

**PERSEPSI MASYARAKAT TERHADAP KEBIJAKAN
KENAIKAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) DI KOTA
PEMATANGSIANTAR**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di
Bidang Pertanahan Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh :

MUHAMAD SHAH REZA

22313973

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
PROGRAM STUDI DIPLOMA IV PERTANAHAN
POLITEKNIK AGRARIA STPN
YOGYAKARTA
2026**

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
INTISARI	xiv
ABSTRACT	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah.....	6
1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
1.3.1. Tujuan Penelitian	6
1.3.2. Manfaat Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
2.1. Penelitian Terdahulu	8
2.2. Kajian Teori	13
2.2.1. Persepsi Masyarakat.....	13
2.2.2. Kebijakan NJOP.....	17
2.3. Kerangka Pemikiran	21
BAB III METODE PENELITIAN	23
3.1. Format Penelitian.....	23
3.2. Lokasi atau Objek Penelitian	23
3.3. Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan Sampel	24
3.4. Variabel dan Definisi Operasional	29
3.5. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data	32
3.6. Tahapan Analisis Data.....	35
BAB IV GAMBARAN UMUM DAN PENDAPATAN DAERAH	39
4.1. Letak Geografis dan Batas Administratif.....	39
4.2. Demografi	40
4.3. Pendapatan Asli Daerah (PAD).....	41
4.4. Realisasi dan Tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2)	42
4.5. Kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)	46
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	50
1.1. Hasil Uji Validitas dan Reliabilitas	50
1.2. Karakteristik Responden.....	55
1.2.1. Berdasarkan Zona	55
1.2.2. Berdasarkan Usia	56

1.2.3. Berdasarkan Pendidikan Terakhir	57
1.2.4. Berdasarkan Pekerjaan	58
1.3. Analisis Statistik Deskriptif Keseluruhan.....	59
1.3.1. Aspek Kognitif.....	59
1.3.2. Aspek Afektif.....	65
1.3.3. Aspek Konatif	70
1.3.4. Kategori Persepsi Masyarakat Secara Keseluruhan.....	75
1.3.5. Persepsi Berdasarkan Jenis Kelamin, Usia, Pendidikan, dan Pekerjaan.....	78
1.4. Persepsi Berdasarkan Zona	85
1.4.1. Zona A.....	85
1.4.2. Zona B.....	88
1.4.3. Zona C.....	91
1.4.4. Analisis variasi skor persepsi setiap zona	95
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN.....	100
6.1. Kesimpulan	100
6.2. Saran.....	100
DAFTAR PUSTAKA	101
LAMPIRAN.....	106

ABSTRACT

The policy of increasing the Tax Object Sales Value (NJOP) in Pematangsiantar City has become an important issue because NJOP serves as the basis for determining Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) as well as Land and Building Rights Acquisition Duty (BPHTB). An increase in NJOP may raise the tax burden on the community, thereby generating various responses from taxpayers. Based on this condition, this study aims to analyze public perception of the NJOP increase policy in Pematangsiantar City.

This study employs a descriptive quantitative approach. The research population consists of people who are administratively registered as PBB-P2 taxpayers or have a direct relationship with taxable objects in Pematangsiantar City. The research sample consisted of 125 respondents selected using proportional stratified random sampling based on the division of Zone A, Zone B, and Zone C. Primary data were obtained through a Likert scale questionnaire and analyzed using descriptive statistics based on mean scores.

The results show that overall public perception obtained an average score of 3.67 and falls into the positive category. Based on the perception aspects, the cognitive aspect obtained a score of 3.70 in the positive category, the affective aspect obtained a score of 3.33 in the neutral category, and the conative aspect obtained the highest score of 3.97 in the positive category. Based on zones, Zone A obtained a score of 3.66 in the neutral category, Zone B obtained a score of 3.63 in the neutral category, and Zone C obtained a score of 3.69 in the positive category. These findings indicate that the community has understood the NJOP increase policy and continues to show a positive behavioral tendency, although emotionally people still feel concerned about the burden caused by the NJOP increase.

