

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU KUP) sebagaimana telah beberapa kali diubah dalam Pasal 1 ayat (1) dinyatakan bahwa pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (UU, 2023).

Pajak Pusat yaitu pajak yang dipungut oleh negara atau pemerintah pusat. Sebagian besar dari pajak pusat dikelola oleh Direktorat Jenderal Pusat (DJP), Kementerian Keuangan, Pajak pusat meliputi Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM), Bea Materai, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) (Oktavilia et al., 2023:159).

Pajak pusat merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai seluruh kebutuhan rumah tangga. Pemungutan pajak negara memiliki tujuan pemerataan penghasilan bagi pemerintah daerah di Indonesia. Pajak Negara diatur oleh pemerintah pusat melalui DJP dan hasilnya digunakan untuk kepentingan negara (Karim et al., 2024:25).

Menurut Qanun Pasal 1 Ayat (20) Pajak daerah yang selanjutnya disebut Pajak Kota adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan UU, dengan tidak mendapatkan

imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Qanun, 2024:5). Sesuai dengan struktur pemerintah di Indonesia, daerah di Indonesia dapat dibagi menjadi Daerah Tingkat I/ Provinsi dan Daerah Tingkat II/ Kabupaten/Kotamadya. Ketentuan tentang Pajak Daerah diatur dalam UU No. 18 Tahun 1997 yang kemudian diubah dengan dengan UU No.34 Tahun 2000 (Soemarso, 2024:626).

Pajak daerah sebagai salah satu sumber penerimaan daerah, memegang peranan dan pemberi kontribusi terbesar bagi penerimaan daerah. UU No.1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara pemerintah Pusat dan Daerah (UU HKPD), Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2023 menjelaskan pajak daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan UU, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Rahmadi & Hastuti, 2026:144).

Pajak daerah tingkat I (Provinsi) adalah pajak yang dipungut oleh Pemerintah daerah tingkat I yang terdiri dari Pajak Kendraan Bermotor, Pajak Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor, Pajak Bahan Bakar Kendraan Bermotor, Pajak Air Permukaan dan Pajak Rokok, Hasil penerimaan Pajak Kendraan Bermotor paling sedikit 10%, termasuk yang dibagi hasilkan kepada kabupaten/kota, dialokasikan untuk pembangunan dan/atau pemeliharaan jalan serta peningkatan modal dan sarana transportasi umum (Setyawan, 2022:264).

Pajak daerah tingkat II (Kabupaten/Kota) ditetapkan sebanyak enam jenis pajak, walaupun demikian daerah tingkat II dapat tidak memungut salah satu

beberapa jenis pajak yang telah ditetapkan bagi daerah tingkat II tersebut, apabila potensi pajak daerah tersebut dipandang kurang memadai, jenis pajak daerah tingkat II meliputi: PBB, Pajak Hotel, Pajak Reklame, Pajak Parkir, Pajak restoran, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Air Tanah, Pajak Bea Perolehan Tanah dan Bangunan, Pajak Hiburan, dan Pajak burung walet (Setyawan, 2022:273).

NJOP yang ditetapkan menjadi dasar dalam penetapan PBB ditentukan sesuai dengan harga pokok maupun harga pasar ketika terjadinya transaksi jual dan beli yang wajar. Namun karena pengaruh beberapa standar dasar dalam menentukan luas dan objek bangunan, maka setiap wilayah NJOP yang tidak sama yang biasanya dipengaruhi oleh bahan bangunan, luas, desain, keadaan alam, penggunaan, dan peruntukan (Mayasari, 2024:275).

Menurut Qanun Pasal I Ayat (26) NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti (Qanun, 2024:5).

PAD adalah penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sektor pendapatan daerah memegang peranan yang sangat penting, karena melalui sektor ini dapat membiayai kegiatan pemerintah dan pembangunan daerah (Kurniawan Age, 2024:26).

Tabel 1. 1
Rencana dan Realisasi Penerimaan PAD Menurut Sektor (RP)

Tahun	Target	Realisasi	Persentase
(1)	(2)	(3)	(4)
2025	90.154.073.340,32	79.687.985.366,54	88,39%
2024	76.093.680.441,53	64.522.601.603,66	84,79%
2023	75.120.033.625,00	67.901.946.334,00	90,39%
2022	88.262.140.311,00	68.212.506.871,28	77,28%

Sumber: Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kota Lhokseumawe.

