

**ANALISIS SIMULASI PENERIMAAN PBB-P2 BERDASARKAN NJOP, ZNT,
DAN HARGA PASAR DI KECAMATAN RAWAJITU SELATAN, KABUPATEN
TULANG BAWANG, PROVINSI LAMPUNG**

SKRIPSI

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



Disusun Oleh:

AUDIOQ JANOS

NIT. 22314134

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

ABSTRACT

This study aims to analyze and describe the value discrepancies among the Tax Object Sale Value (NJOP), Land Value Zone (ZNT), and market price in Rawajitu Selatan District, Tulang Bawang Regency, Lampung Province, as well as to estimate and analyze a simulation of increased revenue from the Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) through the optimization of tax object valuation based on market prices and ZNT.

This study employs a quantitative method with a descriptive-comparative approach, preceded by a qualitative phase to explore the land valuation process and the factors causing value discrepancies across agencies. The sample consists of 78 land parcels determined using Slovin's formula from a population of 96 parcels with known transaction values selected via random sampling and distributed proportionally across nine villages. Data were gathered through interviews with officials from the Regional Revenue Agency (Bapenda) and the Land Office (BPN) of Tulang Bawang Regency, as well as officials from the Rawajitu Selatan District, supplemented by secondary data such as policy documents, Land and Building Tax (PBB) revenue reports, and Land Value Zone (ZNT) maps.

Research findings indicate that the NJOP value is significantly lower than both the ZNT and market price; the average difference is 53,3% between NJOP and ZNT, 58,7% between NJOP and market price, and 44.5% between ZNT and market price. Significant valuation gaps were observed particularly in Hargo Mulyo, Gedung Karya Jitu, and Karya Cipta Abadi villages, likely driven by improved regional accessibility, infrastructure development, local economic growth, and changes in land use. A simulation of PBB-P2 revenue based on NJOP yielded only Rp. 32.021.632,5, whereas a simulation based on ZNT reached Rp. 261.744.109,5; this discrepancy highlights a substantial tax potential that has not yet been optimally tapped.

Keywords: Market Price, NJOP, PBB-P2, Local Own Revenue, Land Value Zone

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRACT	vii
INTISARI	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
A. Kajian Literatur	7
B. Kerangka Teoritis	27
1. Pendapatan Asli Daerah (PAD)	27
2. Pajak Kendaraan Bermotor (PKB)	28
3. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)	29
4. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	29
5. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)	30
6. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)	32
7. Zona Nilai Tanah (ZNT)	33
8. Harga Pasar	35
C. Kerangka Pemikiran.....	36

BAB III METODE PENELITIAN	38
A. Format Penelitian	38
B. Lokasi atau Objek Penelitian	39
C. Fase Kuantitatif	40
1. Populasi	41
2. Sampel	41
3. Variabel Penelitian	43
4. Definisi Operasional	44
5. Sumber dan Jenis Data Kuantitatif	45
6. Teknik Pengumpulan	47
7. Uji Validitas dan Reliabilitas Alat Ukur	48
8. Analisis Data Kuantitatif	49
D. Integrasi Hasil Kuantitatif	51
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	53
A. Gambaran Umum Kabupaten Tulang Bawang	53
1. Kondisi Administrasi Kabupaten Tulang Bawang	53
2. Kondisi PAD Kabupaten Tulang Bawang	53
B. Gambaran Umum Kecamatan Rawajitu Selatan	56
1. Kondisi Geografis Kecamatan Rawajitu Selatan	56
2. Kondisi Administrasi Kecamatan Rawajitu Selatan	57
3. Jenis Penggunaan Tanah di Kecamatan Rawajitu Selatan	58
4. Informasi Nilai Tanah di Kecamatan Rawajitu Selatan	61
5. Mekanisme Pembayaran Pajak PBB-P2 di Kabupaten Tulang Bawang	63
BAB V PEMBAHASAN	65
A. Perbandingan antara NJOP, ZNT, dan Harga Pasar di Kecamatan Rawajitu Selatan	65
1. Perbandingan antara NJOP dengan ZNT di Kecamatan Rawajitu Selatan	71
2. Perbandingan antara NJOP dengan Harga Pasar di Kecamatan Rawajitu Selatan	72
3. Perbandingan antara ZNT dengan Harga Pasar di Kecamatan Rawajitu	

