

**ANALISIS HASIL NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) DAN ZONA
NILAI TANAH (ZNT) TERHADAP HARGA PASAR DI KELURAHAN
SIDOMULYO, KECAMATAN UNGARAN TIMUR, KABUPATEN
SEMARANG**

SKRIPSI

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



Disusun Oleh:

ZHAFIRAH ARKAH

NIT. 22314308

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

2026

ABSTRAK

This study aims to analyze the suitability of the Land and Building Tax Object Sales Value (NJOP) and Land Value Zone (ZNT) toward land market prices in Sidomulyo Village, East Ungaran District, Semarang Regency. The background of this study is based on the differences between administrative land values determined by the government and the actual land market prices in the community. These differences are influenced by regional development dynamics, land use changes, and the growth of economic activities that continuously affect land values.

This research employed a descriptive quantitative method with comparative and spatial analysis approaches based on Geographic Information Systems (GIS). The research sample consisted of 40 land parcels that had NJOP, ZNT, and land market price data. Data collection techniques included documentation studies, field observations, and interviews. Data analysis was carried out by calculating the differences and deviations between NJOP and ZNT values against land market prices, which were then presented in tables and maps. The results of the study indicate that the NJOP value in Sidomulyo Village tends to be lower than the land market price, resulting in a significant deviation from the actual market value. Meanwhile, ZNT has a higher level of suitability to land market prices compared to NJOP because it is prepared based on market transaction data and spatial analysis. The differences between NJOP, ZNT, and land market prices are influenced by regional development, accessibility, land use changes, and administrative value updates that have not fully adapted to land market dynamics.

Based on the findings, it can be concluded that ZNT is more representative in reflecting land market values compared to NJOP. Therefore, this study is expected to serve as evaluation material for local governments in determining NJOP and as input for the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN) in updating ZNT to better reflect actual land market conditions.

Keywords: Land and Building Tax Object Sales Value (NJOP), Land Value Zone (ZNT), Land Market Price, Land Value Deviation, Geographic Information System (GIS).

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vii
INTISARI.....	ix
ABSTRAK	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR TABEL.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Manfaat Penelitian	4
1. Manfaat Teoritis	4
2. Manfaat Praktis	4
E. Batasan Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
A. Kajian Literatur	7
B. Kajian Teori.....	13
1. Nilai Tanah dan Harga Pasar Tanah (HPT)	13
2. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)	14
3. Zona Nilai Tanah (ZNT)	15
4. Selisih (Deviiasi) Nilai Tanah antara NJOP, ZNT, dan Harga Pasar Tanah	17

C. Kerangka Pemikiran.....	18
BAB III METODE PENELITIAN.....	20
A. Format Penelitian	20
B. Lokasi Penelitian.....	21
C. Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan Sampel	22
D. Definisi Operasional Konsep atau Variabel	23
E. Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data	23
F. Analisis Data	25
1. Perhitungan Selisih Nilai.....	25
2. Perhitungan Deviasi Nilai	25
3. Analisis Spasial berbasis Sistem Informasi Geografis (SIG/GIS)	26
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	27
A. Gambaran Umum Kabupaten Semarang.....	27
B. Gambaran Umum Kelurahan Sidomulyo.....	31
BAB V PEMBAHASAN PENELITIAN.....	34
A. Analisis Kesesuaian NJOP terhadap Harga Pasar Tanah	34
B. Analisis Kesesuaian ZNT terhadap Harga Pasar Tanah.....	39
C. Perbandingan Tingkat kesesuaian NJOP dan ZNT terhadap HPT	45
BAB VI PENUTUP	53
A. Kesimpulan	53
B. Saran.....	53
DAFTAR PUSTAKA	55

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya yang memiliki nilai ekonomi tinggi dan peran strategis dalam mendukung pembangunan serta aktivitas sosial ekonomi masyarakat. Nilai tanah bersifat dinamis karena dipengaruhi oleh pertumbuhan penduduk, perkembangan wilayah, peningkatan infrastruktur, perubahan penggunaan lahan, serta mekanisme permintaan dan penawaran di pasar tanah. Kondisi tersebut menyebabkan harga tanah dapat berbeda antarwilayah dan berubah dalam waktu yang relatif singkat, sehingga diperlukan sistem penilaian tanah yang mampu mencerminkan kondisi pasar secara objektif dan akurat (Primastia dkk., 2024). Dalam penyelenggaraan pemerintahan dan kebijakan fiskal daerah, pemerintah menetapkan nilai tanah melalui beberapa instrumen penilaian. Salah satu instrumen tersebut adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang digunakan sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).

Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) saat ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, yang menggantikan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Dalam ketentuan tersebut, NJOP didefinisikan sebagai nilai jual objek pajak yang mencerminkan harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang wajar. Secara normatif, NJOP diharapkan dapat mendekati harga pasar tanah. Namun, dalam praktiknya nilai NJOP sering kali belum sepenuhnya mencerminkan harga pasar tanah aktual. Sejumlah penelitian dalam lima tahun terakhir menunjukkan bahwa NJOP cenderung berada di bawah harga pasar tanah, terutama di wilayah yang mengalami perkembangan pesat, sehingga menimbulkan selisih yang signifikan antara nilai administrasi perpajakan dan kondisi pasar sebenarnya (Marhendra & Aminah, 2025).

Selain NJOP, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menyusun Zona Nilai Tanah (ZNT) sebagai peta tematik yang membagi wilayah ke dalam zona-zona geografis yang relatif homogen berdasarkan karakteristik fisik lahan, tingkat aksesibilitas, serta nilai pasar tanah. Penyusunan ZNT secara teknis diatur dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 14 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyusunan Zona Nilai Tanah. Dalam praktik pelayanan pertanahan, hasil penyusunan ZNT dimanfaatkan sebagai bagian dari analisis teknis pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan. Pendekatan berbasis harga pasar yang digunakan dalam ZNT menjadikannya acuan dalam berbagai layanan pertanahan, seperti peralihan hak atas tanah, pengadaan tanah, dan penyediaan informasi nilai tanah bagi masyarakat. Secara teoritis, ZNT dinilai lebih representatif dalam menggambarkan nilai riil tanah dibandingkan NJOP yang disusun terutama untuk kepentingan fiskal (Primastia dkk., 2024). Namun demikian, perbedaan nilai antara ZNT, NJOP, dan harga pasar tetap dapat terjadi akibat perbedaan tujuan dan mekanisme penilaian, di mana harga pasar bersifat dinamis mengikuti perkembangan wilayah, sedangkan NJOP dan ZNT ditetapkan melalui prosedur administratif yang bersifat periodik (Marhendra & Aminah, 2025).

Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang merupakan salah satu wilayah yang mengalami perkembangan aktivitas ekonomi dan perubahan penggunaan lahan. Perkembangan wilayah tersebut berpotensi meningkatkan harga pasar tanah secara signifikan. Namun demikian, peningkatan harga pasar tanah belum tentu diikuti oleh penyesuaian nilai NJOP dan ZNT secara proporsional. Kondisi ini berpotensi menimbulkan selisih nilai antara NJOP, ZNT, dan harga pasar tanah yang berlaku di wilayah tersebut (Anastasia dkk., 2022).

Dalam praktik implementasinya, perbedaan antara NJOP dan ZNT juga menjadi perhatian pemerintah pusat maupun daerah karena berpotensi menimbulkan dampak sosial dan fiskal di masyarakat. Menteri ATR/BPN mengingatkan pemerintah daerah agar berhati-hati dalam menggunakan ZNT sebagai dasar penyesuaian NJOP. Hal tersebut disebabkan karena selisih nilai yang

terlalu besar antara NJOP dan ZNT dapat memicu penolakan publik, dengan batas penyesuaian yang dinilai masih aman berada pada kisaran 25% (Antara News). Kekhawatiran tersebut sejalan dengan perhatian Komisi II DPR RI terhadap kebijakan penyesuaian NJOP berbasis ZNT yang di beberapa daerah menyebabkan kenaikan PBB-P2 secara signifikan, bahkan mencapai 300–1000%. Kondisi tersebut menimbulkan kegaduhan di masyarakat hingga berujung pada pencabutan kebijakan yang telah diterapkan (DDTC News). Fenomena serupa juga terlihat di Kota Singkawang, di mana pemerintah daerah pada tahun 2024 melakukan rapat koordinasi terkait penyesuaian NJOP seiring penerapan ZNT yang semakin luas (Bapenda Singkawang). Selain berdampak pada aspek fiskal, ketidaksesuaian nilai tanah dan kurangnya pemahaman masyarakat terhadap kebijakan penilaian tanah juga berpotensi menurunkan kepercayaan publik terhadap pemerintah serta memicu konflik yang berkepanjangan. Kondisi tersebut menunjukkan pentingnya kajian empiris mengenai tingkat kesesuaian antara NJOP, ZNT, dan harga pasar tanah aktual sebagai dasar evaluasi kebijakan penilaian tanah yang lebih proporsional dan dapat diterima masyarakat.

