

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Salah satu usaha untuk mewujudkan kemandirian suatu negara dalam pembiayaan pembangunan yaitu menggali sumber daya yang berasal dari dalam negeri berupa pajak.<sup>1</sup> Pajak digunakan untuk membiayai pembangunan yang berguna bagi kepentingan bersama. Pajak sebagai salah satu sumber pendapatan utama yang diperoleh dari sumber dana dalam negeri, merupakan iuran rakyat untuk kas negara yang tidak mendapat balas jasa secara langsung dalam pembiayaan pembangunan.

Negara Indonesia dalam perkembangannya telah menghasilkan pembangunan yang sangat maju dalam kehidupan nasional yang perlu dilanjutkan dengan dukungan pemerintah dan seluruh potensi dari masyarakat, oleh karena itu negara menempatkan perpajakan sebagai salah satu perwujudan kewajiban kenegaraan yang merupakan sarana peran serta dalam pembiayaan negara dan pembangunan nasional. Selain sebagai sumber dana untuk pembiayaan negara dan pembangunan nasional yang berlangsung Negara Indonesia dalam perkembangannya telah menghasilkan pembangunan yang sangat maju dalam kehidupan nasional yang perlu dilanjutkan dengan dukungan pemerintah dan seluruh potensi dari masyarakat, oleh karena itu negara menempatkan perpajakan sebagai salah satu perwujudan kewajiban kenegaraan yang merupakan sarana peran serta dalam pembiayaan negara dan

---

<sup>1</sup> Mardiasmo. (2018). Perpajakan Edisi Revisi Tahun 2018. Yogyakarta: Penerbit Andi.

pembangunan nasional. Selain sebagai sumber dana untuk pembiayaan negara dan pembangunan nasional yang berlangsung secara terus menerus dan berkesinambungan, pajak juga digunakan sebagai sumber kebijakan bidang moneter dan investasi yang berdampak pada peningkatan pertumbuhan ekonomi sehingga kesejahteraan rakyat Indonesia semakin baik.<sup>2</sup>

Salah satu pendapatan pajak pemerintah adalah dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), seperti pajak-pajak yang lain yang jumlahnya selalu mengalami pertambahan, pemerintah juga mengharapkan terjadinya peningkatan jumlah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada setiap tahunnya.<sup>3</sup> Jumlah Pajak Bumi dan Bangunan terutang yang harus dibayar oleh wajib pajak dipengaruhi oleh besarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan, sedangkan penentuan NJOP untuk kelas tanah didasarkan pada nilai pasar dan penentuan kelas bangunan berdasar pada biaya untuk mendirikan bangunan tersebut. Dengan ketentuan ini maka setiap tahun penilaian NJOP akan mengalami peningkatan.<sup>4</sup> Ada banyak faktor yang mempengaruhi antara lain adanya penambahan fasilitas-fasilitas di sekitar Bumi dan Bangunan seiring dengan kemajuan perkembangan suatu Kota atau Daerah itu semua akan berdampak bagi kepentingan nilai pasar tanah dan bangunan suatu Kota

---

<sup>2</sup> Setu Setyawan dan Eny Suprapti, "Perpajakan", Bayumedia Publishing dan UUM Press, Malang, 2006, hlm. 1

<sup>3</sup> Imbing, Ovelia Veradina. (2013). Analisis Penetapan Njop Dan Implikasinya Terhadap Penerimaan PBB Di Kota Manado.

<sup>4</sup> Patrick Purnomo, Harijanto Sabijono. (2016). Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (Njop) Bumi Pada PT. Ciputra Internasional Manado Tahun 2015. Jurnal Emba Vol.3 No.4 Hal. 860-973.

atau Daerah. Pesatnya perkembangan di suatu daerah akan menyebabkan harga tanah dan bangunan menjadi mahal.<sup>5</sup>

Perbedaan harga tanah bangunan yang semakin mahal akan berdampak pada jumlah PBB yang semakin meningkat, ini disebabkan karena penetapan NJOP. Sesuai dengan Pasal 40 ayat (6) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah bahwa besarnya NJOP ditetapkan setiap tiga tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya. Ayat (7) bahwa penetapan besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan oleh Kepala Daerah.

