



Jurnal Masharif al-Syariah: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah
ISSN: 2527 - 6344 (Printed), ISSN: 2580 - 5800 (Online)
Accredited No. 204/E/KPT/2022
DOI: <https://doi.org/10.30651/jms.v10i3.27245>
Volume 10, No. 3, 2025 (2256-2267)

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)

Aulia Syaharani¹, Ismet Ismatullah², Risma Nurmilah³

Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi

Universitas Muhammadiyah Sukabumi¹²³

Auliasyahanani99@gmail.com, ismet.ismatullah@ummi.ac.id, risma@ummi.ac.id.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi nilai tanah dalam penentuan Nilai Jual Pajak (NJOP) sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Gunungpuyuh, Kota Sukabumi. Variabel bebas dalam penelitian ini meliputi Peruntukan Lahan, Aksesibilitas, dan Kondisi Lingkungan, sedangkan variabel terikatnya adalah NJOP dan PBB. Metode Penelitian yang digunakan adalah pendekatan kuantitatif dengan analisis data menggunakan Structural Equation Modeling Partial Least Square (SEM-PLS). Jumlah sampel sebanyak 100 responden yang dipilih menggunakan rumus slovin. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peruntukan lahan berpengaruh positif dan signifikan terhadap NJOP dan PBB. Aksesibilitas berpengaruh signifikan negatif terhadap NJOP, namun berpengaruh signifikan positif terhadap PBB. Sementara itu, kondisi lingkungan berpengaruh positif signifikan terhadap NJOP, tetapi tidak berpengaruh langsung secara signifikan terhadap PBB, meskipun berpengaruh tidak langsung melalui NJOP sebagai variabel mediasi. Secara simultan, peruntukan lahan, aksesibilitas, dan kondisi lingkungan berpengaruh signifikan terhadap NJOP dan PBB, dengan nilai R^2 NJOP sebesar 0,309 dan R^2 PBB sebesar 0,569. Temuan ini menegaskan bahwa penetapan NJOP dan PBB di Kecamatan Gunungpuyuh perlu mempertimbangkan secara menyeluruh faktor peruntukan lahan, aksesibilitas, dan kondisi lingkungan agar sistem pajak daerah menjadi lebih adil dan sesuai kondisi nyata di lapangan.

Kata Kunci : NJOP, PBB, Peruntukan Lahan, Aksesibilitas, Kondisi Lingkungan.

Abstract

This study aims to analyze the factors that affect land value in determining the Tax Object Sale Value (NJOP) as the basis for imposing Land and Building Tax (PBB) in Gunungpuyuh District, Sukabumi City. The independent variables in this study include Land Use Designation, Accessibility, and Environmental Conditions, while the dependent variables are NJOP and PBB. The research method used is a quantitative approach with data analysis carried out using Structural Equation Modeling Partial Least Square (SEM-PLS). The sample consisted of 100 respondents selected using the Slovin formula. The results of the study show that land use designation has a positive and significant effect on NJOP and PBB. Accessibility has a significant negative effect on NJOP, but a significant positive effect on PBB. Meanwhile, environmental conditions have a positive and significant effect on NJOP, but no direct significant effect on PBB, although they have an indirect effect on PBB through NJOP as a mediating variable. Simultaneously, land use designation, accessibility, and environmental conditions have a significant effect on NJOP and PBB, with an R^2 value of 0.309 for NJOP and 0.569 for PBB. These findings highlight that the determination of NJOP and PBB in Gunungpuyuh District needs to comprehensively consider the factors of land use designation, accessibility, and environmental conditions so that the local tax system becomes fairer and reflects actual field conditions.

Keywords: NJOP, PBB, Land Use Designation, Accessibility, Environmental Conditions

1. Pendahuluan

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu sumber pendapatan utama pemerintah daerah yang berperan penting dalam pembangunan daerah (Kansil et al., 2024) (Sari, 2023). Besarnya PBB yang harus dibayar oleh wajib pajak didasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP ini seharusnya mencerminkan nilai pasar tanah yang sebenarnya agar penerapan pajak berjalan secara adil (Suherman et al., 2023).

