

**ANALISIS DISPARITAS NILAI PASAR TANAH DENGAN
NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) DAN ZONA NILAI
TANAH (ZNT) PASCA PEMBANGUNAN JALAN TOL
CISUMDAWU**

(Studi di Desa Licin, Kecamatan Cimalaka, Kabupaten Sumedang)

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan
di Bidang Pertanahan pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh :

Arief Firmansyah
NIT. 22314224

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
POLITEKNIK AGRARIA STPN
2026**

ABSTRACT

The construction and operation of the Cisumdawu Toll Road have improved regional accessibility in Sumedang Regency, including Licin Village, Cimalaka District, which is located near a toll exit. Improved accessibility may encourage changes in land market values, while administrative land values such as the Tax Object Sales Value (NJOP) and Land Value Zone (ZNT) may not be updated as rapidly as market conditions. This study aims to analyze the magnitude of disparity between land market values and NJOP and ZNT, as well as to examine the spatial distribution of such disparity in Licin Village. This research employed a descriptive quantitative method with a spatial approach. The research objects consisted of 130 certified land parcels recorded in sale-and-purchase transfer data from 2023 to 2025. Land market values were obtained through field verification by considering transaction data from sale and purchase deeds, while NJOP data were obtained from land and building tax assessment documents and ZNT data from the Land Value Zone map of the Sumedang Regency Land Office. The analysis was conducted through value comparison, disparity calculation, tertile-based classification, and Geographic Information System-based mapping. The results show that all 130 parcels had land market values higher than NJOP. The average land market value was IDR 1,002,747/m², which was higher than the average NJOP of IDR 160,900/m² and the average ZNT of IDR 940,423/m². The disparity between land market values and NJOP ranged from 86% to 5,191%, with an average of 1,253%, while the absolute disparity between land market values and ZNT ranged from 0% to 174%, with an average of 117%. Spatially, most research objects were located within a 501–1000 meter radius from the toll exit. The disparity between land market values and NJOP was most prominent within the 1001–1500 meter radius, whereas the disparity with ZNT was relatively more controlled. The study concludes that NJOP does not yet adequately represent actual land market values, while ZNT is relatively closer to market values, although parcel-level variations remain.

Keywords: land market value, NJOP, land value zone, land value disparity, Cisumdawu Toll Road, Licin Village.

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vii
INTISARI.....	ix
ABSTRACT.....	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Rumusan Permasalahan	4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
A. Kajian Literatur	6
B. Landasan Teori	10
1. Nilai Tanah	10
2. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)	13
3. Zona Nilai Tanah (ZNT)	15
4. Disparitas Nilai Tanah.....	16
5. Pengaruh Infrastruktur terhadap Nilai Tanah.....	17
C. Kerangka Pemikiran.....	18
D. Pertanyaan Penelitian	20
BAB III METODE PENELITIAN.....	21
A. Format Penelitian	21
B. Lokasi Penelitian.....	22
C. Populasi dan Objek Penelitian	23
D. Definisi Operasional Variabel Penelitian	24
E. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data	24
F. Teknik Analisis Data	27
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	32

A. Gambaran Umum Kecamatan Cimalaka.....	32
B. Gambaran Umum Desa Licin.....	33
C. Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang.....	35
D. Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Sumedang	36
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN.....	39
A. Hasil Inventarisasi dan Penetapan Data Penelitian	39
B. Analisis Disparitas Nilai Tanah.....	43
C. Analisis Sebaran Disparitas.....	49
BAB VI PENUTUP	60
A. Kesimpulan	60
B. Saran.....	61
DAFTAR PUSTAKA	62
LAMPIRAN.....	69

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Pembangunan infrastruktur jalan tol di Indonesia berperan penting dalam mendorong pertumbuhan ekonomi. Infrastruktur yang baik tidak hanya memudahkan pergerakan barang dan orang, tetapi juga berdampak positif pada penciptaan lapangan kerja dan kesejahteraan masyarakat. Beberapa studi menunjukkan bahwa investasi dalam pembangunan infrastruktur, terutama jalan tol, memiliki dampak besar terhadap pertumbuhan ekonomi regional. Tujuan mendorong pertumbuhan ekonomi regional inilah yang mendorong pembangunan infrastruktur, seperti Jalan Tol Cisumdawu.

