

**ANALISIS NILAI TANAH BERDASARKAN
ZONA NILAI TANAH, NILAI JUAL OBJEK PAJAK, DAN
HARGA TRANSAKSI DI KECAMATAN KLOJEN
KOTA MALANG**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh :

A Luna Robby Puan Loano

NIT. 21303865

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2025

ABSTRACT

The increasing demand for land in urban areas has led to the emergence of various indicators used to determine land value, such as Land Value Zone (Zona Nilai Tanah or ZNT), Tax Object Sale Value (Nilai Jual Objek Pajak or NJOP), and Market prices. However, disparities often arise among these values, resulting in inconsistencies that can affect taxation fairness, investment decisions, and land policy planning. This study aims to analyze the disparity between ZNT, NJOP, and Market prices in Klojen District, Malang City, and to determine the level of alignment between the government-issued values and real market values.

This research employs a descriptive comparative method by overlay analysis techniques. The result show that the highest average land value is based on transaction prices at , followed by NJOP at , and the lowest from ZNT at . the comparative ratio between ZNT, NJOP, and Transaction Prices is 1 : 1,2 : 1,4. These disparities have the potential to cause tax revenue losses, unfair compensation in land acquisition, and misalignment in spatial planning.

The study concludes that while ZNT and NJOP serve as important tools for land administration and taxation, they require adjustments and synchronization with actual market conditions to ensure their reliability and fairness. The researcher recommends that future land valuation policies incorporate more real-time market data and community input, especially in rapidly developing urban areas like Klojen.

Keywords: *Land Valuation; Land Value Zone (ZNT); Tax Object Sale Value (NJOP); Market Transaction Price; Disparity.*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRACT.....	ix
INTISARI.....	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
A. Kajian Terdahulu.....	6
B. Kerangka Teoritis.....	19
1. Nilai Tanah.....	19
2. Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah.....	21
3. Zona Nilai Tanah.....	25
4. Nilai Jual Objek Pajak.....	26
5. Harga Transaksi.....	28
6. Disparitas.....	29
C. Kerangka Pemikiran.....	30
D. Hipotesis.....	30
BAB III METODE PENELITIAN.....	31
A. Format Penelitian.....	31

B.	Lokasi Penelitian	32
C.	Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan Sampel	33
D.	Definisi Operasional Variabel Penelitian	35
E.	Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data.....	36
F.	Analisis Data	37
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....		44
A.	Gambaran Umum Kota Malang	44
B.	Gambaran Umum Kecamatan Klojen	45
C.	Kantor Pertanahan Kota Malang	48
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN.....		53
A.	Penentuan Sampel Penelitian	53
1.	Penentuan Sampel Kecamatan	53
2.	Penentuan Sampel Per Kelurahan	53
3.	Penentuan Sampel Dalam Kelurahan.....	55
B.	Penyajian Data Hasil Penelitian	57
1.	Nilai Tanah Berdasarkan ZNT	57
2.	Nilai Tanah Berdasarkan NJOP	59
3.	Nilai Tanah Berdasarkan Harga Transaksi	63
C.	Analisis.....	67
1.	Analisis Komparatif Nilai Tanah	67
2.	Analisis Disparitas Nilai Tanah	71
BAB VI PENUTUP		84
A.	Kesimpulan.....	84
B.	Saran.....	85
DAFTAR PUSTAKA		86

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai sumber daya alam maupun sebagai aset ekonomi. Secara fisik, tanah merupakan bagian dari permukaan bumi yang terhubung langsung dengan berbagai aktivitas manusia, seperti pembangunan, pertanian, dan pemukiman (Nuharta et al., 2020). Secara abstrak, tanah juga memiliki nilai ekonomi yang signifikan karena hak pemanfaatan yang dapat diperjualbelikan. Nilai ini menjadikan salah satu aset paling berharga dalam pengelolaan sumber daya alam (Muhammad Asyrof Hardanu, 2022). Fungsi tanah yang beragam, mulai dari sebagai media pertumbuhan tanaman, tempat tinggal, hingga fondasi bagi pembangunan infrastruktur, memengaruhi dinamika permintaan dan penyediaan tanah di pasar.