Selatan	73
4. Hasil Perhitungan Perbandingan PBB-P2 Berdasarkan NJOP, ZNT, dan Harga Pasar	74
B. Analisis Simulasi Penerimaan PBB-P2 yang Dihitung Berdasarkan NJOP, ZNT, dan Harga Pasar di Kecamatan Rawajitu Selatan Kabupaten Tulang Bawang	76
1. Analisis Simulasi Penerimaan PBB-P2 Berdasarkan NJOP	76
2. Analisis Simulasi Penerimaan PBB-P2 Berdasarkan ZNT	85
BAB VI PENUTUP	96
A. Kesimpulan	96
B. Saran	96
DAFTAR PUSTAKA	97
LAMPIRAN	102
PANDUAN WAWANCARA	104
Lampiran 1 Jadwal Kegiatan Penelitian	103
Lampiran 2 Panduan Wawancara Penelitian	104
Lampiran 3 Hasil Wawancara	106
Lampiran 4 NJOP, ZNT, dan Harga Pasar di Kecamatan Rawajitu Selatan	110
Lampiran 5 Perbandingan antara NJOP, ZNT, dan Harga Pasar	113
Lampiran 6 Perhitungan Perbandingan NJOP, ZNT, dan Harga Pasar	118
Lampiran 7 Analisis Simulasi Penerimaan PBB-P2 Berdasarkan NJOP	119
Lampiran 8 Jumlah Total Nilai NJOP	124
Lampiran 9 Analisis Simulasi Penerimaan PBB-P2 Berdasarkan ZNT	125
Lampiran 10 Jumlah Total Nilai ZNT	130
Lampiran 11 Peta Batas Desa Administrasi Wilayah Kecamatan Rawajitu Selatan Kabupaten Tulang Bawang	131
Lampiran 12 Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Rawajitu Selatan Kabupaten	

Tulang Bawang	132
Lampiran 13 Dokumentasi Lapangan	133
Lampiran 14 SPPT NJOP Setiap Desa	137

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan sumber penerimaan daerah yang berasal dari potensi ekonomi yang dimiliki oleh daerah dan dikelola oleh pemerintah daerah untuk mendukung penyelenggaraan pemerintah serta pembangunan daerah. Menurut Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Penerimaan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, Pendapatan Asli Daerah (PAD) memiliki pengaruh yang sangat penting terhadap pendapatan daerah secara keseluruhan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak Daerah memiliki jenis-jenis yang beragam sebagai berikut: PBB-P2, BPHTB, Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (PBBKT) atas: Makanan dan/atau Minuman, Tenaga Listrik, Jasa Perhotelan, Jasa Parkir, Jasa Kesenian dan Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Air Permukaan (PAP), Pajak Rokok, Pajak Air Tanah (PAT), Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (MNLB), Pajak Sarang Burung Walet, Opsen Pajak Kendaraan Bermotor, (Opsen PKB), Opsen Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (Opsen BBNKB), Opsen Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (Opsen Pajak MNLB).

Secara umum, Pajak Daerah merupakan kontribusi wajib yang dipungut oleh Pemerintah Daerah (provinsi atau kabupaten/kota) dari orang pribadi atau badan untuk membiayai kebutuhan daerah dan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, tidak mendapat imbalan langsung, dan bersifat memaksa. Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Lampung Nomor 4 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, terdapat ada tujuh jenis pajak daerah provinsi yaitu: Pajak Kendaraan Bermotor (PKB), Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB), Pajak Alat Berat (PAB), Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (PBBKB), Pajak Air Permukaan (PAP), Pajak Rokok, dan Opsen Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (MNLB).