Tabel 1.1 menunjukkan jumlah total penerimaan PAD mengalami peningkatan dan penurunan yang tidak stabil selama periode 2022-2025 subtotal realisasi penerimaan PAD pada tahun 2022-2025 meningkat dari 68.212.506.871,28 menjadi 79.687.985.366,54 atau naik sekitar 0,856% secara total dalam empat tahun terakhir. Peningkatan ini mencerminkan adanya perluasan basis pajak, baik dari orang pribadi maupun badan sebagai bagian dari kebijakan reformasi perpajakan nasional.

Kenaikan tarif NJOP yang tidak signifikan yang tidak sesuai menurut UU PBB No. 12 Tahun 1985, UU No 12 Tahun 1994, NJOP ditetapkan setiap tiga tahun oleh menteri keuangan, kecuali untuk daerah tertentu yang perkembangannya pesat bisa ditetapkan setiap tahun, sering memicu protes masyarakat seperti fenomena kenaikan NJOP dalam beberapa tahun terakhir menjadi sorotan di berbagai daerah di Indonesia karena dinilai terlalu tinggi dan tidak sebanding dengan kondisi ekonomi masyarakat setempat. Kenaikan NJOP yang signifikan ini sering menimbulkan protes dan penolakan dari masyarakat karena berdampak langsung terhadap beban pajak, khususnya PBB (Fitriya, 2022:1).

Tabel 1. 2
Fenomena Kenaikan Persentase di Beberapa Daerah di Indonesia

No	Kabupaten/Kota	Persentase Kenaikan Tarif NJOP Terendah	Persentase Kenaikan Tarif NJOP Tertinggi
1.	Kabupaten Bone, Sulawesi Selatan	200%	300%
2.	Kota Cirebon, Jawa Barat	150%	1.000%
3.	Kabupaten Jombang, Jawa Timur	700%	1.200%
4.	Kabupaten Semarang, Jawa Tengah	400%	
5.	Kabupaten Pati, Jawa Tengah	250%	
6.	Kota Solo, Jawa Tengah	400%	
7.	Jeneponto, Sulawesi Tengah		400%
8.	Kota Singkawang, Kalimantan Barat	1.000%	4.000%

Sumber: detikjabar.com

Dilansir dari berita detikjabar.com menyatakan bahwa beberapa daerah mengalami lonjakan tarif NJOP yang cukup drastis. Misalnya, di Kabupaten Bone, Sulawesi selatan tarif NJOP meningkat sekitar 200% - 300%. Di kota Cirebon, Jawa Barat kenaikan Bahkan mencapai 150%-1.000%. Sementara di Kabupaten Jombang, Jawa Timur sejak tahun 2024 tarif NJOP meningkat antara 700% - 1.200%. Fenomena serupa juga terjadi di Kabupaten Semarang, Jawa Tengah dengan kenaikan sekitar 400%, serta di Kabupaten Pati sebesar 250%, sedangkan di Kota Solo meningkat 400%. Adapun di Kabupaten Jeneponto, Sulawesi Tengah kenaikan mencapai 400% dan di kota Singkawang, Kalimantan Barat bahkan melonjak hingga 1.000% - 4.000%. Fenomena kenaikan NJOP yang tidak merata antar daerah tersebut menunjukkan adanya ketidak seimbangan dalam penetapan

kebijakan NJOP yang berpotensi menimbulkan ketidakpuasan publik serta mempengaruhi tingkat kepatuhan masyarakat dalam membayar pajak. Hal ini juga menggambarkan perlunya evaluasi terhadap mekanisme dan pasar pertimbangan pemerintah daerah dalam menetapkan kenaikan NJOP agar kebijakan tersebut tetap adil, proporsional, dan dapat diterima oleh masyarakat (Syahrany, 2025:1).

Penelitian mengenai kelayakan kenaikan NJOP belum cukup banyak dilakukan, karena ini merupakan cara untuk menganalisis kenaikan persentase dan periode penyesuaian NJOP dalam penerimaan pajak daerah. Berdasarkan hasil penelitian oleh (Peranan et al., 2024) terbukti bahwa target penerimaan BPHTB belum sepenuhnya tercapai. Meskipun begitu BPHTB memberikan kontribusi yang signifikan terhadap PAD Kota Makasar. Hasil ini melihat bahwa meskipun terdapat fluktuasi pencapaian, BPHTB tetap menjadi salah satu sumber utama yang mendukung keuangan daerah, Namun diperlukan upaya lebih lanjut meningkatkan efisiensi dan optimalisasi penerimaan BPHTB, sehingga target dapat tercapai secara konsisten dan memberikan dampak yang lebih besar bagi pembangunan daerah. Berdasarkan penelitian, menunjukkan bahwa Pendapatan yang diperoleh dari data NJOP untuk PBB dan untuk BPHTB. Serta besarnya peningkatan PAD khususnya PBB dan BPHTP, hal ini menunjukkan bahwa kenaikan pendapatan daerah meningkat jika menggunakan data harga pasar (Saragih et al., 2024).

