoleh dari berbagai sumber, antara lain teori-teori yang dikemukakan oleh para ahli, peraturan hukum yang relevan, serta informasi yang terkandung dalam berbagai literatur dan situs yang mendukung topik pembahasan. Data dalam makalah ini dikumpulkan melalui metode kepustakaan dengan mengandalkan berbagai referensi dari jurnal, artikel ilmiah, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan topik makalah. Penulisan dalam makalah ini menggunakan analisis kualitatif yang dilakukan dengan membandingkan teori-teori yang ada dengan kenyataan yang terjadi di lapangan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pajak Bumi Bangunan Perkotaan dan Pedesaan

PBB-P2 adalah pajak yang dikenakan atas tanah dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh individu atau badan di wilayah pedesaan dan perkotaan. Pajak ini termasuk dalam kategori pajak objektif, yaitu pengenaan pajak didasarkan pada kondisi objek pajak, bukan pada kemampuan subjek pajak.

Nilai Jual Objek Pajak

Nilai Jual Objek Pajak adalah harga pasar yang ditetapkan sebagai dasar untuk menghitung besarnya pajak yang terutang atas tanah dan/atau bangunan. NJOP menjadi komponen penting dalam berbagai jenis pajak properti, termasuk Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Nilai ini mencerminkan estimasi nilai ekonomi dari suatu objek pajak, yang ditetapkan secara resmi oleh pemerintah, dalam hal ini oleh instansi terkait di daerah.

Fungsi Nilai Jual Objek Pajak

- a. Dasar Penghitungan Pajak Properti:** NJOP digunakan untuk menentukan besaran PBB yang harus dibayarkan oleh wajib pajak.
- b. Estimasi Nilai Aset Properti:** NJOP memberikan gambaran tentang nilai ekonomis suatu tanah dan/atau bangunan di pasaran.
- c. Referensi dalam Transaksi Jual Beli Properti:** Meskipun NJOP sering kali lebih rendah dari harga pasar aktual, nilai ini dapat menjadi acuan awal dalam transaksi properti.

maka PBB-P2 perumahan Tuan X adalah:

NJOP Bumi = 200m² x Rp30.732.000
= Rp6.146.400.000

NJOP Bangunan = 350m² x Rp10.000.000
= Rp3.500.000.000

Total NJOP Bumi dan Bangunan = Rp9.646.400.000

PBB-P2 = NJOP x Tarif

= (Rp9.646.400.000 – Rp60.000.000 x 40%) 0,5%

= (Rp3.834.560.000) 0,5%

= Rp19.172.800

Faktor yang Mempengaruhi NJOP

1. Lokasi Objek Pajak

Lokasi adalah salah satu faktor utama dalam menentukan NJOP. Nilai tanah dan bangunan sangat dipengaruhi oleh lokasi geografis dan aksesibilitasnya. Beberapa aspek lokasi yang mempengaruhi NJOP antara lain:

- **Dekat dengan Pusat Ekonomi atau Bisnis:** Tanah atau bangunan di pusat kota atau kawasan komersial cenderung memiliki NJOP lebih tinggi karena permintaan yang tinggi.
- **Aksesibilitas:** Lokasi dengan akses jalan utama, transportasi umum, atau dekat dengan fasilitas umum seperti stasiun, terminal, dan bandara memiliki NJOP yang lebih tinggi.
- **Potensi Pengembangan:** Daerah dengan potensi pengembangan infrastruktur atau proyek pemerintah akan memiliki NJOP yang meningkat.

2. Peruntukan atau Fungsi Lahan

Jenis penggunaan atau peruntukan tanah juga menjadi pertimbangan penting.

- **Lahan Komersial:** Tanah untuk usaha, seperti ruko, mal, atau pabrik, biasanya memiliki NJOP yang lebih tinggi.
- **Lahan Perumahan:** NJOP untuk perumahan relatif lebih rendah dibandingkan lahan komersial.
- **Lahan Pertanian atau Kehutanan:** NJOP tanah yang digunakan untuk kegiatan agraris atau konservasi biasanya lebih rendah karena nilai ekonomisnya berbeda.

