

**DAMPAK PERUBAHAN NJOP PBB-P2 BERDASARKAN KEPUTUSAN
WALIKOTA PEMATANGSIANTAR NOMOR: 900.1.13.1/1210/IX/2024
TERHADAP PELAKSANAAN TUGAS PPAT DALAM PERALIHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA PEMATANGSIANTAR**
***THE IMPACT OF CHANGES TO THE TAXABLE SALE VALUE (NJOP) OF
LAND AND BUILDING TAX (PBB-P2) BASED ON THE DECREE OF THE
MAYOR OF PEMATANGSIANTAR NUMBER: 900.1.13.1/1210/IX/2024 ON
THE IMPLEMENTATION OF THE DUTIES OF LAND DEED OFFICIALS
(PPAT) IN THE TRANSFER OF RIGHTS OVER LAND AND BUILDINGS
IN PEMATANGSIANTAR CITY***

Frans Edison Sihombing, Henry Sinaga dan Tony

Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis : frans.sihombing@kemenkeu.go.id, stih_yni@yahoo.com,
doktortonysh@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Sihombing, Frans Edison, Henry Sinaga dan Tony. *Dampak Perubahan NJOP PBB-P2 Berdasarkan Keputusan Walikota Pematangsiantar Nomor: 900.1.13.1/1210/Ix/2024 terhadap Pelaksanaan Tugas PPAT dalam Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Pematangsiantar*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2026).

ABSTRAK

Perubahan NJOP PBB-P2 berdasarkan Keputusan Walikota Pematangsiantar Nomor 900.1.13.1/1210/IX/2024 berdampak signifikan terhadap pelaksanaan tugas PPAT dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan. Kenaikan NJOP yang mencapai hingga 1.000% menimbulkan polemik karena meningkatkan beban BPHTB dan menghambat kelancaran transaksi. Menggunakan metode normatif empiris dengan analisis kualitatif, kajian ini menemukan bahwa kebijakan tersebut sah secara hukum namun bermasalah dalam implementasinya, terutama menyangkut kepastian hukum, transparansi dan keadilan. Diperlukan evaluasi kebijakan serta mekanisme keberatan yang jelas guna menyeimbangkan optimalisasi pendapatan daerah dengan perlindungan hak wajib pajak.

Kata Kunci: BPHTB, NJOP, PBB-P2, Peralihan Hak atas Tanah, PPAT

ABSTRACT

The amendment to the Taxable Sale Value (NJOP) of Land and Building Tax (PBB-P2) based on the Decree of the Mayor of Pematangsiantar Number 900.1.13.1/1210/IX/2024 has significantly impacted the performance of Land Deed Officials (PPAT) in the transfer of rights over the land and the buildings.

The increase in NJOP, reaching up to 1,000%, has sparked public controversy by raising the burden of Land and Building Rights Acquisition Duty (BPHTB) and impeding the smooth flow of transactions. Employing a normative-empirical method with qualitative analysis, this study finds that the policy is legally valid yet problematic in its implementation, particularly concerning legal certainty, transparency and justice. Policy evaluation and a clear objection mechanism are needed to balance regional revenue optimization with the protection of taxpayers' rights.

Keywords: *BPHTB, NJOP, PBB-P2, Transfer of Land Rights, PPAT*

A. PENDAHULUAN

Dalam konteks pengelolaan pertanahan dan pajak daerah, kebijakan perubahan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) oleh pemerintah daerah merupakan instrumen penting yang mempengaruhi dinamika ekonomi serta pelaksanaan transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan melalui jual beli yang dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Perubahan NJOP merupakan bagian dari penetapan nilai fiskal atas tanah dan bangunan yang menjadi dasar perhitungan pajak daerah, khususnya PBB-P2 dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan secara langsung berkaitan dengan kebutuhan Pendapatan Asli Daerah (PAD) serta tata kelola administrasi pertanahan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan nasional.¹

Keputusan Walikota Pematangsiantar Nomor 900.1.13.1/1210/IX/2024 tentang perubahan besaran NJOP PBB-P2 telah menimbulkan reaksi dan kontroversi yang signifikan dari praktisi hukum, PPAT dan masyarakat. Misalnya, laporan publik menyebutkan bahwa dalam beberapa periode kenaikan NJOP mencapai persentase yang sangat besar bahkan sampai lebih dari 1.000 persen dibandingkan NJOP terdahulu yang menurut sebagian kalangan tidak proporsional dan memberatkan para wajib pajak serta para pihak yang melakukan transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan melalui jual beli.²

¹ Sudjatno, *Pemutakhiran Nilai Indikasi Rata-Rata dan Implikasinya Terhadap Besaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Studi di Kabupaten Blitar)*, Jurnal Akademi Akuntansi, Vol.3, No.2 (November 2020), p.208–223.

² Strategi News, *Kenaikan NJOP Pematangsiantar 1.000% mulai tuai Protes*, diakses dari <https://strateginews.id/2025/08/16/kenaikan-njop-pematangsiantar-1-000-mulai-tuai-protes/>, diakses pada 21 Februari 2026.

Salah satu faktor yang memengaruhi tingginya penetapan NJOP adalah hasil penilaian yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) sebagai pihak independen. Hal ini didasarkan pada Laporan Akhir Penilaian Zona Nilai Tanah Kota Pematangsiantar oleh Kantor Jasa Penilai Publik Dedy, Arifin, Nazir dan Rekan Nomor: 10065/2.0128-02/PI/11/0641/1/XII/2025 tanggal 24 Desember 2025, yang menjadi salah satu dasar dalam penentuan nilai tanah pada wilayah tersebut, sehingga secara tidak langsung turut berkontribusi terhadap tingkat NJOP yang ditetapkan oleh pemerintah daerah.

Keputusan Walikota Pematangsiantar Nomor 900.1.13.1/278/II/2024 tentang Besaran NJOP PBB-P2 Tahun 2024–2026 menunjukkan perubahan yang jauh lebih drastis dibandingkan kebijakan sebelumnya. Jika pada Peraturan Walikota Nomor 04 Tahun 2021 yang kemudian diubah melalui Keputusan Walikota Nomor 973/432/III/WK-THN 2022 penyesuaian NJOP masih dilakukan secara bertahap, kebijakan terbaru justru menetapkan kenaikan signifikan yang dilaporkan mencapai 60%–90% bahkan hingga 1.000% pada objek tertentu. Lonjakan ini menjadikan keputusan terbaru sebagai dasar penetapan pajak periode 2024–2026 yang menimbulkan polemik luas, memicu protes masyarakat dan PPAT, serta laporan kepada Presiden Republik Indonesia dan kepolisian setempat karena dinilai berpotensi melanggar ketentuan dalam Undang-Undang No.1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah. Meskipun kebijakan ini bertujuan mengoptimalkan Pendapatan Asli Daerah, dibandingkan kebijakan sebelumnya, penerapannya dinilai meningkatkan beban pajak secara signifikan bagi wajib pajak.