Keywords: Public Perception, NJOP, PBB-P2, Policy, Pematangsiantar City.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Penerapan otonomi daerah memberikan hak dan kewenangan kepada setiap daerah otonom untuk mengatur serta mengurus urusan pemerintahan di wilayahnya (Yahaya & Agusta, 2020). Penerapan otonomi daerah bertujuan menjalankan fungsi pemerintahan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Pelaksanaan otonomi daerah membutuhkan dukungan pendanaan yang dialokasikan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) untuk pembiayaan pembangunan yang terencana (Mea dkk. Dalam Putri dkk. 2020).

APBD merupakan salah satu unsur penting yang mendukung keberhasilan pelaksanaan otonomi daerah. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (UU HKPD) menyebutkan bahwa anggaran pendapatan, anggaran belanja, dan anggaran pembiayaan merupakan bagian dari APBD, dan Pendapatan Asli Daerah (PAD) menjadi salah satu faktor utama yang menentukan keberhasilan suatu daerah dalam mencapai tujuan pembangunan.

PAD merupakan penerimaan yang diperoleh pemerintah daerah dari berbagai sumber yang berasal dari wilayah kewenangannya, kemudian PAD tersebut dimanfaatkan untuk membiayai kegiatan operasional pemerintahan serta pelaksanaan pembangunan daerah. PAD merupakan salah satu komponen penting dalam menyusun APBD, yang mencerminkan tingkat kemandirian fiskal suatu daerah. PAD berfungsi sebagai indikator untuk menilai kemampuan dan tingkat kemandirian keuangan suatu daerah (Syahputra, 2017 dalam Novianti & Ishak, 2022).

Berdasarkan UU HKPD, Pendapatan Asli Daerah (PAD) terdiri atas pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, serta lain-lain pendapatan asli daerah yang sah sesuai dengan

ketentuan peraturan perundang-undangan. Lebih lanjut, ketentuan Pasal 4 ayat (2) UU HKPD menyatakan bahwa pajak daerah yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota meliputi: (a) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2); (b) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB); (c) Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT); (d) Pajak Reklame; (e) Pajak Air Tanah (PAT); (f) Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (MLB); (g) Pajak Sarang Burung Walet; (h) Opsen Pajak Kendaraan Bermotor (PKB); dan (i) Opsen Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB).

Dari berbagai jenis pajak daerah yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/ kota, dalam hal ini pajak yang secara langsung berkaitan dengan nilai tanah adalah PBB-P2 dan BPHTB. PBB-P2 merupakan salah satu pajak daerah yang memiliki kontribusi terhadap PAD. Sejumlah penelitian menunjukkan bahwa kontribusi PBB-P2 terhadap PAD masih perlu ditingkatkan karena perannya yang strategis dalam mendukung pembiayaan dan pembangunan daerah (Simbolon, 2021).

Penerapan kebijakan yang berkaitan dengan PBB-P2 di berbagai daerah dalam praktiknya menunjukkan adanya kenaikan pajak yang signifikan dan relatif mendadak di berbagai daerah, seperti Daerah Khusus Jakarta, Depok, Pati, Banyuwangi, dan sejumlah kota lainnya, menunjukkan adanya kenaikan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) PBB-P2 yang signifikan dan relatif mendadak, yang kemudian menimbulkan keresahan di kalangan masyarakat (Tim Pusat Kajian Fakultas Ilmu Administrasi STIAMI, 2025). Kondisi tersebut tidak terlepas dari fakta bahwa dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP sesuai dengan ketentuan Pasal 40 ayat (1) UU HKPD. Dengan demikian, kenaikan PBB-P2 pada dasarnya merupakan konsekuensi langsung dari kenaikan NJOP.

NJOP adalah nilai rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang berlangsung secara wajar. Apabila tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditetapkan berdasarkan perbandingan dengan harga properti yang sejenis, atau menggunakan nilai perolehan dari transaksi jual beli tanah yang baru,

maupun melalui penentuan NJOP pengganti. NJOP menjadi cerminan dari harga properti yang dimiliki oleh wajib pajak. Besaran NJOP bumi dan bangunan ditentukan oleh luas serta nilai jual per meter persegi dari tanah dan bangunan tersebut. Sebagaimana menurut Wahida (2018) menyebutkan bahwa penetapan NJOP untuk tanah berdasarkan pada harga pasar tanah, sedangkan untuk bangunan didasarkan pada biaya pembangunan.

