

## **Keadilan Fiskal dalam Penetapan NJOP PBB-P2 melalui Perspektif Keadilan Aristoteles dan Al-Mawardi**

**Mohamad Arya Firdaus Alamsah**

Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

[220202110026@student.uin-malang.ac.id](mailto:220202110026@student.uin-malang.ac.id)

**Mahbub Ainur Rofiq**

Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

[mahbub@uin-malang.ac.id](mailto:mahbub@uin-malang.ac.id)

### **Abstrak**

Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan kewenangan pemerintah daerah yang memiliki konsekuensi terhadap distribusi beban pajak masyarakat. Kewenangan tersebut menimbulkan persoalan hukum ketika diskresi penetapan NJOP tidak hanya berkaitan dengan peningkatan penerimaan daerah, tetapi juga harus menjamin prinsip keadilan fiskal bagi wajib pajak. Penelitian ini bertujuan menganalisis keadilan dalam penetapan NJOP PBB-P2 Kabupaten Blitar melalui pendekatan keadilan proporsional Aristoteles dan keadilan Islam Al-Mawardi. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan socio-legal melalui analisis terhadap regulasi, kebijakan pemerintah daerah, dan data empiris penetapan NJOP. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kebijakan pembaharuan NJOP Kabupaten Blitar telah memiliki dasar hukum dan menggunakan pertimbangan objektif berupa perkembangan ekonomi wilayah, nilai pasar, serta kemampuan administratif pemerintah daerah. Namun, penerapan pembaharuan secara bertahap yang belum mencakup seluruh wilayah masih menimbulkan potensi ketidakadilan horizontal antarwilayah. Dalam perspektif Aristoteles, kebijakan tersebut telah mencerminkan keadilan proporsional melalui perbedaan berdasarkan kondisi objektif wajib pajak, sedangkan dalam perspektif Al-Mawardi kebijakan tersebut memenuhi prinsip keseimbangan dan kemaslahatan sepanjang diikuti dengan pemerataan pembaharuan NJOP. Penelitian ini menegaskan bahwa keadilan penetapan NJOP tidak hanya ditentukan oleh akurasi nilai pajak, tetapi juga oleh kemampuan kebijakan fiskal daerah menjaga keseimbangan antara kepentingan penerimaan negara dan perlindungan masyarakat.

**Kata Kunci:** Pertimbangan; Pemerintah; Nilai Jual Objek Pajak (NJOP); Keadilan.

### **Pendahuluan**

Pajak memegang peranan sangat penting dalam pembangunan karena menjadi salah satu sumber penerimaan negara dan daerah untuk membiayai berbagai kebutuhan publik. Dalam konteks daerah, pajak dan retribusi daerah merupakan komponen vital Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang digunakan untuk menyelenggarakan pemerintahan serta menunjang pembangunan

infrastruktur dan layanan publik.<sup>1</sup> Salah satu pajak daerah dengan kontribusi signifikan adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah didasarkan pada sifatnya yang lokal (local origin), objek yang immobile, serta adanya hubungan erat antara pembayaran pajak dengan manfaat yang diterima masyarakat atau dikenal dengan *benefit tax-link principle*.<sup>2</sup> Hal ini menunjukkan bahwa pajak yang dibayarkan masyarakat diharapkan kembali dalam bentuk pelayanan publik daerah, sehingga mendukung akuntabilitas serta peningkatan kualitas layanan pemerintah daerah.<sup>3</sup>

Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Blitar menunjukkan tren penerimaan yang cukup stabil dalam tiga tahun terakhir. PAD tahun 2022 terealisasi sebesar Rp 389,83 miliar, tahun 2023 meningkat menjadi Rp 411,64 miliar, sedangkan tahun 2024 tercatat sebesar Rp 452,65 miliar. Pada tahun 2024, realisasi PBB-P2 mencapai Rp 43,61 miliar atau sekitar 9,6% dari total PAD, menunjukkan bahwa PBB-P2 merupakan salah satu sumber pendapatan konsisten yang memberi kontribusi signifikan bagi PAD Kabupaten Blitar.

Namun, idealisme tersebut dalam praktiknya menghadapi tantangan serius. Pasal 40 Ayat (7) Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 menyatakan bahwa besaran NJOP ditetapkan oleh kepala daerah.<sup>4</sup> Ketentuan ini berpotensi menimbulkan ketidakadilan apabila dilakukan secara sepihak. Studi menunjukkan adanya inkonsistensi regulatif dalam bentuk peraturan yang digunakan kepala daerah dalam menetapkan NJOP, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dan potensi penyalahgunaan kewenangan.<sup>5</sup> Akurasi NJOP sering kali belum mencerminkan nilai pasar nyata, bahkan tingkat penilaian NJOP di sejumlah daerah belum memenuhi standar yang ditetapkan IAAO.<sup>6</sup>

---

<sup>1</sup> Bahrul Sri Rukmini, "Peranan Pajak Dalam Meningkatkan Pembangunan Di Kabupaten Trenggalek," *Dewantara* 2 (2016): 204–19, [https://journal.stkipggritreggalek.ac.id/index.php/kid/article/download/87/49?\\_\\_cf\\_chl\\_tk=3ySzgj8okucG1uKdutRzBH7DGPWd0mu5XPhtpA2g-1763551226-1.0.1.1-3q.kMJEqGa7\\_T8PZcDbOEVtc\\_4EYrfYC4T9R5RIk2k](https://journal.stkipggritreggalek.ac.id/index.php/kid/article/download/87/49?__cf_chl_tk=3ySzgj8okucG1uKdutRzBH7DGPWd0mu5XPhtpA2g-1763551226-1.0.1.1-3q.kMJEqGa7_T8PZcDbOEVtc_4EYrfYC4T9R5RIk2k).

<sup>2</sup> "Pasal 1 Ayat 36 Undang-Undang No 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah"

<sup>3</sup> Treesje Runtu, "Analisis Pelaksanaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Di Desa Mokupa Kecamatan Tombariri Kabupaten Minahasa," *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum* 6, no. 1 (2022): 955–66.

<sup>4</sup> Pasal 40 Ayat 7 Undang-Undang No 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

<sup>5</sup> Jessica Indrayani and Benny Djaja, "Nilai Jual Objek Pajak Atas Bumi Dan Bangunan Ditinjau Dari Teori Keadilan," *Lex Jurnalica* Volume 20 (2023): 190–97, <https://doi.org/https://doi.org/10.47007/lj.v20i2.6771>.

<sup>6</sup> Swasito Adhipradana Prabu, "Uji Tingkat Kesesuaian Nilai Jual Objek Pajak Dengan Menggunakan Aplikasi Assessment Ratio," *Info Artha* 5, no. 1 (2021): 45–53, <https://doi.org/10.31092/jia.v5i2.1207>.