3. Luas Tanah dan Bangunan

Luas tanah dan bangunan juga mempengaruhi penetapan NJOP. Semakin besar ukuran tanah atau bangunan, nilai seluruhnya akan meningkat, meskipun nilai per meter persegi bisa saja lebih rendah pada lahan yang sangat luas karena skala ekonomi.

4. Kondisi Bangunan

Untuk objek pajak berupa bangunan, kondisi fisiknya menjadi salah satu komponen penting dalam penentuan NJOP, termasuk:

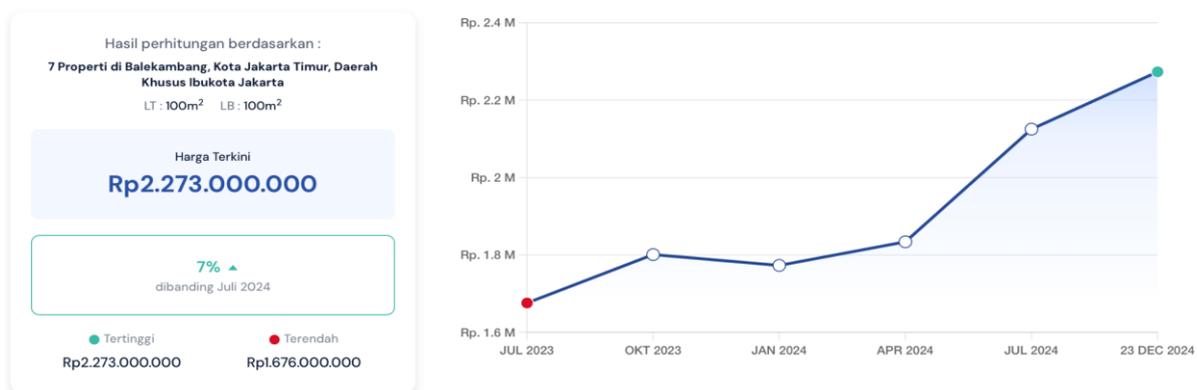
- **Jenis Material Bangunan:** Bangunan dengan bahan konstruksi berkualitas tinggi memiliki NJOP yang lebih besar.
- **Usia Bangunan:** Bangunan yang lebih baru biasanya memiliki nilai lebih tinggi dibandingkan bangunan tua yang sudah mengalami penurunan kualitas.
- **Fasilitas Tambahan:** Keberadaan fasilitas seperti lift, sistem keamanan, atau interior premium dapat meningkatkan NJOP bangunan.

Perbandingan NJOP di DKI Jakarta 2020 dan 2024

NJOP DKI Jakarta pada tahun 2020 yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 34 Tahun 2020 mengalami kenaikan pada tahun 2024 dengan terbitnya Keputusan Gubernur Nomor 124 Tahun 2024. Penyesuaian NJOP berdampak pada bertambahnya beban pajak PBB-P2 dan naiknya harga jual objek pajak PBB-P2

Tren Harga Jual Rumah per 3 Bulan

Juli 2023 – 23 Desember 2024



Gambar 4.2 Harga Rumah di Condut, Jakarta Timur (rumah123.com)

Analisis Penerapan Asas Keadilan Terhadap Penilaian NJOP di DKI Jakarta

Pada Peraturan Gubernur Nomor 124 Tahun 2024, diterapkan NJOP yang berbeda berdasarkan nilai pasar. Namun, berdasarkan teori keadilan yang dikemukakan oleh Thomas Aquinas keadilan distributif menjadi pendekatan yang baik dalam mengemukakan suatu kebijakan, yang mana kebijakan ini menekankan bahwa keadilan sangat berkaitan dengan pembagian atas hak dan sumber daya, sesuai dengan kebutuhan suatu individu. Dalam konsep ini juga Thomas Aquinas beranggapan bahwa pemberian haruslah sebanding dengan apa yang diberikan atau bagaimana kontribusi yang diberikan masing-masing individu. Dalam hal ini, penerapan NJOP di DKI Jakarta tidak memperhatikan bagaimana kemampuan *taxpayer* dalam melunasi utang pajak dan dapat menimbulkan fenomena *cash poor taxpayer*, yang mana keadaan wajib pajak tidak memungkinkan untuk melunasi utang pajak yang dimilikinya.