NJOP ditetapkan dengan tujuan untuk menciptakan nilai yang adil dan mendekati harga pasar dari objek pajak, sehingga dapat dijadikan dasar pengenaan pajak yang proporsional dan berkeadilan (Swasito, 2021). Oleh karena itu, NJOP yang akurat sangat penting untuk memastikan bahwa pajak yang dibayarkan oleh wajib pajak mencerminkan nilai ekonomi sebenarnya dari tanah dan bangunan yang dimiliki (Sugaragiri & Aribowo, 2023).

Kewenangan dalam menetapkan NJOP di Indonesia merupakan bagian krusial dari administrasi perpajakan yang berhubungan dengan tanah dan bangunan. Tanggung jawab ini umumnya diatur melalui peraturan daerah dan dilaksanakan oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKD) atau instansi terkait lainnya. Pada umumnya penyesuaian NJOP ditetapkan oleh Bupati/Wali Kota setiap 3 tahun sekali. Salah satu kota yang berperan penting di Provinsi Sumatera Utara adalah Kota Pematangsiantar, yang mengalami proses urbanisasi dan peningkatan pembangunan, yang berdampak pada naiknya permintaan serta nilai jual tanah dan bangunan (Sihite & Damanik, 2022). Oleh karena itu, penyesuaian NJOP menjadi penting untuk mencerminkan nilai pasar yang aktual.

Demikian halnya penetapan NJOP di Kota Pematangsiantar dilakukan oleh Pemerintah Kota Pematangsiantar. Bentuk penetapan NJOP diwujudkan melalui pembaruan Zona Nilai Tanah selanjutnya disingkat ZNT. Pembaruan ZNT tersebut dilaksanakan oleh BPKD bekerja sama dengan pihak ketiga Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP).

Pada awal tahun 2024 Pemerintah Kota Pematangsiantar menetapkan kenaikan NJOP pada PBB-P2 untuk tahun 2024 – 2026 sebesar lebih dari 1.000 persen dari nilai sebelumnya. Kenaikan NJOP tersebut ditetapkan

melalui Keputusan Wali Kota Pematangsiantar, Nomor : 900.1.13.1/278/II/2024 tentang Besaran NJOP PBB-P2 dan Besaran Minimal PBB-P2 Tahun 2024 – 2026 (Laman Metro Rakyat, 2024). Akibat dari kenaikan NJOP tersebut berakibat naiknya besaran BPHTB dan PBB-P2.

Kenaikan NJOP yang bervariasi antara 300% hingga 1000% yang terjadi di beberapa tempat menimbulkan keresahan masyarakat dan aksi perlawanan dari kalangan notaris dan mahasiswa setempat. Bahkan aktor lokal melakukan gugatan yang ditujukan kepada Wali Kota Pematangsiantar. Sederhananya Kenaikan NJOP di Kota Pematangsiantar mengakibatkan peningkatan beban pajak untuk wajib pajak (Laman Isiantar, 2024).

Kenaikan NJOP tentunya akan menaikkan pajak-pajak lain yang terkait NJOP sehingga terjadi peningkatan jumlah pajak yang wajib dibayarkan oleh pemilik properti. Situasi ini bisa menambah beban ekonomi masyarakat, khususnya bagi mereka yang tidak mengalami kenaikan pendapatan secara proporsional. Bagi para wajib pajak, kondisi tersebut dapat menimbulkan rasa tidak puas dan ketidakadilan, yang pada akhirnya dapat mendorong munculnya perilaku penghindaran pajak atau ketidakpatuhan terhadap kewajiban pajak (Peratama dkk., 2023).

