

NILAI JUAL OBJEK PAJAK ATAS BUMI DAN BANGUNAN DITINJAU DARI TEORI KEADILAN

Jesica Indrayani, Benny Djaja
Fakultas Hukum, Universitas Tarumanegara
Jalan Letjen S. Parman, No. 1, Jakarta Barat
jesicaindrayanisujono@gmail.com

Abstrak

Ketentuan mengenai Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas Bumi dan Bangunan secara rinci terdapat dalam Peraturan atau Keputusan Kepala Daerah, baik Gubernur, Bupati, maupun Walikota. Besaran NJOP yang ditetapkan oleh masing-masing Kepala Daerah sangat berbeda, mengikui harga keekonomian, bahkan tanpa melihat tingkat kemiskinan dan kesulitan masyarakat dalam memperoleh hunian. NJOP di wilayah perkotaan dan perdesaan memiliki perbedaan yang mencolok, meskipun peruntukan lahannya sama. Aspek keadilan sosial dikesampingkan dalam menentukan NJOP, sehingga pembangunan menjadi kota-sentris. Bonus demografi dilematis, hunian menjadi komoditas bisnis, penguasaan lahan yang luas oleh sekelompok elit dan korporasi, mengisyaratkan bahwa demokrasi ekonomi tidak lagi menjadi dasar diselenggarakannya perekonomian nasional dan memajukan kesejahteraan umum tidak lagi menjadi cita negara. Tanah di Indonesia terlalu mahal untuk dikelola secara kapitalistik, karena tidak sesuai dengan perjuangan pergerakan kemerdekaan Indonesia. Untuk itu, Penulis melakukan anatomi terhadap ketentuan NJOP yang tidak berkeadilan. Penelitian ini bertujuan untuk mengatasi polemik NJOP dengan cara Indonesia menuju era satu harga NJOP sesuai peruntukannya. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan analisis kualitatif. Penelitian terhadap NJOP ini dikonfrontasikan dengan teori-teori keadilan, untuk mendapatkan benang merah kesetaraan, bahwa rakyat Indonesia setara kedudukannya untuk memperoleh kepemilikan hunian.

Kata Kunci: *Nilai jual objek pajak, hunian, keadilan, kesejahteraan sosial*

Abstract

Provisions regarding the Sales Value of Taxable Objects (NJOP) on Land and Buildings are detailed in Regional Head Regulations, such as Gubernur, Bupati and Walikota. NJOP set by each Regional Head is very different, following the economic price, even without looking at the level of poverty and difficulties in obtaining housing. NJOP in urban and rural areas have striking differences, even the land use is the same. Aspect of social justice is set aside in determining the NJOP, so that development becomes city-centric. Demographic bonus dilemma, housing becoming a business commodity, vast land control by elite groups and corporations, indicates that economic democracy is no longer the basis for organizing the national economy and general welfare is no longer the state's goal. Indonesia's land is too expensive to be managed capitalistically, because it is not in accordance with the struggle for the Indonesian independence movement. Then, Author performs an anatomy of the unfair NJOP provisions. This research aims to overcome the NJOP polemic in a way that Indonesia is heading towards the era of one NJOP price according to its designation. The method used is normative legal research with qualitative analysis. This research was confronted with theories of justice, in order to get a thread of equality, that the Indonesian people are equal in position to obtain residential ownership.

Keywords: *Sales value of taxable objects, residential, justice, social welfare*

Pendahuluan

Indonesia adalah negara hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945). Indonesia juga merupakan negara kepulauan yang bercirikan Nusantara (Pasal 25A UUD

