

**PERBANDINGAN NILAI ZONA NILAI TANAH BADAN PENDAPATAN
DAERAH TERHADAP ZONA NILAI TANAH BADAN PERTANAHAN
NASIONAL DI KAWASAN NEGLASARI KELURAHAN CIBULUH
KECAMATAN BOGOR UTARA TAHUN 2023**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Sarjana Terapan di
Bidang Pertanahan Pada Program Diploma IV Pertanahan**



Disusun Oleh:

Daiva Prabu Yudha

NIT. 21303874

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2025**

ABSTRACT

This study aims to analyze the comparison between Land Value Zone (ZNT) values determined by the Regional Revenue Agency (Bapenda) and the National Land Agency (BPN) in the Neglasari area, Cibuluh Sub-district, North Bogor District. Discrepancies between the two institutions' valuations potentially affect the accuracy of the Tax Object Sales Value (NJOP) and the fairness of the regional tax system. This research applies a descriptive qualitative approach using a case study method. Data were obtained through official documents from Bapenda and BPN for the year 2023, supported by interviews and field observations. The findings reveal significant differences in land values at several points, driven by differing assessment methodologies, the absence of an integrated data system, and the lack of regular updates. These findings highlight the urgent need for institutional coordination, timely land value updates aligned with market conditions, and integrated systems to support a more equitable and accurate NJOP determination..

Keywords: Land Value, Bapenda, BPN, NJOP, Cibuluh Sub-district

DAFTAR ISI

| | |
|---|-------------|
| LEMBAR PENGESAHAN | i |
| PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI..... | ii |
| MOTTO | iii |
| HALAMAN PERSEMBAHAN | iv |
| KATA PENGANTAR..... | vi |
| INTISARI | viii |
| <i>ABSTRACT</i> | ix |
| DAFTAR ISI..... | x |
| DAFTAR GAMBAR..... | xiii |
| DAFTAR TABEL | xiv |
| DAFTAR LAMPIRAN | xv |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang..... | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 5 |
| C. Tujuan Penelitian..... | 5 |
| D. Manfaat Penelitian | 5 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... | 7 |
| A. Kajian Literatur | 7 |
| B. Landasan Teori..... | 12 |
| C. Kerangka Pemikiran..... | 18 |
| BAB III METODE PENELITIAN | 20 |
| A. Format Penelitian | 20 |
| B. Lokasi Penelitian..... | 20 |

| | |
|---|-----------|
| C. Informan dan Teknik Pengambilan Informan | 21 |
| D. Definisi Konseptual | 21 |
| E. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data | 22 |
| F. Teknik Analisis Data | 24 |
| BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN | 27 |
| A. Kota Bogor..... | 27 |
| B. Gambaran Umum Kecamatan Bogor Utara | 30 |
| C. Gambaran Umum Kelurahan Cibuluh | 30 |
| D. Gambaran Umum Wilayah Neglasari..... | 36 |
| E. Kantor Pertanahan Kota Bogor..... | 37 |
| F. Badan Pendapatan Daerah Kota Bogor | 39 |
| BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN | 42 |
| A. Perbandingan Nilai ZNT Bapenda dan ZNT BPN di Kelurahan Cibuluh..... | 42 |
| B. Faktor Penyebab Ketidaksesuaian Nilai ZNT Bapenda dan ZNT BPN di Wilayah Neglasari..... | 45 |
| C. Evaluasi Permasalahan dan rekomendasi Perbaikan dalam Implementasi ZNT..... | 51 |
| BAB VI PENUTUP | 55 |
| A. Kesimpulan | 55 |
| B. Saran | 56 |
| DAFTAR PUSTAKA | 58 |
| LAMPIRAN..... | 61 |
| PANDUAN WAWANCARA..... | 62 |
| Lampiran 1 Panduan Wawancara | 62 |
| Lampiran 2 Surat Permohonan Izin Penelitian dan Pengambilan Data..... | 64 |

| | |
|---|----|
| Lampiran 3 Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT) | 65 |
|---|----|