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Tulang Bawang Nomor 01 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Jenis-jenis Pendapatan Asli Daerah (PAD) terbagi menjadi empat jenis yaitu: Pajak Daerah, Retribusi Daerah, Hasil

Pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Jenis-jenis pajak tanah terbagi menjadi tiga yaitu PBB-P2 dan BPHTB dijelaskan dalam (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, serta Pajak Penghasilan (PPh) atas Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan dijelaskan dalam (Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan dan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah yang menyatakan bahwa kecamatan merupakan perangkat daerah kabupaten/kota yang dipimpin oleh camat dan berada di bawah serta bertanggung jawab kepada bupati/wali kota. Selain itu, pengaturan mengenai kewenangan pemungutan pajak daerah juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, yang menjelaskan bahwa pajak daerah dipungut oleh pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten/kota sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD). Dengan demikian, penetapan dan pemungutan pajak daerah dilakukan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota, sedangkan kecamatan hanya menjadi bagian dari wilayah administrasi tempat pajak tersebut diterapkan. Dalam sistem pemerintahan Indonesia, kecamatan tidak memiliki kewenangan untuk menetapkan maupun memungut jenis pajak daerah secara mandiri.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Tulang Bawang Nomor 01 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pemerintah Kabupaten Tulang Bawang dapat memungut beberapa jenis pajak daerah kabupaten/kota antara lain: PBB-P2, BPHTB, Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT) (misalnya pajak restoran, hotel, hiburan, parkir, dan jasa lainnya), Pajak Reklame, Pajak Air Tanah (PAT), Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (MBLB), dan Pajak Sarang Burung Walet.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah (HKPD), pajak daerah yang dikelola oleh pemerintah daerah menggunakan nilai tanah atau yang berdasarkan nilai tanah

mencakup PBB-P2 serta BPHTB. Dalam pelaksanaannya, pengenaan PBB-P2 berdasarkan nilai jual objek pajak (NJOP), sedangkan pengenaan BPHTB didasarkan pada nilai perolehan objek pajak (NPOP). NJOP sering kali 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.

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. Proses penentuan NJOP haruslah sesuai dengan ketentuan Nilai Pasar Wajar (NPW), jadi pemerintah tidak salah jika berharap NJOP adalah sama dengan nilai pasar. Jika NJOP berhasil disamakan dengan nilai pasar, diharapkan juga bahwa NJOP akan menjadi *Single Value for Multi Purpose* (SVMP) yang artinya NJOP tidak semata-mata digunakan untuk tujuan perpajakan, tetapi juga dapat digunakan untuk tujuan lain misalnya seperti pembebasan tanah, asuransi, penggabungan usaha, peleburan usaha, dan pemekaran usaha (Zainal S et al., 2021).

Kondisi ini menyebabkan NJOP sering kali tidak mencerminkan nilai pasar yang sebenarnya. Oleh karena itu, diperlukan alternatif pendekatan untuk meningkatkan akurasi penilaian tanah, salah satunya dengan memanfaatkan Zona Nilai Tanah (ZNT) dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta harga pasar yang terjadi di masyarakat (Sumardianto et al., 2022).

Berdasarkan Peraturan Bupati Tulang Bawang Nomor 21 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), ZNT merupakan suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek Pajak yang memiliki satu nilai indikasi rata-rata dalam suatu wilayah administrasi kampung atau kelurahan. Penentuan nilai tersebut dilakukan melalui survei penilaian tanah dengan menggunakan metode perbandingan harga pasar yang mempertimbangkan lokasi, kondisi fisik, serta aksesibilitas wilayah.