Kontroversi ini dipicu oleh beberapa faktor:

1. Beban pajak yang melonjak drastis, menyebabkan masyarakat resah dan khawatir akan dampaknya terhadap ekonomi keluarga dan bisnis. Hal ini terlihat dari pernyataan Henry Sinaga, Notaris dan PPAT yang berkedudukan di Kota Pematangsiantar, yang secara terbuka meminta peninjauan ulang terhadap keputusan tersebut dan bahkan melaporkannya sebagai pengaduan masyarakat (dumas) ke Polres Pematangsiantar, karena menilai kenaikan NJOP tidak proporsional serta berpotensi merugikan masyarakat luas.

2. Terdapat ketidakjelasan mengenai dasar metodologi penilaian NJOP yang digunakan dalam penetapan kebijakan tersebut, termasuk parameter penilaian objek pajak dan mekanisme penyesuaian nilai yang diterapkan oleh pemerintah daerah. Minimnya transparansi serta terbatasnya proses konsultasi dan sosialisasi kepada masyarakat menimbulkan persepsi adanya ketidakpastian hukum dalam penerapan kebijakan tersebut. Dalam perspektif teori hukum, Gustav Radbruch menegaskan bahwa hukum harus mengandung tiga nilai dasar yaitu keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan.³ Apabila suatu kebijakan publik tidak mampu mencerminkan ketiga nilai tersebut secara seimbang, maka kebijakan tersebut berpotensi menimbulkan kritik serta penolakan dari masyarakat.
3. Kebijakan kenaikan NJOP yang signifikan juga menimbulkan kekhawatiran mengenai potensi dampak sosial yang lebih luas apabila kebijakan tersebut tetap diberlakukan tanpa evaluasi atau peninjauan kembali, karena dapat memicu penolakan masyarakat serta menghambat aktivitas peralihan hak atas tanah dan bangunan melalui jual beli di daerah tersebut. Oleh karena itu, kebijakan fiskal daerah semestinya tidak hanya berorientasi pada peningkatan PAD, tetapi juga harus dilaksanakan dengan memperhatikan asas keadilan, kepastian hukum, serta keterbukaan agar tidak menimbulkan beban yang berlebihan bagi masyarakat sebagai wajib pajak.⁴

Fenomena ini sendiri bukan hanya berdimensi ekonomi, akan tetapi juga masuk ke ranah hukum administrasi dan hukum publik, karena berkaitan dengan asas kepastian hukum, keadilan dan keterbukaan dalam kebijakan pajak daerah. Secara normatif, penetapan NJOP PBB-P2 dan tarif PBB diatur dalam kerangka hukum nasional yang lebih luas melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah,

³ Gustav Radbruch, Bernard L. Tanya, Yoan N. Simanjuntak dan Markus Y. Hage, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2013, p.11.

⁴ Apul Iskandar Sianturi, *Notaris di Pematangsiantar Laporkan Penaikan Pajak 1.000 Persen Ke Kepolisian*, diakses dari <https://mediaindonesia.com/nusantara/801072/notaris-di-pematangsiantar-laporkan-penaikan-pajak-1000-persen-ke-kepolisian>, diakses pada 21 Februari 2026.

yang memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk menetapkan NJOP sebagai bagian dari pengaturan pajak daerah namun tetap dibatasi dengan prinsip proporsionalitas dan asas legalitas.⁵

Nilai NJOP sering menjadi dasar untuk penilaian dasar pengenaan BPHTB khususnya dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan melalui jual beli, karena apabila nilai transaksi jual beli tanah tidak dilaporkan atau dinilai lebih rendah daripada NJOP, maka NJOP akan digunakan sebagai dasar pengenaan pajak tersebut sebagaimana ditemukan dalam kajian hukum pertanahan. Kondisi ini menjadi relevan dalam konteks PPAT, karena PPAT bertanggung jawab memastikan pemenuhan kewajiban perpajakan sebelum pembuatan akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, sehingga setiap perubahan besar dalam NJOP dapat memengaruhi proses hukum pembuatan akta dan kelancaran transaksi pertanahan.⁶

Dalam perspektif yuridis, hubungan antara BPHTB dengan PPAT tidak dapat dipisahkan dalam setiap proses perolehan atau peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilaksanakan melalui perbuatan hukum jual beli. BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan yang diterima oleh wajib pajak, yang dalam praktik penelitian ini difokuskan pada peralihan hak melalui jual beli. Ketentuan mengenai BPHTB pada awalnya diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB yang menegaskan bahwa setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan objek BPHTB. Seiring dengan perkembangan sistem keuangan daerah, pengaturan tersebut kemudian diperkuat melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah yang menetapkan BPHTB sebagai salah satu jenis pajak daerah yang timbul akibat adanya perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan hukum. Selain itu, di setiap transaksi pengalihan hak atas tanah melalui suatu jual beli juga terdapat kewajiban perpajakan lainnya,

⁵ Eka Yulianti Alwi, *Penentuan Harga Jual Beli Tanah dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Pekanbaru*, Nagari Law Review, Vol.2, No.1 (Oktober 2018), p.24.

⁶ Arif Hidayat, *Evaluasi Perencanaan Umum Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah pada Universitas Brawijaya*, Jurnal Ilmiah Administrasi Publik, Vol.5, No.1 (April 2019), p.97–105.

yaitu Pajak Penghasilan (PPh) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Selanjutnya, ketentuan teknis mengenai pelaksanaan pemungutan pajak daerah, termasuk BPHTB, dipertegas kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang mengatur mekanisme pemungutan serta administrasi pajak daerah dalam kerangka hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah.⁷

Dalam praktiknya, khususnya pada peralihan hak melalui jual beli, pembuatan akta autentik yang menjadi dasar peralihan hak dilakukan oleh PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana yang telah dirubah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Secara normatif, PPAT memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa kewajiban perpajakan yang timbul dari perolehan hak tersebut, termasuk BPHTB, telah dipenuhi oleh pihak yang memperoleh hak sebelum akta peralihan hak ditandatangani. Oleh karena itu, pembayaran BPHTB menjadi salah satu syarat administratif dan yuridis dalam proses pembuatan akta peralihan hak atas tanah dan bangunan, sehingga menunjukkan adanya keterkaitan yang erat antara kewajiban perpajakan BPHTB dengan kewenangan PPAT dalam menjamin tertib administrasi hukum pertanahan serta kepastian hukum dalam proses peralihan hak atas tanah dan bangunan melalui jual beli.⁸

⁷ Marihot Pahala Siahaan, *Pajak dan Retribusi Daerah Berdasarkan Undang-Undang HKPD*, Rajawali Pers, Jakarta, 2023, p.154.