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah (HKPD), pajak daerah yang dikelola oleh pemerintah daerah mencakup Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) serta Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dalam pelaksanaannya, penetapan besaran PBB-P2 merupakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yang didasarkan pada data nilai tanah yang akurat, dan mencerminkan kondisi pasar yang sebenarnya. NJOP menjadi dasar utama dalam perhitungan besaran pajak yang dibebankan kepada masyarakat, sehingga ketepatan dan keadilan dalam penentuannya berpengaruh terhadap penerimaan daerah serta persepsi keadilan wajib pajak. Oleh karena itu, diperlukan pemanfaatan data nilai tanah yang terstandarisasi kondisi pasar aktual sebagai dasar penetapan NJOP. Hal ini penting untuk memastikan kebijakan fiskal daerah dapat berjalan secara adil, serta mampu meningkatkan potensi penerimaan daerah tanpa menimbulkan beban berlebih bagi masyarakat.

Sebagai upaya menjawab kebutuhan tersebut, pemerintah mulai menerapkan sistem Zona Nilai Tanah (ZNT). ZNT merupakan hasil pemetaan nilai tanah berdasarkan pengelompokan wilayah yang memiliki kemiripan dalam hal nilai jual tanahnya. Setiap zona menggambarkan satu kesatuan nilai tanah yang dinilai homogen, artinya nilai jual tanah di dalam zona tersebut relative sama atau tidak jauh berbeda. Pembagian ini dilakukan berdasarkan berbagai pertimbangan, seperti kondisi geografis, jenis penggunaan lahan, fungsi sosial ekonomi, hingga perkembangan wilayah di sekitarnya.

Keberadaan ZNT sangat penting yang berfungsi sebagai landasan utama dalam menentukan kebijakan yang berkaitan dengan pertanahan dan fiskal, salah satunya adalah penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) oleh pemerintah daerah. Selain itu, ZNT juga digunakan dalam proses pengadaan

tanah oleh pemerintah, pengelolaan tata ruang wilayah, serta menjadi acuan dalam menentukan ganti rugi dalam proyek pembangunan. Di Kota Bogor, penyusunan dan pembaruan ZNT dilakukan oleh dua lembaga yang berbeda, yaitu Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Badan Pendapatan Daerah (Bapenda). Kedua instansi ini memiliki pendekatan dan data tersendiri dalam menentukan nilai zona tanah.

Pada tahun 2023, Kantor Pertanahan Kota Bogor telah melakukan pembaruan data ZNT untuk seluruh wilayah administrasi sebagai bagian dari upaya peningkatan informasi pertanahan, sementara Bapenda juga menetapkan zonasi nilai tanah dengan tujuan mendukung optimalisasi penerimaan PBB-P2 dan BPHTB. Meskipun keduanya memiliki tujuan yang serupa dalam mendukung kebijakan fiskal dan pertanahan, dalam praktiknya sering ditemukan perbedaan nilai antara ZNT yang disusun oleh BPN dan yang digunakan oleh Bapenda. Perbedaan tersebut menimbulkan pertanyaan terkait konsistensi data, keakuratan penilaian, serta potensi dampaknya terhadap nilai NJOP yang menjadi dasar utama pengenaan pajak bagi masyarakat. Perbedaan nilai ZNT ini dapat mencerminkan adanya tantangan koordinasi antar instansi dalam memastikan data yang digunakan benar-benar mencerminkan kondisi pasar tanah yang aktual dan dapat diterima secara adil oleh seluruh pihak terkait.