Salah satu daerah yang terjadi kenaikan PBB-P2 adalah Kabupaten Pati sebesar 250% yang ditetapkan Bupati Pati tahun 2025 terjadi meresahkan publik, khususnya masyarakat menengah ke bawah (Asmani, 2025). Di tempat lain seperti di Kabupaten Brebes, akibat dari kenaikan pajak terkait dengan NJOP menunjukkan bahwa ketidakpuasan atas kenaikan pajak dapat menyebabkan penurunan dalam tingkat kepatuhan pajak (Astriyani dkk., 2023). Sejalan dengan itu akibat dari kenaikan pajak tersebut berpotensi menimbulkan penolakan terhadap kebijakan perpajakan yang berlaku. Ketidakpuasan masyarakat muncul ketika mereka menilai bahwa peningkatan pajak tidak diimbangi dengan perbaikan layanan publik yang diterima. Sebagaimana berdasarkan hasil penelitian dari Peratama dkk. (2023) ketika masyarakat merasa terbebani oleh pajak yang tinggi tanpa adanya manfaat yang nyata, kecenderungan untuk tidak patuh terhadap kebijakan pajak serta

menolak upaya penarikan pajak yang lebih ketat menjadi semakin besar. Akibat kenaikan pajak mulai dirasakan oleh Pemerintah Kota Pematang Siantar, yang dibuktikan dengan adanya tunggakan realisasi PBB-P2. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Pematangsiantar menunjukkan bahwa terdapat tunggakan realisasi PBB-P2 pada tahun 2024 sebesar 8,189 Miliar Rupiah dari total pokok PBB-P2 sebesar 15,475 Miliar Rupiah.

Pemerintah Kota Pematangsiantar memiliki sejumlah pertimbangan alasan dalam menetapkan kebijakan kenaikan NJOP tersebut. Kenaikan NJOP di Kota Pematangsiantar disebabkan oleh sejumlah faktor strategis yang berkaitan dengan dinamika ekonomi serta upaya peningkatan pendapatan pajak daerah. Salah satu faktor utama yang mendorong hal ini adalah pertumbuhan ekonomi yang pesat di wilayah tersebut. Selain faktor ekonomi, aspek efisiensi dalam pengelolaan keuangan daerah juga menjadi sorotan. Berdasarkan hasil analisis laporan keuangan pemerintah kota, rasio efektivitas penerimaan PAD menunjukkan hasil yang sangat baik, namun masih terdapat kendala dalam hal efisiensi yang perlu mendapatkan perhatian lebih lanjut (Purba dkk., 2025).

Di satu sisi kenaikan NJOP tentunya merupakan berita baik karena nilai tanah yang dimiliki masyarakat semakin mahal, namun di sisi yang lain akibat kenaikan NJOP akan berakibat naiknya pajak yang harus dibayar oleh masyarakatnya sehingga persepsi masyarakat terhadap kenaikan NJOP merupakan aspek penting dalam pengambilan kebijakan perpajakan yang diambil oleh pemerintah daerah. Salah satu faktor utama yang mempengaruhi persepsi masyarakat adalah tingkat pendidikan dan pemahaman masyarakat tentang pajak. Pemahaman mengenai proses dan dasar penetapan NJOP menjadi aspek penting dalam membentuk persepsi masyarakat terhadap kebijakan kenaikan NJOP. Jika masyarakat tidak memahami proses dan alasan di balik kenaikan NJOP, mereka akan cenderung merasa tertekan dan tidak adil atas kewajiban pajak yang meningkat. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh (Safitra & Hanifah, 2022) menunjukkan bahwa ketidakpuasan

masyarakat sering kali berkaitan erat dengan kurangnya transparansi dari pemerintah dalam menetapkan NJOP, sehingga memicu persepsi negatif terhadap kebijakan tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini dilakukan untuk mengkaji persepsi masyarakat terhadap kebijakan kenaikan NJOP di wilayah Kota Pematangsiantar agar dapat menjawab dengan fakta di lapangan bagaimana persepsi masyarakat terhadap kebijakan kenaikan NJOP dan membandingkan perbedaan persepsi masyarakat pada wilayah yang berbeda melalui penelitian yang berjudul **“Persepsi Masyarakat Terhadap Kebijakan Kenaikan NJOP di Kota Pematangsiantar”**.