Ketentuan tersebut menunjukkan adanya ruang diskresi yang luas bagi kepala daerah dalam menentukan nilai NJOP sesuai kondisi daerah masing-masing. Meskipun kewenangan tersebut diperlukan dalam kerangka desentralisasi fiskal, ruang diskresi tersebut secara hukum tidak dapat dilepaskan dari kewajiban pemerintah daerah untuk menjamin keadilan dalam pemungutan pajak. Persoalan hukum muncul ketika kewenangan penetapan NJOP digunakan melalui kebijakan yang tidak sepenuhnya mempertimbangkan keseimbangan antara kepentingan penerimaan daerah dan kemampuan masyarakat sebagai wajib pajak. Dalam konteks Kabupaten Blitar, pembaharuan NJOP yang hanya dilakukan pada wilayah tertentu menunjukkan adanya persoalan mengenai standar keadilan dalam perlakuan antarwilayah. Dengan demikian, problem utama penelitian ini bukan sekadar mengenai mekanisme administratif penetapan NJOP, tetapi mengenai bagaimana kewenangan fiskal daerah diterjemahkan menjadi kebijakan yang mampu memenuhi prinsip keadilan secara proporsional dan berorientasi pada kemaslahatan masyarakat.

Di sisi lain, kenaikan NJOP yang agresif tanpa mempertimbangkan kemampuan bayar wajib pajak menimbulkan beban fiskal yang berat, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah.<sup>7</sup> Fenomena ini tergambar pada kasus di Kabupaten Pati tahun 2025, di mana kenaikan NJOP yang signifikan menyebabkan lonjakan PBB-P2 hingga 250% yang kemudian memicu protes masyarakat dan akhirnya dibatalkan pemerintah daerah.<sup>8</sup> Persoalan tersebut menjadi relevan ketika dikaitkan dengan karakteristik wilayah Kabupaten Blitar yang memiliki luas sekitar 1.588,79 km<sup>2</sup> dengan 22 kecamatan dan 248 desa/kelurahan serta kondisi geografis yang bervariasi.<sup>9</sup>

Kondisi tersebut tampak pada fenomena di Kabupaten Blitar tahun 2025, ketika pemerintah daerah melalui Badan Pendapatan Daerah melakukan penyesuaian NJOP secara parsial hanya pada tiga desa. Padahal, Kabupaten Blitar memiliki 248 desa yang tersebar di 22 kecamatan, namun kebijakan penyesuaian NJOP hanya diterapkan pada Desa Tepas di Kecamatan Kesamben serta Desa Ngaringan dan Desa Kotes di Kecamatan Gandusari.

---

<sup>7</sup> Hendra Tanjung Nicky Dwi Hartono, Gatot Wahyu Nugroho, "Pengaruh Kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (Njop) Dan Undang - Undang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Daerah (UU HKPD) Terhadap Realisasi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan," *Jurnal Revenue* 5 (2025): 1324–33, <https://revenue.lppmbinabangsa.id/index.php/home/article/view/602/394>.

<sup>8</sup> Tim DetikJateng, "Saat Bupati Pati Minta Maaf Usai Tantang Warga Demo Tolak Kenaikan PBB 250," 2025, <https://www.detik.com/jateng/berita/d-8050430/saat-bupati-pati-minta-maaf-usai-tantang-warga-demo-tolak-kenaikan-pbb-250>.

<sup>9</sup> "Situs Resmi Pemerintah Kabupaten Blitar," 2025, <https://www.blitarkab.go.id/>.

Ketimpangan perlakuan fiskal ini menjadi pertanyaan mengenai prinsip keadilan dalam penetapan NJOP.<sup>10</sup>

Secara teoritis, doktrin *no taxation without representation* yang tercermin dalam Pasal 23A UUD 1945 menegaskan bahwa setiap pengenaan pajak harus melibatkan legitimasi wakil rakyat.<sup>11</sup> Prinsip ini sejalan dengan salah satu *canons of taxation* Adam Smith, khususnya asas keadilan (*equity*), yang menegaskan bahwa subjek pajak harus berkontribusi sebanding dengan kemampuan mereka.<sup>12</sup> Penetapan NJOP yang tidak mencerminkan nilai pasar yang wajar akan melanggar asas keadilan baik secara vertikal maupun horizontal.<sup>13</sup>

Kajian mengenai Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) telah dilakukan oleh beberapa penelitian sebelumnya, tetapi sebagian besar masih menempatkan NJOP dalam perspektif teknis perpajakan, administrasi pemerintahan, dan efektivitas penerimaan daerah. Penelitian Agung Yuniarto menjelaskan bahwa proses penilaian NJOP memiliki posisi penting dalam menentukan besaran nilai objek pajak dan optimalisasi penerimaan daerah<sup>14</sup>. Namun, penelitian tersebut lebih menitikberatkan pada aspek teknis penilaian dan peran kelembagaan pemerintah daerah, belum membahas dimensi keadilan sebagai parameter legitimasi kebijakan fiskal daerah.

Selanjutnya, penelitian Patrick Purnomo dan Harijanto Sabijono menganalisis kesesuaian antara NJOP dengan nilai pasar menggunakan pendekatan *assessment sales ratio*. Penelitian tersebut menunjukkan pentingnya akurasi penetapan NJOP untuk menghindari ketidaksesuaian nilai pajak, tetapi fokus kajiannya masih berada pada aspek akurasi dan efektivitas penilaian objek pajak, bukan pada persoalan keadilan distributif dalam pembebanan pajak kepada Masyarakat<sup>15</sup>. Penelitian Putu Cornelia et.al. telah mengkaji bagaimana masyarakat memandang keadilan dalam peningkatan NJOP. Penelitian tersebut menunjukkan bahwa perubahan NJOP dapat memengaruhi persepsi wajib pajak terhadap kewajaran beban pajak<sup>16</sup>. Namun, penelitian tersebut belum membangun analisis normatif mengenai bagaimana

---

<sup>10</sup> Harian Siber, "Lebih Besar Pajak Pati, Warga Kabupaten Blitar Laporkan PBB Naik 300%," Pusat Informasi Cyber, 2025, <https://hariansiber.com/lebih-besar-pajak-pati-warga-kabupaten-blitar-laporkan-pbb-naik-300/>.

<sup>11</sup> "Pasal 23A Undang - Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945".

<sup>12</sup> Darma Prawira Khalimi, *Hukum Pajak Dan Kepabeanaan Di Indonesia*, pertama (jakarta: Kencana, 2022).

<sup>13</sup> Inter-American Center of Tax Administrations, "Canons of Taxation, Equity and Equality," CIAT, accessed September 2, 2025, <https://www.ciat.org/principios-de-la-tributacion-equidad-e-igualdad/?lang=en>.

<sup>14</sup> Yuniarto, Agung. "Peran Strategis Penilai PBB-P2 Bagi Pemerintah Daerah." *Jurnal Pajak Indonesia (Indonesian Tax Review)* 2.1 (2018): 114-123.

<sup>15</sup> Sabijono, Harijanto, and Patrick Purnomo. "Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (Njop) Bumi Pada PT. Ciputra Internasional Manado Tahun 2015." *Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi* 4.1 (2016): 2967.

<sup>16</sup> Cornelia, Putu, et al. "Persepsi Keadilan Wajib Pajak atas Kenaikan Nilai Jual Objek Pajak:(Studi Kasus pada Wajib Pajak PBB P2 di Kab. Buleleng)." *Juara: Jurnal Riset Akuntansi* 10.2 (2020).

kewenangan pemerintah daerah dalam menetapkan NJOP harus diuji melalui teori keadilan tertentu.