1945). Nusantara berarti kesatuan atas seluruh pulau yang ada di Indonesia. Konsep hubungan antara rakyat Indonesia dengan tanah sebagai kesatuan yang tak terpisahkan, baik hubungan yang bersifat personal maupun sosial. Tanah adalah permukaan bumi sebagai tempat kelangsungan hidup manusia, bangsa,

dan negara. Tanah dan kehidupan saling berkaitan dan mempengaruhi. (Devita, 2021). Maka hadirnya hukum di tengah-tengah pengelolaan tanah harus bercirikan adil dan makmur. Dalam konteks negara hukum yang bercirikan Nusantara, maka adil dan makmur berarti setiap orang memiliki hak untuk bertempat tinggal dan hidup sejahtera (Pasal 28H UUD 1945). Oleh karena itu, negara berkewajiban untuk mengelola permukaan bumi berupa tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Negara mengatur ketentuan harga bumi (dalam hal ini adalah permukaannya yang berbentuk tanah), yang dimuat dalam NJOP, tentu tidak hanya berfungsi sebagai dasar pengenaan pajak, tetapi juga sebagai acuan harga keekonomian atas tanah di wilayah tertentu. Dan transaksi jual beli tanah umumnya dilakukan di atas harga NJOP. Definisi NJOP terdapat di dalam Pasal 1 angka 36 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (UU No. 1 Tahun 2022). NJOP adalah harga rata-rata dari transaksi jual beli yang dilakukan secara wajar atau berdasarkan perbandingan harga dengan objek sejenis. Kepala Daerah diberikan kewenangan untuk menetapkan besaran NJOP setiap 3 (tiga) tahun sekali, hal ini sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 40 ayat (6) dan (7). Semakin besar NJOP yang ditetapkan oleh Kepala Daerah, maka Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) akan semakin besar pula, dan tentu hal ini akan membuat harga keekonomian tanah untuk hunian menjadi semakin mahal, dan berdampak pada menurunnya tingkat kesejahteraan karena menjadi semakin sulit untuk mendapatkan hunian yang layak.

Perbedaan besaran NJOP di tiap daerah membuat jurang sosial yang dalam. Pertumbuhan ekonomi menjadi tidak merata dan pembangunan berpusat di kota-kota besar sehingga transaksi jual beli menjadi semakin mahal. Hal ini akan mengakibatkan tingginya harga rata-rata jual beli atas tanah dan berdampak pada melambungnya harga NJOP. Sehingga tanah hanya dapat dimiliki oleh kelompok ekonomi tertentu. Sebagai contoh, dalam Lampiran I (halaman 3481) Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 336

Tahun 2022 tentang Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2022, bahwa harga NJOP tanah di Komplek Perumahan Pasadena yang luas tiap rumahnya rata-rata kurang dari 60 meter persegi dan berlokasi di Kecamatan Cengkareng - Jakarta Barat, adalah sebesar Rp 12,4 juta per meter persegi. Sementara, harga NJOP tanah di Komplek Perumahan Pondok Kelapa Residence yang luas tiap rumahnya rata-rata di atas 60 meter persegi dan berlokasi di Kecamatan Duren Sawit, adalah sebesar Rp 4,7 juta per meter persegi. Perbandingan harga di kedua kompleks tersebut hingga tiga kali lipat, padahal berlokasi di provinsi yang sama. Belum lagi jika dibandingkan dengan provinsi yang berbeda, misalnya Jawa Timur. Dalam Lampiran II (halaman 47) Peraturan Walikota Blitar Nomor 9 Tahun 2022 tentang Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Blitar, yaitu bahwa harga NJOP tanah di Komplek Perumahan Wisma Indah yang luas tiap rumahnya rata-rata di atas 60 meter persegi dan berlokasi di Kecamatan Kepanjenkidul, adalah sebesar Rp 800 ribu per meter persegi.

Menyesuaikan harga tanah ke harga rata-rata jual beli atau harga pasar, merupakan bentuk manifestasi ekonomi kapitalis yang bertentangan dengan jiwa demokrasi ekonomi yang memiliki prinsip kebersamaan, keadilan, menjaga keseimbangan kemajuan, dan kesatuan ekonomi nasional sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 33 ayat (4) UUD 1945. Mengingat bahwa negara berkewajiban untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan memajukan kesejahteraan umum, maka semestinya negara ikut aktif menjaga agar harga tanah dapat dijangkau oleh setiap Warga Negara Indonesia, minimal untuk mencukupi kebutuhan primer hidupnya dalam hal bertempat tinggal yang layak. Hal ini hanya dapat terwujud apabila tercipta kesatuan harga NJOP sesuai peruntukannya di seluruh penjuru Indonesia. Kesatuan harga NJOP yaitu penetapan harga yang tidak berdasarkan rata-rata harga jual beli, akan tetapi berdasarkan peruntukannya, baik di kota maupun di desa. Misalnya, tanah yang diperuntukan sebagai hunian harganya harus

