



# TESIS

## Judul:

Konstitusionalitas  
Nilai Jual Objek Pajak Atas Tanah

## Disusun oleh:

JESICA INDRAYANI

NIM. 217212003

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS TARUMANAGARA

2023

**Konstitusionalitas Nilai Jual Objek Pajak Atas Tanah**

**TESIS**

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Magister  
Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Oleh:

Nama : Jessica Indrayani

NIM : 217212003

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS TARUMANAGARA**

**2023**

## **PERSETUJUAN**

Nama : Jesica Indrayani  
NIM : 217212003  
Program Studi : Hukum  
Judul : Konstitusionalitas Nilai Jual Objek Pajak Atas Tanah

Tesis ini telah disetujui untuk diuji.

Jakarta, \_\_\_\_\_

Pembimbing  
Dr. Benny Djaja, S.H., M.M. M.Hum., M.kn.  
NIK/NIP: 10215007

---

## **ABSTRACT**

*The state is hard-pressed in stabilizing the price of basic needs in the form of food, but it is different from land which continues to be allowed to rise so that the Tax Object Sales Value (NJOP) continues to increase because land prices follow the economic values around their territory. It all starts with the provisions governing the very capitalistic NJOP. The right of every citizen is set aside to get equal access to land as a basic need for housing. Constitutionality means testing the quality of legal dynamics regarding the determination of the NJOP on land whether it still has a commitment to the constitution of the Republic of Indonesia, namely the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia (1945 Constitution), both in its body and in its preamble. The author performs anatomy regarding the application of the principles of justice and the constitutionality of laws and regulations related to the NJOP. The research is normative with qualitative analysis. The NJOP phrase is in opposition to the democracy that Cleistenes wants, moral justice according to Plato, Aristotle's distributive justice, the concept of social justice initiated by Soekarno, and of course it clashes with the values contained in Pancasila. The highest legal touchstone is truth, namely the compatibility between ideas and reality, so the definition of NJOP is contradictory to the ideals and goals of the establishment of the Indonesian state, because it does not guarantee access to all Indonesian people to obtain their residential land. The NJOP provisions are also not efficient as meant by Richard Posner. The judiciary should be given active authority to review statutory regulations, especially those that have offended a sense of justice, morality and truth without having to wait for requests. The NJOP also does not reflect the goodwill and justice categorical imperatives based on Kant's view. However, the NJOP has fulfilled justice and expediency in Bentham's view through its utilitarianism theory, which Kant opposed. NJOP legal norms also contradict with the principle of legal certainty because NJOP follows market mechanisms. So the legal norm that makes the NJOP the average price for transactions that occur is unconstitutional.*

