

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), persentase kenaikan dan periode penyesuaiannya dalam optimalisasi penerimaan pajak daerah Kota Lhokseumawe. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan desain studi kasus. Data diperoleh melalui wawancara dan dokumentasi yang dilakukan pada Badan Pengelolaan Keuangan Daerah (BPKD) Kota Lhokseumawe, kantor geuchik, serta masyarakat sebagai sumber informasi mengenai NJOP, harga pasar tanah dan bangunan, PBB-P2, dan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Hasil penelitian menunjukkan bahwa dari 156 hasil perbandingan antara NJOP, harga pasar gampong, dan harga pasar masyarakat, sebanyak 93 perbandingan atau 59,6% memiliki selisih lebih dari 50%. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa NJOP pada sebagian besar objek penelitian masih berada di bawah perkembangan harga pasar, sehingga kenaikan NJOP lebih dari 50% dapat menjadi alternatif pada wilayah yang memiliki kesenjangan tersebut dengan tetap mempertimbangkan kondisi wilayah dan kemampuan masyarakat. Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa periode tiga tahun tepat dijadikan acuan dalam penyesuaian NJOP untuk mencegah kesenjangan yang terlalu besar antara NJOP dan harga pasar serta menghindari lonjakan beban PBB-P2. Selanjutnya, realisasi PAD Kota Lhokseumawe selama 2020–2025 belum sepenuhnya mencapai target yang ditetapkan. Penyesuaian NJOP secara berkala dan sesuai perkembangan harga pasar berpotensi meningkatkan dasar pengenaan PBB-P2, penerimaan PBB-P2, PAD, serta kemampuan pemerintah daerah dalam menetapkan target PAD pada periode berikutnya. Dengan demikian, penyesuaian NJOP secara bertahap, berkala, dan proporsional dapat menjadi salah satu upaya dalam mengoptimalkan penerimaan pajak daerah Kota Lhokseumawe dengan tetap memperhatikan kemampuan masyarakat.

Kata kunci: NJOP, PBB-P2, Harga Pasar, Periode Penyesuaian, PAD.

ABSTRACT

This study aims to analyze the feasibility of increasing the Tax Object Sales Value (NJOP), including the appropriate percentage of increase and adjustment period, in optimizing local tax revenue in Lhokseumawe City. This study employed a qualitative approach with a case study design. Data were collected through interviews and documentation conducted at the Regional Financial Management Agency (BPKD) of Lhokseumawe City, village offices, and the community as sources of information regarding NJOP, market prices of land and buildings, Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2), and Local Own-Source Revenue (PAD). The results showed that out of 156 comparisons between NJOP, village market prices, and community market prices, 93 comparisons, or 59.6%, had differences of more than 50%. This finding indicates that NJOP for most of the observed properties remains below current market values. Therefore, an NJOP increase of more than 50% may be considered as an alternative in areas with such gaps, while still taking into account regional conditions and the community's ability to pay. The study also found that a three-year period is appropriate as a reference for NJOP adjustment to prevent a substantial gap between NJOP and market prices and to avoid a significant increase in the PBB-P2 tax burden. Furthermore, Lhokseumawe City's PAD realization during 2020–2025 did not fully achieve the established targets. Periodic NJOP adjustments based on market price developments have the potential to increase the PBB-P2 tax base, PBB-P2 revenue, PAD, and the local government's ability to establish PAD targets for the following periods. Thus, gradual, periodic, and proportional NJOP adjustments can be one of the efforts to optimize local tax revenue in Lhokseumawe City while taking into account the community's ability to pay.

Keywords: *NJOP, PBB-P2, Market Price, Adjustment Period, Local Own-Source Revenue (PAD).*