Untuk menentukan besarnya nilai Bumi, Obyek Pajak diklasifikasikan. Klasifikasi bumi adalah pengelompokan nilai jual rata-rata atas permukaan bumi berupa tanah yang digunakan sebagai pedoman untuk memudahkan perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang.<sup>6</sup> Menteri Keuangan menentukan klasifikasi atas besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No.150/PMK.03/2010. Faktor-Faktor yang harus diperhatikan dalam klasifikasi Bumi dan Tanah adalah:

- a. Letak yaitu lokasi dimana objek tersebut berada, seperti di tengah kota yang penuh fasilitas atau di dalam kampung yang jauh dari fasilitas.

---

<sup>5</sup> Romario O.H. Monding, Rudy J. Pusung. (2017). Analisis Tingkat Akurasi Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi Dan Bangunan Di Kecamatan Paal Dua Kota Manado. Jurnal Emba VOL. 4 NO. 4 (2016) HAL 903-1024.

<sup>6</sup> Ratna Sari (2023). Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Atas Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan. Jurnal Ilmiah Bisnis dan Kewirausahaan.Vol. 12 No. 1 Tahun 2023

- b. Peruntukan lahan yaitu akan difungsikan untuk apa objek pajak tersebut seperti untuk perumahan sederhana atau untuk kegiatan bisnis.
- c. Pemanfaatan yaitu kegunaan dari objek pajak tersebut seperti untuk sawah, dan ladang.
- d. Kondisi lingkungan yaitu merupakan keadaan objek pajak terhadap kondisi sosial di sekitarnya.

Berdasarkan pasal 1 ayat (36) menentukan bahwa NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Apabila tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, nilai perolehan baru, atau NJOP Pengganti. Dalam Pasal 1 angka 3 Undang-undang (UU) Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang dimaksud dengan:

- a. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
- b. Nilai perolehan baru adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik obyek tersebut.

- c. Nilai jual pengganti adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi obyek pajak tersebut.

Pada tahun 2023, Pemerintah Kota Malang melalui Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) kembali melakukan penyesuaian Besaran NJOP PBB Perkotaan di hampir seluruh wilayah Kota Malang mengikuti perkembangan harga properti yang mengalami kenaikan setiap tahunnya, setelah pada tahun 2021 dan tahun 2022 juga dilakukan penyesuaian di beberapa objek PBB saja. Kondisi di Kota Malang saat ini terdapat harga tanah yang terlampaui tinggi, namun ada juga yang terlalu rendah. Dalam peta PBB tahun 2012 lalu, perbedaan harga tanah di pinggiran jalan, disamakan dengan tanah di dalam kampung.

Imbas dari kenaikan NJOP yang dahsyat itu adalah meroketnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pajak yang masuk kas daerah itu ditanggung oleh pembeli tanah atau bangunan. Nilainya 5% dari nilai transaksi. Rata-rata harga tanah di Kota Malang naik 500%, ada juga yang naik 10 kali lipat, tentu saja berpengaruh besar pada harga properti di kota bunga itu. Kenaikan NJOP ini akan sangat berdampak pada pendapatan asli daerah (PAD) yang secara estimasi, kenaikannya mencapai hingga 100%. Kenaikan NJOP itu dilakukan Pemerintah Kota Malang untuk melindungi hak-hak pemilik lahan, sehingga saat pemilik lahan akan menjual tanahnya ada standar harga pasaran.