Negara hadir dalam stabilisasi harga kebutuhan pokok berupa pangan, namun berbeda dengan tanah yang terus dibiarkan naik sehingga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) senantiasa meningkat karena harga tanah mengikuti nilai keekonomian di sekitar wilayahnya. Semua berawal dari ketentuan yang mengatur tentang NJOP yang sangat kapitalistik. Hak setiap warga negara dikesampingkan untuk mendapatkan akses yang setara dalam memperoleh tanah sebagai kebutuhan pokoknya untuk bertempat tinggal. Konstitusionalitas memiliki arti pengujian kualitas dinamika hukum mengenai penentuan NJOP atas tanah apakah masih memiliki komitmen terhadap konstitusi Negara Republik Indonesia yaitu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), baik pada batang tubuh maupun pembukaannya. Penulis melakukan anatomi mengenai penerapan asas keadilan dan konstitusionalitas peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan NJOP. Penelitian bersifat normatif dengan analisis kualitatif. Frasa NJOP berposisi dengan demokrasi yang dikehendaki Cleistenes, keadilan moral menurut Plato, keadilan distributifnya Aristoteles, konsep keadilan sosial yang digagas Soekarno, dan tentunya berbenturan dengan nilai-nilai yang terkandung di dalam Pancasila. Batu uji hukum tertinggi adalah kebenaran, yaitu kesesuaian antara gagasan dengan realita, maka pendefinisian NJOP kontradiktif dengan cita-cita dan tujuan didirikannya negara Indonesia, karena tidak menjamin akses kepada semua rakyat Indonesia untuk memperoleh tanah huniannya. Ketentuan NJOP juga tidak efisien sebagaimana yang dimaksud oleh Richard Posner. Lembaga yudikatif seharusnya diberikan kewenangan aktif untuk menguji peraturan perundang-undangan terutama yang telah menciderai rasa keadilan, moralitas, dan kebenaran tanpa harus menunggu adanya permohonan. NJOP juga tidak mencerminkan niat baik dan keadilan imperatif kategoris berdasarkan pandangan Kant. Namun NJOP sudah memenuhi keadilan dan kemanfaatan dalam pandangan Bentham melalui teori utilitarianismenya, yang ditentang oleh Kant. Norma hukum NJOP juga bertentangan dengan asas kepastian hukum karena NJOP mengikuti mekanisme pasar. Maka norma hukum yang menjadikan NJOP sebagai harga rata-rata atas transaksi yang terjadi adalah inkonstitusional.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan karunia-Nya penulis telah menyelesaikan tugas akhir Pascasarjana di Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara. Selama dalam penyusunan tugas akhir, penulis mendapat banyak bimbingan dan nasihat dari berbagai pihak sehingga tugas akhir ini bisa selesai tepat pada waktunya dengan tesis berjudul "Konstitusionalitas Nilai Jual Beli Objek Pajak Atas Tanah".

Tesis ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk menempuh Ujian Sarjana Hukum pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan di Universitas Tarumanagara guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan. Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam tesis ini, oleh karena itu segala kritik dan saran sangat penulis butuhkan untuk menyempurnakannya.

Penyusunan tesis ini melibatkan berbagai pihak yang senantiasa membantu Penulis. Dengan penuh kehormatan penulis mengucapkan terima kasih kepada Bapak Dr. Benny Djaja, S.H., M.M. M.Hum., M.Kn. selaku pembimbing tesis yang telah membimbing dan memberikan motivasi sejak awal hingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini berserta dengan keluarga inti dan keluarga besar penulis yang selalu memberikan doa, semangat dan motivasi kepada penulis.

Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah membantu baik berupa moril maupun materil, khususnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku Ketua Prodi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Ibu Prof. Dr. Mella Ismelina F.R. S.H., M.H., selaku Dosen Penguji Tesis;

4. Bapak Dr. Gunawan Djajaputra S.H., S.S., M.H., selaku Dosen Penguji Proposal Tesis yang memberikan saran kepada penulis untuk memperkaya Tesis ini;
5. Ibu Dr. Tjempaka S.H., M.H., M.Kn., selaku Dosen Penguji Proposal Tesis dan Tesis yang dengan kelembutannya memberikan opini kepada penulis untuk memperkaya materi tesis ini;
6. Begitu juga penulis ucapkan terima kasih kepada seluruh dosen dan civitas akademika Universitas Tarumanagara yang telah menemani dan membantu penulis dalam setiap proses pembelajaran sehingga penulis mendapatkan manfaat yang besar atas ilmu dan segala bantuan administratif yang telah diberikan kepada penulis.

Semoga Tuhan Yang Maha Kuasa memberikan keberkahan yang melimpah kepada seluruh pihak yang telah membantu Penulis. Dan semoga tesis ini bermanfaat bagi kita semua.

Jakarta,  
Penulis,

Jesica Indrayani

## **PERNYATAAN**

Nama : Jesica Indrayani

NIM : 217212003

Program Studi : Hukum

Judul : Konstitusionalitas Nilai Jual Objek Pajak Atas Tanah

Dengan ini menyatakan bahwa Tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan dari hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Jakarta, \_\_\_\_\_

Yang Menyatakan,

.....