⁸ Mardiasmo, *Perpajakan*, ANDI, Yogyakarta, 2023, p.431.

Justifikasi terhadap urgensi penelitian ini terletak pada besarnya dampak pajak terhadap aktivitas hukum pertanahan. Pajak dalam konteks peralihan hak atas tanah dan bangunan melalui jual beli bukan sekadar kewajiban finansial, melainkan syarat administratif yang menentukan dapat atau tidaknya suatu akta ditandatangani oleh PPAT. Apabila para pihak belum mampu melunasi BPHTB akibat lonjakan NJOP, maka proses pembuatan akta akan tertunda. Penundaan ini berdampak pada tertundanya pendaftaran hak di Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, sebagai perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga berpotensi mengganggu kepastian hukum atas status kepemilikan.⁹

Permasalahan ini semakin tajam karena dalam praktik penetapan NJOP sering tidak disertai dengan mekanisme peninjauan dan keberatan yang jelas kepada masyarakat sebagai wajib pajak, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dan persepsi ketidakadilan distribusi beban pajak. Beragam studi dan artikel hukum menyatakan bahwa pajak daerah, termasuk PBB-P2, harus diterapkan dengan memperhatikan asas keadilan dan keterjangkauan masyarakat agar tidak membebani lebih dari kemampuan fiskal wajib pajak.¹⁰

Secara normatif (*das sollen*), penetapan NJOP dan implementasi kebijakan fiskal ini harus memenuhi asas kepastian hukum, keadilan, dan keterbukaan, serta didasarkan pada peraturan perundang-undangan seperti yang diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Namun, menurut temuan yang dilaporkan, realitas di lapangan (*das sein*) menunjukkan adanya ketidakpuasan masyarakat dan kritik yuridis dari praktisi hukum, yang menilai kebijakan tersebut tidak proporsional dan berpotensi mencederai asas hukum yang bersifat fundamental.

⁹ Robi Nugraha, *Optimalisasi Penerimaan Pendapatan Asli Daerah Sektor Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan*, Jurnal Ilmiah Administrasi Publik, Vol.4, No.1 (April 2018), p.36–40.

¹⁰ Dora Kusumastuti, *Enhancing Local Revenue Via Tax Incentives: A Strategy to Establish Fair and Balanced Taxes*, Journal of Law, Environmental and Justice, Vol.1, No.3 (November 2023), p.171.

Kondisi tersebut pada akhirnya mendorong Pemerintah Kota Pematangsiantar untuk melakukan penyesuaian melalui Keputusan Wali Kota Nomor 001/900.1.13.1/147/III-2026 tentang Perubahan Kedua Atas Keputusan Walikota Pematangsiantar Nomor: 900.1.13.1/278/II/2024 tentang Besaran Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan serta Besaran Minimal Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2024–2026. Keputusan ini menunjukkan bahwa kebijakan perubahan NJOP yang ditetapkan sebelumnya masih memerlukan penyempurnaan guna mencapai keseimbangan antara optimalisasi Pendapatan Asli Daerah dan pemenuhan asas kepastian hukum serta keadilan bagi masyarakat dan para pihak dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Penelitian ini menjadi sangat penting karena bukan hanya membahas dampak perubahan NJOP dalam konteks ekonomi, tetapi juga mengidentifikasi persoalan hukum substantif dan prosedural yang menghambat pelaksanaan kebijakan tersebut dan berimplikasi pada kepastian hukum bagi masyarakat serta PPAT.

Pada riset ini, rumusan permasalahan ditujukan untuk mengidentifikasi dan menjelaskan berbagai isu yang muncul terkait dengan keputusan Walikota Pematangsiantar mengenai perubahan besaran NJOP PBB-P2. Masalah-masalah yang akan menjadi fokus utama penelitian mencakup:

1. Bagaimana kedudukan dan dasar hukum perubahan NJOP PBB-P2 berdasarkan keputusan Walikota Pematangsiantar No: 900.1.13.1/1210/IX/2024 dalam sistem hukum pajak daerah dan hubungannya dengan ketentuannya terhadap peralihan hak atas tanah dan bangunan?
2. Bagaimana dampak perubahan NJOP PBB-P2 tersebut terhadap pelaksanaan tugas PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah dan bangunan di Kota Pematangsiantar?
3. Bagaimana perubahan NJOP PBB-P2 mencerminkan azas kepastian hukum serta efektivitas pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan bangunan oleh PPAT di Kota Pematangsiantar?

B. PEMBAHASAN

1. Kedudukan dan Dasar Hukum Perubahan NJOP PBB-P2 dalam Sistem Hukum Pajak Daerah dan Hubungannya dengan Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan

Dalam sistem hukum pajak daerah, kebijakan penetapan NJOP tidak dapat dipandang secara terpisah dari mekanisme perpajakan lainnya, khususnya yang berkaitan dengan perolehan dan peralihan hak atas tanah dan bangunan. Hal ini dikarenakan NJOP tidak hanya berfungsi sebagai dasar pengenaan PBB-P2, tetapi juga memiliki keterkaitan erat dengan BPHTB serta proses administrasi pertanahan. Oleh karena itu, untuk memahami secara komprehensif kedudukan dan dasar hukum perubahan NJOP, perlu dianalisis hubungan antara kebijakan tersebut dengan sistem perpajakan daerah serta implikasinya terhadap pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan bangunan, termasuk peran PPAT dan proses pendaftaran tanah.

BPHTB merupakan salah satu jenis pajak yang timbul akibat adanya perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan hukum. Secara konseptual, BPHTB dikenakan atas setiap peristiwa hukum yang menyebabkan beralihnya hak atas tanah dan bangunan, seperti jual beli, hibah, waris, tukar-menukar dan bentuk peralihan lainnya.

Secara normatif, pengaturan BPHTB awalnya diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB, yang kemudian mengalami perkembangan dengan dimasukkannya BPHTB sebagai pajak daerah dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan selanjutnya dipertegas kembali dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.^{11,12} Perubahan ini menunjukkan adanya pergeseran kewenangan pengelolaan BPHTB dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah sebagai bagian dari kebijakan desentralisasi fiskal.