sama dan terjangkau dimana pun lokasinya. Begitu juga tanah yang diperuntukan sebagai kawasan industri, pariwisata, pertanian, perkantoran, pertambangan, dan lain-lain harus memiliki kesamaan harga NJOP yang sesuai dengan peruntukannya dimana pun berada. Penetapan harga NJOP yang terjangkau dengan basis peruntukan atau fungsi lebih adil karena pemerataan ekonomi dan distribusi kesejahteraan menjadi keniscayaannya. Maka penelitian hukum normatif terhadap NJOP ini ditinjau dari beragam perspektif teori keadilan, dengan menggunakan analisa kualitatif atas bahan-bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

Berlatar belakang pada ketidakadilan dalam ketentuan harga NJOP, maka dalam penelitian ini diangkat dua permasalahan, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana analisa teori keadilan terhadap ketentuan harga NJOP?
2. Bagaimana analisa asas hukum tanah terhadap ketentuan harga NJOP?

Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian doktrinal berdasarkan bahan-bahan hukum primer dan sekunder. Penelitian ini menggunakan studi kepustakaan (*library research*), dimana seluruh informasi, sumber pustaka maupun data yang didapat akan dianalisis dengan menggunakan data kualitatif, yaitu suatu analisis data yang secara jelas diuraikan dalam bentuk kalimat sehingga diperoleh data yang jelas yang berhubungan dengan tema penelitian.

Hasil dan Pembahasan

Analisa Teori Keadilan terhadap NJOP

Istilah "Bumi" yang digunakan dalam peraturan perundang-undangan adalah permukaan bumi berbentuk tanah yang termasuk juga di dalamnya hasil dari kegiatan reklamasi, digunakan sebagai tempat kelangsungan hidup manusia, dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau pun Badan. Tanah tersebut telah ditentukan harga jualnya di dalam NJOP, yang berfungsi juga sebagai dasar pengenaan

PBB-P2. Akan tetapi, tidak termasuk objek dari PBB-P2 yaitu sebagai berikut: (a) Tanah yang berkaitan dengan kepemilikan Negara atau Daerah; (b) Tanah yang digunakan untuk melayani kepentingan umum non-profit; (c) Tanah yang digunakan sebagai tempat makam; (d) Tanah yang merupakan hutan; (e) Tanah yang digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat; (f) Tanah yang digunakan oleh badan atau lembaga internasional sesuai dengan Peraturan Menteri; dan (g) Tanah yang digunakan sebagai jalur kereta api. NJOP yang dipergunakan sebagai dasar perhitungan PBB-P2 adalah sebesar 20% (dua puluh persen) hingga 100% (seratus persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP yang tidak kena pajak Besarannya NJOP ditetapkan oleh Kepala Daerah. (Pasal 38 sampai Pasal 40 UU No. 1 Tahun 2022).