Jalan Tol Cisumdawu yang dikenal sebagai Cileunyi-Sumedang-Dawuan Toll Road, merupakan proyek infrastruktur strategis yang bertujuan untuk meningkatkan konektivitas antar daerah di Provinsi Jawa Barat. Proyek ini memiliki panjang sekitar 60,455 km (Permana & Fadilah, 2022). Pembangunan Tol Cisumdawu yang mulai dilakukan pada tahun 2011 dan diresmikan tahun 2023 yang menghubungkan Kabupaten Bandung–Sumedang–Majalengka dan menjadi penghubung ke Bandara Internasional Jawa Barat (BIJB) Kertajati diharapkan memberi kontribusi pada pertumbuhan ekonomi Provinsi Jawa Barat (Dinas Komunikasi dan Informatika Provinsi Jabar, 2023).

Melihat dalam dokumen Sumedang dalam angka tahun 2025 terjadi pertumbuhan ekonomi di Kabupaten Sumedang semenjak Tol Cisumdawu sepenuhnya beroperasi pada tahun 2023, kenaikan laju pertumbuhan produk domestik regional bruto (PDRB) atas dasar harga konstan tahun 2020 dan tahun 2023 sebesar 3,89% yang diartikan bahwa adanya peningkatan perekonomian di Kabupaten Sumedang. Hal lain yang menjadi indikator yaitu tingkat pengangguran terbuka Kabupaten Sumedang tahun 2024 telah berhasil ditekan sehingga mencapai 6,16, jika dibandingkan dengan tahun 2020 sebesar 9,89% (BPS, 2025). Perubahan indikator ekonomi tersebut menunjukkan adanya dinamika perkembangan wilayah Kabupaten Sumedang pada periode setelah Tol Cisumdawu beroperasi penuh. Meskipun demikian, hubungan antara keberadaan Tol Cisumdawu dan perubahan

indikator ekonomi tersebut perlu dipahami secara hati-hati, karena perkembangan ekonomi wilayah dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor. Dalam konteks penelitian ini, keberadaan Tol Cisumdawu ditempatkan sebagai faktor peningkatan aksesibilitas yang diduga berkaitan dengan perubahan aktivitas ruang dan dinamika nilai tanah di wilayah sekitarnya.

Keberadaan Tol Cisumdawu mengubah peta aksesibilitas secara dramatis. Aksesibilitas yang mudah sehingga menjadikan Kabupaten Sumedang sebagai alternatif tempat tinggal yang lebih terjangkau serta turut memberikan dampak pada perkembangan nilai tanah di sekitarnya (Sanjoko, 2020). Hal tersebut dibuktikan dengan banyaknya pembukaan tanah untuk pembangunan properti. Jika sebidang tanah berlokasi strategis yaitu di area dengan aktivitas ekonomi tinggi, akses mudah, dan infrastruktur lengkap, tanah tersebut akan bernilai atau mahal. Semakin jauh seseorang bepergian dari pusat kota ke daerah pedesaan, semakin rendah harga tanahnya. Tergantung pada jarak dan tingkat aktivitas di atas, harga tanah di daerah pinggiran kota berfluktuasi (Cholis 1995, dalam Kinashi dkk., 2019). Menurut Alonso W (1964) dalam teori sewa tanah (*Bid Rent Theory*), mengatakan bahwa prinsip dasar ekonomi tanah, permintaan meningkat di tempat-tempat yang mudah diakses. Pembangunan tidak hanya meningkatkan nilai tanah tetapi mempengaruhi pajak daerah, yang memerlukan perencanaan tata ruang yang adaptif guna mendukung pembangunan berkelanjutan (Maulana dkk., 2025).