Ketidaksesuaian nilai antara ZNT BPN dan ZNT Bapenda berpotensi menimbulkan ketidakpastian dalam pengambilan keputusan fiskal, terutama terkait penetapan NJOP yang menjadi dasar utama perhitungan PBB-P2 dan BPHTB. Perbedaan data ini juga menimbulkan ketidakadilan dalam pengenaan pajak, karena wajib pajak di kawasan tertentu berpotensi dikenai tarif pajak yang tidak proporsional terhadap nilai pasar tanah yang sebenarnya. Selain itu, perbedaan nilai antar instansi bisa berdampak pada proses pengadaan tanah dan penentuan besaran ganti rugi dalam proyek pembangunan pemerintah (Sutaryono, 2013).

Perbedaan nilai ZNT yang ditetapkan oleh dua instansi tersebut, meskipun disusun untuk tujuan yang sama, yaitu mendukung kebijakan

fiskal dan pengelolaan pertanahan menunjukkan kurangnya keselarasan dalam sistem penilaian tanah di tingkat daerah. Dalam pelaksanaannya, ZNT dari Bapenda lebih dominan digunakan untuk kepentingan perpajakan seperti penetapan NJOP, sementara ZNT dari BPN lebih sering dijadikan rujukan dalam kegiatan pengadaan tanah dan pelaksanaan proyek pembangunan. Perbedaan ini tidak hanya menimbulkan ketidakjelasan dalam penerapannya, tetapi juga berdampak pada masyarakat sebagai pihak yang terkena langsung kebijakan tersebut. Ketidaksesuaian nilai antar instansi mencerminkan perlunya evaluasi mendalam terkait metode penilaian dan koordinasi kelembagaan yang lebih terintegrasi.

Di kawasan Neglasari, Kelurahan Cibuluh, Kecamatan Bogor Utara, ketimpangan nilai ZNT terlihat cukup mencolok. Wilayah tersebut mengalami percepatan pembangunan fisik dalam beberapa tahun terakhir, mulai dari pembangunan infrastruktur jalan hingga pengembangan kawasan perumahan. Perubahan ini berdampak langsung pada nilai tanah di wilayah tersebut, yang seharusnya tercermin secara proporsional dalam data ZNT. Namun dalam kenyataannya, terdapat selisih nilai antara ZNT Bapenda dan ZNT BPN di beberapa titik. Ketidaksesuaian ini menjadi perhatian khusus karena nilai tanah ditetapkan akan memengaruhi beban pajak yang diterima oleh masyarakat, serta menjadi dasar dalam perhitungan ganti rugi atas tanah yang digunakan untuk kepentingan pembangunan (Hidayati., 2024).

Kepadatan penduduk yang tinggi turut menjadi faktor yang mempercepat dinamika perubahan nilai tanah. Berdasarkan data BPS Badan Pusat Statistik, (2023), Kelurahan Cibuluh memiliki jumlah penduduk sebesar 14.450 jiwa dengan luas wilayah 1,03 km², menghasilkan tingkat kepadatan mencapai ±14.029 jiwa per km². Tingginya angka kepadatan ini mencerminkan tingginya aktivitas sosial ekonomi, permintaan lahan hunian, fasilitas umum, maupun kegiatan komersial. Seiring dengan meningkatnya kebutuhan dan daya pemanfaatan lahan, nilai tanah di wilayah tersebut cenderung mengalami lonjakan. Kondisi ini dapat tercermin dalam penetapan nilai tanah oleh instansi terkait, agar setiap

kebijakan yang diterapkan mencerminkan situasi pasar secara objektif dan adil.

Namun, kenyataannya masih terdapat perbedaan mencolok antara nilai zona tanah yang ditetapkan oleh Bapenda dan BPN. Perbedaan nilai antara kedua ZNT tersebut juga berpotensi menimbulkan persepsi ketidakadilan di kalangan masyarakat. Ketika wajib pajak merasa bahwa jumlah pajak yang dibebankan tidak mencerminkan nilai pasar yang sebenarnya, maka hal ini dapat mengurangi kepercayaan terhadap kebijakan fiskal pemerintah. Di sisi lain, bagi investor maupun pengembang properti, ketidakjelasan dalam nilai tanah menjadi hambatan dalam proses perencanaan maupun negosiasi lahan. Dalam jangka panjang, hal ini dapat berdampak pada pencapaian target penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang bersumber dari PBB-P2 dan BPHTB (P4W IPB, 2018).

Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk memahami lebih dalam perbedaan nilai antara ZNT yang ditetapkan oleh Bapenda dan ZNT dari BPN di kawasan Neglasari, Kelurahan Cibuluh. Fokus penelitian ini tidak hanya pada perbandingan nilainya, tetapi juga mengulas faktor yang memengaruhi perbedaan nilai tersebut, seperti perbedaan pendekatan penilaian dan kemampuan teknis dari masing-masing instansi. Selain itu, penelitian ini juga mengevaluasi dampak ditimbulkan dari ketidaksesuaian tersebut terhadap kebijakan fiskal daerah, khususnya dalam hal penetapan NJOP dan beban pajak yang ditanggung oleh masyarakat.

Sehubungan dengan uraian diatas, penelitian ini berfokus pada perbandingan ZNT yang ditetapkan oleh kedua instansi tersebut, diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi dalam bentuk rekomendasi kebijakan yang mendorong sinkronisasi data antar instansi, peningkatan transparansi dalam proses penilaian tanah, serta perbaikan sistem perpajakan daerah yang lebih adil dan akuntabel. Selain itu, hasil penelitian ini juga diharapkan menjadi bahan pertimbangan strategis bagi Pemerintah Kota Bogor dalam meningkatkan potensi pendapatan pajak daerah tanpa mengesampingkan prinsip keadilan sosial bagi masyarakat.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perbandingan nilai antara ZNT Bapenda dan ZNT BPN di Wilayah Neglasari Kelurahan Cibuluh Kecamatan Bogor Utara?
2. Apa faktor penyebab ketidaksesuaian nilai ZNT Bapenda dan ZNT BPN di Wilayah Neglasari Kelurahan Cibuluh Kecamatan Bogor Utara?
3. Bagaimana solusi ketidaksesuaian nilai ZNT Bapenda dan ZNT BPN di Wilayah Neglasari Kelurahan Cibuluh Kecamatan Bogor Utara?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini dilakukan antara lain untuk :

1. Untuk menganalisis perbandingan nilai ZNT Bapenda dan ZNT BPN di Wilayah Neglasari Kelurahan Cibuluh Kecamatan Bogor Utara.
2. Untuk mengetahui faktor penyebab ketidaksesuaian nilai ZNT Bapenda dan ZNT BPN di Wilayah Neglasari Kelurahan Cibuluh Kecamatan Bogor Utara.
3. Untuk mengetahui solusi ketidaksesuaian nilai ZNT Bapenda dan ZNT BPN di Wilayah Neglasari Kelurahan Cibuluh Kecamatan Bogor Utara.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu pengetahuan di bidang perpajakan dan tata ruang, khususnya terkait kajian perbandingan nilai Zona Nilai Tanah (ZNT) yang ditetapkan oleh dua instansi berbeda, yaitu Bapenda dan BPN. Temuan ini dapat memperkaya literatur akademik mengenai penyelarasan data pertanahan untuk penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

b. Hasil dari penelitian ini dapat menjadi referensi akademis bagi penelitian selanjutnya yang ingin menelaah kebijakan penilaian tanah oleh instansi pemerintah. Dengan menyoroti perbedaan nilai serta dampaknya, penelitian ini dapat menjadi dasar bagi studi-studi lanjutan fokus pada peningkatan keadilan fiskal dan efektivitas kebijakan pertanahan

2. Manfaat praktisi

a. Memberikan rekomendasi kepada pemerintah daerah, khususnya Pemerintah Kota Bogor, untuk meningkatkan koordinasi dan penyelarasan antara Bapenda dan BPN dalam penyusunan ZNT. Hal ini bertujuan agar data yang digunakan dalam penetapan NJOP dan kebijakan pertanahan dapat lebih konsisten, akurat, dan adil bagi masyarakat.