Berdasarkan penelitian terdahulu tersebut, terlihat bahwa kajian mengenai NJOP selama ini lebih banyak berorientasi pada aspek teknis penilaian, efektivitas administrasi pajak, dan persepsi masyarakat terhadap kenaikan pajak. Belum terdapat penelitian yang secara khusus menguji kewenangan pemerintah daerah dalam menetapkan NJOP melalui pendekatan keadilan yang bersifat komparatif antara teori keadilan proporsional Aristoteles dan konsep keadilan dalam pemikiran Al-Mawardi. Oleh karena itu, penelitian ini menawarkan novelty dengan membangun analisis integratif antara hukum pajak daerah dan hukum ekonomi Islam untuk menilai apakah diskresi fiskal pemerintah daerah dalam menetapkan NJOP telah memenuhi prinsip keadilan distributif, keseimbangan hak dan kewajiban, serta orientasi kemaslahatan masyarakat.

## **Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris<sup>17</sup> dengan pendekatan socio-legal.<sup>18</sup> Pendekatan ini tidak hanya menelaah ketentuan hukum secara normatif, tetapi juga mengkaji bagaimana aturan tersebut bekerja dalam realitas sosial. Jenis penelitian bersifat kualitatif dengan sumber data primer melalui wawancara semi terstruktur<sup>19</sup> dengan Kepala Sub Bidang Penetapan Pajak Daerah Bapenda Kabupaten Blitar, serta data sekunder berupa peraturan perundang-undangan, peraturan daerah, peraturan bupati, dan laporan realisasi PAD Kabupaten Blitar Tahun 2022-2024. Pengolahan data menggunakan model analisis kualitatif Miles dan Huberman yang terdiri dari kondensasi data, penyajian data, serta penarikan kesimpulan dan verifikasi.<sup>20</sup> Keabsahan data dijamin melalui triangulasi sumber.<sup>21</sup>

## **Hasil dan Pembahasan**

### **Pertimbangan Pemerintah Kabupaten Blitar dalam Menetapkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)**

#### **1. Latar Belakang dan Dasar Hukum Pembaharuan NJOP**

---

<sup>17</sup> Fajar Dian Aryani Achmad Irwan Hamzani, Tiyas Vika Widyastuti, *Metodologi Penelitian Dan Penulisan Bidang Ilmu Hukum*, 1st ed. (Medan: PT Media Penerbit Indonesia, 2024).

<sup>18</sup> Gunardi, *Buku Ajar Metodologi Penelitian Hukum*, Pertama (Jakarta Selamatan: Damera Press, 2022).

<sup>19</sup> Muhammad Syarif Rizki Ramadhani et al., *Metode Penelitian Hukum*, 1st ed. (Padang: Get Press Indonesia, 2024).

<sup>20</sup> Sirajuddin Saleh, *Mengenal Penelitian Kualitatif Panduan Bagi Peneliti Muda* (Gowa: Agma, 2023).

<sup>21</sup> Achmad Irwan Hamzani, Tiyas Vika Widyastuti, *Metodologi Penelitian Dan Penulisan Bidang Ilmu Hukum*.

Pembaharuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) merupakan salah satu kebijakan strategis yang dilaksanakan oleh pemerintah Kabupaten Blitar melalui Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) pada tahun 2024. Kebijakan ini dilatarbelakangi oleh perkembangan ekonomi yang dinamis di beberapa wilayah Kabupaten Blitar, khususnya di kawasan yang dilalui oleh jalur jalan nasional. Pertumbuhan ekonomi yang pesat di kawasan tersebut telah mengakibatkan perubahan nilai ekonomis tanah dan bangunan, sehingga NJOP yang telah ditetapkan sebelumnya tidak lagi mencerminkan prinsip keadilan dalam pemajakan.<sup>22</sup>

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Imam Solihin selaku Kepala Sub Bidang Penetapan Pajak Daerah Bapenda Kabupaten Blitar, pembaharuan NJOP dilaksanakan dengan fokus pada objek pajak yang berada di jalur nasional: “Pembaharuan data NJOP kita melaksanakan pada tahun 2024 di jalur tanah yang berada di jalur nasional. Karena secara regulasi, setiap 3 tahun seharusnya kita mengupdate, bahkan untuk daerah dengan pertumbuhan ekonomi cepat bisa dilakukan 1 tahun sekali. Namun pemerintah daerah belum bisa melaksanakan secara menyeluruh karena keterbatasan anggaran.”<sup>23</sup> Pernyataan ini menunjukkan bahwa pembaharuan NJOP bukan dilakukan secara parsial dalam arti diskriminatif, melainkan sebagai strategi rasional dalam menjaga kepastian hukum dan efisiensi administrasi di tengah keterbatasan sumber daya.<sup>24</sup>

Pembaharuan NJOP di Kabupaten Blitar memiliki landasan hukum yang kuat. Dasar hukum utama adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah. Pasal 37 ayat (3) UU HKPD memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk menetapkan NJOP dengan berpedoman pada peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan daerah.<sup>25</sup> Ketentuan ini memberikan fleksibilitas kepada pemerintah daerah untuk menyesuaikan NJOP dengan kondisi dan dinamika ekonomi lokal, sebagai bagian dari pelaksanaan desentralisasi fiskal.<sup>26</sup>

Sebagai peraturan pelaksana, Pemerintah Kabupaten Blitar telah menerbitkan Peraturan Bupati Nomor 9 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan PBB-P2. Dalam Pasal 11 Perbup

---

<sup>22</sup> Djasmanuddin, “Analisis Assessment Ratio Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Tanah” 13, no. 2 (2021): 87–101, <https://jurnalwahana.poltekykpn.ac.id/wahana/article/view/40/42>.

<sup>23</sup> Imam Solihin, Wawancara (Blitar, 12 Januari 2026)

<sup>24</sup> Abdullah Jamaludin and Hari Purwadi, “Normative Review of Legal Authority and Certainty in Land Tax Determination Based on NJOP in Indonesia,” *Rule of Law Studies Journal* 1, no. June (2025): 86–99, <https://doi.org/https://doi.org/10.64780/rolsj.v1i2.66>.

<sup>25</sup> Pasal 37 Ayat 3 Undang-Undang No 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

<sup>26</sup> Adissya Mega Christia and Budi Ispriyarso, “Desentralisasi Fiskal Dan Otonomi Daerah Di Indonesia,” *Law Reform* 15 (2021), <https://doi.org/https://doi.org/10.14710/lr.v15i1.23360>.

tersebut, penetapan NJOP dilakukan oleh petugas pendata dan penilai dengan memperhatikan klasifikasi tanah, klasifikasi bangunan, zona nilai tanah, nilai pasar, dan pertimbangan teknis lainnya.<sup>27</sup>

Peraturan Bupati Blitar Nomor 1 Tahun 2025 tentang Penetapan Besaran Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) menetapkan sistem NJOP Kena Pajak (NJKP) yang berjenjang, dengan NJKP terendah sebesar 21% untuk objek pajak dengan NJOP antara Rp 250 juta hingga Rp 500 juta, dan NJKP tertinggi sebesar 47% untuk objek pajak dengan NJOP antara Rp 60 miliar hingga Rp 500 miliar. Sistem pajak progresif ini sejalan dengan prinsip ability to pay yang menekankan bahwa beban pajak seharusnya didistribusikan sesuai dengan kemampuan ekonomi wajib pajak.<sup>28</sup>

## 2. Kriteria dan Wilayah yang Diperbarui

Pemilihan wilayah yang menjadi prioritas pembaharuan NJOP di Kabupaten Blitar didasarkan pada kriteria yang objektif dan terukur. Kriteria utama adalah pertumbuhan ekonomi yang ditandai dengan perkembangan aktivitas perdagangan, jasa, properti, dan pariwisata di suatu kawasan. Pembaharuan NJOP tahun 2024 dilakukan di beberapa wilayah, yaitu: pertama, sebanyak 12 desa yang berada di jalur nasional yang membentang dari Kecamatan Sumber hingga Kecamatan Selopuro; kedua, Kelurahan Kanigoro yang merupakan kawasan pusat pemerintahan Kabupaten Blitar.