Exit Tol di Desa Licin, Kecamatan Cimalaka, Kabupaten Sumedang, telah memainkan peran penting dalam membentuk ekonomi lokal, khususnya di sektor properti. Aksesibilitas yang sebelumnya terbatas kini telah berubah menjadi lokasi penting yang terhubung langsung dengan Jalan Tol Trans Jawa. Situasi saat ini telah meningkatkan permintaan tanah untuk keperluan perumahan, komersial, dan industri, yang menyebabkan perubahan besar dalam nilai pasar tanah di wilayah tersebut, di sisi lain hal tersebut juga mempengaruhi nilai jual objek pajak (NJOP) dan zona nilai tanah (ZNT) yang dasar penetapannya berdasarkan nilai pasar tanah (Ambarita dkk., 2016). Jika nilai pasar tanah berpengaruh langsung pada masyarakat, berbeda dengan NJOP dan ZNT yang harus melalui pembaharuan oleh Pemerintah Daerah dan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Menurut Harum & Sutriani (2017) semakin dekat jarak tanah dengan *exit* Tol, maka akan semakin

tinggi nilai jual tanah tersebut, apalagi tanah yang penggunaannya untuk pergudangan, karena aksesibilitas yang lebih baik kepada jalan tol. Pembangunan jalan tol juga meningkatkan aktivitas ekonomi lokal dan berdampak pada nilai tanah di sekitarnya (Dwiputri dkk., 2022).

Dampak atas pembangunan Tol Cisumdawu menjadikan adanya kejutan (*shock*) atas nilai pasar tanah, yang menyebabkan nilai pasar tanah bergerak sangat cepat. Pembangunan Tol Cisumdawu juga mendorong permintaan tanah di sekitarnya, sehingga memicu kenaikan harga karena pemilik tanah lain ikut menyesuaikan harga secara *oportunistik*. Menurut Santosa & Kusumawardhani (2020) telah naiknya harga tanah di sekitar wilayah yang dilalui Tol Cisumdawu, harga sebelumnya Rp. 43.000,00/m² kini naik menjadi Rp. 72.000,00/m² – Rp. 358.000,00/m² tergantung atas strategis atau tidaknya lokasi tanah tersebut. Sementara itu, proses administratif pembaharuan NJOP dan ZNT memiliki tempo yang lambat. Ketidakselarasannya kecepatan nilai pasar tanah dengan NJOP dan ZNT inilah, yang melahirkan potensi disparitas. Disparitas antara nilai pasar tanah dan nilai administratif dapat menimbulkan implikasi yang berbeda sesuai dengan fungsi masing-masing nilai. Pada NJOP, nilai yang terlalu rendah dibandingkan nilai pasar berpotensi mengurangi akurasi dasar pengenaan pajak daerah, sedangkan nilai yang terlalu tinggi dapat menimbulkan persepsi ketidakadilan bagi wajib pajak. Sementara itu, pada ZNT, ketidaksesuaian terhadap nilai pasar dapat memengaruhi ketepatan acuan nilai tanah dalam pelayanan pertanahan dan penetapan tarif PNB. Oleh karena itu, analisis disparitas perlu dilakukan secara terpisah antara nilai pasar tanah terhadap NJOP dan nilai pasar tanah terhadap ZNT. Salah satu pelajaran penting adalah dari gejolak di Kabupaten Pati, bahwa administrasi fiskal terutama PBB (pajak bumi dan bangunan), tidak boleh berjalan lamban (Asmani, 2025). Gejolak tersebut terjadi karena keterlambatan pembaharuan NJOP, yang seharusnya dilakukan berkala, terbuka dan *partisipatif*.