Secara teknis, Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan poligon yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama dari sekumpulan bidang tanah di

dalamnya dengan batas imajiner maupun nyata. Nilai tanah yang tercantum dalam ZNT ditetapkan oleh BPN dan dapat digunakan sebagai dasar informasi nilai tanah dalam berbagai kepentingan, termasuk perpajakan daerah. Oleh karena itu, ZNT tidak hanya berfungsi sebagai data spasial pertanahan, tetapi juga sebagai instrumen penting dalam penentuan nilai tanah yang berkaitan dengan kebijakan fiskal daerah.

Berdasarkan laporan kegiatan pembaruan peta ZNT tahun anggaran 2024, Kantor Pertanahan Kabupaten Tulang Bawang telah melakukan pembaruan data ZNT dan menambahkan lokasi terbaru, khususnya di Kecamatan Rawajitu Selatan, Kecamatan Rawajitu Timur, dan Kecamatan Dente Teladas. Sebelumnya, pada tahun 2021 dan 2023 belum tersedia peta ZNT untuk wilayah Kecamatan Rawajitu Selatan. Setelah pembaruan pada tahun 2024, telah diperoleh data transaksi tanah sebanyak 96 bidang atau bangunan yang dapat digunakan sebagai dasar penilaian tanah.

Meskipun demikian, dalam praktiknya sering ditemukan perbedaan nilai antara ZNT yang disusun oleh BPN, nilai yang digunakan oleh Bapenda, serta harga pasar di lapangan. Perbedaan tersebut menimbulkan pertanyaan mengenai konsistensi data, keakuratan penilaian, serta simulasi dampaknya terhadap nilai NJOP, ZNT, dan Harga Pasar yang menjadi dasar utama pengenaan pajak bagi masyarakat. Perbedaan nilai antara NJOP, ZNT, dan Harga Pasar 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 menurunkan kepercayaan terhadap kebijakan fiskal pemerintah.

Kecamatan Rawajitu Selatan merupakan salah satu wilayah administratif di Kabupaten Tulang Bawang, Provinsi Lampung. Secara geografis, wilayah ini terletak di bagian timur kabupaten dan dikenal sebagai kawasan yang memiliki karakteristik hidrologi yang kuat karena berbatasan langsung dengan wilayah perairan dan daerah aliran sungai. Kecamatan Rawajitu Selatan memiliki luas wilayah sekitar 123,94 km². Kecamatan Rawajitu Selatan terdiri dari sembilan desa adalah Desa Bumi Ratu, Desa Hargo Rejo, Desa Yudha Karya Jitu, Desa Karya Jitu Mukti, Desa Hargo Mulyo, Desa Wono Agung, Desa Medasari, Desa Gedung Karya Jitu, dan Desa Karya Cipta Abadi. Di Kecamatan Rawajitu Selatan yang terdekat dengan Ibukota Kabupaten Tulang Bawang adalah Desa Wono Agung dan Desa Bumi Ratu dengan Jarak 96 km². Sementara, yang terjauh dengan jarak lebih dari 100 km² yaitu Desa Karya Cipta Abadi.

Kecamatan Rawajitu Selatan merupakan kawasan strategis di Kabupaten Tulang Bawang, khususnya dengan adanya sektor pertambangan dan pertanian yang produktif.

Dalam praktiknya, nilai pasar tanah yang terus bergerak ini sering kali tidak sinkron dengan nilai administratif yang ditetapkan pemerintah. Kedekatan dengan pusat kegiatan ekonomi dan infrastruktur turut memengaruhi peningkatan nilai tanah, sehingga apabila penyesuaian NJOP tidak mengikuti perubahan tersebut, maka akan muncul kesenjangan antara nilai pajak dan nilai ekonomi aktual tanah, di mana aksesibilitas, kondisi lingkungan, dan peruntukan lahan berpengaruh signifikan terhadap nilai pasar tanah, sehingga kesesuaian antara NJOP dan nilai pasar tanah sangat penting untuk menciptakan sistem perpajakan yang adil (Loainak dkk, 2026).