b. Membantu instansi terkait dalam mengidentifikasi faktor penyebab ketidaksesuaian nilai ZNT antar lembaga, sekaligus memberikan masukan strategis terkait solusi kebijakan yang dapat diterapkan untuk mengurangi ketimpangan tersebut. Penelitian ini diharapkan mendorong terciptanya sistem perpajakan yang lebih transparan, akuntabel, dan berbasis data yang terintegrasi.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perbandingan nilai Zona Nilai Tanah (ZNT) yang ditetapkan oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) di wilayah Neglasari, Kelurahan Cibuluh, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif, dengan menggali perbedaan nilai, metode penilaian, serta faktor-faktor yang menyebabkan ketidaksesuaian antara ZNT kedua instansi. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, dapat disimpulkan beberapa hal penting sebagai berikut:

1. Perbandingan Nilai ZNT Bapenda dan BPN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat perbedaan nilai yang cukup mencolok antara ZNT yang ditetapkan oleh Bapenda dan BPN di wilayah Neglasari, Kelurahan Cibuluh. Pada sebagian besar titik lokasi, nilai ZNT versi Bapenda cenderung lebih tinggi dibandingkan dengan nilai yang dikeluarkan oleh BPN. Selisih ini mencerminkan adanya perbedaan dalam pendekatan penilaian, tujuan penyusunan data, serta metode dan sumber informasi yang digunakan oleh kedua instansi. Kondisi ini menegaskan pentingnya sinkronisasi kebijakan dan sistem antar lembaga agar penetapan nilai tanah dapat lebih konsisten dan akurat di lapangan.

2. Ketidaksesuaian dalam Penyusunan ZNT di Kota Bogor

Proses penyusunan dan implementasi Zona Nilai Tanah (ZNT) oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kota Bogor, khususnya di wilayah Neglasari, Kelurahan Cibuluh, mengalami ketidaksesuaian yang terlihat. Ketidaksesuaian ini disebabkan oleh perbedaan tujuan institusional, metode penilaian, serta sumber data yang digunakan oleh kedua instansi. Bapenda menyusun ZNT untuk keperluan penetapan Nilai

Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), sementara BPN menetapkan ZNT untuk mendukung administrasi pertanahan dan keperluan pendaftaran hak atas tanah. Selain itu, perbedaan dalam jumlah dan kapasitas sumber daya manusia, serta belum adanya integrasi sistem informasi antara kedua lembaga, turut memperparah perbedaan nilai ZNT yang dihasilkan. Dengan demikian, penyusunan ZNT oleh masing-masing lembaga belum mampu memberikan hasil yang sinkron, terutama di wilayah yang mengalami dinamika pembangunan yang tinggi seperti Neglasari.

3. Solusi Ketidaksesuaian Nilai ZNT Bapenda dan BPN

Mengatasi ketidaksesuaian nilai antara ZNT Bapenda dan ZNT BPN, diperlukan beberapa langkah strategis. Pertama, peningkatan koordinasi kelembagaan melalui pembentukan sistem informasi terpadu yang memungkinkan pertukaran data secara real-time. Kedua, perlunya harmonisasi metodologi penilaian dan standar zonasi antar instansi agar hasil perhitungan lebih seragam. Ketiga, peningkatan kapasitas sumber daya manusia serta alokasi waktu yang memadai dalam proses survei lapangan juga menjadi kunci untuk menjamin keakuratan data. Terakhir, diperlukan sosialisasi yang lebih intensif kepada masyarakat guna meningkatkan pemahaman tentang peran dan manfaat ZNT dalam kebijakan perpajakan.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan yang diperoleh, terdapat beberapa rekomendasi yang dapat diajukan guna menyempurnakan proses perbandingan dan pemanfaatan Zona Nilai Tanah (ZNT) oleh instansi terkait, khususnya di wilayah Neglasari, Kelurahan Cibuluh antara lain sebagai berikut:

1. Penguatan Koordinasi dan Integrasi Data Antar Instansi

Diperlukan sinergi kelembagaan yang lebih kuat antara Bapenda dan BPN dalam menyusun, memperbarui, dan memanfaatkan data ZNT. Pengembangan sistem informasi terintegrasi yang memungkinkan akses data secara real-time sangat penting untuk meminimalkan perbedaan data dan meningkatkan efisiensi serta konsistensi dalam proses penilaian tanah.