Penyesuaian NJOP pada tahun ini juga dilakukan atas rekomendasi Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) karena Kota Malang sudah tujuh tahun tidak melakukan penyesuaian NJOP secara massal. Namun kenaikan NJOP tidak sama rata di seluruh wilayah Kota Malang sesuai lokasi atau kawasan. Rata-rata dari nilai Rp. 100.000 per meter persegi bisa naik lima kali lipat menjadi Rp. 500.000 per meter persegi. Kawasan Kecamatan Kedungkandang semula nilai NJOP bisa Rp. 150.000 per meter persegi, pada penyesuaian tahun ini menjadi Rp. 1.000.000 hingga 2.000.000 per meter persegi kemudian di kawasan Kecamatan Lowokwaru Kota Malang di beberapa wilayahnya dari semula NJOP di kisaran Rp 3.000.000 per meter persegi, disesuaikan menjadi Rp 7.000.000 per meter persegi, NJOP yang nilainya naik akan berpengaruh pada objek Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Transaksi jual beli tanah dan bangunan merupakan suatu aktivitas yang dilakukan oleh masyarakat yang dapat memberikan pemasukan berupa pajak dalam jumlah yang relatif besar bagi negara. Karena jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan utang pajak.<sup>7</sup> Dari sisi ini pelaksanaan aspek perpajakan dalam jual beli tanah atau bangunan perlu mendapatkan kajian lebih lanjut ditinjau dari aspek hukumnya. Hal ini menjadi penting mengingat kontribusi yang dihasilkannya bagi negara. Selain itu terdapat beberapa pihak yang terkait dalam pelaksanaannya, seperti masyarakat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat umum yang berwenang

---

<sup>7</sup> Budi Ispriyarso, "Aspek Perpajakan dalam Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan karena Adanya Transaksi Jual Beli," Masalah-masalah Hukum. Volume 34. No. 4 Oktober – Desember 2005, hal. 277.

untuk membuat akta peralihan hak atas tanah, dan kantor pelayanan pajak selaku instansi yang berwenang untuk melakukan pemungutan pajak. Penetapan NJOP di wilayah Kota Malang yang terbilang tinggi tersebut menghambat proses pensertifikatan tanah, karena tingginya pajak yang dibebankan kepada penjual dan pembeli. Dampak untuk PPAT, turunnya dan pemohon sertifikat tanah dan banyaknya transaksi jual beli sampai pada PPJB.

Sebelumnya sudah ada beberapa peneliti yang melakukan penelitian yang serupa dengan penelitian ini, yaitu penelitian yang dilakukan oleh Dwi Aprianing Yunarti, Wilopo, dan Yuniadi Mayowan dengan judul penelitian “Potensi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)” dalam penelitian ini lebih menjelaskan mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi hilangnya potensi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), proses penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan dampak dari adanya penetapan tersebut. Adapun lokasi dan situs penelitian berada di Desa Mulyoagung Kecamatan Dau Kabupaten Malang dengan mengambil teknik penelitian berupa wawancara, dokumentasi dan observasi. Hasil dari penelitian ini diketahui bahwa secara prosedur dan peraturan penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi di Kabupaten Malang sudah sesuai. Akan tetapi, dengan adanya perbedaan pelaporan nilai jual menyebabkan Kabupaten Malang kehilangan potensi sebesar 54%. Hal tersebut berarti bahwa diperlukannya penyesuaian sebesar 54% untuk mencerminkan harga yang sesungguhnya dengan mempertimbangkan faktor-

faktor yang ada seperti faktor keadilan, sosial, ekonomi, politis dan pola pikir masyarakat.<sup>8</sup>

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, Penulis ingin melakukan penelitian mengenai dasar kenaikan harga NJOP yang sangat drastis di Kota Malang dan pengaruhnya bagi PAD Kota Malang serta pihak-pihak yang terlibat dalam proses jual beli tanah di Kota Malang dengan judul **“Analisis Dampak Kenaikan/ Penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah oleh Masyarakat di Kota Malang”**

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Apakah faktor yang melatarbelakangi kenaikan/ penyesuaian NJOP di Kota Malang?
2. Bagaimana dampak kenaikan/ penyesuaian NJOP terhadap transaksi peralihan hak atas tanah oleh masyarakat di Kota Malang?

#### **C. Tujuan Penulisan**

1. Untuk mengetahui faktor apa saja yang melatarbelakangi kenaikan NJOP di wilayah Kota Malang.
2. Untuk mengetahui dampak perubahan NJOP pada transaksi peralihan hak atas tanah dan pajak bumi bangunan di Kota Malang.

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

Adapun hasil akhir dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis dan praktis, yaitu:

---

<sup>8</sup> Subkhi Mahmasani, “potensi pajak bumi dan bangunan sektor perdesaan dan perkotaan (pbb-p2) (studi kasus di kabupaten malang ditinjau dari perbedaan harga pasar wajar dengan nilai jual objek pajak (njop) bumi yang berlaku)” 8, no. 1 (2020): 274–82.