Dalam hal penetapan NJOP oleh Kepala Daerah, terdapat inkonsistensi bentuk peraturan perundang-undangannya. Sebagai contoh, daerah yang menggunakan bentuk Keputusan Kepala Daerah dalam menetapkan besaran NJOP, diantaranya Jakartamelalui Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 336 Tahun 2022, Bandungmelalui Keputusan Walikota Bandung Nomor 973/Kep.206-Bapenda/2022, dan Palembang melalui Keputusan Walikota Palembang Nomor 289/KPTS/BPPD/2021. Sementara, daerah yang menggunakan bentuk Peraturan Kepala Daerah dalam menetapkan besaran NJOP, diantaranya Makassar melalui Peraturan Walikota Makassar Nomor 2 Tahun 2020, Medan melalui Peraturan Walikota Medan Nomor 4 Tahun 2021, Aceh Utara melalui Peraturan Bupati Aceh Utara Nomor 14 Tahun 2022, dan Blitar melalui Peraturan Walikota Blitar Nomor 9 Tahun 2022. Bahkan undang-undang yang mengamatkan Kepala Daerah untuk menetapkan besaran NJOP juga tidak disertai penjelasan tentang bentuk peraturan perundang-undangan apa yang akan digunakan (Pasal 40 ayat (7) UU No. 1 Tahun 2022). Inkonsistensi Kepala Daerah dalam hal penggunaan bentuk peraturan perundang-undangan saat menentukan NJOP menunjukkan bahwa memang sejak awal penentuan NJOP oleh Kepala Daerah telah cacat formil, dikarenakan tidak adanya kepastian hukum mengenai bentuk peraturan perundang-undangan yang digunakan. Pada

umumnya, seorang Kepala Daerah dapat membentuk hingga ratusan Peraturan atau Keputusan Kepala Daerah pada setiap tahunnya. Hal ini membuat celah untuk menyelipkan hukum di tengah-tengah masyarakat.

NJOP yang berkeadilan adalah dambaan setiap warga negara. Keadilan harus terwujud dalam setiap menentukan harga NJOP, karena NJOP yang tidak berkeadilan merupakan bentuk penyimpangan atas Alinea Kedua UUD 1945. Kemerdekaan Indonesia haruslah mengantarkan rakyat Indonesia kepada kebahagiaan, yang disimpulkan dalam 5 unsur, yaitu merdeka, bersatu, berdaulat, adil, dan makmur. Merdeka berarti aman dari segala bentuk penjajahan, termasuk penjajahan jenis baru dalam bentuk kartel harga tanah yang dilakukan oleh negara dengan kelompok ekonomi tertentu agar akses terhadap kepemilikan tanah menjadi sangat terbatas yang dijewantahkan melalui tingginya harga NJOP. Bersatu artinya perbedaan yang ada dapat dimaklumi keberadaannya secara saksama, dalam hal ini kesatuan harga NJOP dapat ditetapkan berdasarkan peruntukannya yang berlaku di seluruh penjuru Indonesia tanpa terkecuali. Berdaulat dalam konteks kerakyatan mengandung makna bahwa kepemilikan atas benda, termasuk hak atas tanah, diakui dan dijamin keberadaannya oleh negara. Adil merupakan unsur utama dari negara hukum, dan makmur adalah tujuan utama dari didirikannya negara modern. Adil dan makmur adalah prioritas terbesar dalam setiap pembentukan peraturan perundang-undangan dan kegiatan berbangsa-bernegara.

Keadilan dimulai sejak masih berupa gagasan yang terdapat didalam pikiran dan kemudian diwujudkan ke dalam perbuatan, baik skala individu maupun negara. Sikap dan karakter seseorang untuk melakukan keadilan dan berharap mendapat keadilan, adalah keadilan. Namun, sikap dan karakter seseorang untuk melakukan ketidakadilan dan berharap mendapat keadilan, adalah ketidakadilan. Sedangkan, sikap dan karakter seseorang untuk melakukan ketidakadilan dan berharap mendapat ketidakadilan, adalah kezhaliman. Keadilan bagi warga negara artinya patuh terhadap hukum (*law-abiding*), akan tetapi

apabila negara menciptakan ketidakadilan hukum maka yang umumnya terjadi adalah ketidakpatuhan terhadap hukum (*unfair then unlawful*).