2. Harmonisasi Metode Penilaian ZNT

Perlu dilakukan penyelesaian metodologi antara Bapenda dan BPN, terutama dalam pendekatan survei, klasifikasi wilayah, dan penggunaan teknokologi seperti GIS. Dengan metode yang sama, hasil penilaian tanah akan lebih akurat, objektif, dan dapat digunakan sebagai dasar bersama dalam kebijakan fiskal maupun pertanahan.

3. Peningkatan Kapasitas SDM Penilaian dan Dukungan Operasional

Jumlah dan kemampuan teknis tim penilai perlu ditingkatkan melalui pelatihan dan perekrutan perosenl tambahan. Hal ini penting agar proses survei lapangan dan validasi data dapat dilakukan secara menyeluruh, terlebih di wilayah pada atau berkembang seperti Nenglasari..

4. Pembaruan ZNT Secara Teratur dan Adaptif terhadap Pasar

Pemerintah daerah bersama BPN perlu menjamin bahwa pembaruan ZNT dilakukan secara periodik dan menyesuaikan dengan dinamika harga tanah aktual. Survei lapangan yang sistematis dan berbasis data faktual sangat penting untuk memastikan nilai tanah yang ditetapkan tidak tertinggal dari kondisi riil.

5. Peningkatan Sosialisasi kepada Masyarakat

Mengurangi resistensi publik terhadap perbedaan nilai atau perubahan kebijakan, pemerintah perlu lebih aktif dalam menyampaikan informasi terkait dasar penetapan ZNT, tujuan perbandingan nilai antar instansi, dan bagaimana hal tersebut berdampak pada NJOP dan kewajiban pajak.

DAFTAR PUSTAKA

- Amalia Maimanah, Z., Ispriyarso, B., & Prananingtyas Program Studi Magister Kenotariatan, P. (2019). Pemanfaatan Dokumen Zona Nilai Tanah (ZNT) Sebagai Dasar Pemungutan Penerimaan Negara Bukan Pajak. *NOTARIUS*, 12(1).
- Amelia, N., Subiyanto, S., & Putra Wijaya, A. (2015). Pemetaan Zona Nilai Tanah Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Menggunakan Sistem Informasi Geografis di Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang. Dalam *Jurnal Geodesi Undip Januari* (Vol. 4, Nomor 1).
- Andriani, S. (2013). Appraisal Level Tingkat Penetapan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Lowokwaru Kota Malang. *El Muhasaba: Jurnal Akuntansi*, 2(2). <https://doi.org/10.18860/em.v2i2.2367>
- Badan Pusat Statistik. (2023). *Badan Pusat Statistik Kota Bogor Dalam Angka*.
- Bapenda. (2024). *Berkenalan Dengan NJOPTKP Dalam Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan*. <https://bapenda.jakarta.go.id/berita/yuk-berkenalan-dengan-njoptkp-dalam-pajak-bumi-dan-bangunan-perdesaan-dan-perkotaan>
- Bayhaki, Sunaryo, Dedi Kurnia, & M. Adkha Yulianandha. (2018). *Pembuatan Zona Nilai Tanah untuk Updating Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Studi Kasus: Kelurahan Pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong)*.
- Bogdan, & Taylor. (2023). *Metode Penelitian Kualitatif*. <https://www.researchgate.net/publication/374373839>
- Creswell. (2014). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*.
- Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2023). *Pedoman Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*.
- Fachrozy AP, Fahrul Agus, & Zainal Arifin. (2016). Sistem Informasi Geografi Pemetaan Zona Nilai Tanah Kota Samarinda menggunakan Framework PMAPPER. Dalam *Prosiding Seminar Sains dan Teknologi FMIPA Unmul* (Vol. 1, Nomor 1). <http://www.pmapper.net>
- Hansen, S. (2020). Investigasi Teknik Wawancara dalam Penelitian Kualitatif Manajemen Konstruksi. *Jurnal Teknik Sipil*, 27(3), 283. <https://doi.org/10.5614/jts.2020.27.3.10>