¹¹ Indonesia, *Undang-Undang tentang perubahan atas Undang-Undang No.21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, UU No.20 Tahun 2000, LN Tahun 2000 No.130, TLN No.3988.

¹² Indonesia, *Undang-Undang tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah*, UU No.1 Tahun 2022, LN Tahun 2022 No.4, TLN No.6757.

Dalam konteks hukum pajak, BPHTB memiliki karakter sebagai pajak objektif yang didasarkan pada nilai perolehan hak atas tanah dan bangunan. Oleh karena itu, penentuan dasar pengenaan BPHTB menjadi aspek yang sangat penting karena akan menentukan besaran pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak. BPHTB tidak hanya berfungsi sebagai sumber pendapatan daerah, tetapi juga sebagai instrumen yang mengatur aktivitas peralihan hak atas tanah dan bangunan dalam masyarakat.

Dalam sistem perpajakan daerah, hubungan antara NJOP dengan BPHTB sangat erat dan tidak dapat dipisahkan. NJOP digunakan sebagai dasar minimum dalam penentuan nilai perolehan objek pajak dalam BPHTB. Artinya, apabila nilai transaksi yang dilaporkan oleh para pihak lebih rendah dari NJOP, maka NJOP akan digunakan sebagai dasar pengenaan pajak.¹³

Ketentuan ini bertujuan untuk mencegah praktik manipulasi nilai transaksi yang dapat merugikan penerimaan negara atau daerah. Dengan adanya NJOP sebagai nilai pembanding, pemerintah daerah memiliki instrumen untuk menjaga objektivitas dalam penentuan dasar pengenaan pajak. Perubahan NJOP yang signifikan akan berdampak langsung terhadap besaran BPHTB yang harus dibayar oleh wajib pajak. Kenaikan NJOP secara otomatis akan meningkatkan beban pajak dalam setiap transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan, meskipun nilai transaksi riil di lapangan tidak mengalami perubahan yang signifikan.

Dalam praktiknya, kondisi ini sering menimbulkan permasalahan, terutama apabila terdapat perbedaan yang cukup besar antara NJOP dengan harga pasar. Hal ini dapat menyebabkan meningkatnya beban pajak yang dirasakan tidak proporsional oleh masyarakat, sehingga berpotensi menghambat aktivitas transaksi pertanahan. Hubungan antara NJOP dan BPHTB menunjukkan bahwa kebijakan penetapan NJOP tidak hanya berdampak pada PBB-P2, tetapi juga memiliki implikasi langsung terhadap sistem perpajakan yang lebih luas. PPAT memiliki peran yang sangat penting dalam proses peralihan hak atas tanah dan bangunan, khususnya dalam transaksi jual beli. Dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum, PPAT berwenang untuk membuat akta autentik yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah.

¹³ Indonesia, *Undang-Undang tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah*, UU No.1 Tahun 2022.

Kewenangan dan tugas PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, yang menegaskan bahwa PPAT bertanggung jawab dalam memastikan terpenuhinya seluruh persyaratan administratif dan yuridis sebelum akta ditandatangani.¹⁴ Salah satu kewajiban penting yang harus dipastikan oleh PPAT adalah terpenuhinya kewajiban perpajakan, termasuk pembayaran BPHTB oleh pihak yang memperoleh hak. Dalam praktiknya, akta peralihan hak tidak dapat ditandatangani apabila kewajiban pajak tersebut belum dilunasi.

Perubahan NJOP yang berdampak pada kenaikan BPHTB secara tidak langsung juga mempengaruhi pelaksanaan tugas PPAT. Apabila para pihak belum mampu memenuhi kewajiban pajak akibat kenaikan NJOP, maka proses pembuatan akta akan tertunda. Kondisi ini dapat menghambat kelancaran transaksi serta menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak.

Dalam sistem administrasi pertanahan, setiap peralihan hak atas tanah harus didaftarkan pada kantor pertanahan untuk memperoleh kepastian hukum. Ketentuan ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana yang telah diubah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, yang mewajibkan setiap peralihan hak untuk didaftarkan guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak.¹⁵

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kantor Pertanahan, validasi BPHTB merupakan salah satu syarat penting dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah.¹⁶ Tanpa adanya bukti pelunasan BPHTB, proses pendaftaran tidak dapat dilanjutkan. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat keterkaitan yang erat antara sistem perpajakan daerah dengan administrasi pertanahan. Kebijakan perpajakan,

¹⁴ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT*, PP No.24 Tahun 2016, LN Tahun 2016 No.120, TLN No.5893.

¹⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana yang telah diubah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah*, PP No.24 Tahun 1997, LN Tahun 1997 No.59, TLN No.3696.

¹⁶ Hasil Wawancara dengan Pangaribuan Coki, Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar, Pematangsiantar, 13 April 2026.

khususnya yang berkaitan dengan NJOP dan BPHTB, memiliki pengaruh langsung terhadap kelancaran proses pendaftaran tanah.

Apabila terjadi kenaikan NJOP yang berdampak pada meningkatnya BPHTB, maka hal ini dapat menyebabkan penundaan dalam proses pendaftaran tanah karena para pihak belum dapat memenuhi kewajiban pajak. Kondisi ini pada akhirnya dapat menghambat terciptanya kepastian hukum dalam kepemilikan hak atas tanah. Dalam perspektif teori hukum, setiap kebijakan publik harus mencerminkan nilai-nilai dasar hukum, yaitu keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan. Hal ini sejalan dengan pemikiran Gustav Radbruch yang menyatakan bahwa hukum harus mampu mewujudkan ketiga nilai tersebut secara seimbang.¹⁷ Dalam konteks perubahan NJOP, aspek kepastian hukum menjadi sangat penting karena berkaitan langsung dengan hak dan kewajiban masyarakat. Penetapan NJOP yang tidak transparan atau tidak proporsional dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, terutama dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Kenaikan NJOP yang signifikan tanpa disertai dengan sosialisasi yang memadai dapat menimbulkan persepsi ketidakadilan di masyarakat. Hal ini bertentangan dengan prinsip keadilan yang menghendaki adanya keseimbangan antara kepentingan pemerintah daerah dalam meningkatkan pendapatan dan kemampuan masyarakat dalam memenuhi kewajiban pajak.