1.2. Rumusan Masalah

Agar permasalahan utama pada penelitian ini menjadi terarah maka perlu dibuat ke dalam rumusan masalah. Rumusan masalah dalam penelitian ini disusun berdasarkan latar belakang yang sudah dijelaskan sebelumnya. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah “Bagaimana persepsi masyarakat terhadap kebijakan kenaikan NJOP di Kota Pematangsiantar ?”.

1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah menganalisis bagaimana persepsi masyarakat terhadap kebijakan kenaikan NJOP di Kota Pematangsiantar.

1.3.2. Manfaat Penelitian

Manfaat dalam penelitian ini mencakup manfaat dari aspek akademis dan dari aspek praktis sebagai berikut:

1. Manfaat akademis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya kajian mengenai persepsi masyarakat terhadap kebijakan pemerintah. Temuan penelitian ini juga dapat dimanfaatkan sebagai referensi atau landasan bagi penelitian selanjutnya yang membahas persepsi

masyarakat terhadap kebijakan fiskal daerah, terutama terkait penetapan NJOP.

2. Manfaat Praktis

Bagi Pemerintah Kota Pematangsiantar, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan dalam melakukan evaluasi serta mempertimbangkan kembali kebijakan kenaikan NJOP, sehingga kebijakan yang diambil lebih sejalan dengan kondisi sosial-ekonomi masyarakat.

Bagi masyarakat, dari penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan pemahaman mengenai dasar pertimbangan dan tujuan kebijakan kenaikan NJOP, sehingga pengetahuan dan kesadaran masyarakat dalam memenuhi kewajiban pembayaran PBB-P2 menjadi lebih baik.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

6.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan yang telah diuraikan, persepsi masyarakat terhadap kebijakan kenaikan NJOP di Kota Pematangsiantar secara keseluruhan memperoleh skor rata-rata 3,67 termasuk dalam kategori positif, namun skor tersebut hanya berada pada interval batas awal kategori positif yaitu 3,67-5,00. Berdasarkan aspek persepsi, aspek kognitif memperoleh skor 3,70 (positif), aspek afektif memperoleh skor 3,33 (netral), dan aspek konatif memperoleh skor tertinggi sebesar 3,97 (positif). Hasil ini menunjukkan bahwa masyarakat telah memahami kebijakan kenaikan NJOP dan sikap yang positif, tetapi secara emosional masih merasakan kekhawatiran dan terbebani akibat kenaikan NJOP. Berdasarkan zona wilayah, Zona A memperoleh skor 3,66 (netral), Zona B memperoleh skor 3,63 (netral), dan Zona C memperoleh skor 3,69 (positif). Temuan utama menunjukkan bahwa Zona C memiliki persepsi keseluruhan dan aspek konatif paling tinggi, tetapi aspek afektif paling rendah. Hal ini menunjukkan bahwa masyarakat di wilayah yang lebih jauh dari pusat kota tetap cenderung menerima kebijakan, meskipun secara emosional masih merasakan beban akibat kenaikan NJOP.

6.2. Saran

Beberapa saran untuk pelaksanaan jangka panjang dan penerapan penelitian selanjutnya, sebagai berikut:

1. Pemerintah perlu memberikan keringanan bagi wajib pajak yang kurang mampu dan menyediakan layanan pengaduan mudah diakses.
2. Masyarakat perlu lebih aktif untuk mencari informasi resmi terkait prosedur keberatan atau pengaduan apabila nilai NJOP dinilai tidak sesuai.
3. Penelitian selanjutnya disarankan menguji faktor-faktor yang berpengaruh terhadap persepsi masyarakat dengan kuantitatif inferensial.