Teori keadilan menurut Aristoteles, sebagaimana dimaksud dalam buku berjudul *Nicomachean Ethics*, terbagi menjadi tiga jenis, yaitu keadilan legal, keadilan komutatif, dan keadilan distributif. Keadilan legal bermakna setiap orang sama kedudukannya di hadapan hukum (*equality before the law*). Hukum yang dibuat oleh alat-alat kekuasaan memperlakukan sama kepada setiap orang, tanpa diskriminasi sedikit pun. Setiap orang juga dijamin oleh negara untuk mendapatkan perlakuan yang sama di hadapan hukum. Selanjutnya, keadilan komutatif berkaitan dengan hubungan antara sesama warga negara. Prinsip dari keadilan komutatif adalah setiap orang wajib memenuhi prestasinya dan mengakui keberadaan hak-hak orang lain. Keadilan distributif bermakna bahwa setiap orang berhak mendapatkan akses yang sama atas kepemilikan benda, pemerataan ekonomi, dan kehidupan yang layak. Keadilan distributif sejalan dengan Pembukaan UUD 1945 bahwa distribusi atas kesejahteraan sosial harus dijamin oleh negara. Maka, dalam hal ini NJOP tidak memenuhi unsur keadilan distributif, karena terdapat perbedaan harga yang sangat signifikan di tiap daerah meskipun memiliki peruntukan yang sama. Karena prinsip dari keadilan distributif adalah distribusi ekonomi yang merata yang diwujudkan dalam kesatuan harga NJOP sesuai peruntukannya.

Selanjutnya, teori keadilan menurut Plato terbagi ke dalam dua jenis, yaitu keadilan moral dan keadilan prosedural (Noer, *Pemikiran Politik di Negeri Barat*, 1997). Konsep keadilan bagi Plato adalah hal yang teramat penting, hal ini berangkat dari keprihatinannya atas kondisi masyarakat Athena saat itu yang jauh dari ideal. Bahkan Plato mengutarakan bahwa keadilan adalah kualitas jiwa. Keadilan moral yaitu keseimbangan antara hak dan kewajiban dari setiap pembentukan hukum, perilaku, dan perbuatan. Keadilan prosedural yaitu kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan yang sesuai dengan hukum positif. NJOP memiliki keadilan moral apabila menghasilkan keseimbangan antara PBB-P2 yang diwajibkan kepada masyarakat dengan kemudahan

masyarakat dalam memperoleh hunian yang layak. NJOP memiliki keadilan prosedural apabila telah sesuai dengan asas konstitusi yang utama, yaitu *lex superior derogat legi inferior*. UUD 1945 secara tegas telah mengamanatkan agar negara menjamin hak setiap Warga Negara Indonesia untuk bertempat tinggal yang layak, akan tetapi NJOP ditetapkan berdasarkan harga pasar (*market value*) yang jelas berpihak pada kelompok ekonomi tertentu. Ketentuan NJOP dimulai dari undang-undang, yang kemudian dipertegas ke dalam peraturan atau keputusan kepala daerah. Hal ini bertentangan dengan Pasal 28H UUD 1945.

John Rawls juga mengutarakan prinsip-prinsip keadilan, yaitu kebebasan (*liberte; liberty*) dan kesetaraan (*fraternite; equality*). Sehingga teori keadilan John Rawls dikenal sebagai "*justice as fairness*" (Rawls, 1999). Prinsip kebebasan menurut Rawls adalah setiap orang memiliki hak atas kebebasan dasar yang sesuai dengan kebebasan sejenis yang dimiliki orang lain. Kebebasan dasar diantaranya meliputi kebebasan berpendapat, kebebasan beragama, dan kebebasan berserikat. Sementara, prinsip kesetaraan berarti setiap orang memiliki kesamaan akses atas kebutuhan hidup yang mendasar, diantaranya pangan, sandang, dan papan. Akses tersebut haruslah bersifat kepemilikan, sebagaimana pangan standar yang dikonsumsi dan sandang standar yang dikenakan memang sudah dimiliki sebelumnya oleh orang tersebut. Maka papan standar juga haruslah dimiliki oleh setiap orang sebelum menaunginya dari panas dan hujan. Namun hal ini menjadi sulit diwujudkan jika harga NJOP terus ditetapkan berdasarkan pada harga pasar atau bahkan negara tidak berupaya untuk membuat harga NJOP yang terjangkau dan seragam sesuai peruntukannya. Maka, segala ketentuan yang berkaitan dengan NJOP saat ini adalah tidak sejalan dengan prinsip kesetaraan yang diutarakan John Rawls. Mengingat bahwa John Rawls mengutarakan prinsip ini berangkat dari ketimpangan sosial dan ekonomi yang terjadi saat itu dan keprihatinannya atas kelompok masyarakat yang kurang beruntung (*the less fortunate*), seperti anak yang lahir dari orang tua yang tunawisma, maupun anak yang lahir tanpa kehadiran orang tua dan walinya.