Dari aspek kemanfaatan, kebijakan perubahan NJOP seharusnya mampu memberikan manfaat bagi masyarakat secara luas, bukan justru menjadi hambatan dalam aktivitas ekonomi, khususnya dalam transaksi pertanahan.¹⁸

Berdasarkan seluruh pembahasan di atas, dapat disimpulkan bahwa perubahan NJOP PBB-P2 berdasarkan Keputusan Wali Kota Pematangsiantar Nomor 900.1.13.1/1210/IX/2024 memiliki kedudukan yang sah dalam sistem hukum pajak daerah karena merupakan pelaksanaan kewenangan atributif pemerintah daerah sebagaimana diberikan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.

¹⁷ Gustav Radbruch, Bernard L. Tanya, Yoan N. Simanjuntak dan Markus Y. Hage, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, p.11.

¹⁸ Dedi Irawan, *Pengaruh Pajak Daerah terhadap Transaksi Properti*, Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik, Vol.10, No.1 (2019), p.55.

Secara yuridis, perubahan NJOP memiliki peran strategis karena tidak hanya menjadi dasar pengenaan PBB-P2, tetapi juga menjadi acuan dalam penentuan BPHTB, sehingga memiliki keterkaitan langsung dengan proses peralihan hak atas tanah dan bangunan. Oleh karena itu, setiap perubahan NJOP akan berimplikasi pada besaran beban pajak yang harus dipenuhi oleh para pihak sebelum dilakukannya pembuatan akta oleh PPAT.

Meskipun perubahan NJOP memiliki dasar hukum yang kuat, pelaksanaannya harus tetap memperhatikan asas kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan agar tidak menimbulkan ketidakpastian serta tidak menghambat proses peralihan hak atas tanah dan bangunan dalam praktik.

2. Dampak Perubahan NJOP PBB-P2 terhadap Pelaksanaan Tugas PPAT dalam Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Pematangsiantar

Perubahan NJOP sebagai bagian dari kebijakan fiskal daerah tidak hanya berdampak pada aspek ekonomi dan administratif dalam transaksi pertanahan, tetapi juga berimplikasi langsung terhadap pelaksanaan tugas PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang dalam pembuatan akta peralihan hak. Dalam praktiknya, PPAT berada pada posisi strategis yang menghubungkan kepentingan para pihak dengan kewajiban hukum yang harus dipenuhi, termasuk kewajiban perpajakan yang timbul akibat peralihan hak atas tanah dan bangunan. Oleh karena itu, setiap perubahan kebijakan yang berkaitan dengan dasar pengenaan pajak, seperti NJOP, akan mempengaruhi pelaksanaan tugas PPAT, baik dari segi prosedur, waktu, maupun kepastian hukum. Untuk itu, diperlukan analisis yang lebih mendalam mengenai dampak perubahan NJOP terhadap pelaksanaan tugas PPAT dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan di Kota Pematangsiantar.

Perubahan NJOP yang signifikan di Kota Pematangsiantar telah menimbulkan berbagai hambatan dalam pelaksanaan tugas PPAT. Hambatan tersebut terutama berkaitan dengan meningkatnya beban pajak yang harus dipenuhi oleh para pihak sebelum dilakukannya pembuatan akta peralihan hak. Sebagaimana diketahui, pembayaran BPHTB merupakan salah satu syarat utama sebelum akta ditandatangani oleh PPAT. Kenaikan NJOP secara langsung meningkatkan besaran BPHTB, sehingga dalam praktiknya banyak pihak yang belum mampu memenuhi kewajiban tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara dengan PPAT di Kota Pematangsiantar, perubahan NJOP menyebabkan meningkatnya jumlah transaksi yang tertunda karena para pihak belum mampu memenuhi kewajiban BPHTB yang meningkat. Bahkan dalam beberapa kasus, transaksi dibatalkan karena tidak tercapai kesepakatan terkait pembagian beban pajak.¹⁹

Kondisi ini menunjukkan bahwa kebijakan fiskal daerah memiliki dampak langsung terhadap pelaksanaan tugas PPAT, karena tanpa terpenuhinya kewajiban pajak, PPAT tidak dapat melanjutkan proses pembuatan akta. Dengan demikian, PPAT menghadapi hambatan struktural yang berasal dari kebijakan di luar kewenangannya.

Perubahan NJOP juga berdampak pada efisiensi dan waktu yang dibutuhkan dalam proses pembuatan akta peralihan hak. Dalam kondisi normal, proses pembuatan akta dapat dilakukan setelah seluruh persyaratan administratif dan perpajakan terpenuhi. Dengan adanya kenaikan NJOP, proses tersebut menjadi lebih panjang dan kompleks. Hal ini disebabkan karena para pihak memerlukan waktu tambahan untuk menyesuaikan kemampuan finansial mereka, serta untuk menyelesaikan proses validasi pajak yang menjadi lebih ketat.

Berdasarkan hasil wawancara, PPAT menyatakan bahwa proses pembuatan akta seringkali mengalami keterlambatan akibat lamanya proses validasi BPHTB serta adanya keberatan dari wajib pajak terhadap besaran pajak yang ditetapkan.²⁰ Temuan ini sejalan dengan penelitian yang menyatakan bahwa peningkatan kompleksitas administrasi perpajakan dapat mengurangi efisiensi pelayanan publik serta memperlambat proses transaksi hukum.²¹ Perubahan NJOP tidak hanya berdampak pada aspek biaya, tetapi juga pada aspek waktu dan efisiensi dalam pelaksanaan tugas PPAT.

Pelaksanaan tugas PPAT dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak dapat dipisahkan dari koordinasi dengan instansi lain, seperti Kantor Pertanahan.

¹⁹ Hasil Wawancara dengan Donna Febryna Sidauruk, Praktisi/PPAT Kota Pematangsiantar, Pematangsiantar, 2 Maret 2026.

²⁰ Hasil Wawancara dengan Yenny Yustisi Yanti Nainggolan, Praktisi/PPAT Kota Pematangsiantar, Pematangsiantar, 4 Maret 2026.

²¹ R. Santoso, *Pengaruh Kebijakan Pajak Daerah terhadap Transaksi Properti*, Jurnal Pajak dan Keuangan Negara, Vol.3, No.2 (2021), p.45.

Perubahan NJOP yang signifikan menambah kompleksitas dalam proses koordinasi tersebut. Koordinasi dalam proses peralihan hak lebih banyak melibatkan PPAT, pihak perbankan dan Kantor Pertanahan, terutama dalam hal pemenuhan kewajiban perpajakan dan kelengkapan administrasi. Hasil wawancara dengan Kantor Pertanahan menunjukkan bahwa keterlambatan dalam validasi BPHTB akan berdampak langsung terhadap proses pendaftaran tanah.²² Hal ini karena bukti pelunasan BPHTB merupakan syarat utama dalam pendaftaran peralihan hak. Kondisi ini menunjukkan bahwa perubahan NJOP tidak hanya mempengaruhi satu aspek, tetapi berdampak secara sistemik terhadap seluruh rangkaian proses administrasi pertanahan. PPAT sebagai pihak yang berada di tengah-tengah proses tersebut harus mampu menyesuaikan diri dengan perubahan kebijakan yang terjadi.