Perubahan nilai tanah dan potensi disparitas yang muncul atas pembangunan infrastruktur jalan tol merupakan masalah serius apabila tidak dianalisis dan dikelola dengan baik. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berfokus pada kesesuaian nilai pasar tanah dengan NJOP dan ZNT setelah adanya pembangunan infrastruktur. Dalam penelitian ini, penulis akan menafsirkan

dan menggambarkan disparitas antara nilai pasar tanah, NJOP dan ZNT, serta menganalisis sebaran disparitas antara nilai pasar, NJOP dan ZNT secara spasial agar dapat diketahui perbedaan dan sebarannya serta hasilnya dapat dipergunakan sebagai rekomendasi pembaharuan NJOP dan ZNT. Desa ini dipilih sebagai objek penelitian karena menjadi salah satu titik pintu keluar-masuk (*exit tol*) utama bagi Tol Cisumdawu yang merupakan infrastruktur strategis yang menghubungkan wilayah Bandung Raya dengan Bandara Internasional Jawa Barat (BIJB) Kertajati, serta baru beroperasi sepenuhnya pada tahun 2023 sehingga menyebabkan dinamika nilai pasar tanah yang signifikan. Hasil penelitian diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan bagi pemangku kepentingan, khususnya pemerintah daerah dan BPN, untuk pembaharuan NJOP dan ZNT dan perencanaan kebijakan fiskal daerah yang lebih adil dan akurat, dengan mempertimbangkan dampak pembangunan infrastruktur terhadap nilai tanah sehingga dapat mendukung optimalisasi pendapatan asli daerah dan pertumbuhan ekonomi wilayah yang berkelanjutan. Atas dasar uraian di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Analisis Disparitas Nilai Pasar Tanah dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Zona Nilai Tanah (ZNT) Pasca Pembangunan Jalan Tol Cisumdawu”.

B. Rumusan Permasalahan

Disparitas antara nilai pasar tanah dengan nilai jual objek pajak (NJOP) dan zona nilai tanah (ZNT) di wilayah sekitar Tol Cisumdawu, Kabupaten Sumedang pasca beroperasinya Tol Cisumdawu belum teridentifikasi dan terukur secara jelas besaran dan sebarannya. Ketidakjelasan ini berpotensi menimbulkan hilangnya potensi pendapatan daerah dan ketidakadilan bagi wajib pajak. Melihat permasalahan tersebut, penulis menjabarkannya ke dalam rumusan masalah sebagai berikut:

1. Berapa besar disparitas antara nilai pasar tanah dengan NJOP dan ZNT di wilayah sekitar exit Tol Cisumdawu, khususnya Desa Licin?
2. Bagaimana sebaran disparitas antara nilai pasar tanah dengan NJOP dan ZNT di wilayah sekitar exit Tol Cisumdawu, khususnya Desa Licin?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah yang akan diteliti, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk:

- a. Menganalisis besar disparitas antara nilai pasar tanah dengan NJOP dan ZNT di wilayah sekitar exit Tol Cisumdawu, khususnya Desa Licin;
- b. Menganalisis sebaran disparitas antara nilai pasar tanah dengan NJOP dan ZNT di wilayah sekitar exit Tol Cisumdawu, khususnya Desa Licin.

2. Manfaat Penelitian

Diharapkan penelitian ini memberikan manfaat berupa:

- a. Manfaat akademis yaitu memberikan informasi mengenai disparitas antara nilai pasar tanah dengan NJOP dan ZNT yang dapat digunakan sebagai rujukan penelitian selanjutnya;
- b. Manfaat praktis
 - 1) Bagi pemerintah dapat menjadi bahan masukan terkait perencanaan dan pembaharuan NJOP dan ZNT berdasarkan nilai pasar tanah;
 - 2) Bagi masyarakat dapat memberikan informasi terkait perubahan nilai tanah.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah diuraikan, dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Besaran disparitas antara nilai pasar tanah dengan NJOP dan ZNT di wilayah sekitar exit Tol Cisumdawu, khususnya Desa Licin, menunjukkan bahwa NJOP memiliki selisih yang jauh lebih besar dibandingkan ZNT. Seluruh 130 bidang tanah yang menjadi objek penelitian memiliki nilai pasar tanah lebih tinggi daripada NJOP. Rata-rata nilai pasar tanah sebesar Rp1.002.747/m², sedangkan rata-rata NJOP hanya sebesar Rp160.900/m² dan rata-rata ZNT sebesar Rp940.423/m². Hasil perhitungan disparitas menunjukkan bahwa disparitas nilai pasar tanah terhadap NJOP memiliki nilai minimum 86%, rata-rata 1.253%, dan maksimum 5.191%. Sementara itu, disparitas nilai pasar tanah terhadap ZNT memiliki nilai minimum 0%, rata-rata 117%, dan maksimum 174%. Dengan demikian, NJOP belum sepenuhnya merepresentasikan nilai pasar tanah aktual, sedangkan ZNT relatif lebih mendekati nilai pasar tanah meskipun pada beberapa bidang masih ditemukan ketidaksesuaian.
2. Sebaran disparitas antara nilai pasar tanah dengan NJOP dan ZNT di wilayah sekitar *exit* Tol Cisumdawu menunjukkan karakter spasial yang berbeda. Sebagian besar objek penelitian berada pada radius 501–1000 meter dari exit tol, yaitu sebanyak 80 bidang atau 61,5% dari total objek penelitian. Pada disparitas nilai pasar tanah terhadap NJOP, kategori sedang mendominasi pada radius 0–500 meter dan 501–1000 meter, sedangkan kategori tinggi paling menonjol pada radius 1001–1500 meter. Sebaliknya, pada disparitas nilai pasar tanah terhadap ZNT, kategori rendah dan sedang lebih dominan pada seluruh radius, sedangkan kategori tinggi hampir tidak ditemukan. Hal ini menunjukkan bahwa disparitas terhadap NJOP cenderung lebih besar dan lebih menyebar secara spasial, sedangkan disparitas terhadap ZNT relatif lebih terkendali. Sebaran tersebut tidak hanya dipengaruhi oleh jarak terhadap exit