Jesica Indrayani

217212003

## DAFTAR ISI

Halaman Judul .....	i
Persetujuan .....	ii
Abstrak .....	iii
Kata Pengantar.....	iv
Orisinalitas.....	vi
Daftar Isi.....	vii
Daftar Bagan.....	ix
Daftar Grafik .....	x
Daftar Tabel.....	xii
Daftar Singkatan .....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Penelitian .....	1
B. Permasalahan .....	10
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	10
D. Kerangka Konseptual.....	11
E. Metode Penelitian .....	15
F. Sistematika Penulisan .....	17
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>20</b>
A. Teori <i>Welfare State</i> .....	20
B. Teori Keadilan .....	21
C. Teori Konstitusi .....	29



D. Teori Agraria .....	45
E. Pendistribusian Tanah.....	77
F. Ekofeminisme .....	90
G. Stratifikasi .....	92
<b>BAB III DATA HASIL PENELITIAN .....</b>	<b>95</b>
A. Peraturan Perundang-Undangan yang Berkaitan dengan NJOP .....	95
B. Komparasi Data NJOP.....	99
C. Data Statistik .....	105
<b>BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN .....</b>	<b>122</b>
A. Penerapan Asas Keadilan dalam Peraturan Perundang-Undangan yang Mengatur tentang NJOP .....	122
B. Konstitusionalitas Nilai Jual Beli Objek Pajak atas Tanah.....	141
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>153</b>
A. Kesimpulan .....	153
B. Saran .....	154
<b>Daftar Pustaka .....</b>	<b>156</b>

## Daftar Bagan

Bagan 1. Kerangka Konseptual .....	12
------------------------------------	----

## DAFTAR GRAFIK

Grafik 1. NJOP Kota Administrasi Jakarta Barat.....	99
Grafik 2. NJOP Kota Administrasi Jakarta Selatan.....	99
Grafik 3. NJOP Kota Administrasi Jakarta Timur.....	100
Grafik 4. NJOP Kota Administrasi Jakarta Utara.....	100
Grafik 5. NJOP Kota Administrasi Jakarta Pusat.....	101
Grafik 6. NJOP Kepulauan Seribu.....	101
Grafik 7. NJOP Kota Probolinggo.....	102
Grafik 8. NJOP Kota Bandung.....	102
Grafik 9. NJOP Kabupaten Cilacap.....	103
Grafik 10. NJOP Tidak Wajar.....	104
Grafik 11. NJOP Tertinggi dan Terendah.....	105
Grafik 12. Data Jumlah Penduduk Indonesia dari Tahun 2015-2020.....	105
Grafik 13. Data Persentase Kepemilikan Hunian DKI Jakarta Tahun 2013-2022.....	119
Grafik 14. Data Persentase Kepemilikan Hunian Kota Probolinggo Tahun 2019-2021.....	120
Grafik 15. Data Persentase Kepemilikan Hunian Kota Bandung Tahun 2017-2018.....	120
Grafik 16. Data Persentase Kepemilikan Hunian Kabupaten Cilacap	

Tahun 2020-2021 .....	121
-----------------------	-----

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. Harga Hunian Vertikal Bersubsidi .....	87
Tabel 2. Data Jumlah Penduduk dari Tahun 2015-2017.....	106
Tabel 3. Data Jumlah Penduduk dari Tahun 2018-2020.....	107
Tabel 4. Data Statistik Gelandangan DKI Jakarta tahun 2010-2016.....	108
Tabel 5. Data Statistik Gelandangan DKI Jakarta Tahun 2018-2021.....	108
Tabel 6. Data Statistik Gelandangan di Kota Bandung tahun 2017 .....	109
Tabel 7. Data statistik gelandangan Kabupaten Cilacap 2008 dan 2011-2016.....	109
Tabel 8. Data Statistik Gelandangan Kabupaten Cilacap 2020-2021.....	109
Tabel 9. Data Statistik Fakir Miskin Berdasarkan Provinsi Tahun 2014-2018.....	110
Tabel 10. Data Statistik Fakir Miskin Berdasarkan Provinsi Tahun 2019-2022.....	111
Tabel 11. Data Statistik Fakir Miskin Kota Administrasi Jakarta Barat Tahun 2014-2018.....	112
Tabel 12. Data Statistik Fakir Miskin Kota Administrasi Jakarta Barat Tahun 2019-2022 .....	112
Tabel 13. Data Statistik Fakir Miskin Kota Administrasi Jakarta Selatan Tahun 2014-2018 .....	112
Tabel 14. Data Statistik Fakir Miskin Kota Administrasi Jakarta Selatan Tahun 2019-2022 .....	112
Tabel 15. Data Statistik Fakir Miskin Kota Administrasi Jakarta Timur Tahun 2014-2018 .....	112
Tabel 16. Data Statistik Fakir Miskin Kota Administrasi Jakarta Timur Tahun	