DAFTAR PUSTAKA

- Ajzen, I. (1991). The theory of planned behavior. *Organizational Behavior and Human Decision Processes*, 50(2), 179–211
- Alwi, I. (2012). Kriteria Empirik Dalam Menentukan Ukuran Sampel Pada Pengujian Hipotesis Statistika Dan Analisis Butir. *Jurnal Formatif*, 140–248.
- Ansori, Umam, H., & Hidayatullah Vidi Hartono, A. (2025). Analisis Normatif Terhadap Kebijakan Digitalisasi Pelayanan Publik Di Tingkat Kecamatan Dalam Perspektif Hukum Administrasi Negara. *Aktivisme: Jurnal Ilmu Pendidikan, Politik Dan Sosial Indonesia*, 213–221. <https://doi.org/10.62383/Aktivisme.V2i3.1059>
- Ariescha, A., & Prabowo, S. (2018). Pengaruh Persepsi Masyarakat Tentang Nilai Tanah Terhadap Keberhasilan Program Nasional Agrarian (Prona) Di Desa Jatirejo Kecamatan Ampelgading Kabupaten Pemasang. *Indonesian Governance Journal: Kajian Politik-Pemerintahan*, 1(2), 37. <https://doi.org/10.24905/Igj.V1i2.17>
- Asmani, J. M. (2025). Analisis Kenaikan Pajak Dalam Kerangka Keadilan, Kemaslahatan, Dan Fiqh Sosial. *Santri: Journal Of Pesantren And Fiqh Sosial*, 6(1), 95–112. <https://doi.org/10.35878/Santri.V6i1.1720>
- Asmara, B., & Kurniawan, A. (2015). Persepsi Masyarakat Terhadap Sampah Dan Pengelolaan Sampah Di Kabupaten Karanganyar (Kasus Di Kecamatan Karanganyar Dan Tawangmangu). *Jurnal Bumi Indonesia*.
- Astriyani, M., Wulandari, H. K., & Rahmawati, T. (2023). Pengaruh Sosialisasi Pajak, Tarif Pajak Dan Kesadaran Wajib Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak. *Jleb: Journal Of Law, Education And Business*, 1(2), 475–485. <https://doi.org/10.57235/Jleb.V1i2.1087>
- Balada. (2019). Analisis Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Persepsi Masyarakat Di Kecamatan Tilamuta Kabupaten Boalemo. *Madani Jurnal Politik Dan Sosial Kemasyarakatan*, 11(3), 271–287. <https://doi.org/10.52166/Madani.V11i3.1906>
- Cornelia, P., Pratama, A. N. C., Wahyuni, K. K. G., & Yasa, I. N. P. (2020). Persepsi Keadilan Wajib Pajak Atas Kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (Studi Kasus Pada Wajib Pajak PBB-P2 P2 Di Kab. Buleleng). *Jurnal Riset Akuntansi (Juara)*, 10(2), 121–131.
- Creswell, J. W. (2014). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*.

- Dye, T. R. (1972). *Understanding Public Policy*. Englewood Cliffs, Nj: Prentice-Hall.
- Fatmariyanti, Y., & Fauzi, A. (2023). Kebijakan Publik Versi William Dunn: Analisis Dan Implementasi. *Journal Of Humanities And Social Studies*, 1(1). <https://Humasjournal.My.Id/Index.Php/Hj/Index>
- Fira Rahma Putri Arya, & Marlina Marlina. (2024). Persepsi Masyarakat Terhadap Taman Bacaan Masyarakat (Tbm) Sebagai Sarana Pengetahuan Dan Keterampilan Di Skb 1 Tanah Datar. *Risoma : Jurnal Riset Sosial Humaniora Dan Pendidikan*, 2(5), 92–104. <https://doi.org/10.62383/Risoma.V2i5.317>
- Fishbein, M., & Ajzen, I. (1975). *Belief, attitude, intention and behavior: An introduction to theory and research*. Addison-Wesley.
- Goldstein, J. H. (1980). *Social Psychology*.
- Harini, S., & Kusumawati, R. (2007). *Metode statistika: Pendekatan teoritis dan aplikatif, diperkaya dengan contoh penggunaan minitab*. Prestasi Pustaka
- Hartono, N. D., Nugroho, G. W., & Tanjung, H. (2025). 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. 5, 1324–1333.
- Hasan, I. (2022). *Analisis Data Penelitian Dengan Statistik (Edisi Kedua)*. Bumi Aksara.
- Heniwati, E., & Marwasta, D. (2015). Persepsi Masyarakat Terhadap Kualitas Lingkungan Permukiman Di Daerah Karst Gunungkidul. *Jurnal Bumi Indonesia*.
- Heryeni, S. S. A., Syarifuddin, H., & Ilham, I. (2024). Pengaruh faktor internal dan eksternal terhadap persepsi masyarakat dalam pengelolaan sampah rumah tangga melalui TPS 3R Sulur Berkah dan Makmur Jaya di Kota Jambi. *Jurnal Pembangunan Berkelanjutan*, 6(2), 40–51.
- Judijanto, L. (2024). Persepsi Masyarakat Terhadap Kewajiban Perpajakan. *Jurnal Akuntansi Dan Investasi*, 1, 499–514.
- Kristian, I. (2023). Kebijakan Publik Dan Tantangan Implementasi Di Indonesia. *Jurnal Ilmu Sosial*, 21(2).
- Lowi, T. J. (1972). Four Systems Of Policy: Politics And Choice. *Public Administration Review*, 32, S. 298-310
- Marani, D. V., & Padang, N. S. (2023). Analisis Pengaruh Penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (Njop) Terhadap Kemauan Wajib Pajak Membayar Pajak Bumi

- Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Di Kabupaten Mimika. 3(1), 1–19.
- Novianti, D., & Ishak, J. F. (2022). Pengaruh Pendapatan Asli Daerah (Pad) Terhadap Kemandirian Keuangan Daerah Pemerintah Kota Bandung. *Indonesian Accounting Research Journal*, 2(3), 244–250.
- Nugraha, S. C. D., Permana, R. C. T., & Widodo, C. E. (2025). Faktor yang Memengaruhi Nilai Lahan KKOP Bandar Udara Internasional Kualanamu, Kabupaten Deli Serdang Factors Affecting CAIS Land Value at Kualanamu International Airport, Deli Serdang Regency. *Jurnal Perencanaan Wilayah, Kota, Dan Permukiman*, 7(1), 14–28. <https://doi.org/10.20961/desa-kota.v7i1.77670.14-28>.
- Peratama, A., Yuniarti, R., Yusmaniarti, & Khariyah, D. (2023). Faktor Internal Dan Eksternal Terhadap Kepatuhan Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan Pada Desa Batu Kalung. *Jurnal Economic Edu*, 4(1), 79–92. <https://doi.org/10.36085/Jee.V4i1.5361>
- Prayogi, M. R., & Purwanti, S. (2023). Persepsi Remaja Terhadap Perilaku Seks Bebas Dalam Film Dua Garis Biru (Studi Pada Anggota Organisasi Pusat Informasi Dan Konseling Remaja Sma Negeri 8 Samarinda) (Vol. 2023, Nomor 3).
- Purba, R. F. D., Sahertian, R., Panjaitan, P. D., Damanik, D., Elisyah, A. N., Dani, A. N., & Siregar, R. E. J. (2025). Analisis Rasio Efektivitas Dan Rasio Efisiensi Keuangan Pemda Di Pematangsiantar. *Community Development Journal: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 6(1), 17–20. <https://doi.org/10.31004/Cdj.V6i1.41111>
- Putri, W., Kesaulya, F. A., & Khairunnisa, K. (2020). Pengaruh Penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (Njop) Terhadap Kemauan Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kota Palembang. *Kompartemen: Jurnal Ilmiah Akuntansi*, 18(2), 72–84. <https://doi.org/10.30595/Kompartemen.V18i2.7599>
- Razali, N. M., & Wah, Y. B. (2011). Power Comparisons Of Shapiro-Wilk, Kolmogorov-Smirnov, Lilliefors And Anderson-Darling Tests. *Journal Of Statistical Modeling And Analytics*, 2(1), 21–33.
- Ramziah, Zulfikar, & Rosyi, A. (2022). Analisis Perubahan Nilai Jual Objek Pajak (Njop) Dalam Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB-P2). 12, 233–244.
- Regar, T. A., Areros, W. A., Asaloei, S. I., Ilmu, J., Program, A., & Bisnis, S. A. (2018). Persepsi Karyawan Terhadap Penggunaan Teknologi Informasi Pada Hotel Sintesa Peninsula Manado. Dalam *Jurnal Administrasi Bisnis* (Vol. 6, Nomor 2).