Oleh karena itu, skripsi ini untuk menganalisis perbandingan NJOP, ZNT, dan harga pasar di Kecamatan Rawajitu Selatan serta mengkaji simulasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Skripsi ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam meningkatkan sinkronisasi data antar instansi, memperbaiki sistem penilaian tanah, serta mendukung optimalisasi penerimaan pajak daerah yang lebih adil dan akuntabel.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka akan diteliti **“Analisis Simulasi Penerimaan PBB-P2 Berdasarkan NJOP, ZNT, dan Harga Pasar di Kecamatan Rawajitu Selatan, Kabupaten Tulang Bawang, Provinsi Lampung”** untuk mengetahui besarnya simulasi peningkatan PAD di Kecamatan Rawajitu Selatan, Kabupaten Tulang Bawang, Provinsi Lampung.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas maka peneliti membuat dua rumusan masalah yaitu:

1. Bagaimana perbandingan antara NJOP, ZNT, dan Harga Pasar di Kecamatan Rawajitu Selatan?
2. Bagaimana simulasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kecamatan Rawajitu Selatan jika dihitung berdasarkan penyesuaian NJOP terhadap ZNT dan harga pasar?

C. Tujuan Penelitian

Dalam uraian latar belakang di atas, berikut beberapa tujuan bagi pihak- pihak yang membutuhkan dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan selisih nilai antara NJOP, ZNT, dan Harga Pasar di Kecamatan Rawajitu Selatan.
2. Untuk mengestimasi dan menganalisis simulasi peningkatan penerimaan PBB-P2 di Kecamatan Rawajitu Selatan melalui optimalisasi penilaian objek pajak berbasis harga pasar dan ZNT.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis:
 - a. Memberikan kontribusi pada pengembangan ilmu pengetahuan di bidang perpajakan daerah, pertanahan, dan kebijakan fiskal.
 - b. Memperkaya literatur tentang pemanfaatan Zona Nilai Tanah (ZNT).
 - c. Menjadi referensi akademik bagi penelitian selanjutnya yang ingin mengkaji keterkaitan antara nilai tanah, kebijakan fiskal daerah, dan pembangunan wilayah.
2. Manfaat Praktis:
 - a. Bagi pemerintah daerah: sebagai bahan pertimbangan kebijakan dalam penyesuaian NJOP dan pemutakhiran data ZNT.
 - b. Bagi masyarakat: meningkatkan pemahaman tentang nilai tanah dan dampaknya terhadap kewajiban membayar pajak daerah.
 - c. Bagi peneliti selanjutnya: menjadi referensi penelitian mengenai analisis simulasi PBB berdasarkan ZNT, NJOP, dan Harga Pasar di daerah lain.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Hasil analisis komparatif menunjukkan bahwa nilai Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kecamatan Rawajitu Selatan secara signifikan lebih rendah dibandingkan dengan Zona Nilai Tanah (ZNT) maupun Harga Pasar. Rata-rata selisih antara NJOP dengan ZNT tercatat sebesar 53,3%, selisih antara NJOP dengan Harga Pasar sebesar 58,7%, sedangkan selisih antara ZNT dengan Harga Pasar sebesar 44,5%. Kesenjangan nilai yang cukup besar tersebut terutama terjadi di Desa Hargo Mulyo, Desa Gedung Karya Jitu, dan Desa Karya Cipta Abadi, yang diduga dipengaruhi oleh peningkatan aksesibilitas kawasan, pembangunan infrastruktur, pertumbuhan ekonomi lokal, serta perubahan penggunaan lahan yang belum sepenuhnya tercermin dalam penetapan NJOP.
2. Simulasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) berdasarkan NJOP hanya mencapai Rp. 32.021.632,5, sedangkan simulasi penerimaan berdasarkan ZNT mencapai Rp. 261.744.109,5. Selisih yang mencapai lebih dari sepuluh kali lipat tersebut mencerminkan besarnya potensi kehilangan penerimaan pajak akibat penggunaan NJOP yang belum diperbarui, sekaligus menunjukkan bahwa ZNT berpotensi menjadi alternatif dasar pengenaan PBB-P2 yang lebih representatif guna mengoptimalkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kecamatan Rawajitu Selatan.