Kecamatan Ponggok dan Kecamatan Garum juga dipilih sebagai prioritas karena memiliki potensi ekonomi yang tinggi, terutama di sektor pariwisata dan industri. Beliau menjelaskan: “Ponggok dan Garum ini memiliki potensi ekonomi yang besar karena ada beberapa objek wisata yang terkenal, dampaknya di sekitaran sana tumbuh banyak warung, penginapan, rental, dan sebagainya. Nilai tanahnya naik signifikan, jadi kita juga prioritaskan ke update di sana.”<sup>29</sup> Fenomena ini menunjukkan perkembangan sektor pariwisata memberikan dampak ekonomi yang signifikan terhadap wilayah, termasuk peningkatan aktivitas ekonomi dan perubahan penggunaan lahan.<sup>30</sup>

---

<sup>27</sup> “Peraturan Bupati Blitar Nomor 9 Tahun 2024 Tentang Tata Gara Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan” (2024).

<sup>28</sup> J. K. Stiglitz, J. E., & Rosengard, *Economics of the Public Sector*, 4th ed. (New York: W. W. Norton & Company, 2021).

<sup>29</sup> Imam Solihin, Wawancara (Blitar, 12 Januari 2026)

<sup>30</sup> Hengki Mangiring Parulian Simarmata Muhammad Ashoer, Erika Revida, Idah Kusuma Dewi Marulam MT Simarmata, Nasrullah, Nina Mistriani Ridha Sefina Samosir, Sukarman Purba, Islahuddin Andi Meganingratna, Lalu Adi Permadi, Bonaraja Purba I Made Murdana, *Ekonomi Pariwisata*, 1st ed. (Yogyakarta: Yayasan Kita Mneulis, 2021).

Selain pertumbuhan ekonomi, kriteria lain yang dipertimbangkan adalah tingkat cakupan SISMIOP di suatu wilayah. Dari 248 desa dan kelurahan di Kabupaten Blitar, hingga tahun 2024 telah terdapat 203 desa/kelurahan yang menggunakan sistem SISMIOP, sehingga masih terdapat 45 desa/kelurahan yang belum menggunakan sistem tersebut. Bapak Imam Solihin menjelaskan dampak implementasi SISMIOP: “Contohnya di Desa Bendo yang awalnya cuma tercatat 14 objek pajak bangunan, setelah kita SISMIOP ternyata ada hampir 2000 objek.”<sup>31</sup> Kasus ini menunjukkan pentingnya akurasi data sebagai fondasi keadilan dalam pemajakan.<sup>32</sup>

### 3. Proses dan Mekanisme Pembaharuan NJOP

Proses pembaharuan NJOP di Kabupaten Blitar dilaksanakan melalui beberapa tahapan sistematis sesuai ketentuan Peraturan Bupati Nomor 9 Tahun 2024. Tahapan pertama adalah kegiatan pendataan lapangan yang dilakukan oleh tim pendata dari Bapenda, mencakup pengukuran luas tanah dan bangunan, identifikasi jenis penggunaan, penilaian kondisi fisik bangunan, serta pengumpulan informasi terkait transaksi jual-beli properti. Bapak Imam Solihin menyatakan: “Kita tidak asal menetapkan NJOP. Ada metode penilaiannya. Kita lihat dulu zona nilai tanahnya, kita ada klasifikasi kelas tanah dari yang paling rendah sampai yang paling tinggi. Kita juga lihat harga pasar di sekitar objek pajak tersebut, kita survey transaksi jual-beli yang terjadi.”<sup>33</sup> Pendekatan multifaktor ini sejalan dengan standar penilaian properti yang diakui secara internasional.<sup>34</sup>

Kabupaten Blitar memiliki sistem klasifikasi tanah yang terdiri dari 100 kelas tanah, dengan nilai NJOP per meter persegi yang bervariasi. NJOP tanah paling rendah adalah Rp 140 per meter persegi untuk daerah pegunungan atau bantaran sungai, sementara NJOP tertinggi bisa lebih dari Rp 2 juta per meter persegi untuk tanah di lokasi strategis. Rentang nilai yang sangat lebar ini menunjukkan adanya disparitas geografis yang signifikan dalam nilai ekonomis properti di Kabupaten Blitar.

Tahapan terakhir adalah sosialisasi kepada masyarakat. Bapak Imam Solihin menjelaskan: “Kita selalu sosialisasi ke masyarakat sebelum SPPT diterbitkan. Kita jelaskan kenapa NJOP-nya naik, kita tunjukkan bukti-bukti pertumbuhan ekonomi di daerah mereka.

---

<sup>31</sup> Imam Solihin, Wawancara (Blitar, 12 Januari 2026)

<sup>32</sup> Alya Oktari, Khairanis Yulita, and Universitas Padjadjaran, “Pengaruh Modernisasi Sistem Administrasi Perpajakan Dan Kualitas Pelayanan Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi Di Kabupaten Bogor,” *Jurnal Media Akademik (JMA)* 3, no. 8 (2025), <https://doi.org/https://doi.org/10.62281/v3i8.2678>.

<sup>33</sup> Imam Solihin, Wawancara (Blitar, 12 Januari 2026).

<sup>34</sup> Francesco Tajani, Pierfrancesco De Paola, and Giuseppe Cerullo, “Property Valuation: A Comparative Analysis of Innovative Market Approach Methods,” 2025, 1–17, <https://doi.org/10.36253/aestim-17322>.