Berdasarkan penelitian-penelitian terdahulu, sebagian besar kajian mengenai NJOP dan ZNT masih berfokus pada skala kecamatan atau kota, serta lebih menekankan pada penyusunan peta ZNT atau faktor-faktor yang memengaruhi nilai tanah. Penelitian yang secara simultan membandingkan NJOP dan ZNT terhadap harga pasar tanah pada tingkat desa masih relatif terbatas. Oleh karena itu, terdapat celah penelitian berupa perlunya kajian empiris yang menganalisis besaran selisih serta tingkat kesesuaian antara nilai penilaian pemerintah dan harga pasar tanah aktual pada skala wilayah desa (Primastia dkk., 2024).

Sejalan dengan kondisi tersebut, penelitian ini dilakukan untuk menganalisis perbandingan nilai NJOP dan ZNT terhadap harga pasar tanah di Desa Sidomulyo, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran empiris mengenai tingkat kesesuaian nilai tanah yang ditetapkan pemerintah dengan kondisi pasar aktual, serta menjadi bahan evaluasi dalam penyempurnaan kebijakan penilaian tanah yang lebih adil, transparan, dan adaptif terhadap dinamika pasar tanah.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana hasil nilai NJOP dengan harga pasar tanah di Desa Sidomulyo?
2. Bagaimana hasil nilai ZNT dengan harga pasar tanah di Desa Sidomulyo?
3. Bagaimana perbedaan nilai NJOP dan ZNT terhadap harga pasar tanah di Desa Sidomulyo?

C. Tujuan Penelitian

1. Menganalisis hasil Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) terhadap harga pasar tanah di Desa Sidomulyo.
2. Menganalisis hasil Zona Nilai Tanah (ZNT) terhadap harga pasar tanah di Desa Sidomulyo.
3. Membandingkan perbedaan hasil nilai NJOP dan ZNT terhadap harga pasar tanah di Desa Sidomulyo.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat, baik secara teoritis maupun praktis, terutama dalam memahami perbedaan penilaian tanah antara NJOP dan ZNT terhadap harga pasar tanah. Berikut ini merupakan manfaat penelitian secara teoritis dan praktis:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoretis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan di bidang penilaian tanah dan pertanahan, khususnya terkait perbandingan antara nilai NJOP, ZNT, dan harga pasar tanah. Melalui pendekatan kuantitatif deskriptif, penelitian ini memberikan gambaran empiris mengenai besaran selisih nilai yang terjadi di lapangan. Penelitian ini diharapkan bisa menjadi bahan kajian akademik untuk menambah wawasan tentang pentingnya kesesuaian metode penilaian yang digunakan oleh instansi pusat dan daerah. Selain itu, hasil penelitian ini bisa menjadi acuan untuk penelitian tema sejenis.

2. Manfaat Praktis

Berdasarkan aspek praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang bermanfaat bagi berbagai pemangku kepentingan diantaranya:

- a. Bagi Pemerintah Daerah, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi dalam penetapan NJOP agar lebih mencerminkan kondisi harga pasar tanah yang aktual.
- b. Bagi Kementerian ATR/BPN, penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan masukan dalam penyusunan dan pemutakhiran Zona Nilai Tanah (ZNT) agar lebih sesuai dengan dinamika harga pasar.
- c. Bagi Masyarakat, memberikan informasi mengenai perbedaan nilai NJOP, ZNT, dan harga pasar tanah sehingga masyarakat memiliki pemahaman yang lebih baik terkait nilai tanah di wilayahnya.
- d. Bagi Peneliti Selanjutnya, penelitian ini dapat dijadikan referensi atau bahan perbandingan bagi penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan penilaian dan harga tanah.