Dari perspektif hukum, perubahan NJOP yang signifikan harus dianalisis dalam kaitannya dengan asas kepastian hukum dan efektivitas pelaksanaan hukum. Kepastian hukum menghendaki adanya kejelasan, konsistensi dan dapat diprediksinya suatu kebijakan, sehingga masyarakat dapat menyesuaikan diri dengan aturan yang berlaku. Dalam teori hukum, Gustav Radbruch menyatakan bahwa hukum harus mencerminkan tiga nilai dasar, yaitu keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan. Ketiga nilai ini harus berjalan secara seimbang dalam setiap kebijakan publik.

Dalam konteks perubahan NJOP di Kota Pematangsiantar, kenaikan yang signifikan tanpa diikuti dengan sosialisasi yang memadai berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum bagi masyarakat. Hal ini terlihat dari adanya kebingungan dan keberatan dari para pihak dalam menentukan besaran pajak yang harus dibayarkan. Dari aspek efektivitas, perubahan NJOP yang menyebabkan meningkatnya beban pajak serta memperlambat proses administrasi menunjukkan bahwa kebijakan tersebut belum sepenuhnya mencapai tujuan hukum yang diharapkan. Hasil wawancara dengan PPAT menunjukkan bahwa perubahan NJOP yang tidak diikuti dengan sosialisasi yang memadai menimbulkan kebingungan di kalangan masyarakat, terutama dalam menentukan besaran pajak yang harus dibayarkan dalam transaksi peralihan hak.²³

²² Hasil Wawancara dengan Pangaribuan Coki.

²³ Hasil Wawancara dengan Herman Obert Manurung, Praktisi/PPAT Kota Pematangsiantar, Pematangsiantar, 3 Maret 2026.

Berdasarkan seluruh pembahasan di atas, dapat disimpulkan bahwa perubahan NJOP PBB-P2 di Kota Pematangsiantar memberikan dampak yang signifikan terhadap pelaksanaan tugas PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah dan bangunan. Dampak tersebut terutama terlihat pada meningkatnya besaran BPHTB yang harus dipenuhi oleh para pihak, yang secara langsung mempengaruhi kelancaran proses transaksi.

Dalam praktiknya, kenaikan NJOP menyebabkan terjadinya penundaan bahkan pembatalan transaksi karena para pihak belum mampu memenuhi kewajiban perpajakan yang meningkat. Hal ini berdampak pada terhambatnya proses pembuatan akta oleh PPAT, karena tanpa adanya bukti pelunasan pajak, PPAT tidak dapat melaksanakan kewenangannya. Selain itu, perubahan NJOP juga menyebabkan meningkatnya kompleksitas administrasi dan lamanya proses validasi pajak, yang pada akhirnya mempengaruhi efisiensi dan waktu penyelesaian pembuatan akta.

Perubahan NJOP juga berdampak pada aspek kepastian hukum, karena adanya perbedaan antara nilai NJOP dengan nilai transaksi riil di lapangan menimbulkan kebingungan dan keberatan dari masyarakat. Kondisi ini menunjukkan bahwa pelaksanaan tugas PPAT tidak hanya dipengaruhi oleh ketentuan hukum pertanahan, tetapi juga sangat dipengaruhi oleh kebijakan fiskal daerah. Dapat ditegaskan bahwa perubahan NJOP PBB-P2 tidak hanya berdampak pada aspek perpajakan, tetapi juga berimplikasi langsung terhadap pelaksanaan tugas PPAT, baik dari segi administratif, efisiensi, maupun kepastian hukum dalam proses peralihan hak atas tanah dan bangunan.

3. Perubahan NJOP PBB-P2 dalam Perspektif Kepastian Hukum dan Efektivitas Pelaksanaan Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan oleh PPAT

Perubahan NJOP PBB-P2 merupakan kebijakan fiskal daerah yang memiliki implikasi langsung terhadap kewajiban perpajakan masyarakat serta proses peralihan hak atas tanah dan bangunan. Dalam konteks tersebut, penting untuk menganalisis kebijakan perubahan NJOP tidak hanya dari aspek legalitasnya, tetapi juga dari perspektif kepastian hukum dan efektivitas pelaksanaannya,

khususnya dalam kaitannya dengan peran PPAT sebagai pihak yang memastikan terpenuhinya kewajiban administratif dan perpajakan sebelum dilakukannya peralihan hak, sehingga dapat diketahui sejauh mana kebijakan tersebut mampu memberi kejelasan hukum sekaligus mendukung kelancaran praktik pertanahan.

Dalam perspektif kepastian hukum, suatu kebijakan publik harus memenuhi prinsip kejelasan norma, konsistensi, serta dapat diprediksi oleh masyarakat. Perubahan NJOP PBB-P2 di Kota Pematangsiantar secara normatif telah memiliki dasar hukum yang sah, yaitu melalui keputusan kepala daerah yang merupakan pelaksanaan dari ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pajak daerah. Jika dilihat implementasinya, perubahan NJOP yang signifikan menimbulkan persoalan terkait kepastian hukum. Kenaikan nilai NJOP yang dianggap tidak proporsional oleh masyarakat serta kurangnya transparansi dalam metode penilaian menyebabkan munculnya ketidakpastian dalam menentukan beban pajak yang harus dibayarkan. Dalam konteks ini, pandangan Gustav Radbruch menjadi relevan, bahwa kepastian hukum menghendaki adanya kejelasan dan stabilitas dalam norma hukum. Ketika suatu kebijakan berubah secara drastis tanpa sosialisasi yang memadai, maka hal tersebut berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum bagi masyarakat.

Berdasarkan hasil wawancara dengan PPAT, ditemukan bahwa banyak klien yang mengalami kebingungan dalam memahami besaran pajak yang harus dibayarkan setelah perubahan NJOP diberlakukan.²⁴ Temuan tersebut menunjukkan bahwa secara implementatif, kebijakan perubahan NJOP belum sepenuhnya memenuhi asas kepastian hukum, karena masih menimbulkan ketidakjelasan dalam menentukan besaran kewajiban perpajakan yang harus dipenuhi oleh masyarakat.