Teori keadilan yang dimaksud oleh Adam Smith, terbagi menjadi tiga prinsip, yaitu prinsip tidak merugikan orang lain, prinsip tidak ikut campur tangan, dan prinsip pertukaran dagang. Ketiga prinsip ini dikenalkan oleh Adam Smith melalui karyanya berjudul *The Theory of Moral Sentiments* dan *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations*. Dalam kegiatan ekonomi, prinsip tidak merugikan orang lain sangat dikedepankan. Interaksi sosial yang dilakukan haruslah tidak berakibat pada kerugian orang lain. Prinsip tidak ikut campur tangan, dimaknai bahwa setiap orang tidak diperbolehkan untuk mencampuri kehidupan orang lain. Bahkan dalam hubungan pemerintah dan rakyat, adalah terlarang bagi pemerintah untuk ikut campur ke dalam urusan pribadi rakyatnya. Dalam prinsip pertukaran dagang, yaitu pasar bebas yang kompetitif, yakni semakin banyak permintaan dan/atau semakin langka barang yang ditawarkan maka harga semakin naik. Dalam hal ketentuan tentang harga NJOP, sangat sejalan dengan ketiga prinsip keadilan yang dikemukakan oleh Adam Smith. Sejatinya, NJOP dimaknai bahwa negara tidak ikut campur tangan dalam menentukan besaran harga jualnya, karena harga yang ditetapkan oleh negara dikembalikan kepada harga rata-rata jual beli tanah di suatu wilayah tertentu. Namun, teori keadilan yang dikemukakan oleh Adam Smith sangatlah kapitalistik, sehingga sesuai jika diterapkan di negara-negara kapitalis seperti Amerika Serikat. Tentu hal ini tidak sejalan dengan Pancasila sebagai dasar negara Indonesia (*staatsfundamentalnorm*) dan UUD 1945 sebagai hukum dasar negara Indonesia (*grondwet*), yang menghendaki demokrasi ekonomi dijadikan dasar terselenggaranya perekonomian nasional, sehinggabenar-benar mencerminkan dan memenuhi rasa keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum (*rechtsidee*) (Tauda, 2018).

Masyarakat yang hidup berbangsa perlu mengetahui dengan jelas ke arah mana tujuan yang ingin di capainya sangat memerlukan falsafah hidup (Indiani & Rianto, 2019). Negara Indonesia memiliki pedoman dalam bernegara yaitu Pancasila. Keadilan sosial tidak dapat dipisahkan dari aspek ketuhanan, kemanusiaan yang adil dan beradab, persatuan Indonesia, serta jiwa musyawarah dan demokrasi

ekonomi. Keadilan sosial menurut Soekarno adalah kemakmuran yang harus dinikmati oleh setiap putra-putri Indonesia, karena tujuan utama didirikannya negara adalah untuk menciptakan kemakmuran. Dasar Negara Indonesia dibentuk melalui permusyawaratan yang kental dengan aspek filosofis. Namun sayangnya, saat ini rakyat Indonesia dihadapkan pada harga tanah yang tidak terkendali, bahkan negara telah memberikan legitimasi untuk menyerahkan harga tanah agar mengikuti harga pasar melalui NJOP. Proses menetapkan harga NJOP pun tidak melalui lembaga legislatif, namun cukup dilakukan oleh lembaga eksekutif melalui Peraturan atau Keputusan Kepala Daerah. Hal ini berarti, musyawarah telah dikesampingkan setiap menentukan harga NJOP.