tol, tetapi juga oleh karakter lokasi, aksesibilitas lokal, penggunaan tanah, dan dinamika pasar tanah pada masing-masing bidang.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan yang telah diperoleh. Maka disampaikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Pemerintah daerah, khususnya Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Sumedang, perlu melakukan evaluasi dan pembaruan NJOP secara lebih berkala, terutama pada wilayah yang mengalami perkembangan nilai tanah akibat pembangunan infrastruktur seperti kawasan sekitar *exit* Tol Cisumdawu. Pembaruan tersebut penting agar NJOP lebih mendekati nilai pasar tanah aktual, sehingga dapat mendukung keadilan pajak dan optimalisasi penerimaan daerah.
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang perlu mempertahankan dan meningkatkan akurasi pembaruan Zona Nilai Tanah (ZNT), khususnya pada wilayah yang mengalami perubahan aksesibilitas dan perkembangan penggunaan tanah. Meskipun ZNT dalam penelitian ini relatif lebih mendekati nilai pasar tanah dibandingkan NJOP, pembaruan tetap diperlukan agar ZNT mampu mencerminkan dinamika nilai tanah pada tingkat bidang secara lebih akurat.
3. Penelitian selanjutnya disarankan untuk menambahkan variabel analisis yang lebih rinci, seperti jenis penggunaan tanah, lebar dan kondisi akses jalan, keberadaan bangunan, jarak ke jalan utama, serta perubahan nilai tanah sebelum dan sesudah pembangunan tol. Selain itu, karena penelitian ini menganalisis disparitas nilai tanah berdasarkan radius dari *exit* tol, tetapi masih terbatas pada wilayah administrasi Desa Licin, maka penelitian selanjutnya dapat memperluas cakupan analisis radius dari *exit* tol tanpa dibatasi oleh batas administrasi desa. Dengan demikian, sebaran disparitas nilai tanah dapat dianalisis secara lebih menyeluruh berdasarkan pengaruh kedekatan terhadap *exit* tol, bukan hanya berdasarkan wilayah administratif tertentu.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, K., Jannah, M., Aiman, U., Hasda, S., Fadilla, Z., Taqwin, Ardiawan, M. K. N., & Sari, M. E. (2022). *Metode Penelitian Kuantitatif* (N. Saputra, Ed.). Yayasan Penerbit Muhammad Zaini.
- Adams, D. (1994). *Urban Planning And The Development Process* (1st ed.).
- Ahsana, A. (2022). Analysis Of The Influence Of Subang Exit Toll On Changes In Commercial Land Use And Traffic Volume In Otto Iskandardinata Road Corridor, Subang District. *Journal of Development and Integrated Engineering*, 2(2), 99–108. <https://doi.org/10.17509/JODIE.V2I2.67791>
- Amalia, R. (2018). Legal Aspects of Land Appraisal by a Team of Assessors in the Procurement of Land in Maros. *IOSR Journal Of Humanities And Social Science (IOSR-JHSS)*, 23(4), 69–77.
- Ambarita, S., Subiyanto, S., & Yuwono, B. D. (2016). Analisis perubahan zona nilai tanah berdasarkan harga pasar untuk menentukan nilai jual objek pajak (NJOP) dan peningkatan pendapatan asli daerah (PAD) (studi kasus: Kec. Semarang Timur, kota Semarang). *Jurnal Geodesi Undip*, 5(2), 159–167. <https://garuda.kemdikbud.go.id/documents/detail/1413761>
- Angin, E. U. S. P., Chotib, & Sondang, I. (2025). Analysis of Land Value Distribution in East Jakarta with a Spatial Modeling Approach. *Jurnal Geografi Dan Tata Ruang*.
- Arganata, O. F., & Swasto, D. F. (2022). The impact of toll road exit infrastructure development on land use and land values in adjacent areas (Case: eastern toll road exit in Probolinggo Regency). *Journal of Sustainability Science and Technology*, 2(1), 1–12. <https://doi.org/10.23960/JOSST.V2I1.15>
- Aryawan, I. K. D. P., Wisnawa, I. G. Y., & Jayantara, I. G. N. Y. (2022). Aplikasi Sistem Informasi Geografis (GIS) Untuk Pemetaan Zona Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kecamatan Jembrana. *ENMAP (Environment & Mapping)*, 3(2), 69–81.

- Asmani, J. M. (2025). Analisis Kenaikan Pajak dalam Kerangka Keadilan, Kemaslahatan, dan Fiqh Sosial. *Santri: Journal of Pesantren and Fiqh Sosial*, 6(1).
- BPS. (2025). *Kabupaten Sumedang Dalam Angka 2025* (BPS, Ed.; Vol. 25). BPS Kabupaten Sumedang.
- Brian Pradana, Ade Pugara, & Bagus Nuari Priambudi. (2023). The Effect Of Tollroad Development On Land-Use Change In Exit Tollroad, Batang District. *MIMBAR : Jurnal Sosial Dan Pembangunan*. <https://doi.org/10.29313/MIMBAR.V39I2.2580>
- Deviantari, U. W., Hidayat, H., & Sari, N. F. (2021). Analysis of Tax Object Sale Value (NJOP) and Land Value Change on Integrated Zoning Area. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 731(1).
- Dinas Komunikasi dan Informatika Provinsi Jabar. (2023, June 24). *Cisumdawu Beroperasi Juli 2023*. <https://Bappeda.Jabarprov.Go.Id>. <https://bappeda.jabarprov.go.id/cisumdawu-beroperasi-juli-2023>
- Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan. (2024). *Petunjuk Teknis Penilaian Tanah Dan Ekonomi Pertanahan*.
- Dwiputri, I. N., Seprillina, L., & Yusida, E. (2022). The Effect of the Operational Exit Tolls on the Welfare of the Local Community. *Signifikan Jurnal Ilmu Ekonomi*, 11(1), 73–82. <https://doi.org/10.15408/sjie.v11i1.22108>
- Fajar, P., & Aviani, Y. I. (2022). Hubungan self-efficacy dengan penyesuaian diri: Sebuah studi literatur. *Jurnal Pendidikan Tambusai*. <http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=2462130>
- Hakim, A. (2021). *Analisis Data Kuantitatif untuk Ilmu-ilmu Sosial* (1st ed.). Empat Dua Media.