Dari perspektif efektivitas hukum, suatu kebijakan dikatakan efektif apabila mampu mencapai tujuan yang diharapkan serta dapat dilaksanakan secara optimal oleh masyarakat dan aparat pelaksana. Tujuan utama perubahan NJOP adalah untuk menyesuaikan nilai objek pajak dengan kondisi pasar serta meningkatkan pendapatan asli daerah. Namun, dalam praktiknya, kenaikan NJOP yang signifikan justru menimbulkan hambatan dalam pelaksanaan transaksi pertanahan.

²⁴ Hasil Wawancara dengan Herman Obert Manurung.

Berdasarkan hasil wawancara dengan PPAT, diketahui bahwa terjadi penundaan bahkan pembatalan transaksi akibat meningkatnya beban BPHTB yang harus dibayar oleh para pihak.²⁵ Selain berdampak pada penundaan transaksi, perubahan NJOP juga mempengaruhi dinamika pembiayaan perbankan. Pihak perbankan menyatakan bahwa peningkatan beban pajak menjadi salah satu faktor yang dipertimbangkan dalam analisis kemampuan debitur, sehingga secara tidak langsung mempengaruhi kelancaran transaksi jual beli.²⁶

Menurut Soerjono Soekanto, efektivitas hukum dipengaruhi oleh berbagai faktor, termasuk tingkat kepatuhan masyarakat. Dalam hal ini, meningkatnya keberatan dari masyarakat terhadap besaran pajak menunjukkan bahwa kebijakan tersebut belum sepenuhnya efektif. Dengan demikian, dari perspektif efektivitas hukum, perubahan NJOP di Kota Pematangsiantar belum sepenuhnya mencapai tujuan yang diharapkan. Kondisi tersebut pada akhirnya mendorong Pemerintah Kota Pematangsiantar untuk melakukan penyesuaian kebijakan melalui Keputusan Wali Kota Nomor 001/900.1.13.1/147/III-2026 tentang Perubahan Kedua atas Keputusan Walikota Pematangsiantar Nomor: 900.1.13.1/278/II/2024 tentang Besaran Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan serta Besaran Minimal Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2024–2026. Kebijakan ini dapat dipahami sebagai bentuk koreksi terhadap kebijakan sebelumnya yang dinilai belum sepenuhnya efektif, dengan tujuan untuk menyesuaikan kembali besaran NJOP agar lebih proporsional serta meningkatkan tingkat kepatuhan dan kemampuan masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakan.

Keberadaan kebijakan tahun 2026 menunjukkan bahwa efektivitas kebijakan NJOP tahun 2024 masih memerlukan penyempurnaan agar selaras dengan kondisi sosial ekonomi masyarakat serta mendukung kelancaran praktik peralihan hak atas tanah dan bangunan. Perubahan NJOP berdampak langsung terhadap kepastian hukum dalam proses peralihan hak atas tanah dan bangunan.

²⁵ Hasil Wawancara dengan Muhammad Iqbal Iskandar, Praktisi/PPAT Kota Pematangsiantar, Pematangsiantar, 3 Maret 2026.

²⁶ Hasil Wawancara dengan Maria Arta Lestari Marpaung, Petugas Operasional KPR Bank Rakyat Indonesia (BRI) Pematangsiantar, Pematangsiantar, 8 April 2026.

Hal ini disebabkan karena NJOP menjadi salah satu dasar dalam penentuan kewajiban perpajakan yang harus dipenuhi sebelum akta peralihan hak dibuat. Ketika terdapat perbedaan yang signifikan antara NJOP dan nilai transaksi riil, maka hal tersebut dapat menimbulkan ketidakpastian bagi para pihak dalam menentukan besaran pajak yang harus dibayar. Kondisi ini juga dapat mempengaruhi keputusan para pihak untuk melanjutkan atau menunda transaksi.

Berdasarkan hasil wawancara dengan PPAT, ditemukan bahwa ketidakpastian mengenai besaran pajak seringkali menyebabkan para pihak menunda proses peralihan hak hingga terdapat kejelasan mengenai nilai yang harus dibayarkan.²⁷ Hasil wawancara dengan Kantor Pertanahan juga menunjukkan bahwa keterlambatan dalam pemenuhan kewajiban pajak berdampak pada tertundanya proses pendaftaran tanah, yang pada akhirnya menghambat kepastian hukum atas hak kepemilikan.²⁸ Hal ini menunjukkan bahwa ketidakpastian dalam penentuan besaran pajak tidak hanya berdampak pada aspek fiskal, tetapi juga pada tertundanya kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah.

Dari aspek efektivitas pelaksanaan tugas PPAT, perubahan NJOP memiliki dampak yang cukup signifikan. PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta peralihan hak memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa seluruh persyaratan administratif dan perpajakan telah dipenuhi sebelum akta ditandatangani. Namun, dengan meningkatnya NJOP, proses pemenuhan kewajiban perpajakan menjadi lebih kompleks dan memerlukan waktu yang lebih lama. Hal ini berdampak pada menurunnya efisiensi dalam pelaksanaan tugas PPAT.

Berdasarkan hasil wawancara, PPAT menyatakan bahwa perubahan NJOP menyebabkan berkurangnya jumlah transaksi serta meningkatnya waktu yang dibutuhkan dalam proses pembuatan akta.²⁹ Hal ini menunjukkan bahwa kebijakan tersebut berdampak langsung terhadap efektivitas kerja PPAT. Koordinasi antara PPAT dan Kantor Pertanahan juga menjadi lebih kompleks,

²⁷ Hasil Wawancara dengan Donna Febryna Sidauruk.

²⁸ Hasil Wawancara dengan Pangaribuan Coki.

²⁹ Hasil Wawancara dengan Yenny Yustisi Yanti Nainggolan.

terutama dalam proses validasi pajak dan pendaftaran tanah. Kondisi ini menunjukkan bahwa perubahan NJOP tidak hanya berdampak pada satu aspek, tetapi mempengaruhi keseluruhan sistem administrasi pertanahan.

Dalam teori hukum, suatu hukum harus mencerminkan tiga nilai dasar, yaitu kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan. Ketiga nilai ini harus berjalan secara seimbang agar suatu kebijakan dapat diterima oleh masyarakat. Dalam konteks perubahan NJOP di Kota Pematangsiantar, terlihat bahwa kebijakan tersebut lebih menitikberatkan pada aspek kemanfaatan dalam bentuk peningkatan pendapatan daerah. Namun, di sisi lain, aspek kepastian hukum dan keadilan belum sepenuhnya terpenuhi, sebagaimana terlihat dari adanya keberatan masyarakat dan praktisi hukum.