B. Saran

1. Pemerintah Kabupaten Tulang Bawang disarankan untuk melakukan penyesuaian dan pembaruan NJOP secara berkala dengan mempertimbangkan data ZNT dan Harga Pasar.
2. Pemerintah daerah perlu mengoptimalkan pengelolaan dan pendataan objek pajak.

DAFTAR PUSTAKA

- Alfons, F., Kambey, J. P., & Moroki, F. O. (2025). Pengaruh Pajak Hotel Dan Restoran Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Di Kota Ternate. *Balance: Jurnal Akuntansi dan Manajemen*, 4(3), 1773-1784.
<https://doi.org/10.59086/jam.v4i3.1119>
- Anggoro, D. D. (2017). *Pajak daerah dan retribusi daerah*. Universitas Brawijaya Press.
- Asri, S. BAB II Tinjauan Pustaka 2.1 Pengertian Pajak.
- Budiarsa, I. K. (2024). Potensi Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan Kabupaten Karangasem. *Journal of Applied Management Studies*, 6(1), 101-118.
- BUKU Metode Penelitian Kuantitatif, Prof. Dr. Karsadi, M.Si.
- DI BMT, N. C. K. J. Pengendalian Risiko Pembiayaan Murabah.
- Febriansya, R. D., & Rosando, A. F. (2024). Analisis Yuridis Penggunaan NJOP Dalam Penentuan Ganti Rugi Pada Proses Pengambilalihan Hak Atas Tanah (Putusan Nomor 499/Pdt. G/2023/PN Tng). *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, 5(3), 732-739.
<https://doi.org/10.55357/is.v5i3.699>
- Firmansyah, D., & Dede. (2022). Teknik Pengambilan Sampel Umum Dalam Metodologi Penelitian: Literature Review. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Holistik (Jiph)*, 1(2).
<https://doi.org/10.55927/jiph.v1i2.937>
- Furqon, I. K. (2022). Analisis efektivitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sektor perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Pematang. *Jurnal Aktiva: Riset Akuntansi Dan Keuangan*, 3(2), 62-75.
<https://doi.org/10.52005/aktiva.v3i2.125>
- Hermawan, R., & Michael, T. (2024). Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Bagi Pemukiman Terapung di Atas Perairan Indonesia. *Media Hukum Indonesia (MHI)*, 2(4).
- Hidayat, W. (2025). Potensi Pengenaan Pajak Progresif pada Lahan Kosong melalui Pendekatan Zona Nilai Tanah di Kabupaten Bogor. *Tunas Agraria*, 8(2), 176-191.
<https://doi.org/10.31292/jta.v8i2.427>
- Jannah, N. A., Hamzah, Y. A., & Lira, A. (2025). Tinjauan Yuridis Penerapan Zona Nilai Tanah Terhadap Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak Dalam Layanan Pemeliharaan Data. *Legal Dialogica*, 1(1).
- Kholifah, I. N., Wulandari, H. K., Mulyani, I. D., & Riono, S. B. (2020). Pengaruh Jumlah Kendaraan Bermotor, Penerimaan Pajak, dan Pertumbuhan Ekonomi terhadap