- Robbins, S. P., & Judge, T. A. (2017). *Organizational behavior* (17th ed.).
- Safitra, D. A., & Hanifah, A. (2022). Studi Komparasi Stimulus Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Perdesaan Dan Perkotaan. *Jurnal Anggaran Dan Keuangan Negara Indonesia (Akurasi)*, 4(1), 61–85. <https://doi.org/10.33827/Akurasi2022.Vol4.Iss1.Art152>
- Sihite, T. S., & Damanik, D. (2022). Pengaruh Keuangan Daerah Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Kota Pematang Siantar. *Jurnal Lentera Akuntansi*, 7(2), 109–119. <https://doi.org/10.34127/Jrakt.V7i2.722>
- Simbolon, S. (2021). Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah(Pad) Kota Tangerang. *Akuntoteknologi : Jurnal Ilmiah Akuntansi Dan Teknologi*, 13, 2541–3503. <https://jurnal.ubd.ac.id/index.php/Akunto>
- Sugaragiri, S. S., & Aribowo, I. (2023). Analisis Valuasi Ekonomi Potensi PBB-P2 P2 Yang Hilang Atas Pengenaan Tegakan Kebun Kelapa Sawit Masyarakat. *Info Artha*, 7(1), 1–5. <https://doi.org/10.31092/Jia.V7i1.1733>
- Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D* (19 Ed.).
- Sunyoto, D. (2013). *Metode Dan Instrumen Penelitian Ekonomi Dan Bisnis*.
- Swasito, A. P. (2021). Uji Tingkat Kesesuaian Nilai Jual Objek Pajak Dengan Menggunakan Aplikasi Assessment Ratio. *Info Artha*, 5(1), 45–53. <https://doi.org/10.31092/Jia.V5i2.1207>
- Tewal, B., Adolfina, Pandowo, M., & Tawas, H. N. (2017). *Perilaku Organisasi* (1 Ed.).
- Umar, H. (2008). Metode Penelitian Untuk Skripsi Dan Tesis Bisnis. Dalam *Pt. Rajagrafindo Persada*.
- Wahida. (2018). *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Jual Objek Pajak (Njop) Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB-P2) Di Kota Palopo (Studi Kasus Di Kecamatan Wara Selatan)*. 1(4), 97–109.
- William H. Dunn, Penterjemah: Samudra Wibawa, Dkk, Pengantar Analisis Kebijakan Publik, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018
- Winarno, B. (2012). *Kebijakan Publik: Teori, Proses, Dan Studi Kasus*. Yogyakarta: Center For Academic Publishing Service (Caps)
- Wolcott, R. C. (1987). The Appraisal Of Real Estate American Institute Of Real Estate Appraiser. *North Michigan, Chicago Illinois*, 22-63.
- Walgito, B. (2004). *Pengantar Psikologi Umum* (4 Ed.).

- Yahaya, A. M. S. A., & Agusta, R. (2020). Peranan Penerimaan Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah Pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Bulukumba. *Journal Of Applied Managerial Accounting*, 4(1), 33–41.
- Yanti, K. E. M., Yuesti, A., & Bhegawati, D. A. S. (2021). Pengaruh Njop, Sikap, Kesadaran Wajib Pajak, Pengetahuan Perpajakan, Dan Sppt Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan Dengan Sanksi Pajak Sebagai Variabel Moderasi Di Kecamatan Denpasar Utara. *Jurnal Kharisma*, 3(9), 242–252.

Peraturan Perundang-Perundangan

- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 85 Tahun 2024 tentang Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- Keputusan Wali Kota Pematangsiantar Nomor 900.1.13.1/278/II/2024 tentang Besaran NJOP PBB-P2 dan Besaran Minimal PBB-P2 Tahun 2024–2026.