Permintaan tanah terus meningkat seiring dengan pertumbuhan populasi dan urbanisasi. Kebutuhan akan lahan untuk tempat tinggal, infrastruktur, dan aktivitas ekonomi lainnya menyebabkan permintaan tanah selalu bertambah. Namun, penyediaan tanah bersifat tetap karena luasnya yang tidak dapat diperluas. Kesenjangan antara permintaan dan penyediaan ini menciptakan tekanan pada pasar tanah, menjadikannya semakin langka dan berharga (Reksohardiprojo et al., 1994). Situasi ini mendorong kenaikan harga lahan di berbagai wilayah, terutama di lokasi strategis yang memiliki aksesibilitas tinggi dan fasilitas lengkap. Selain itu, pembangunan infrastruktur seperti jalan raya, fasilitas pendidikan, dan rumah sakit semakin meningkatkan daya tarik suatu kawasan, yang pada akhirnya memperkuat hubungan langsung antara permintaan dan nilai tanah (Mahardini & Woyanti, 2012).

Nilai tanah dapat didefinisikan sebagai harga yang dapat diterima dalam transaksi jual beli ataupun sewa tanah. Nilai tanah sendiri dipengaruhi oleh beberapa faktor, di antaranya yaitu lokasi geografis, potensi ekonomi wilayah, aksesibilitas, kondisi pasar tanah, serta karakteristik fisik tanah itu sendiri. Lokasi yang strategis dengan potensi pengembangan infrastruktur

cenderung memiliki nilai tanah yang lebih tinggi dibandingkan dengan lokasi lainnya (Yusmita, 2020).

Nilai tanah sering digunakan sebagai acuan di berbagai bidang dalam pengelolaan tanah, seperti perencanaan tata ruang, perpajakan, hingga transaksi properti. Dalam perencanaan tata ruang, nilai tanah menjadi indikator utama untuk menentukan pemanfaatan lahan secara efisien dan berkelanjutan. Di sektor perpajakan, nilai tanah menjadi dasar perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Sementara itu, dalam transaksi properti, nilai tanah digunakan sebagai acuan harga jual beli yang mencerminkan kondisi pasar (Ashari et al., 2020). Hal ini menunjukkan bahwa nilai tanah tidak hanya mencerminkan kondisi pasar, tetapi juga menjadi dasar penting dalam pengambilan keputusan terkait tata ruang seperti Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) (Dwijayanti, 2013).

Berbagai metode digunakan untuk mendapatkan nilai tanah, seperti pendekatan perbandingan pasar, biaya reproduksi, serta pendekatan pendapatan. Pendekatan perbandingan pasar didasarkan pada transaksi tanah di wilayah sekitar, sementara pendekatan biaya reproduksi menghitung nilai tanah berdasarkan biaya pengembangan. Di sisi lain, pendekatan pendapatan menilai tanah berdasarkan potensi pendapatan yang dapat dihasilkan (Rianto & Jaya, 2000).

Selain itu, Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sering digunakan sebagai acuan formal untuk menentukan nilai tanah (Santoso et al., 2017). Peta ZNT merupakan instrument yang digunakan untuk mempresentasikan nilai pasar tanah berdasarkan zona tertentu, yang diperoleh melalui analisis data harga tanah di berbagai lokasi. Dengan adanya Peta ZNT, pemangku kepentingan dapat lebih mudah mengidentifikasi wilayah dengan nilai tanah yang tinggi maupun rendah, yang selanjutnya memengaruhi investasi dan pengembangan infrastruktur (Sutaryono, 2013). Di sisi lain, NJOP yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) memiliki peran penting sebagai dasar perhitungan pajak yang dibayarkan oleh pemilik tanah, namun sering kali

nilainya tidak sejalan dengan harga pasar aktual karena tidak mempertimbangkan faktor-faktor dinamis seperti perubahan ekonomi dan permintaan pasar (Santoso et al., 2017). Sementara itu, Harga Transaksi sering kali menjadi indikator nilai pasar yang lebih relevan, dimana faktor-faktor seperti lokasi geografis, potensi ekonomi wilayah, serta kondisi permintaan dan penawaran di pasar yang mencerminkan kesepakatan langsung antara penjual dan pembeli (Prasakti, 2021).