- Penerimaan Pajak Kendaraan Bermotor. *Journal of Accounting and Finance (JACFIN)*, 2(1), 110-126.
- Kurnia, Y. M., & Mutia, K. D. L. (2021). Potensi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Perdesaan Dan Perkotaan (Pbb P2) Desa Bangka Lelak Kabupaten Manggarai. *Jurnal Akuntansi: Transparansi dan Akuntabilitas*, 9(1), 73-87.
<https://doi.org/10.35508/jak.v9i1.3974>
- Kusumo, A. D. V., Kahar, S., & Subiyanto, S. (2015). Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan Di Kecamatan Tembalang Kota Semarang. *Jurnal Geodesi Undip*, 4(1), 244-254.
<https://doi.org/10.14710/jgundip.2015.7674>
- Loainak, T. I., Molidya, A., & Bolang, R. T. C. (2026). Analisis Kesesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Nilai Pasar Tanah Untuk Optimalisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kecamatan Oebobo-Kota Kupang. *Student Research Journal*, 4(2), 211-224.
<https://doi.org/10.55606/srj-yappi.v4i2.2517>
- Mardiasmo, M. B. A. (2016). *Perpajakan—Edisi Terbaru*. Penerbit Andi.
- Marzali, A. (2017). Menulis kajian literatur. *Jurnal Etnosia*, 2(1), 27–36.
<https://doi.org/10.31947/etnosia.v2i1.1613>
- Murjiyanto, R., & Ismaya, S. (2016). Menetapkan Pilihan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan sebagai Dasar Penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 23(1), 142-161.
<https://doi.org/10.20885/iustum.vol23.iss1.art8>
- Mondigir, V. S. C. B., Budiarso, N. S., & Wangkar, A. (2024). Analisis pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) berdasarkan Peraturan Bupati No 18 Tahun 2014 di Kecamatan Pasan Kabupaten Minahasa Tenggara. *Riset Akuntansi dan Manajemen Pragmatis*, 2(2), 126-136.
<https://doi.org/10.58784/ramp.123>
- Nai, R. S. (2024). Pengaruh pajak daerah dan retribusi daerah terhadap pendapatan asli daerah Kabupaten Sikka Tahun 2023. *Jurnal Manajemen dan Ekonomi Kreatif*, 2(3), 137-170.
<https://doi.org/10.59024/jumek.v2i3.387>
- Natasya, D. (2024). Analisis kesadaran dan ketaatan masyarakat membayar pajak di Kecamatan Siluq Ngurai Kalimantan Timur. *De Cive: Jurnal Penelitian Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, 4(5), 141-148.

- Naufalita, A., Subiyanto, S., & Hani'ah, H. A. (2019). Analisis Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Perubahan Zona Nilai Tanah Pada Daerah Genangan Banjir ROB di Kecamatan Pekalongan Utara Tahun 2014-2018. *Jurnal Geodesi Undip*, 8(1), 38-47.
<https://doi.org/10.14710/jgundip.2019.22450>
- Nikmatika, N., Fadliyanti, L., & Wijimulawiani, B. S. (2024). Analisis Potensi dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Mataram Tahun 2015-2020. *Jurnal Konstanta*, 3(1), 137-155.
- Pahala, S. M. (2010). Komplikasi Peraturan di Bidang BPHTB, Panduan dalam Penyesunan Aturan Pelaksanaan Peraturan Daerah tentang BPHTB. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Prawitra, D., & Lutfi, A. (2021). Analisis Pengelolaan PBB-P2 di Provinsi DKI Jakarta Tahun 2015-2019. *Jurnal SEKURITAS (Saham, Ekonomi, Keuangan Dan Investasi)*, 4(3), 220.
- Priadana, S., 7 Sunarsi, D. (2021). *Metode Penelitian Kuantitatif*. Pascal Books.
- Puteri, A. F. (2024). Pengajaran Terbentuknya Harga Pasar dalam Perekonomian Kelas XI di SMK Dewi Sartika Jakarta Barat. *Jurnal Serina Abdimas*, 2(1), 54-61.
<https://doi.org/10.24912/jsa.v2i1.29220>
- Putri, R. M. (2024). Analisis Potensi Penerimaan BPHTB Berdasarkan NJOP, ZNT, dan Harga Pasar di Kecamatan Pebayuran, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat (Skripsi pada, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional).
- Putri, Z. D. A., Wahyuddin, Y., & Amarrohman, F. J. (2023). Analisis Kebijakan Land Value Capture dan Metode Zona Nilai Tanah dalam Perbedaan antara Kebijakan dan Pengukuran (Studi Kasus: Koridor Jalan Durian Raya, Banyumanik). *TEKNIK*, 44(3), 247-259.
- Ramadhan, M. (2021). *Metode penelitian*. Cipta Media Nusantara.
- Rizal, Y., & Hidayah, M. (2018). Analisis Kontribusi Pajak Kendaraan Bermotor (PKB) dan Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB) di SAMSAT Aceh Timur terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Provinsi Aceh. *Jurnal Samudra Ekonomi Dan Bisnis*, 9(1), 84-91.
<https://doi.org/10.33059/jseb.v9i1.464>
- Sari, R. (2023). Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Atas Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan. *Jurnal Bisnis Dan Kewirausahaan*, 12(1), 35-48.

- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabeta.
- Sumardianto, F., Memah, M. Y., & Rumagit, G. 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.
- Sumardianto, F., Memah, M. Y., & Rumagit, G. A. (2022). Analisis Bea Perolehan Hak Atas Tanah (Perbandingan Berdasarkan NJOP dan Peta ZNT) di Kecamatan Tomohon Tengah Kota Tomohon (Analysis of Charges on Land Right Acquisition (Comparative Based on Property Tax Selling Value and Land Value Zone Map) in Central Tomohon District, Tomohon City). *Journal of Agribusiness and Rural Development (Jurnal Agribisnis dan Pengembangan Pedesaan)*, 4(1), 505-517.
- Trisnasari, R., & Sunaningsih, S. N. (2022). Analisis kontribusi pajak dan retribusi daerah terhadap pendapatan asli daerah. *Gorontalo Accounting Journal*, 18-28. <https://doi.org/10.32662/gaj.v5i1.1744>
- Yam, J. H. (2024). Literature review as a foundation of research design. *Journal of Research Methodology*, 6(1), 1–12.
- Yanto, M. (2023). Analisis Tingkat Akurasi Penetapan NJOP pada Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Nilai Pasar dengan Metode Assessment Sales Ratio pada BPPRD Kota Tanjungpinang. *Juremi: Jurnal Riset Ekonomi*, 3(1), 107-112.
- Yudha, D. P. (2025). 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 pada, 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.
- Yunarti, D. A. Wilopo, & Mayowan, Y.(2016). Potensi pajak bumi dan bangunan sektor perdesaan dan perkotaan (PBB-P2)(studi kasus di kabupaten Malang ditinjau dari perbedaan harga pasar wajar dengan nilai jual objek pajak (NJOP) bumi yang berlaku). *Jurnal Perpajakan (JEJAK)*, 8(1), 8.
- Zainal S, M., Syafruddin, S., Risal, M., Aqsa, M., & Sapar, S. (2021). Identifikasi Nilai dan Kelas Tanah untuk Updating Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Palopo. *Jurnal Ilmiah Ilmu Sosial*, 7(1), 90-98. <https://doi.org/10.23887/jiis.v7i1.33658>

Peraturan:

Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah

Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah (HKPD).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 234/PMK.03/2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 186/PMK.03/2019 tentang Klasifikasi Objek Pajak dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan.

Peraturan Bupati Tulang Bawang Nomor 21 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Peraturan Daerah Provinsi Lampung Nomor 4 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah,

Peraturan Daerah Kabupaten Tulang Bawang Nomor 01 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Redistribusi Daerah.

Sumber Lainnya:

Badan Pusat Statistik (BPS) Kecamatan Rawajitu Selatan Tahun 2024

Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Tulang Bawang Tahun 2026

Laporan Akhir Pembaruan Peta Zona Nilai Tanah Tahun Anggaran 2024.