E. Batasan Penelitian

Untuk menjaga fokus pembahasan dan memastikan hasil penelitian dapat dipertanggungjawabkan, penelitian ini memiliki beberapa batasan yang jelas. Penelitian ini hanya berfokus analisis Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Zona Nilai Tanah (ZNT), dan harga pasar tanah, tanpa memasukkan variabel pertanahan lainnya di lokasi penelitian yang telah dipilih. Data yang digunakan terbatas pada data NJOP yang diperoleh dari pemerintah daerah setempat dan data ZNT dari Kementerian ATR/BPN serta harga pasar tanah dari Masyarakat setempat. Penelitian ini tidak membahas seluruh wilayah kota atau kabupaten, lokasi penelitian hanya mencakup wilayah administratif Desa Sidomulyo dan tidak melibatkan desa atau kecamatan lainnya agar analisis dapat dilakukan secara lebih mendalam dan terarah.

Periode data yang dianalisis mencakup tahun 2024 sampai dengan 2025, meliputi data transaksi tanah, NJOP, dan ZNT pada rentang waktu tersebut. Data harga pasar yang digunakan dibatasi pada transaksi tanah kosong, pembatasan ini dilakukan untuk menjaga kesesuaian perbandingan dengan NJOP dan ZNT yang

merepresentasikan nilai tanah. Transaksi tanah dan bangunan tidak digunakan dalam penelitian ini karena sulit memisahkan nilai tanah dan nilai bangunan secara akurat tanpa metode penilaian property yang kompleks. Penelitian ini tidak membahas objek tanah yang berasal dari warisan, hibah, maupun tanah milik pemerintah, karena karakteristiknya dinilai berbeda dengan transaksi pasar pada umumnya. Adapun metode analisis yang digunakan bersifat kuantitatif deskriptif, yaitu dengan membandingkan data nilai NJOP dan ZNT terhadap harga pasar tanah melalui tabel, perhitungan selisih, dan interpretasi hasil. Penelitian ini tidak melakukan analisis statistik yang kompleks atau model ekonometrik lanjutan karena fokus utamanya adalah memberikan gambaran nyata mengenai perbedaan nilai di lapangan. Penelitian ini tidak menelaah secara mendalam faktor eksternal seperti dinamika pasar properti, kebijakan fiskal nasional, maupun aspek sosial ekonomi masyarakat secara luas.

Batasan tersebut dibuat untuk menjaga konsistensi penelitian dan menyesuaikan dengan ketersediaan data di lapangan. Dengan ruang lingkup yang jelas, diharapkan hasil penelitian dapat memberikan informasi yang kuat dan relevan mengenai perbandingan hasil penentuan NJOP dan ZNT terhadap harga pasar tanah, serta menjadi dasar yang baik untuk penelitian lanjutan dengan cakupan yang lebih luas atau pendekatan analisis yang lebih kompleks.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat perbedaan yang signifikan antara NJOP, ZNT, dan Harga Pasar Tanah. Rata-rata NJOP sebesar Rp1.208.500 per m² jauh lebih rendah dibandingkan rata-rata HPT sebesar Rp3.670.000 per m², dengan deviasi rata-rata mencapai 188%. Hal ini mengindikasikan bahwa NJOP belum mengikuti perkembangan harga pasar tanah di wilayah studi.
2. Di sisi lain, rata-rata ZNT sebesar Rp4.930.000 per m² menunjukkan nilai yang sedikit lebih tinggi daripada HPT, dengan deviasi rata-rata hanya -16%. Secara keseluruhan, ZNT memiliki tingkat kesesuaian yang lebih baik terhadap harga pasar tanah dibandingkan NJOP. Dari aspek spasial, ZNT lebih konsisten dalam menggambarkan variasi nilai tanah antar zona karena disusun berdasarkan karakteristik wilayah yang homogen. Sebaliknya, NJOP cenderung mengalami keterlambatan penyesuaian karena sifatnya yang administratif.
3. Temuan ini sejalan dengan penelitian sebelumnya yang menyatakan bahwa pendekatan zonasi (ZNT) lebih representatif dibandingkan pendekatan administratif (NJOP) dalam merepresentasikan kondisi pasar aktual. Meskipun demikian, baik NJOP maupun ZNT masih memerlukan pembaruan secara berkala agar dapat mengikuti dinamika pasar tanah yang terus berkembang di Desa Sidomulyo.