Keberlakuan NJOP yang imperatif, harus diataati dan bersifat memaksa, mengakibatkan kesenjangan sosial semakin lebar. Seseorang hanya dapat membeli tanah dengan mengacu pada harga NJOP, bahkan negara memperbolehkan transaksi jual beli tersebut jauh lebih tinggi dari harga NJOP. Semakin tinggi harga suatu barang, maka akan semakin sedikit orang yang memiliki kemampuan untuk membelinya. Hal ini berarti akan semakin banyak tunawisma, sehingga pemeliharaan negara kepada fakir miskin dan anak-anak terlantar menjadi tidak maksimal. Sayangnya, tidak ada sanksi yang eksplisit bagi negara apabila mengabaikan perannya untuk menunaikan amanat Pasal 34 ayat (1) UUD 1945.

Menurut Zeven Bargen, hukum berlaku secara yuridis apabila dalam proses pembentukannya telah sesuai dengan prosedur yang berlaku (Juni, 2012). Asas pembentukan perundang-undangan yang baik bahwa hukum yang dibentuk oleh badan atau lembaga yang lebih rendah tidak dapat mengesampingkan hukum yang dibentuk oleh badan atau lembaga yang lebih tinggi kedudukannya. Karena NJOP yang diatur oleh undang-undang dan dipertegas oleh peraturan pelaksanaannya telah bertentangan dengan UUD 1945 sebagai hukum dasar negara, maka keberlakuan NJOP secara yuridis tidak dapat diterima.

Analisa Asas Hukum Tanah terhadap NJOP

Asas dimaknai sebagai dasar berpijak atau tumpuan berpikir. Hukum tanah memiliki beberapa asas, diantaranya Asas Religiusitas yang terdapat di dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), menyatakan bahwa tanah merupakan salah satu karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional. Dipertegas dalam ayat (3), bahwa hubungan bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi (Parlindungan, 1993). Keabadian hubungan ini haruslah ditata dengan baik dan berkeadilan, terlebih lagi bangsa Indonesia telah menegaskan jati dirinya sebagai bangsa yang berketuhanan, sebagaimana yang terdapat dalam sila 1 Pancasila. Bahkan pada setiap irah-irah putusan pengadilan, selalu terdapat frasa "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Putusan pengadilan yang tidak terdapat irah-irah tersebut adalah batal demi hukum. Maka dalam penentuan harga NJOP semestinya mempertimbangkan aspek keadilan yang berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. Bahwa manusia sebagai makhluk Tuhan memiliki hak yang sama terhadap tanah, karena tanah telah ada terlebih dahulu sebelum manusia. Ketentuan NJOP yang membatasi manusia untuk memiliki tanah yang dipergunakan sebagai hunian standarnya adalah bentuk penyimpangan terhadap asas religiusitas.

Selanjutnya, Asas Kebangsaan tercermin dalam Pasal 9 ayat (1) UUPA dan penjelasannya, bahwa hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan tanah, berupa hak milik atas tanah. Sehingga Warga Negara Asing (WNA) tidak dapat memperoleh hak milik atas tanah. Namun dengan ditentukannya besaran NJOP mengikuti harga pasar, maka laki-laki WNA mendapatkan kesempatan untuk memperoleh hak milik atas tanah secara luas melalui jalur perkawinan dengan perempuan WNI. Secara *de jure* memang hak milik tercatat pada WNI, namun secara *de facto* yang memiliki kekuasaan atas tanah tersebut adalah WNA. Negara maju yang ingin menguasai tanah di Indonesia cukup

dengan cara ini, karena tingginya harga NJOP mengakibatkan banyak WNI yang tidak memiliki kemampuan untuk memperoleh hak milik atas tanah.