Meski demikian, nilai tanah yang diperoleh dari berbagai metode ini sering kali menunjukkan perbedaan. Perbedaan tersebut menimbulkan disparitas nilai tanah yang tidak hanya membingungkan masyarakat, tetapi juga menimbulkan persoalan dalam administrasi pertanahan dan perpajakan (Widiatmoko, 2017). Untuk memberikan gambaran konkret mengenai disparitas nilai tanah, penelitian ini mengambil lokasi di Kecamatan Klojen, Kota Malang. Wilayah ini dipilih karena menjadi salah satu pusat kota yang strategis serta terdapat beragam karakteristik lahan, sehingga menjadi representasi yang baik untuk melihat variasi nilai tanah.

Data nilai tanah dalam penelitian ini diperoleh dari Komputerisasi Kegiatan Kegiatan Pertanahan (KKP) pada Kantor Pertanahan Kota Malang, ditemukan beberapa kasus ketidaksesuaian nilai antara ZNT, NJOP, dan Harga Transaksi di Kecamatan Klojen. Dalam hal ini, terdapat bidang tanah di Kelurahan Sukoharjo dengan NIB 02864, yang dilakukan proses peralihan hak melalui jual beli, nilai NJOP tercatat lebih tinggi dibandingkan dengan Harga Transaksi maupun ZNT. Berdasarkan ZNT, nilai tanah tersebut adalah Rp5.091.000,00/m², sedangkan NJOP pada Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) menunjukkan angka Rp13.125.000,00/m², sementara Harga Transaksi untuk tanah tersebut hanya sekitar Rp4.091.961,00/m². Sebaliknya, terdapat pula kasus di mana Harga Transaksi lebih tinggi dibandingkan ZNT dan NJOP. Pada bidang tanah dengan NIB 04629 di wilayah yang sama, ZNT menunjukkan nilai Rp6.952.000,00/m², sementara NJOP pada SPPT PBB tercatat sebesar Rp6.195.000,00/m², namun Harga Transaksi untuk tanah tersebut mencapai

sekitar Rp9.592.326,00/m².

Ketidaksesuaian nilai tanah ini berdampak terhadap berbagai aspek, baik bagi pemerintah maupun masyarakat. Dari sisi pemerintah, perbedaan ini mengakibatkan rendahnya penerimaan pajak, karena NJOP sering kali tidak mencerminkan nilai pasar tanah yang sebenarnya, sehingga negara kehilangan potensi pendapatan dari sektor pajak properti yang seharusnya bisa dikelola lebih optimal (Suhael, 2024). Sementara itu, bagi masyarakat, disparitas nilai tanah ini menimbulkan dampak negatif yang cukup besar, seperti kebingungan dalam menentukan harga jual atau beli tanah akibat ketidaksesuaian antara nilai yang ditetapkan dan kondisi pasar aktual. Dalam praktiknya, perbedaan nilai ini dapat menyulitkan proses transaksi, terutama dalam penentuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilaporkan pada Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) serta Pajak Penghasilan (PPH) yang dilaporkan pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP). Ketidaksesuaian ini juga sering kali menyebabkan nilai tanah yang ditetapkan dalam Akta Jual Beli PPAT tidak sesuai dengan yang diterima oleh kantor BAPENDA, sehingga mengakibatkan proses validasi yang berbelit-belit dan memakan waktu lebih lama (Prasakti, 2021).

Selain itu, dalam beberapa kasus, perbedaan nilai antara NJOP dan Harga Transaksi dapat membuka peluang spekulasi di pasar tanah. Beberapa pihak mungkin memanfaatkan disparitas ini untuk menghindari pajak dengan mencantumkan nilai transaksi yang lebih rendah dari nilai pasar sebenarnya, yang berpotensi merugikan negara dalam penerimaan pajak dan menciptakan ketidakadilan dalam sistem perpajakan tanah. Masyarakat juga dapat mengalami ketidakpastian hukum dalam proses jual beli tanah karena nilai yang digunakan dalam transaksi sering kali berbeda dengan yang diakui oleh instansi terkait (Anastasia et al., 2022).

Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis nilai tanah dengan pendekatan deskriptif komparatif guna memberikan pemahaman yang lebih baik mengenai perbandingan nilai tanah berdasarkan Zona Nilai Tanah, Nilai Jual Objek Pajak, dan Harga Transaksi di Kecamatan Klojen, Kota

Malang. Melalui analisis ini, diharapkan dapat memberikan gambaran yang lebih objektif mengenai tingkat kesesuaian antar parameter nilai tanah. Penekanan pada perbandingan ketiga parameter ini bertujuan untuk mengidentifikasi adanya disparitas nilai tanah yang terjadi di lapangan. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya memberikan kontribusi akademis dalam penilaian tanah, tetapi juga memberikan informasi awal yang dapat menjadi dasar pertimbangan bagi pemerintah dalam menyusun kebijakan penilaian tanah yang lebih adil, akurat, dan responsif terhadap kondisi pasar.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, penelitian ini akan menganalisis bagaimana disparitas nilai tanah berdasarkan Zona Nilai Tanah, Nilai Jual Objek Pajak, dan Harga Transaksi di Kecamatan Klojen Kota Malang.

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui disparitas nilai tanah berdasarkan Zona Nilai Tanah, Nilai Jual Objek Pajak, dan Harga Transaksi di Kecamatan Klojen Kota Malang.

Penelitian ini memiliki manfaat teoritis dan praktis. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan dalam bidang ilmu penilaian tanah, khususnya terkait perbandingan antara ZNT, NJOP, dan Harga Transaksi. Secara praktis, hasil penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan bagi instansi terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Pemerintah Daerah, dalam melakukan evaluasi nilai tanah dan menyusun kebijakan penilaian yang lebih akurat dan responsif terhadap dinamika pasar. Dengan demikian, penelitian ini dapat berkontribusi dalam meningkatkan keakuratan sistem penilaian tanah serta mendukung terciptanya kepastian dan kemudahan dalam proses transaksi pertanahan.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan terhadap data penelitian yang telah dilaksanakan, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Hasil analisis perbandingan nilai tanah menunjukkan bahwa nilai rata-rata tanah tertinggi diperoleh dari nilai tanah berdasarkan Harga Transaksi sebesar Rp6.079.974/m², diikuti nilai tanah berdasarkan NJOP sebesar Rp5.260.070/m², dan nilai terendah berasal dari nilai tanah berdasarkan ZNT dengan rata-rata Rp4.540.442/m². Rasio perbandingan nilai tanah berdasarkan ZNT, NJOP, dan Harga Transaksi adalah 1: 1,2 : 1,4.
2. Disparitas nilai tanah di Kecamatan Klojen menunjukkan perbedaan antara ketiga pendekatan penilaian, yaitu ZNT, NJOP, dan Harga Transaksi. Tingkat disparitas dinilai berdasarkan selisih nominal absolut dan persentase disparitas, yaitu persentase perbedaan nilai terhadap nilai terendah pada masing-masing parameter. Berdasarkan hasil analisis, disparitas tertinggi terjadi antara nilai tanah berdasarkan Harga Transaksi dan ZNT, dengan selisih rata-rata nominal sebesar Rp1.539.532 atau persentase disparitas 25%. Selanjutnya, disparitas antara nilai tanah berdasarkan NJOP dan Harga Transaksi menunjukkan selisih nominal sebesar Rp819.904 atau dengan persentase disparitas 13%. Sementara itu, disparitas antara nilai tanah berdasarkan ZNT dan NJOP memiliki selisih terendah, yaitu dengan selisih nominal sebesar Rp719.628 .000 atau 12%. Tingginya disparitas ini disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain yaitu frekuensi pembaruan data yang tidak seimbang, perbedaan metode penilaian, pengaruh lokasi dan dinamika Kawasan, kebijakan fiskal daerah dan spekulasi pasar. Disparitas ini memiliki dampak besar, baik dari sisi potensi kehilangan penerimaan pajak maupun dari sisi ketidakpastian dalam transaksi.