B. Saran

1. Pemerintah Kabupaten Semarang, khususnya Dinas Pendapatan Daerah dan Kantor Pertanahan, disarankan untuk melakukan penyesuaian NJOP secara bertahap dengan mengacu pada nilai ZNT yang lebih mendekati harga pasar. Pembaruan data ZNT juga perlu dilakukan secara periodik (minimal setiap tahun) agar nilai tanah lebih akurat dan dapat meningkatkan Pendapatan

Asli Daerah (PAD) tanpa menimbulkan beban yang berlebihan bagi masyarakat.

2. Penelitian ini dapat dijadikan bahan referensi bagi mahasiswa dan peneliti di bidang ilmu pertanahan, pajak daerah, dan penilaian properti. Pendekatan komparatif antara NJOP dan ZNT terhadap harga pasar perlu terus dikembangkan dengan memanfaatkan data spasial yang lebih lengkap untuk menghasilkan rekomendasi kebijakan yang lebih kuat.
3. Penelitian selanjutnya disarankan untuk memperluas jumlah sampel, menggunakan analisis spasial yang lebih mendalam, serta mengkaji faktor-faktor yang memengaruhi selisih antara NJOP, ZNT, dan harga pasar tanah di wilayah Sidomulyo.

DAFTAR PUSTAKA

- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Undang-Undang (UU) No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
- Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 85 Tahun 2024 mengatur tentang Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).
- Peraturan Menteri ATR/BPN No. 14 Tahun 2016 Penilaian Tanah dan Pemetaan Zona Nilai Tanah (ZNT).
- Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan
- Adhi, H. I., Subiyanto, S., & Putra Wijaya, A. (2015). Pemetaan zona nilai tanah untuk menentukan nilai jual objek pajak (NJOP) menggunakan sistem informasi geografis. *Jurnal Geodesi Undip*, 4(Agustus).
- Amalia Maimanah, Z., Ispriyarso, B., & Prananingtyas. (2019). Pemanfaatan dokumen zona nilai tanah (ZNT) sebagai dasar pemungutan penerimaan negara bukan pajak. *NOTARIUS*, 12(1).
- Ambarita, S., Subiyanto, S., & Yuwono, B. D. (2016). Analisis perubahan zona nilai tanah berdasarkan harga pasar untuk penentuan NJOP. *Jurnal Geodesi Universitas Diponegoro*, 5(4), 12–21.
- Anastasia, S., Nurohman, R., Zaidan, D. T. N., & Mubarok, A. (2022). Analisis perbandingan nilai tanah berdasarkan NJOP, ZNT, dan harga pasar. *Jurnal Geodesi dan Geomatika*, 19(2), 85–95.
- Anshor, M. A. A., Ismatullah, I., & Sofiani, V. (2024). Analysis of sales ratio assessment as a test tool for accuracy of NJOP against market value. *Journal of Land Administration Studies*, 6(1), 45–56.
- Arikunto, S. (2013). *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik* (Edisi Revisi). Rineka Cipta.
- Aulia Syaharani, Ismet Ismatullah, & Risma Nurmilah. (2022). Analisis Faktor–Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah dalam Penentuan Nilai Jual Objek