Kesimpulan

Ketentuan NJOP tidak sejalan dengan teori keadilan distributif Aristoteles, teori keadilan moral dan keadilan prosedural Plato, teori keadilan dengan prinsip kebebasan dan prinsip kesetaraan John Rawls, dan teori keadilan sosial Soekarno. Namun ketentuan NJOP sangat sejalan dengan teori keadilan kapitalistik Adam Smith. Selain itu, ketentuan NJOP juga bertentangan dengan Pancasila dan UUD 1945. Asas hukum tanah yang disimpangi oleh ketentuan NJOP adalah asas religiusitas dan asas kebangsaan (Pasal 1 ayat (2) dan ayat (3) *juncto* Pasal 9 ayat (1) UUPA).

Dalam penelitian ini, Penulis menawarkan cara untuk menentukan harga NJOP atas tanah yang berkeadilan, yaitu sebagai berikut:

1. NJOP dibagi menjadi tiga, yaitu NJOP hunian primer, NJOP hunian sekunder, dan NJOP non hunian.
2. Luas tanah untuk hunian primer paling banyak adalah 30 m² (tiga puluhmeter persegi) per WNI.
3. Besaran harga NJOP hunian primer berdasarkan pada kemampuan minimal daya beli WNI, tanpa melihat perbedaan wilayahnya.
4. Luas tanah untuk hunian sekunder paling banyak adalah 3.000 m² (tiga ribu meter persegi) per WNI.
5. Besaran harga NJOP hunian sekunder berdasarkan pada kemampuan rata-rata daya beli WNI, tanpa melihat perbedaan wilayahnya.
6. Besaran harga NJOP non hunian berdasarkan pada jenis kegiatan usaha dengan mengacu pada kemampuan rata-rata daya beli badan usaha dalam negeri di sektor yang sama, tanpa melihat perbedaan wilayahnya.
7. Harga NJOP untuk hunian primer dan sekunder diperbaharui setiap tahun sekali, sementara harga NJOP non hunian diperbaharui setiap tiga tahun sekali.

Daftar Pustaka

- Gunawan A. Tauda, *Pemaknaan Pancasila Sebagai Norma Fundamental Negara*, Jurnal Penelitian Humano, Vol. 9 No. 2 Edisi November 2018.
- Juni, Erfan Helmi. *Filsafat Hukum*. Bandung: Pustaka Setia, 2012.
- Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 336 Tahun 2022 tentang Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2022.
- Keputusan Walikota Bandung Nomor 973/Kep.206-Bapenda/2022 tentang Penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pegenaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Bandung.
- Keputusan Walikota Palembang Nomor 289/KPTS/BPPD/2021 tentang Perubahan Atas Keputusan Walikota Nomor 57/KTPS/BPPD/2020 tentang Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Atas Bumi dan Bangunan Perkotaan dalam Wilayah Kota Palembang.
- Noer, Deliar. *Pemikiran Politik di Negeri Barat*. Jakarta: Pustaka Mizan, 1997.
- Parlindungan. *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju, 1993.
- Peraturan Bupati Aceh Utara Nomor 14 Tahun 2022 tentang Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Permukaan Bumi Berupa Tanah dan Daftar Biaya Komponen Bangunan Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Aceh Utara Tahun 2022.
- Peraturan Walikota Blitar Nomor 9 Tahun 2022 tentang Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Blitar.

Peraturan Walikota Makassar Nomor 2 Tahun 2020 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Peraturan Walikota Medan Nomor 4 Tahun 2021 tentang Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan di Kota Medan Tahun 2021.

Rawls, John. *A Theory of Justice*. Cambridge: The Belknap Press, 1999.

Seventina Monda Devita, *Perkembangan Hak Pengelolaan Atas Tanah Sebelum Dan Sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah*(*Development Of Land Management Rights Before And After Government Regulation Number 18 Of 2021 Concerning Management Rights, Land Rights, Flat Units, And Land Registration*), *Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis*. Vol.2. No.9, September 2021.

Suri Indriani, Hadi Rianto, *Analisis Keadilan Sosial Bagi Seluruh Rakyat Indonesia Untuk Mengembangkan Sikap Keadilan Di Desa Pusat Damai Kecamatan Parindu Kabupaten Sanggau*, *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan*, Volume 3, Nomor 2, Desember 2019.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.