B. Saran

1. Mengingat adanya disparitas nilai tanah di antara ketiga metode penilaian, sangat disarankan agar instansi terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Badan Pendapatan Daerah (Bapenda), melakukan evaluasi dan pembaruan data nilai tanah secara rutin dan terkoordinasi. Penyesuaian nilai ZNT dan NJOP sebaiknya memperhatikan fluktuasi harga pasar yang sebenarnya, terutama di daerah yang berkembang pesat. Selain itu, perlunya keselarasan data antar instansi juga penting, sehingga informasi mengenai nilai tanah menjadi konsisten dalam pelayanan publik, penghitungan pajak, dan pengambilan kebijakan.
2. Pemerintah daerah juga disarankan untuk memanfaatkan teknologi informasi berbasis spasial, seperti GIS dan dashboard pemantauan nilai tanah, demi meningkatkan transparansi dan akurasi dalam penilaian nilai tanah. Dengan adanya integrasi teknologi, masyarakat bisa mengakses nilai tanah secara online dan mendapatkan informasi yang relevan sebelum melakukan transaksi, sehingga mengurangi potensi spekulasi dan kesalahan dalam pelaporan nilai.
3. Peneliti yang akan datang, disarankan untuk mengembangkan penelitian lebih lanjut dengan menganalisis faktor-faktor penyebab terjadinya disparitas nilai tanah, seperti aksesibilitas, intensitas pembangunan, atau kebijakan perpajakan. Selain itu, melakukan studi komparatif antar wilayah atau periode waktu dapat menunjukkan tren disparitas dan efektivitas kebijakan dalam merespons perubahan nilai tanah. Kajian lanjutan juga dapat berfokus pada dampak atau implikasi disparitas nilai tanah terhadap aspek legal, fiskal, dan sosial. Penelitian semacam ini akan memberikan kontribusi lebih luas untuk menyusun sistem penilaian tanah yang adil, akurat, dan mengutamakan kepentingan publik.

DAFTAR PUSTAKA

- Anastasia, S., Nurohman, R., Zaidan, D. T. N., & Mubarok, A. (2022). Implikasi Hukum Agraria terhadap Konflik Pertanahan Indonesia. *Ardenjaya*, 4.
- Ashari, T. I., Subiyanto, S., & Amarohman, F. J. (2020). Analisis Perbandingan Zona Nilai Tanah di Wilayah Sekitar Gerbang Tol Boyolali dan Bundaran Solidaritas. *Geodesi UNDIP*, 9, 42–50.
- Asmarani, N. G. C. (2021). *Definisi Nilai Jual Objek Pajak*. DDTC News. <https://news.ddtc.co.id/literasi/kamus/27679/apa-itu-nilai-jual-objek-pajak>
- Bapenda. (2024). *Berkenalan Dengan NJOPTKP Dalam Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan*. Artikel Bapenda Jakarta. <https://bapenda.jakarta.go.id/artikel/yuk-berkenalan-dengan-njoptkp-dalam-pajak-bumi-dan-bangunan-perdesaan-dan-perkotaan>
- Budisusanto, Y., Zakkiyah, W., & Dediyo, A. (2020). Pembuatan Webgis Zona Nilai Tanah Untuk Penghitungan BPHTB Serta PPh Dalam Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan Menggunakan Google Maps Api (Studi Kasus: Kota Solok, Provinsi Sumatera Barat). *Geoid*, 15, 179–188. <https://iptek.its.ac.id/index.php/geoid/article/view/6954/4772>
- Datama, R. O. (2022). *Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Dengan Menggunakan Metode Sebaran Sampling Berdasarkan Data Responden Di Kabupaten Pesawaran*. Universitas Lampung.
- Deviantari, U. W., Budisusanto, Y., & Fadila, E. N. (2016). Analisa Perbandingan Nilai Tanah Dengan NJOP Untuk Meningkatkan Potensi PAD (Pendapatan Asli Daerah) Khususnya PBB dan BPHTB (Studi Kasus: Area *Geoid*, 10–14. <http://iptek.its.ac.id/index.php/geoid/article/view/2264%0Ahttps://iptek.its.ac.id/index.php/geoid/article/viewFile/2264/1830>
- Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2023). *Pedoman Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah* (T. K. Dewi, R. Wahyuningsih, S. H. Setyawan, H. Soekoco, S. Wahyudin, G. P. Nugraha, A. M. Rani, P. Santoso, E. Zainatun, Nasrullah, S. Nugroho, Misra, I. Sofi, Sutarto, A. Bachtiar, A. R. Hakim, H. A. Pratama, L. F. Siregar, M.