## 1. Manfaat Teoritis

Dari hasil penelitian yang telah dipaparkan oleh peneliti, diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran, serta menambah sumber pengetahuan kepada pihak-pihak yang bersangkutan mengenai ilmu hukum khususnya terkait problematika penetapan NJOP di wilayah Kota Malang.

## 2. Manfaat Praktis

- a. Meningkatkan transparansi dalam penetapan NJOP di wilayah Kota Malang.
- b. Menambah adanya peningkatan terhadap regulasi yang ada di Indonesia sesuai dengan kebutuhan masyarakat.
- c. Mempersempit ruang gerak pelaku penyalahgunaan dana pajak daerah khususnya di wilayah Kota Malang.
- d. Memberikan solusi dalam memecahkan masalah mengenai transaksi jual beli tanah yang terhambat terbitnya sertifikat karena tingginya NJOP di wilayah Kota Malang.

## **E. Kegunaan Penelitian**

Berdasarkan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan serta berguna bagi pihak yang bersangkutan baik secara praktis maupun akademis diantaranya:

### 1. Kegunaan Praktis

Bagi pihak yang terkait dengan penelitian penulisan hukum ini dapat menerima solusi dari peneliti sebagai bahan evaluasi terhadap regulasi

yang sudah ada dan yang akan ada dimasa depan. Sejatinya keharmonisan antara peraturan perundang-undangan adalah yang terpenting dalam melaksanakan negara hukum yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat pada umumnya serta kepercayaan masyarakat terhadap kepastian dan kemanfaatan hukum pada khususnya.

## 2. Kegunaan Akademis

Menurut hasil penulisan hukum ini diharapkan dapat menambah bahan rujukan terhadap penelitian lanjutan bagi pihak terkait tentang dasar penetapan NJOP di wilayah Kota Malang.

## F. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi di masyarakat.<sup>9</sup> Dalam hal ini penulis ingin mengetahui analisis dampak perubahan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada transaksi peralihan hak atas tanah di Kota Malang.

### 2. Jenis Data

#### a. Data Primer

---

<sup>9</sup> Andi Achmad, Dwi Ariyanto, dan Mawar Suriati. 2022. "Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaku Usaha Yang Mengganti Uang Kembalikan Dengan Permen Di Kota Balikpapan". Jurnal Lex Suprema Volume 4 Nomor I Maret. Hal 823.

Data yang digali dan diperoleh secara langsung dari pihak penyedia data dan para informan. Pihak penyedia data terdiri dari Bapenda Kota Malang, Asosiasi Notaris Indonesia Cabang Malang, pihak penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli tanah/ property, pihak pengembang perumahan dan notaris PPAT. Pihak-pihak penyedia data tersebut akan terkait secara langsung dengan transaksi tanah/ property dan tentu saja terdampak dengan kebijakan/ penyesuaian kenaikan/ penyesuaian besaran NJOP. Data primer tersebut diperoleh melalui wawancara dan data lain dalam bentuk dokumen2 yang relevan.

b. Data Sekunder

Data yang diperoleh dari berbagai sumber referensi antara lain buku ilmiah, jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu, media sosial yang terpercaya, website lembaga-lembaga resmi baik pemerintah maupun non pemerintah. Serta bahan penunjang untuk memberikan petunjuk atau keterangan data primer dan sekunder seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kamus Hukum, dan lain-lain.