Selain itu, menurut konsep keadilan distributif *feedback* yang diberikan pemerintah dalam bentuk fasilitas kepada pembayar pajak harus sebanding dengan apa yang mereka bayarkan, jika *taxpayer* membayar pajak yang besar maka *feedback* yang mereka rasakan dalam bentuk fasilitas haruslah sebanding. Hal ini bertentangan dengan implementasinya, sebagai contoh di daerah Pantai Indah Kapuk, NJOP yang ditetapkan oleh pemerintah DKI Jakarta adalah kisaran 24 - 27 juta/m², namun dari segi fasilitas umum seperti *public transport* yang mereka dapatkan sangat terbatas.

Tantangan dan Permasalahan

Suatu penerapan kebijakan tidak akan lepas dari tantangan dan permasalahan pada implementasinya, berdasarkan penelitian yang berjudul “*Implementasi Kebijakan PBB Perdesaan dan Perkotaan di Provinsi DKI Jakarta*”, “sumber daya yang tersedia untuk mengelola PBB-P2 di Bapenda DKI Jakarta masih terbatas walaupun Bapenda sudah memanfaatkan semua sumber daya tersebut namun belum sepenuhnya optimal, keterbatasan sumber daya ini dikatakan dapat menghambat pelaksanaan kebijakan PBB-P2, Selain itu anggaran yang secara khusus dialokasikan untuk pelaksanaan PBB-P2 masih terbatas” (Pamungkas & Satispi, 2022).

PENUTUP

Penetapan NJOP PBB-P2 di DKI Jakarta masih belum memenuhi asas keadilan karena tidak memperhatikan kemampuan pembayaran pajak dari wajib pajak, Penetapan NJOP yang tinggi dapat memberatkan wajib pajak, khususnya bagi kelompok masyarakat yang memiliki properti tetapi memiliki kemampuan keuangan terbatas (*cash-poor taxpayers*). Hal ini menunjukkan kurangnya penyesuaian NJOP dengan kemampuan finansial wajib pajak, yang

seharusnya menjadi bagian dari asas keadilan fiskal. Selain itu konsep keadilan distributif juga tidak terpenuhi karena terjadinya ketidakseimbangan antara beban pajak yang dibayarkan dan fasilitas yang diterima, NJOP yang tinggi ditetapkan terhadap wilayah yang salah satu faktor nya adalah mudah dijangkau dengan transportasi umum, namun di daerah Pantai Indah Kapuk, fasilitas umum yang disediakan pemerintah seperti transportasi publik tidak sebanding dengan pajak yang dibayarkan. Ketidakseimbangan ini melanggar prinsip keadilan distributif, di mana pajak yang tinggi seharusnya diikuti oleh peningkatan kualitas layanan publik.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan & Undang-Undang

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85 Tahun 2024 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Peraturan Gubernur Nomor 34 Tahun 2020 tentang Penetapan Nilai Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2020

Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 17 Tahun 2024 tentang Persentase Nilai Jual Objek Pajak yang Digunakan untuk Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 124 Tahun 2024 tentang NJOP PBB-P2

Putusan Pengadilan Pajak Nomor : PUT-002620.26/2018/PP/M.XVIIIIB Tahun 2019

Artikel Jurnal

Imbing, O. V. (2013). ANALISIS PENETAPAN NJOP DAN IMPLIKASINYA TERHADAP PENERIMAAN PBB DI KOTA MANADO. *Jurnal Ekonomi, Bisnis, Manajemen, dan Akuntansi*, 1(3), 484-493

Pamungkas, Y. A., & Satispi, E. (2022). Implementasi Kebijakan PBB Perdesaan dan Perkotaan di Provinsi DKI Jakarta. *Jurnal Inovasi Kebijakan*, 66-67. <https://jurnal.kemendagri.go.id/index.php/mp/article/download/928/528>

Indrayani, J., & Djaja, B. (n.d.). NILAI JUAL OBJEK PAJAK ATAS BUMI DAN BANGUNAN DITINJAU DARI TEORI KEADILAN. *Lex Journalica, Volume 20(2)*, 3-6.

Nikodemus, & Endi, Y. (n.d.). Konsep Keadilan Menurut Thomas Aquinas Terhadap Wabah Korupsi di Indonesia. *Jurnal Kewarganegaraan*, 7(2), 4-6.

Tautan

<https://www.rumah123.com/cekhargaproperti/>