- Hidayati, A., Nurdialy, M., Patabang, M., Rosiana, N., Juwita, S., & Pertanian Bogor, I. (2024). *Penetapan Nilai Jual Objek Pajak PBB dan BPHTB di Kota Bogor*. <https://journal.ikopin.ac.id>
- Kartika Tamara Maharani, Udiana Wahyu Deviantari, & Yanto Budisusanto. (2022). *Analisis Nilai Tanah di Wilayah Kota Penyangga (Studi Kasus: Kota Surabaya)*. 17(2), 217–221.
- Law Firm. (2024). *Pengertian NJOP dan Cara Menghitungnya*. <https://siplawfirm.id/pengertian-njop/?lang=id>
- Majalah agraria. (2022). *Kementerian ATR/BPN Tingkatkan Kualitas Peta ZNT di Provinsi Maluku Utara dan Maluku*. <https://www.majalahagraria.today/berita-kementerian/kementerian-atr-bpn/81139/kementerian-atr-bpn-tingkatkan-kualitas-peta-znt-di-provinsi-maluku-utara-dan-maluku/>
- Megawati, O. :, Tawas, A., Ekonomi, F., Bisnis, D., Akuntansi, J., Sam, U., & Manado, R. (2015). Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak dan Implikasinya Terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Kotamobagu. *Jurnal EMBA*, 874(1), 874–882.
- Novita Amelia, Sawitri Subiyanto, & Arwan Putra Wijaya. (2015). Pemetaan Zona Nilai Tanah untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Menggunakan Sistem Informasi Geografis di Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang. Dalam *Jurnal Geodesi Undip Januari* (Vol. 4, Nomor 1).
- P4W IPB. (2018). *Kajian Zona Nilai Tanah (ZNT) dalam Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Kabupaten Pandeglang*. Kajian Zona Nilai Tanah (ZNT) dalam Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Kabupaten Pandeglang.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85 Tahun 2024. (2024). *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 85 Tahun 2024 tentang Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan*.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208 Tahun 2018 (2018). www.jdih.kemenkeu.go.id
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2023 (2023).
- Pertapsi. (2022). *Penilaian Massal PBB-P2*. <https://pertapsi.or.id/apa-itu-penilaian-massal-pbb-p2>
- Sarwono. (2006). *Metode Penelitian Kuantitatif & Kualitatif*.
- Sugiyono. (2014). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*.
- Sutaryono. (2013). *Problematika Zona Nilai Tanah*. <https://manajemenpertanahan.blogspot.com/2013/01/problematika-zona-nilai-tanah.html>

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022. (2022). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah*.

Vendy Yhulia Susanto. (2022). *BPN Dorong Percepatan Pembangunan Peta Zona Nilai Tanah*. <https://nasional.kontan.co.id/news/bpn-dorong-percepatan-pembangunan-peta-zona-nilai-tanah>

V-tax. (2023). *Solusi Pemutakhiran Zona Nilai Tanah PBB-P2*. <https://v-tax.id/solusi-2-3-pemutakhiran-znt-pbb-p2.html>

Wikipedia. (t.t.). *Nilai Jual Objek Pajak*. Diambil 9 Maret 2025, dari https://id.wikipedia.org/wiki/Nilai_Jual_Objek_Pajak