3. Lokasi Penelitian

Pemilihan lokasi penelitian di Badan Pendapatan Daerah Kota Malang (Bapenda Kota Malang) karena setelah terbitnya PERDA Kota Malang No 4 Tahun 2023 Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah selanjutnya NJOP di Kota Malang mengalami kenaikan harga yang berdampak pada naiknya berbagai macam pajak daerah seperti pajak PBB, BPHTB mempengaruhi besaran PPh dan PPn yang wajib dibayar oleh pihak-pihak

2. Selanjutnya menurut penelusuran penulis, bahwa Bapenda Kota Malang telah melakukan penyesuaian NJOP di Kota Malang agar menciptakan nilai pasar aset tanah/ properti yang sesuai di Kota Malang, tetapi tujuan tersebut menimbulkan problematika ditengah-tengah masyarakat, maka dari itu untuk mendukung data yang akan didapatkan mengenai penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dalam Transaksi Jual Beli Tanah Di Kota Malang, maka Bapenda Kota Malang menjadi responden yang cocok untuk melakukan penelitian ini.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

##### a. Wawancara

Metode wawancara adalah teknik pengumpulan data dengan cara tanya jawab secara langsung, yang dilakukan oleh pewawancara dengan responden untuk memperoleh informasi yang diinginkan.<sup>10</sup> Wawancara langsung dilakukan terhadap (1). Bapenda Kota Malang, (2) Notaris/ PPAT kota Malang, (3). Penjual dan Pembeli merupakan klien Notaris), Pengembang perumahan (developer property) di wilayah Kota Malang.

##### b. Studi Dokumen

Selain data yang diperoleh melalui wawancara peneliti juga membutuhkan kelengkapan data lapangan berupa catatan/ dokumen penting yang diperoleh dari responden dan informan. Teknik pengumpulan data dokumen merupakan suatu hal yang dilakukan oleh peneliti guna

---

<sup>10</sup> Imami Nur Rachmawati. 2007. "Pengumpulan Data Dalam Penelitian Kualitatif: Wawancara". 36 Jurnal Keperawatan Indonesia, Volume 11, No.1, Maret. Hal 35-40.

mendapatkan data dari berbagai hal yang bisa dijadikan bahan untuk penelitian.<sup>11</sup> Data-data yang akan menjadi sumber penelitian yaitu data-data yang didapatkan langsung di lapangan atau di lokasi penelitian. Penelitian ini menggunakan studi dokumen untuk mencari data mengenai faktor apa saja bagi pemerintah Kota Malang dalam menetapkan NJOP di wilayah Kota Malang.

#### 5. Analisis Data

Teknik analisis ini menggunakan metode Deskriptif Kualitatif yaitu pemecahan masalah yang diteliti dengan cara memaparkan data yang telah diperoleh dari studi kepustakaan dan studi lapangan, kemudian dianalisis dengan cara reduksi data. Tujuan dari analisis data ini adalah mengungkap sebuah fakta, keadaan dan fenomena yang menjadi pokok permasalahan. Adapun langkah-langkah yang dibutuhkan dalam analisis ini adalah mengumpulkan berbagai data baik dari wawancara maupun dokumentasi. Kemudian melakukan reduksi data yaitu merangkum dari hasil data lapang tersebut dan melakukan seleksi terhadap apa yang hendak dikaji dalam permasalahan.

#### **G. Rencana Sistematika Penulisan**

Untuk mencapai tujuan utama dari hasil penelitian penulisan hukum ini maka, adapun rangkaian sistematika, sebagai berikut:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

---

<sup>11</sup> Ratri Ayumsari. 2022. "Peran Dokumentasi Informasi Terhadap Keberlangsungan Kegiatan Organisasi Mahasiswa". Ketiban Ndaru: Jurnal Ilmu Perpustakaan dan Informasi Volume 6 Nomor 1, April. Hal. 64.

- A. Latar Belakang
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penulisan
- D. Manfaat Penelitian
- E. Kegunaan Penelitian
- F. Metode Penelitian
- G. Sistematika Penulisan

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Umum tentang Pajak
- B. Tinjauan Umum tentang Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)
- C. Tinjauan Umum tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
- D. Proses Pembayaran dan Bagi Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
- E. Tinjauan Umum tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
- F. Peran dan Fungsi Notaris & PPAT dalam Transaksi Jual Beli Tanah

## BAB III PEMBAHASAN

1. Gambaran Umum Badan Pendapatan Daerah Kota Malang (Bapenda Kota Malang)
2. Faktor-faktor yang melatarbelakangi kenaikan/penyesuaian NJOP di Kota Malang.
3. Dampak bagi para pihak dalam transaksi jual beli tanah di wilayah Kota Malang.

## BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