- Jazuli, ... F. Dwihasti (eds.)). Direktorat Kapasitas dan Pelaksanaan Transfer, Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan. <https://djpk.kemenkeu.go.id/wp-content/uploads/2023/07/Konsep-Buku-Pedum-PDRD-Kabupaten-atau-Kota-Revisi.pdf>
- Dwijayanti, R. (2013). Valuasi ekonomi bphtb dan pnbp berdasarkan peta zona nilai tanah, harga transaksi dan njop di kabupaten sleman. In *Repository STPN*. STPN YOGYAKARTA.
- Eckert, J. (1990). *PI*.
- Fahirah, Basong, A., & Tagala, H. H. (2010). Identifikasi Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan Dan Bangunan Pada Perumahan Tipe Sederhana. *SMARTek*, 8.
- Farikha, D. A., & Adhim, N. (2023). Disparitas Penentuan Harga Transaksi Dalam Jual Beli Tanah Dan Pendaftarannya. *UNES Law Review*, 5(4), 1876–1887. <https://review-unes.com/index.php/law/article/view/566/329>
- Fathoni, M. A. Ab. M. Al. (2021). *Analisis Yuridis Terhadap Perbedaan Harga Transaksi Jual Beli Tanah Antara Harga Yang Sebenarnya Dengan Harga Yang Tercantum Didalam Akta Jual Beli (Studi Kasus Di Kabupaten Nganjuk)*. Universitas Islam Malang.
- Gay, & Diehl. (1992). *Reserach Methods for Business and Management*. MacMillan Publishing Company.
- Hidayati, A., Nurdialy, M., Patabang, M., Rosiana, N., & Juwita, S. (2024). Penetapan Nilai Jual Objek Pajak PBB dan BPHTB di Kota Bogor. *Jurnal Co-Value: Jurnal Ekonomi, Koperasi & Kewirausahaan IPB*, 15(1). <https://journal.ikopin.ac.id/index.php/covalue/article/view/4421/3521>
- Hidayati, & Harjanto. (2003). *Konsep Dasar Penilaian Properti*. BPFE Yogyakarta.
- Law Firm, S. (2024). *Pengertian NJOP dan Cara Menghitungnya*. <https://siplawfirm.id/pengertian-njop/?lang=id>
- Lumi, V. J., Palilingan, T. N., & Muaja, H. S. (2020). Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Sebagai Salah Satu Indikator Penetapan Ganti Rugi Pada Pengadaan Lahan Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Lex Privatum Fakultas Humum*

Unsrat, VIII(3), 141–150.

- Maharani, K. T., Deviantari, U. W., & Budisusanto, Y. (2022). Analisis Nilai Tanah di Wilayah Kota Penyangga (Studi Kasus: Kota Surabaya). *Geoid*, 17. <https://iptek.its.ac.id/index.php/geoid/article/view/7407/6628>
- Mahardini, I., & Woyanti, N. (2012). Analisis Pengaruh Harga, Pendapatan, Lokasi, Dan Fasilitas Terhadap Permintaan Rumah Sederhana (Studi Kasus Perumahan Puri Dinar Mas Semarang). *Journal Of Economics Universitas Diponegoro*, 01, 1–11.
- Maimanah, Z. A., Ispriyarso, B., & Prananingtyas, P. (2019). Pemanfaatan Dokumen Zona Nilai Tanah (Znt) Sebagai Dasar Pemungutan Penerimaan Negara Bukan Pajak. *Notarius*, 12.
- Mar'ah, N. (2025). Problematika Hukum Kenaikan Nilai Jual Objek Pajak-Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP-PBB) Terhadap Proses Peralihan Hak Atas Tanah Pada Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Blora. Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- Maulida, R. (2024). *Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)*. Online Pajak. <https://www.online-pajak.com/tentang-pajak-pribadi/njop>
- Muhammad Asyrof Hardanu. (2022). Analisis Pengaruh Lokasi Central Business District Terhadap Nilai Tanah Di Sekitarnya (Studi Kasus Kecamatan Medan Sunggal). *PKN STAN E-Repository*. http://eprints.pknstan.ac.id/845/2/02.Abstrak_Muhammad_Asyrof_Hardanu_2302190403.pdf
- Narindra, H. (2019). *Pengaturan Zona Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional*. Universitas Brawijaya Malang.
- Nuharta, I. G. K., Muktibowo, A. K., & Paturusi, S. A. (2020). Perubahan Nilai Tanah Zonasi Kawasan di Desa Kutuh Sejak Berkembangnya Obyek Daya Tarik Wisata Pantai Pandawa. *JGISE*, 3, 143–151.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.07/2018 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (2018).
- Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian

- Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (2015).
- Prasakti, D. (2021). *Perbedaan Nilai Transaksi Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Notariil Dengan Hasil Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kota Palembang* [Universitas Sriwijaya]. https://repository.unsri.ac.id/64098/2/RAMA_74102_02022681923009_003101620301_01_front_ref.pdf
- Presyilia, L. (2002). *Studi Kajian Nilai Lahan*. Universitas Kristen Petra, Surabaya.
- Reksohardiprojo, Sukanto, & Karseno, A. . (1994). *Ekonomi Perkotaan Yogyakarta* (Edisi Keti).
- Rianto, R. E., & Jaya, W. K. (2000). Pendekatan Penilaian Properti Untuk Estimasi Nilai Sewa Tanah Dan Bangunan Pt. Ka (Persero) Daop Vi Guna Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (Pad) Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta. *Ekonomi Dan Bisnis UGM*, 3, 332–338.
- Sadyohutomo, M. (2008). *Manajemen Kota dan Wilayah Realita dan Tantangan*. Bumi Aksara.
- Sanjaya, R. R., Muslih, M., & Martinouva, R. A. (2024). Pemanfaatan Zona Nilai Tanah Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli. *Jurnal Hukum Malahayati*, 5(2), 166–176. <https://ejurnalmalahayati.ac.id/index.php/hukummalahayati/article/view/15454/pdf>
- Santoso, G. F., Suprayogi, A., & Sasmito, B. (2017). Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Untuk Menentukan Nilai Objek Pajak Berdasarkan Harga Pasar Menggunakan Aplikasi Sig (Studi Kasus : Kecamatan Tingkir, Kota Salatiga). *Jurnal Geodesi Undip*, 6, 4.
- Setatriaya, A., & Sastriawan, H. A. (2024). Penerapan Peta Zona Nilai Tanah Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Lombok Timur. *Private Law FH UNRAM*, 4(2), 369–378. https://unram.sgp1.digitaloceanspaces.com/simlitabmas/kinerja/penelitian/jurnal/659a9baa-af04-44b5-8e4b-d8594eb52897-4853-Article_Text-14641-1-10-20240612.pdf

- Sitorus, L. P. M., Subiyanto, S., & Yuwono, B. D. (2016). Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar Dengan Metode Pendekatan Penilaian Massal di Kecamatan Mijen Kota Semarang. *Geodesi UNDIP*, 5, 345–353.
- Sodikin, A. (2019). *Penggunaan Zona Nilai Tanah Sebagai Dasar Pemilihan Data Perbandingan Untuk Penilaian Tanah Dengan Pendekatan Perbandingan Data Pasar*. DJKN.KemenKeu.
- SPI. (2018). *Kode Etik Penilai Indonesia Dan Standar Penilaian Indonesia* (MAPPI (ed.); Edisi VII).
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D* (1st ed.). Alfabeta.
- Suhael. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Bersertifikat Dalam Pelaksanaan Pengembangan Jalan Usaha Tani (Studi Kasus : Di Desa Kalijaga Tengah Kecamatan Aikmel). *Juridica UGR*, 5.
- Sumardianto, F., Memah, M. Y., & Rumangit, F. A. J. (2022). Analisis Bea Perolehan Hak Atas Tanah (Perbandingan Berdasarkan Njop Dan Peta Znt) Di Kecamatan Tomohon Tengah Kota Tomohon. *Agrirud*, 3, 505–517.
- Sutaryono. (2013). *Problematika Zona Nilai Tanah*. <https://manajemenpertanahan.blogspot.com/2013/01/problematika-zona-nilai-tanah.html>
- Undang-Undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (1960).
- Widiatmoko, E. N. (2017). *Perbandingan Nilai Tanah Berbasis Bidang, Peta ZNT, NJOP SPPT PBB, dan Harga Pasar Serta Dampaknya Terhadap Nilai PNPB, BPHTB dan PBB (Studi di Kecamatan Toroh Kabupaten Grobogan)*. STPN YOGYAKARTA.
- Yusmita, Y. (2020). *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Dalam Penilaian Tanah*. Kementerian Keuangan Republik Indonesia. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13581/Faktor-Faktor-Yang-Mempengaruhi-Nilai-Dalam-Penilaian-Tanah.html>