Kita juga buka ruang untuk keberatan kalau memang ada wajib pajak yang merasa NJOP-nya tidak sesuai. Jadi prosesnya transparan dan akuntabel.”<sup>35</sup> Keterbukaan dan partisipasi masyarakat dalam proses penetapan NJOP merupakan wujud dari prinsip transparansi dan akuntabilitas dalam penyelenggaraan pemerintahan.<sup>36</sup>

#### 4. Pertimbangan Teknis dan Ekonomis

Dari aspek teknis, pembaharuan NJOP mempertimbangkan kemampuan teknis sumber daya manusia Bapenda dan ketersediaan data SISMIOP. Keterbatasan SDM menjadi salah satu faktor yang membatasi kecepatan dan cakupan pembaharuan NJOP yang dapat dilakukan dalam satu periode anggaran. Dari aspek ekonomis, pertimbangan utama adalah keterbatasan anggaran. Bapak Imam Solihin menyatakan: “Anggaran kita untuk PBB memang terbatas. Kita harus realistis. Daripada kita paksakan update semua desa tapi hasilnya tidak maksimal, lebih baik kita fokus ke daerah prioritas dulu dengan hasil yang berkualitas.”<sup>37</sup> Pendekatan ini mencerminkan prinsip efisiensi dalam penggunaan anggaran publik.<sup>38</sup>

Untuk mengurangi beban wajib pajak yang terdampak kenaikan NJOP, Pemerintah Kabupaten Blitar memberikan stimulus berupa pengurangan PBB dengan besaran yang berbeda-beda untuk masing-masing desa/kelurahan. Kebijakan stimulus ini merupakan wujud dari prinsip keadilan dalam perpajakan yang mempertimbangkan aspek sosial ekonomi masyarakat, dan diatur dalam Perbup Nomor 9 Tahun 2024 Pasal 36 ayat (3) mengenai kondisi tertentu yang dapat diberikan pengurangan pajak.

### **Kesesuaian Kebijakan Njop dengan Perspektif Keadilan**

#### 1. Analisis Berdasarkan Prinsip Keadilan Proporsional (Aristoteles)

Konsep keadilan proporsional yang dikemukakan oleh Aristoteles menekankan bahwa keadilan terwujud ketika perlakuan yang diberikan kepada setiap pihak sesuai dengan proporsi yang seharusnya mereka terima berdasarkan kondisi dan kontribusi mereka. Dalam konteks perpajakan, keadilan proporsional mengandung dua dimensi utama, yaitu keadilan horizontal dan keadilan vertikal. Sebagaimana dikemukakan oleh Nunzio Ali (2022), keadilan distributif

---

<sup>35</sup> Imam Solihin, Wawancara (Blitar, 12 Januari 2026).

<sup>36</sup> Loso Judijanto et al., “ANALISIS PARTISIPASI MASYARAKAT DALAM PENGAMBILAN KEPUTUSAN PUBLIK : MENILAI EFEKTIVITAS MODEL Membangun Fondasi Demokratis Dan Menjembatani Hubungan Antara Pemerintah Dan Warganya . Penelitian Ini , Berjudul " Analisis Partisipasi Masyarakat Dalam Pengam,” *Jurnal Cahaya Mandalika* 03 (2022), <https://doi.org/https://doi.org/10.36312/jcm.v3i2.2367>.

<sup>37</sup> Imam Solihin, Wawancara (Blitar, 12 Januari 2026).

<sup>38</sup> Hengky Irawan, Eddy Suratman, and Mustaruddin Saleh, “Regional Disparities in Fiscal Decentralization Outcomes : Assessing the Mediating Role of Performance-Based Budgeting on Social Welfare in Indonesia,” *SSRN Electronic Journal*, no. 3 (2022), <https://doi.org/https://dx.doi.org/10.2139/ssrn.4991559>.

dalam perpajakan mensyaratkan bahwa beban pajak harus didistribusikan secara proporsional berdasarkan kapasitas ekonomi masing-masing wajib pajak.<sup>39</sup>

Dari aspek keadilan horizontal, kebijakan pembaharuan NJOP yang diprioritaskan pada wilayah jalur nasional dan Kecamatan Ponggok mencerminkan upaya pemerintah daerah untuk mengatasi ketidakadilan horizontal yang muncul akibat ketidaksesuaian antara NJOP dan nilai pasar riil. Bapak Imam Solihin memberikan contoh konkret: “Misalnya ada dua rumah dengan kondisi yang hampir sama, sama-sama di pinggir jalan raya, sama-sama luas tanahnya 200 meter persegi. Tapi yang satu di jalur nasional yang belum di update NJOP-nya, yang satu di desa lain yang sudah di update. Bisa jadi PBB-nya beda jauh. Nah ini yang tidak adil.”<sup>40</sup> Indrayani dan Djaja (2023) menegaskan bahwa ketidaktepatan penetapan NJOP berpotensi menimbulkan pelanggaran terhadap asas keadilan pajak.<sup>41</sup>

Namun, penerapan prinsip proporsionalitas dalam kebijakan NJOP Kabupaten Blitar perlu dilihat secara lebih kritis. Perbedaan perlakuan antarwilayah memang dapat dibenarkan apabila didasarkan pada perbedaan kondisi objektif, sebagaimana konsep keadilan distributif Aristoteles. Akan tetapi, ketika pembaharuan NJOP hanya dilakukan pada sebagian wilayah dalam jangka waktu tertentu, maka kebijakan tersebut berpotensi menciptakan ketidakadilan baru antara masyarakat yang telah dikenakan NJOP sesuai nilai ekonomis aktual dan masyarakat yang masih menggunakan NJOP lama. Oleh karena itu, keadilan proporsional tidak hanya mensyaratkan adanya alasan objektif dalam memberikan perlakuan berbeda, tetapi juga membutuhkan mekanisme pemerataan agar perbedaan tersebut tidak berubah menjadi ketimpangan struktural.

Dari perspektif keadilan vertikal, kebijakan pembaharuan NJOP di kawasan jalur nasional yang mengalami pertumbuhan ekonomi pesat juga dapat dipandang sebagai upaya mewujudkan keadilan distributif. Pemilik properti di kawasan tersebut umumnya memiliki kemampuan ekonomi yang lebih tinggi dibandingkan pemilik properti di daerah pedesaan. Hal ini sejalan dengan prinsip keadilan vertikal yang mensyaratkan bahwa mereka yang memiliki kemampuan ekonomi lebih tinggi harus membayar pajak yang lebih tinggi pula.<sup>42</sup>

---

<sup>39</sup> Nunzio Ali, *How Rich Should the 1% Be? Proporsional Justice and Economic Inequality, How Rich Should the 1% Be?*, 1st ed. (London & New York: Routledge (Imprint dari Taylor & Francis Group), 2022), <https://doi.org/10.4324/9781003189428>.

<sup>40</sup> Imam Solihin, Wawancara (Blitar, 12 Januari 2026).

<sup>41</sup> Indrayani and Djaja, “Nilai Jual Objek Pajak Atas Bumi Dan Bangunan Ditinjau Dari Teori Keadilan.”

<sup>42</sup> Zilzila Kanaya Siti Maisun Mudina Tasyah, Skolastika Primarosa Krishna, Valery Vega Latuconsina, “Pajak Bumi Dan Bangunan Penetapan NJOP PBB-P2 Perumahan Di DKI Jakarta Dilihat Dari Asas Keadilan,” *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* 11 (2025): 243–50, <https://doi.org/https://jurnal.peneliti.net/index.php/JIWP/article/view/11065>.