2019-2022.....	113
Tabel 17. Data Statistik Fakir Miskin Kota Administrasi Jakarta Utara Tahun 2014-2018.....	113
Tabel 18. Data Statistik Fakir Miskin Kota Administrasi Jakarta Utara Tahun 2019-2022.....	113
Tabel 19. Data Statistik Fakir Miskin Kota Administrasi Jakarta Pusat Tahun 2014-2018.....	113
Tabel 20. Data Statistik Fakir Miskin Kota Administrasi Jakarta Pusat Tahun 2019-2022.....	113
Tabel 21. Data Statistik Fakir Miskin Kepulauan Seribu Tahun 2014-2018.....	113
Tabel 22. Data Statistik Fakir Miskin Kepulauan Seribu Tahun 2019-2022.....	114
Tabel 23. Data Statistik Fakir Miskin Kabupaten Cilacap 2014-2018 .....	114
Tabel 24. Data Statistik Fakir Miskin Kabupaten Cilacap 2019-2022 .....	114
Tabel 25. Data Statistik Fakir Miskin di Kota Bandung Tahun 2014-2018 .....	114
Tabel 26. Data Statistik Fakir Miskin di Kota Bandung Tahun 2019-2022 .....	114
Tabel 27. Data Statistik Fakir Miskin di Kota Probolinggo Tahun 2014-2018 .....	114
Tabel 28. Data Statistik Fakir Miskin di Kota Probolinggo Tahun 2019-2022 .....	115
Tabel 29. Upah Minimum Provinsi/Regional Indonesia Tahun 2014-2016 dan 2018 .....	115
Tabel 30. Upah Minimum Provinsi/Regional Indonesia Tahun 2019-2022 .....	117

## DAFTAR SINGKATAN

UUD 1945	: Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945
TAP MPRS	: Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Sementara
UU	: Undang-undang
UUPA	: Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
UUPKP	: Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
Perpu	: Peraturan Pemerintah Penganti Undang-undang
PP	: Peraturan Pemerintah
Permendag	: Peraturan Menteri Perdagangan
Permenkeu	: Peraturan Menteri Keuangan
Permen PUPR	: Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
Permensos	: Peraturan Menteri Sosial
Kepmen PUPR	: Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
Pergub	: Peraturan Gubernur
Perbup	: Peraturan Bupati
NKRI	: Negara Kesatuan Republik Indonesia
DKI Jakarta	: Daerah Khusus Ibukota Jakarta
PMKS	: Penyandang Masalah Kesejahteraan Sosial
NJOP	: Nilai Jual Objek Pajak
BPHTB	: Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
PPh	: Pajak Penghasilan
PBB-P2	: Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
ZNT	: Zona Nilai Tanah
NIR	: Nilai Indikasi Rata-rata

HET	: Harga Eceran Tertinggi
SP2KP	: Sistem Pemantauan Pasar dan Kebutuhan Pokok Kementerian Perdagangan
BPS	: Badan Pusat Statistik
CAV	: <i>Computer Assisted Valuation</i>
DBKB	: Daftar Biaya Komponen Bangunan
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
PPJB	: Perjanjian Pengikatan Jual Beli
BP3	: Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan
MBR	: Masyarakat Berpenghasilan Rendah
KPR	: Kredit Pemilikan Rumah
SSB	: Subsidi Selisih Bunga
SSM	: Selisih Subsidi Marjin
DP	: <i>Down Payment</i>
ATR/BPN	: Agaria dan Tata Ruang dan Kepala Badan Pertanahan Nasional