- Harum, M., & Sutriani, S. (2017). Pengaruh Pembangunan Jalan Tol Sutami Terhadap Nilai Lahan Disekitarnya. *Nature National Academic Journal of Architecture*, 4(1), 66–73. <https://doi.org/10.24252/nature.v4i1a8>
- Hidayati, A., Nurdialy, M., Patabang, M., Rosiana, N., & Juwita, S. (2024). Penetapan Nilai Jual Objek Pajak PBB dan BPHTB di Kota Bogor. *Jurnal Penilaian Dan Kebijakan Pertanahan*.
- Jackrianto, S., Jaya, L. M. G., Saleh, F., Hidayat, A., & Firman, A. (2024). Implikasi Zona Nilai Tanah Terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kecamatan Tirawuta. *JAGAT (Jurnal Geografi Aplikasi Dan Teknologi)*, 8(1), 19. <https://doi.org/10.33772/JAGAT.V8I1.44571>
- Kinashi, P. A., Subiyanto, S., & Sudarsono, B. (2019). Analisis Faktor Aksesibilitas Terhadap Zona Nilai Tanah di Kawasan Pusat Kota untuk Meningkatkan Potensi PAD (Studi Kasus: Kecamatan Kendal, Kabupaten Kendal). *Jurnal Geodesi Undip*, 8(1), 150–159.
- Loano, A. L. R. P. (2025). *Analisis Nilai Tanah Berdasarkan Zona Nilai Tanah, Nilai Jual Objek Pajak, Dan Harga Transaksi di Kecamatan Klojen Kota Malang*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Marhendra, R. A., & Aminah, S. (2025). Analysis of Land Value Zones in the Determination of Tax NJOP in Indonesia. *Jurnal Administrasi Publik Dan Keuangan Negara*.
- Maulana, M. A., Hartanto, S., Susi, T., & Sudayana, I. N. (2025). Analisis Pengaruh Pembangunan Jalan Terhadap Nilai Objek Pajak Disekitarnya (Studi Kasus Jalan Rey I Dan Jalan Karuhei Tatau, Kabupaten Pulang Pisau). *Jurnal Sosial Dan Sains*, 5(10). <https://doi.org/10.59188/jurnalsosains.v5i10.32487>
- Munshi, T. (2020). Accessibility, infrastructure provision and residential land value: Modelling the relation using geographic weighted regression in the city of Rajkot, India. *Sustainability (Switzerland)*, 12(20), 1–16. <https://doi.org/10.3390/SU12208615>

- Nasucha, C. (1995). *Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan Atas Tanah*. Megapoin.
- Onyejiaka, J. C., Onyegbulem, O. G., & Ewah, M. A. (2025). Impact of Road Construction on Land Values in Ebenebe, Awka North L.G.A., Anambra State (2014-2024). *International Journal of Development and Economic Sustainability*, 13(3), 38–55. <https://doi.org/10.37745/IJDES.13/VOL13N33855>
- Pambudi, Y. J., Priyadi, D. T., & Rahmawati, A. (2024). Cross Border E-Commerce: Tinjauan pustaka sistematis. *Jurnal Administrasi Bisnis*. <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/janis/article/view/56984>
- Panjaitan, A. M. (2011). *Pola Harga Lahan di Sekitar Kawasan Industri (Studi Kasus: Kawasan Industri di Kabupaten Bekasi*. Institut Teknologi Bandung.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85 Tahun 2024 Tentang Penilaian Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (2024).
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 Tentang Klasifikasi Dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan (2010).
- Permana, S., & Fadilah, M. (2022). Analisis Curah Hujan dan Debit Banjir Das Cipeles Terhadap Drainase Jalan Tol Cisumdawu Phase III. *Jurnal Konstruksi*, 20(2), 240–251. <https://doi.org/10.33364/konstruksi/v.20-2.1190>
- Pusat Pembinaan Akuntan dan Jasa Penilai Publik (PPAJP) Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan RI, Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI), & Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia (KPSPI). (2013). *Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) & Standar Penilaian Indonesia (SPI) 2013*. CV Gelora Karya Bharata.
- Ronconi, L., Casazza, J., & Reese, E. (2018). La incidencia de la dotación de infraestructuras para los servicios públicos en red en el precio del suelo:

Evidencia del Gran Buenos Aires. *Eure*, 44(133), 5–28.
<https://doi.org/10.4067/S0250-71612018000300005>

Sanjoko, D. C. (2020). *Analisis Pengaruh Pembangunan Jalan Tol Cimanggis - Cibitung Terhadap Nilai Tanah Di Sekitarnya* [Universitas Gadjah Mada].
<https://etd.repository.ugm.ac.id/penelitian/detail/194256>

Santosa, T., & Kusumawardhani, T. (2020). Analisis Dampak Pembangunan Tol Cisumdawu Seksi 2 Fase 2 Terhadap Perekonomian Penduduk Sekitar (Studi Deskriptif Kualitatif terhadap Penduduk Dusun Gawiru, Desa Girimukti, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang-Provinsi Jawa Barat). *DEVELOP Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 1(1).

Saputra, M. D. H., Ardiansyah, I., Maulana, R., & Ramdan, M. (2023). Faktor-faktor yang memengaruhi keputusan pembelian: harga, kualitas dan brand image (suatu kajian studi literatur manajemen pemasaran). *Jurnal Manajemen Pemasaran*.
<http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=3036292>

Setia, S. E. P. (2024). *Potensi Perubahan Penggunaan Tanah dan Nilai Tanah Pasca Pengadaan Tanah Jalan Tol Kediri-Kertosono (Studi di Desa Maron, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri)*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

Subedi, N. R., McDougall, K., & Paudyal, D. R. (2024). Identifying the Impact Factors on the Land Market from Land Use Regulation. *Urban Science*, 8(58).

Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. CV.Afabeta.

Sugiyono. (2024). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D (MPKK (Edisi ke 2), Vol. 2)*. Alfabeta.

Suripto, T. (2019). Kajian literatur efektivitas pemasaran produk dengan menggunakan sistem online marketing di era disruption. *Jurnal Ekonomi*

<http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=962961>

- Sutawijaya, A. (2004). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhinilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB Di Kota Semarang. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 9(1), 65–78.
- Tuan, N. T., & Lan, N. T. (2025). The Relationship Between Transport Infrastructure and Urban Land Prices: A Study in Hanoi, Vietnam. *SAGE Open*, 15(1). <https://doi.org/10.1177/21582440241309409>
- Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pub. L. Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 (1960).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah (2022).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan (1985).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan (1994).
- Wahidah, A. N. (2022). Miskonsepsi unsur novelty dalam penelitian pendidikan: Tinjauan kajian penelitian relevan pada skripsi mahasiswa FTIK IAIN Pontianak. *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*. <http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=2954663>
- Wridanastiti, S. O. (2015). *Uji Disparitas Nilai Tanah Pada Peta Zona Nilai Tanah BPN, Harga Transaksi dan NJOP Serta Pengaruhnya Terhadap Potensi Kehilangan Penerimaan Negara di Kota Madiun*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

- Yunani, A. (2022). Implementasi Penetapan Nilai Jual Objek Pajak pada Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan. *Ecoplan*, 5(2), 120–128. <https://doi.org/10.20527/ECOPLAN.V5I2.512>
- Yunus, H. S. (2010). *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer* (Cetakan 1). Pustaka Pelajar.