Kenaikan NJOP yang signifikan tanpa diikuti dengan transparansi dan sosialisasi yang memadai berpotensi menimbulkan ketidakadilan bagi wajib pajak, terutama bagi mereka yang tidak memiliki kemampuan ekonomi yang cukup untuk memenuhi kewajiban pajak yang meningkat. Dapat dikatakan bahwa kebijakan perubahan NJOP di Kota Pematangsiantar cenderung lebih berorientasi pada peningkatan pendapatan daerah (aspek kemanfaatan fiskal), namun belum sepenuhnya diimbangi dengan pemenuhan asas kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat.

Dalam analisis keseimbangan antara kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan sebagaimana dikemukakan oleh Gustav Radbruch, kebijakan perubahan NJOP PBB-P2 di Kota Pematangsiantar menunjukkan adanya ketidakseimbangan dalam penerapannya. Dari aspek kepastian hukum, kebijakan tersebut telah memenuhi unsur legalitas karena ditetapkan berdasarkan kewenangan pemerintah daerah melalui keputusan kepala daerah yang sah. Namun, dari aspek keadilan, kenaikan NJOP yang signifikan serta kurangnya transparansi dalam metode penilaian menimbulkan persepsi ketidakadilan di masyarakat, khususnya ketika beban pajak meningkat tanpa pemahaman yang memadai mengenai dasar penetapannya. Sementara itu, dari aspek kemanfaatan, kebijakan ini secara jelas berorientasi pada peningkatan Pendapatan Asli Daerah, yang merupakan tujuan fiskal pemerintah.

Akan tetapi, dominannya orientasi pada kemanfaatan fiskal tanpa diimbangi dengan keadilan dan kepastian dalam implementasi justru menimbulkan dampak negatif dalam praktik, seperti penundaan transaksi dan hambatan dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan bangunan oleh PPAT. Dengan demikian, berdasarkan teori Gustav Radbruch, kebijakan perubahan NJOP tersebut belum sepenuhnya mencapai keseimbangan antara kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan, sehingga memerlukan penyesuaian agar ketiga nilai dasar hukum tersebut dapat berjalan secara harmonis dalam praktik.

C. PENUTUP

1. Perubahan NJOP PBB-P2 berdasarkan Keputusan Wali Kota Pematangsiantar Nomor 900.1.13.1/1210/IX/2024 sah secara yuridis sebagai bentuk kewenangan atributif pemerintah daerah. Namun, karena NJOP menjadi dasar penghitungan BPHTB, perubahannya secara langsung mempengaruhi proses hukum peralihan hak atas tanah dan bangunan.
2. Kenaikan NJOP terbukti berdampak signifikan terhadap tugas PPAT, berupa meningkatnya beban BPHTB, penundaan bahkan pembatalan transaksi, serta meningkatnya kompleksitas administrasi pertanahan, sehingga menghambat efektivitas kinerja PPAT.
3. Secara normatif, kebijakan ini memenuhi asas kepastian hukum, namun implementasinya belum mencerminkan keseimbangan antara kepastian, keadilan, dan kemanfaatan sebagaimana dikehendaki teori Gustav Radbruch, karena lebih berorientasi pada peningkatan pendapatan daerah daripada keadilan bagi masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Mardiasmo. 2023. *Perpajakan*. (Yogyakarta: ANDI).
- Radbruch, Gustav, Bernard L. Tanya, Yoan N. Simanjuntak dan Markus Y. Hage. 2013. *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*. (Yogyakarta: Genta Publishing).
- Siahaan, Marihot Pahala. 2023. *Pajak dan Retribusi Daerah Berdasarkan Undang-Undang HKPD*. (Jakarta: Rajawali Pers).

Publikasi

- Alwi, Eka Yulianti. *Penentuan Harga Jual Beli Tanah dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Pekanbaru*. Nagari Law Review. Vol.2. No.1 (Oktober 2018).
- Hidayat, Arif. *Evaluasi Perencanaan Umum Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah pada Universitas Brawijaya*. Jurnal Ilmiah Administrasi Publik. Vol.5. No.1 (April 2019).
- Irawan, Dedi. *Pengaruh Pajak Daerah terhadap Transaksi Properti*. Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik. Vol.10. No.1 (2019).
- Kusumastuti, Dora. *Enhancing Local Revenue Via Tax Incentives: A Strategy to Establish Fair and Balanced Taxes*. Journal of Law, Environmental and Justice. Vol.1. No.3 (November 2023).
- Nugrahadi, Robi. *Optimalisasi Penerimaan Pendapatan Asli Daerah Sektor Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan*. Jurnal Ilmiah Administrasi Publik. Vol.4. No.1 (April 2018).
- Santoso, R. *Pengaruh Kebijakan Pajak Daerah terhadap Transaksi Properti*. Jurnal Pajak dan Keuangan Negara. Vol.3. No.2 (2021).
- Sudjatno. *Pemutakhiran Nilai Indikasi Rata-Rata dan Implikasinya Terhadap Besaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Studi di Kabupaten Blitar)*. Jurnal Akademi Akuntansi. Vol.3. No.2 (November 2020).

Website

- Sianturi, Apul Iskandar. *Notaris di Pematangsiantar Laporkan Penaikan Pajak 1.000 Persen Ke Kepolisian*, diakses dari <https://mediaindonesia.com/nusantara/801072/notaris-di-pematangsiantar-laporkan-penaikan-pajak-1000-persen-ke-kepolisian>. diakses pada 21 Februari 2026.
- Strategi News. *Kenaikan NJOP Pematangsiantar 1.000% mulai tuai Protes*, diakses dari <https://strateginews.id/2025/08/16/kenaikan-njop-pematangsiantar-1-000-mulai-tuai-protes/>. diakses pada 21 Februari 2026.

Sumber Hukum

- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang No.21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana yang telah diubah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893.

Sumber Lain

Hasil Wawancara dengan Herman Obert Manurung, Praktisi/PPAT Kota Pematangsiantar. Pematangsiantar, 3 Maret 2026.

Hasil Wawancara dengan Maria Arta Lestari Marpaung, Petugas Operasional KPR Bank Rakyat Indonesia (BRI) Pematangsiantar. Pematangsiantar, 8 April 2026.

Hasil Wawancara dengan Muhammad Iqbal Iskandar, Praktisi/PPAT Kota Pematangsiantar. Pematangsiantar, 3 Maret 2026.

Hasil Wawancara dengan Pangaribuan Coki, Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar. Pematangsiantar, 13 April 2026.

Hasil Wawancara dengan Yenny Yustisi Yanti Nainggolan, Praktisi/PPAT Kota Pematangsiantar. Pematangsiantar, 4 Maret 2026.