Berdasarkan fenomena dan hasil penelitian-penelitian sebelumnya, telah membuktikan bahwa peningkatan NJOP, optimalisasi penerimaan pajak, dan implementasi kebijakan perpajakan memiliki dampak signifikan terhadap peningkatan PAD. Namun, studi-studi tersebut lebih fokus pada pengujian dampak

statistik terhadap realisasi pendapatan pajak dan tidak menganalisis secara mendalam kelayakan peningkatan NJOP. Selain itu, studi-studi sebelumnya belum secara spesifik menilai apakah persentase kenaikan dan periode penyesuaian NJOP sesuai dengan kondisi ekonomi daerah, kemampuan masyarakat untuk membayar, dan optimalisasi PAD yang berkelanjutan, terutama di kota Lhokseumawe.

Penetapan NJOP memiliki peran penting karena menjadi dasar pengenaan pajak yang secara langsung memengaruhi besaran penerimaan daerah. Optimalisasai penerimaan pajak daerah tidak hanya ditentukan oleh besarnya kenaikan NJOP, tetapi juga oleh kesesuaiannya nilai tersebut dengan harga pasar serta ketetapan periode penyesuaiannya. Namun demikian, fenomena yang terjadi di beberapa daerah di Indonesia menunjukkan adanya ketidaksesuaian dalam penerapan kebijakan NJOP, seperti kenaikan yang dilakukan secara signifikan dalam waktu singkat tanpa mengikuti periode penyesuaian yang telah ditetapkan dalam peraturan, sehingga menimbulkan lonjakan beban pajak bagi masyarakat. Di sisi lain, terdapat pula kondisi di mana kenaikan NJOP tidak memberikan dampak signifikan terhadap peningkatan PAD, yang mengindikasikan bahwa kebijakan tersebut belum sepenuhnya efektif. Ketidaksesuaian ini tidak hanya berdampak pada aspek fiskal, tetapi juga menimbulkan implikasi sosial dan ekonomi, seperti meningkatnya beban wajib pajak, potensi penurunan kepatuhan, serta munculnya protes dari masyarakat. Oleh karena itu, diperlukan penelitian yang mampu menganalisis kenaikan NJOP dengan kondisi pasar, pertimbangan dalam penetapan periode penyesuaian, kontribusinya terhadap realisasi PAD, serta dampak sosial ekonomi yang ditimbulkan, sehingga kebijakan yang diterapkan dapat mendukung

optimalisasi penerimaan pajak daerah secara efektif dan berkeadilan, khususnya kota Lhokseumawe.

Berdasarkan fenomena dan hasil penelitian-penelitian sebelumnya, maka penulis tertarik untuk mengangkat topik penelitian **“Analisis Kelayakan Kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Persentase dan Periode Penyesuaian Dalam Optimalisasi Penerimaan Pajak Daerah Kota Lhokseumawe”**.

1.2 Perumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan kenaikan persentase NJOP yang layak terhadap harga pasar tanah dan bangunan di kota lhokseumawe?
2. Bagaimana pertimbangan dalam penetapan periode penyesuaian NJOP agar tidak menimbulkan lonjakan pajak bagi masyarakat?
3. Bagaimana realisasi dari target pendapatan asli daerah (PAD) kota lhokseumawe?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, terdapat tujuan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis persentase kesesuaian kenaikan NJOP yang diterapkan dengan kondisi harga pasar tanah dan bangunan di Kota Lhokseumawe
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan dalam penetapan

periode penyesuaian NJOP agar tidak menimbulkan lonjakan beban pajak bagi masyarakat di Kota Lhokseumawe

3. Untuk menganalisis targer dari realisasi PAD di Kota Lhoksuemawe

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat pada pihak-pihak sebagai berikut:

1. Bagi Wajib Pajak

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan yang lebih mendalam mengenai perpajakan, sehingga diharapkan wajib pajak dapat lebih patuh dan taat dalam membayar pajak serta pelaporan pajaknya.

2. Bagi Akademis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan referensi untuk penelitian lainnya yang berkenaan dengan bidang perpajakan.