Namun demikian, dari perspektif keadilan proporsional, pemutakhiran NJOP yang bersifat selektif berpotensi menciptakan ketimpangan baru antara wajib pajak di wilayah yang telah diperbarui dengan wilayah yang belum. Sejalan dengan teori keadilan Rawls, ketidaksetaraan sementara dapat dibenarkan apabila dimaksudkan untuk mencapai tingkat keadilan yang lebih besar di masa depan, sehingga kebijakan pembaruan NJOP parsial dapat dipahami sebagai *second best solution* dalam proses menuju sistem perpajakan daerah yang lebih adil secara keseluruhan.<sup>43</sup>

Selain itu, penerapan sistem NJKP berjenjang sebagaimana diatur dalam Perbup Nomor 1 Tahun 2025 juga mencerminkan upaya pemerintah daerah dalam mewujudkan keadilan proporsional. Sistem berjenjang ini menetapkan bahwa objek pajak dengan NJOP yang lebih tinggi akan dikenakan NJKP yang lebih tinggi pula, misalnya objek pajak dengan NJOP Rp 50 juta dikenakan NJKP 29%, sementara objek pajak dengan NJOP Rp 10 miliar dikenakan NJKP 39%. Sistem progresif ini memastikan pemilik properti bernilai tinggi memberikan kontribusi pajak yang lebih besar secara proporsional, sejalan dengan prinsip *ability to pay*.<sup>44</sup>

## 2. Analisis Berdasarkan teori keadilan Islam (Al-Mawardi)

Dalam pemikiran Al-Mawardi, keadilan dalam penyelenggaraan pemerintahan berkaitan erat dengan kemampuan negara menjaga keseimbangan antara kewenangan penguasa dan kepentingan masyarakat. Negara memiliki legitimasi untuk menarik kewajiban publik apabila tindakan tersebut diarahkan pada kemaslahatan umum dan dilakukan secara adil. Dalam konteks pajak daerah, konsep tersebut dapat dioperasionalkan melalui tiga indikator, yaitu keseimbangan antara hak pemerintah memperoleh pendapatan, kewajiban masyarakat memberikan kontribusi, serta tanggung jawab negara memastikan bahwa beban tersebut tidak menimbulkan ketidakadilan bagi rakyat. Berdasarkan indikator tersebut, kebijakan NJOP Kabupaten Blitar dapat dinilai memenuhi prinsip keadilan Islam apabila penyesuaian nilai pajak dilakukan berdasarkan kondisi objektif, memiliki tujuan kemanfaatan publik, dan tetap memperhatikan kemampuan masyarakat sebagai pihak yang dibebani kewajiban fiskal.

Dalam perspektif keadilan Islam sebagaimana dikemukakan oleh Al-Mawardi, keadilan merupakan prinsip fundamental yang harus ditegakkan dalam seluruh aspek kehidupan,

---

<sup>43</sup> Yulianti Abbas Yusron Hilmy, "Haruskah Melakukan Survey Ulang? Evaluasi Metode Pemutakhiran NJOP Bumi PBB-P2 Di Kota XYZ," *IQTISHODUNA Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam* 19, no. 2 (2023), <https://doi.org/https://doi.org/10.18860/iq.v19i2.21821>.

<sup>44</sup> Yunita Rodho Rahmawati, "Keadilan Sosial Dalam Pajak Progresif: Bagaimana Sistem Pajak Mempengaruhi Beban Warga Kaya Dan Miskin Di Indonesia," *Restitusi: Jurnal Riset Perpajakan* 3, no. 2 (2024): 47–56, <https://doi.org/https://doi.org/10.33096/restitusi.v3i2.969>.

termasuk dalam pengelolaan keuangan negara. Al-Mawardi menekankan tiga prinsip utama: keseimbangan (tawazun), persamaan (musawah), dan kemaslahatan (maslahah). Dalam konteks perpajakan, pemungutan pajak harus dilakukan dengan mempertimbangkan kemampuan ekonomi wajib pajak dan tidak boleh memberatkan secara berlebihan, serta hasilnya harus digunakan untuk kemaslahatan umum.<sup>45</sup>

Prinsip keseimbangan (tawazun) tercermin dalam beberapa aspek kebijakan Kabupaten Blitar. Pertama, pemerintah daerah tidak serta-merta menaikkan NJOP secara drastis tanpa dasar yang jelas, melainkan berdasarkan penilaian objektif terhadap nilai pasar properti. Kedua, pemerintah daerah memberikan stimulus berupa pengurangan PBB untuk meringankan beban masyarakat di masa transisi. Ketiga, pemerintah daerah membuka ruang bagi wajib pajak yang merasa keberatan untuk mengajukan keberatan.<sup>46</sup> Bapak Imam Solihin menegaskan: “Kita paham bahwa kenaikan NJOP akan berdampak pada kenaikan PBB yang harus dibayar masyarakat. Makanya kita sangat hati-hati dalam menetapkan NJOP. Kita tidak boleh sembarangan. Kita harus punya dasar yang kuat.”<sup>47</sup>

Prinsip persamaan (musawah) dapat diinterpretasikan sebagai kewajiban pemerintah untuk memperlakukan seluruh wajib pajak secara sama berdasarkan kondisi objektif mereka. Pembaharuan NJOP yang diprioritaskan pada jalur nasional bukan merupakan bentuk diskriminasi, melainkan perlakuan yang berbeda berdasarkan kondisi objektif yang berbeda. Wajib pajak di jalur nasional yang memiliki properti dengan nilai pasar tinggi seharusnya dikenakan NJOP yang tinggi pula, sebagaimana dikemukakan Al-Qardhawi bahwa musawah bukan berarti menyamakan yang tidak sama, melainkan memberikan hak sesuai proporsinya.

48

Prinsip kemaslahatan (maslahah) dapat dilihat dari dua aspek. Pertama, dari aspek penerimaan daerah, pembaharuan NJOP berpotensi meningkatkan penerimaan PBB-P2 yang akan digunakan untuk membiayai pembangunan dan pelayanan publik. Kedua, dari aspek keadilan distributif, pembaharuan NJOP memastikan bahwa mereka yang memiliki kemampuan ekonomi lebih tinggi memberikan kontribusi yang lebih besar kepada negara,

---

<sup>45</sup> Studi Ijtihad, Yusuf Al-qaradawi Dan, and Wahbah Az, “Fiqh Zakat Profesi Studi Ijtihad Yusuf Al-Qaradawi Dan Wahbah Az Zuhayli,” *Journal of Islamic Economic Scholar* 6, no. 1 (2025): 29–41, <https://doi.org/https://doi.org/10.14421/jies.2025.6.1.29-41>.

<sup>46</sup> Zanatul Cahya Nessa Maulidhyna, “Analisis Fungsi Pajak Dalam Negara Modern Berdasarkan Perspektif Ekonomi Islam,” *Jurnal Bisnis, Ekonomi Syariah, Dan Pajak Volume*. 2 (2025): 275–98, <https://doi.org/https://doi.org/10.61132/jbep.v2i2.1189>.

<sup>47</sup> Imam Solihin, Wawancara (Blitar, 12 Januari 2026).