- Pajak (NJOP) sebagai Pengenaan PBB di Kota Sukabumi: Studi Kasus pada Kecamatan Gunungpuyuh. Universitas Muhammadiyah Surabaya.
- Creswell, J. W. (2014). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches* (4th ed.). SAGE Publications.
- DJPK Kemenkeu. (2023). *Modul penilaian pajak bumi dan bangunan*. Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
- Indrajaya, L. G., & Atmaja, T. (2018). Analisis spasial dalam penelitian geografi. *Majalah Ilmiah Globe*, 20(2), 145–154.
- Lutfi, M., Anshari, T., & Soekasi, T. S. (2021). Penggunaan zona nilai tanah dalam penilaian harga tanah sebagai dasar penetapan BPHTB di Kabupaten Sidoarjo. *Jurnal Akuntansi dan Pajak*, 22(2), 597–610.
- Mustakim, C. M., & Wijaya, A. P. (2023). Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Tahun 2017–2022 Akibat Pembangunan Kawasan Industri Terpadu (Studi Kasus: Kecamatan Tulis, Kabupaten Batang). Universitas Diponegoro.
- Monding, R. O. H., & Pusung, R. J. (2016). Analisis Tingkat Akurasi Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan di Kecamatan Paal Dua Kota Manado. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 4(4), 903–911.
- Nazir, M. (2014). *Metode Penelitian*. Ghalia Indonesia.
- Paat, E. (2013). Tingkat Akurasi Penetapan NJOP Bumi terhadap Nilai Pasar dengan Metode Assessment Sales Ratio di Kecamatan Sario Kota Manado Tahun 2012. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 1(4), 1375–1385.
- Pamularas, K. (2021). *Prospek penerapan peta zona nilai tanah BPN*. Repository STPN.
- Primastia, R. N., Fanani, K., Faris, D. D., Setiawan, A., & Nugraha, R. B. (2024). Analisis zona nilai tanah berbasis harga pasar sebagai dasar penentuan nilai tanah. *Jurnal Pertanahan*, 14(1), 1–12.
- Putri, Z. D. A., Wahyuddin, Y., & Amarrohman, F. J. (2023). Analisis kebijakan land value capture dan metode zona nilai tanah (Studi koridor Jalan Durian Raya, Banyumanik, Kota Semarang). *Jurnal Teknik*, 44(2), 101–112.

- Silvandie, R., Subiyanto, S., & Haniah, H. (2015). Penentuan perubahan zona nilai tanah berdasarkan harga pasar untuk peningkatan NJOP. *Jurnal Geodesi Universitas Diponegoro*, 4(4), 78–87.
- Suciana, R. R., Firdaus, H. S., & Awaluddin, M. (2024). Analisis pengaruh zona industri dan aksesibilitas terhadap perubahan zona nilai tanah di Kecamatan Genuk Tahun 2020–2022. *Jurnal Geodesi Undip*, 13(1), 55–68.
- Sugiyono. (2016). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif dan R&D*. Alfabeta.
- Sumardianto, F., Memah, M. Y., & Rumagit, G. A. J. (2020). Analisis Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) berdasarkan NJOP dan peta ZNT di Kecamatan Tomohon Tengah Kota Tomohon. *Jurnal Agrirud*, 3(4), 1–12.
- Susetyo, B., Setiawan, F. A., & Nopriadi, A. (2023). WebGIS-based decision support system for estimating the selling value of land tax objects in Indonesia. *International Journal of Geomatics and Land Administration*, 5(2), 101–112.
- Sutanto, R. (2020). Penggunaan data spasial dalam analisis nilai tanah. *Jurnal Geomatika*, 26(1), 45–56.
- Tawas, M. A. (2015). Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak dan Implikasinya terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Kotamobagu. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 3(1), 841–850.
- Tri Wahyuni, Sri Kurniawati, & Meiran Panggabean. (2023). Potential Loss Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Sesudah Pemutakhiran Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kota Singkawang. Universitas Cenderawasih.
- Wakas, M., Karamoy, H., & Runtu, T. (2015). Analisis Tingkat Akurasi Penetapan NJOP Bumi di Kecamatan Mapanget Kota Manado. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 3(2), 85–93.
- Wijaya, A. P., Akbar, R. M., & Amarrohman, F. J. (2024). Analisis pengaruh daerah ancaman banjir rob terhadap zona nilai tanah (Studi kasus: Semarang Utara). *Jurnal Elipsoida*, 3(2), 77–90.

- Yoga, P. F. (2023). Pembuatan Zona Nilai Tanah (ZNT) Berdasarkan Petunjuk Teknis dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (BPN) Tahun 2022 [Skripsi, ITN Malang].
- Yunus, H. S. (2016). Metodologi Penelitian Geografi. Ombak.
- Zaenas, M. (2019). Pembuatan peta zona nilai tanah berbasis bidang untuk penentuan nilai jual objek pajak. Repository STPN.