<sup>48</sup> Nur El Habib and Sigit Nurhendi, “Tax And Islamic Review According To The Views Of Classical Scholars And Contemporary,” *Internasioanl Journal of Islamic Economic Studies* 2 (2025), <https://jurnal.stieskhas.ac.id/ijies/article/view/6>.

sejalan dengan konsep redistributive justice dalam ekonomi Islam yang dikemukakan oleh Chapra.<sup>49</sup>

Namun demikian, dari perspektif keadilan Islam, perlu dipertanyakan apakah pembaharuan NJOP yang belum mencakup seluruh wilayah dapat sepenuhnya memenuhi prinsip masalah. Oleh karena itu, pemerintah daerah perlu merumuskan roadmap kebijakan yang jelas untuk melakukan pembaharuan NJOP secara bertahap di seluruh wilayah Kabupaten Blitar. Kajian kebijakan publik dari perspektif maqāsid al-syarī‘ah menunjukkan bahwa kemaslahatan bukan hanya dilihat dari manfaat jangka pendek, tetapi harus mempertimbangkan kesejahteraan jangka panjang dan harmoni sosial.<sup>50</sup>

## Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa penetapan NJOP PBB-P2 Kabupaten Blitar merupakan bentuk pelaksanaan kewenangan fiskal daerah yang secara hukum memiliki dasar legitimasi berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 dan Peraturan Bupati Blitar Nomor 9 Tahun 2024. Namun, legitimasi tersebut tidak hanya ditentukan oleh kewenangan administratif pemerintah daerah, melainkan juga harus diuji berdasarkan prinsip keadilan dalam distribusi beban pajak. Kebijakan pembaharuan NJOP Kabupaten Blitar telah mencerminkan keadilan proporsional Aristoteles karena didasarkan pada perbedaan kondisi objektif wilayah dan kemampuan ekonomi wajib pajak, serta mencerminkan prinsip keadilan Al-Mawardi melalui upaya menjaga keseimbangan antara kepentingan penerimaan daerah dan kemaslahatan masyarakat. Meskipun demikian, pembaharuan NJOP yang belum mencakup seluruh wilayah Kabupaten Blitar masih menyisakan potensi ketidakadilan horizontal karena adanya perbedaan perlakuan antarwilayah yang menggunakan dasar nilai pajak berbeda. Oleh karena itu, penelitian ini menegaskan bahwa kebijakan penetapan NJOP yang berkeadilan tidak cukup hanya berbasis akurasi nilai ekonomi, tetapi harus dibangun melalui mekanisme pembaharuan yang bertahap, transparan, dan merata. Implikasi penelitian ini menunjukkan perlunya pemerintah daerah menyusun roadmap pembaharuan NJOP secara menyeluruh dengan mempertimbangkan prinsip keadilan fiskal dan kemaslahatan masyarakat sebagai dasar legitimasi kebijakan pajak daerah.

---

<sup>49</sup> M Umer and Chapra Analisis, “Keadilan Distributif Dan Peran Negara Konsep Dan Implementasinya,” *JSE: Jurnal Sharia Economica* 4, no. April (2025), <https://doi.org/https://doi.org/10.46773/jse.v4i1> e-ISSN.

<sup>50</sup> Dety Sudarmawan Samidi, Mohammad Faby Rizky Karnadi Nurfadilah, “The Role of Maqasid Al-Shariah and Maslahah in Ethical Decision Making : A Study of Professionals in Indonesia,” *Studies, Internasioanl Journals Of Business* 1, no. 2 (2022): 85–92, <https://doi.org/https://doi.org/10.32924/ijbs.v1i2.23>.

## Daftar Pustaka:

- Achmad Irwan Hamzani, Tiyas Vika Widyastuti, Fajar Dian Aryani. *Metodologi Penelitian Dan Penulisan Bidang Ilmu Hukum*. 1st ed. Medan: PT Media Penerbit Indonesia, 2024.
- Adhipradana Prabu, Swasito. "Uji Tingkat Kesesuaian Nilai Jual Objek Pajak Dengan Menggunakan Aplikasi Assessment Ratio." *Info Artha* 5, no. 1 (2021): 45–53. <https://doi.org/10.31092/jia.v5i2.1207>.
- Ali, Nunzio. *How Rich Should the 1% Be? Proporsional Justice and Economic Inequality. How Rich Should the 1% Be?* 1st ed. London & New York: Routledge (Imprint dari Taylor & Francis Group), 2022. <https://doi.org/10.4324/9781003189428>.
- Christia, Adissya Mega, and Budi Ispriyarso. "Desentralisasi Fiskal Dan Otonomi Daerah Di Indonesia." *Law Reform* 15 (2021). <https://doi.org/https://doi.org/10.14710/lr.v15i1.23360>.
- DetikJateng, Tim. "Saat Bupati Pati Minta Maaf Usai Tantang Warga Demo Tolak Kenaikan PBB 250," 2025. <https://www.detik.com/jateng/berita/d-8050430/saat-bupati-pati-minta-maaf-usai-tantang-warga-demo-tolak-kenaikan-pbb-250>
- Djasmanuddin. "ANALISIS ASSESSMENT RATIO NILAI JUAL OBYEK PAJAK (NJOP) TANAH" 13, no. 2 (2021): 87–101. <https://jurnalwahana.poltekykpn.ac.id/wahana/article/view/40/42>.
- Gunardi. *Buku Ajar Metodologi Penelitian Hukum*. Pertama. Jakarta Selamatan: Damera Press, 2022.
- Habib, Nur El, and Sigit Nurhendi. "TAX AND ISLAMIC REVIEW ACCORDING TO THE VIEWS OF CLASSICAL SCHOLARS AND CONTEMPORARY." *Internasioanl Journal of Islamic Economic Studies* 2 (2025). <https://jurnal.stieskhas.ac.id/ijies/article/view/6>.
- Ijtihad, Studi, Yusuf Al-qaradawi Dan, and Wahbah Az. "FIQIH ZAKAT PROFESI STUDI IJTIHAD YUSUF AL-QARADAWI DAN WAHBAH AZ ZUHAYLI." *Journal of Islamic Economic Scholar* 6, no. 1 (2025): 29–41. <https://doi.org/https://doi.org/10.14421/jies.2025.6.1.29-41>.
- Indrayani, Jesica, and Benny Djaja. "Nilai Jual Objek Pajak Atas Bumi Dan Bangunan Ditinjau Dari Teori Keadilan." *Lex Jurnalica Volume* 20 (2023): 190–97. <https://doi.org/https://doi.org/10.47007/lj.v20i2.6771>.
- Inter-American Center of Tax Administrations. "Canons of Taxation, Equity and Equality." CIAT. Accessed September 2, 2025. <https://www.ciat.org/principios-de-la-tributacion-equidad-e-igualdad/?lang=en>.
- Irawan, Hengky, Eddy Suratman, and Mustaruddin Saleh. "Regional Disparities in Fiscal Decentralization Outcomes: Assessing the Mediating Role of Performance-Based Budgeting on Social Welfare in Indonesia." *SSRN Electronic Journal*, no. 3 (2022). <https://doi.org/https://dx.doi.org/10.2139/ssrn.4991559>.
- Jamaludin, Abdullah, and Hari Purwadi. "Normative Review of Legal Authority and Certainty in Land Tax Determination Based on NJOP in Indonesia." *Rule of Law Studies Journal* 1, no. june (2025): 86–99. <https://doi.org/https://doi.org/10.64780/rolsj.v1i2.66>.
- Judijanto, Loso, Fritz Hotman, Syahmahita Damanik, Iwan Henri Kusnadi, Natasya Virginia Leuwol, Iposs Jakarta, Universitas Pgr, et al. "ANALISIS PARTISIPASI MASYARAKAT DALAM PENGAMBILAN KEPUTUSAN PUBLIK: MENILAI

- EFEKTIVITAS MODEL Membangun Fondasi Demokratis Dan Menjembatani Hubungan Antara Pemerintah Dan Warganya . Penelitian Ini , Berjudul " Analisis Partisipasi Masyarakat Dalam Pengam." *Jurnal Cahaya Mandalika* 03 (2022). <https://doi.org/https://doi.org/10.36312/jcm.v3i2.2367>.
- Khalimi, Darma Prawira. *Hukum Pajak Dan Kepabeanan Di Indonesia*. Pertama. Jakarta: Kencana, 2022.
- Muhammad Ashoer, Erika Revida, Idah Kusuma Dewi Marulam MT Simarmata, Nasrullah, Nina Mistriani Ridha Sefina Samosir, Sukarman Purba, Islahuddin Andi Meganingratna, Lalu Adi Permadi, Bonaraja Purba I Made Murdana, Hengki Mangiring Parulian Simarmata. *Ekonomi Pariwisata*. 1st ed. Yogyakarta: Yayasan Kita Mneulis, 2021.
- Nessa Maulidhyana, Zanatul Cahya. "Analisis Fungsi Pajak Dalam Negara Modern Berdasarkan Perspektif Ekonomi Islam." *Jurnal Bisnis, Ekonomi Syariah, Dan Pajak Volume. 2* (2025): 275–98. <https://doi.org/https://doi.org/10.61132/jbep.v2i2.1189>.
- Nicky Dwi Hartono, Gatot Wahyu Nugroho, Hendra Tanjung. "Pengaruh Kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (Njop) Dan Undang - Undang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Daerah (UU HKPD) Terhadap Realisasi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan." *Jurnal Revenue* 5 (2025): 1324–33. <https://revenue.lppmbinabangsa.id/index.php/home/article/view/602/394>.
- Oktari, Alya, Khairanis Yulita, and Universitas Padjadjaran. "Pengaruh Modernisasi Sistem Administrasi Perpajakan Dan Kualitas Pelayanan Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi Di Kabupaten Bogor." *Jurnal Media Akademik (JMA)* 3, no. 8 (2025). <https://doi.org/https://doi.org/10.62281/v3i8.2678>.
- Pasal 1 Ayat 36 Undang-Undang No 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (n.d.).
- Pasal 23A Undang - Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (n.d.).
- PERATURAN BUPATI BLITAR NOMOR ' TAHUN 2024 TENTANG TATA GARA PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (2022).
- Rahmawati, Yunita Rodho. "Keadilan Sosial Dalam Pajak Progresif : Bagaimana Sistem Pajak Mempengaruhi Beban Warga Kaya Dan Miskin Di Indonesia." *Restitusi: Jurnal Riset Perpajakan* 3, no. 2 (2024): 47–56. <https://doi.org/https://doi.org/10.33096/restitusi.v3i2.969>.
- Ramadhani, Muhammad Syarif Rizki, Muhammad Aji Wisnu Graha Tri Yanuaria, Mohamad Hidayat Muhtar Nur Asmah, Muh. Akbar Fhad Syahril Rizky Dwi Utami Ahmad Rustan, Hanry Setiawan Nasution Airlangga Putera, and Krisman Wilhelmus Miftahul Jannah. *Metode Penelitian Hukum*. 1st ed. Padang: Get Press Indonesia, 2024.
- Runtu, Treesje. "Analisis Pelaksanaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Di Desa Mokupa Kecamatan Tombariri Kabupaten Minahasa." *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum* 6, no. 1 (2022): 955–66.
- Saleh, Sirajuddin. *Mengenal Penelitian Kualitatif Panduan Bagi Peneliti Muda*. Gowa: Agma, 2023.
- Siber, Harian. "Lebih Besar Pajak Pati, Warga Kabupaten Blitar Laporkan PBB Naik 300%." Pusat Informasi Cyber, 2025. <https://hariansiber.com/lebih-besar-pajak-pati-warga-kabupaten-blitar-laporkan-pbb-naik-300/>.

- Siti Maisun Mudina Tasyah, Skolastika Primarosa Krishna, Valery Vega Latuconsina, Zilzia Kanaya. "Pajak Bumi Dan Bangunan Penetapan NJOP PBB-P2 Perumahan Di DKI Jakarta Dilihat Dari Asas Keadilan." *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* 11 (2025): 243–50. <https://doi.org/https://jurnal.peneliti.net/index.php/JIWP/article/view/11065>.
- "Situs Resmi Pemerintah Kabupaten Blitar," 2025. <https://www.blitarkab.go.id/>.
- Sri Rukmini, Bahrul. "Peranan Pajak Dalam Meningkatkan Pembangunan Di Kabupaten Trenggalek." *Dewantara* 2 (2016): 204–19. [https://journal.stkipppgtritreggalek.ac.id/index.php/kid/article/download/87/49?\\_\\_cf\\_chl\\_tk=3ySzgj8okucG1uKdutRzBHu7DGPHwD0mu5XPhtnpA2g-1763551226-1.0.1.1-3q.kMJEqGa7\\_T8PZcDbOEVtc\\_4EYrfYC4T9R5RIdk2k](https://journal.stkipppgtritreggalek.ac.id/index.php/kid/article/download/87/49?__cf_chl_tk=3ySzgj8okucG1uKdutRzBHu7DGPHwD0mu5XPhtnpA2g-1763551226-1.0.1.1-3q.kMJEqGa7_T8PZcDbOEVtc_4EYrfYC4T9R5RIdk2k).
- Stiglitz, J. E., & Rosengard, J. K. *Economics of the Public Sector*. 4th ed. New York: W. W. Norton & Company, 2021.
- Sudarmawan Samidi, Mohammad Faby Rizky Karnadi Nurfadilah, Dety. "The Role of Maqasid Al-Shariah and Maslahah in Ethical Decision Making : A Study of Professionals in Indonesia." *Studies, Internasioanl Journals Of Business* 1, no. 2 (2022): 85–92. <https://doi.org/https://doi.org/10.32924/ijbs.v1i2.23>.
- Tajani, Francesco, Pierfrancesco De Paola, and Giuseppe Cerullo. "Property Valuation : A Comparative Analysis of Innovative Market Approach Methods," 2025, 1–17. <https://doi.org/10.36253/aestim-17322>.
- Umer, Menurut M, and Chapra Analisis. "KEADILAN DISTRIBUTIF DAN PERAN NEGARA KONSEP DAN IMPLEMENTASINYA." *JSE: Jurnal Sharia Economica* 4, no. April (2025). <https://doi.org/https://doi.org/10.46773/jse.v4i1> e-ISSN.
- Yusron Hilmy, Yulianti Abbas. "Haruskah Melakukan Survey Ulang? Evaluasi Metode Pemutakhiran NJOP Bumi PBB-P2 Di Kota XYZ." *IQTISHODUNA Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam* 19, no. 2 (2023). <https://doi.org/https://doi.org/10.18860/iq.v19i2.21821>.