Namun, di Kecamatan Gunungpuyuh, Kota Sukabumi, terdapat perbedaan mencolok antara NJOP dan harga pasar tanah. Berdasarkan data UPTD BPKPD Kota Sukabumi, misalnya di Kelurahan Gunungpuyuh harga pasar tanah mencapai Rp 3.723.490/m², sedangkan NJOP-nya hanya Rp 103.000/m²,

sehingga terdapat selisih sebesar 3516,98%. Perbedaan ini terjadi juga di kelurahan lainnya, yang menunjukkan bahwa NJOP belum sepenuhnya menyesuaikan diri dengan nilai pasar akibat perubahan peruntukan lahan, peningkatan aksesibilitas, serta perkembangan kawasan (Wardana, K, et al., 2024)

Hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti sebelumnya terdapat beberapa faktor yang dapat menentukan penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) diantaranya meliputi luas tanah, luas bangunan, kegunaan tanah pemukiman, aksesibilitas lebar jalan, dan lingkungan bebas banjir, jarak ke pusat kota dan jarak ke pusat pendidikan (Wardana, Masyita, et al., 2024). peruntukan lahan (zonasi) yaitu akan difungsikan untuk apa obyek pajak tersebut seperti untuk perumahan sederhana atau untuk kegiatan bisnis, Pemanfaatan yaitu kegunaan dari obyek pajak tersebut seperti untuk sawah, dan ladang, Kondisi lingkungan yaitu merupakan keadaan obyek pajak terhadap kondisi sosial disekitarnya (Sari, 2023). Kondisi fisik tanah, lokasi strategis, fungsi tanah, faktor ekonomi dan pasar seperti perkembangan infrastruktur di sekitar area (Febriansya & Rosando, 2025).

Penelitian ini memfokuskan pada tiga faktor utama yaitu peruntukan lahan, aksesibilitas, dan kondisi lingkungan, karena ketiganya sangat relevan di Kecamatan Gunungpuyuh yang sedang berkembang pesat.

Berangkat dari permasalahan tersebut, penelitian ini dilakukan untuk menganalisis sejauh mana peruntukan lahan, aksesibilitas, dan kondisi lingkungan memengaruhi NJOP dan PBB di Kecamatan Gunungpuyuh. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan masukan bagi pemerintah daerah dalam penetapan NJOP dan PBB agar lebih adil, tepat sasaran, dan sesuai dengan kondisi nyata di lapangan. Hasil penelitian diharapkan juga dapat memperkaya literatur mengenai faktor-faktor penentu nilai tanah yang relevan bagi kebijakan fiskal daerah.

2. Kajian Teoritis

Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan jenis pajak yang bersifat kebendaan, artinya jumlah pajak yang harus dibayarkan ditentukan berdasarkan kondisi objek pajaknya, yaitu tanah/bangunan, tanpa mempertimbangkan kondisi subjek atau pihak yang membayar pajak tersebut (Nasional, 2014). Pajak ini memiliki peran penting dalam pendapatan daerah, berkontribusi besar terhadap pembangunan infrastruktur dan layanan publik. Penentuan PBB didasarkan pada penilaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP),

Pengertian Nilai Tanah

Nilai tanah merupakan sesuatu yang harus dibayar oleh pembeli kepada penjual dalam suatu transaksi (Mustakim et al., 2023). menurut (Wardana, K, et al., 2024) perkiraan nilai ekonomi yang terkandung dalam sebidang tanah, dipengaruhi oleh berbagai faktor internal dan eksternal . Faktor internal meliputi karakteristik fisik tanah, seperti ukuran, topografi, dan bentuk tanah. Faktor eksternal meliputi lokasi, aksesibilitas, kedekatannya dengan pusat kegiatan ekonomi, serta ketersediaan infrastruktur dan fasilitas umum di sekitarnya.

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli tanah dan bangunan yang terjadi secara wajar, atau jika tidak ada transaksi, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga, nilai perolehan baru, atau nilai jual pengganti (Sari, 2023) NJOP menjadi dasar pengenaan PBB, sehingga harus akurat agar tidak terjadi ketidakadilan pajak (Wardana, Masyita, et al., 2024)

Peruntukan lahan

Peruntukan lahan adalah pengaturan penggunaan lahan sesuai fungsinya, seperti untuk permukiman, komersial, atau industri. Lahan dengan peruntukan untuk kegiatan komersial cenderung memiliki nilai tanah yang lebih tinggi (Wardana, Masyita, et al., 2024). Penelitian yang dilakukan oleh (Sari, 2023) menunjukkan bahwa lahan yang diperuntukkan bagi bisnis atau kawasan komersial umumnya memiliki nilai tanah lebih tinggi dibandingkan dengan tanah yang digunakan untuk permukiman sederhana atau area pertanian. Dengan demikian, peruntukan lahan (zonasi) memiliki peran penting dalam menentukan nilai tanah, yang pada akhirnya berdampak pada besaran NJOP.

Aksesibilitas

Aksesibilitas berkaitan dengan kemudahan mencapai suatu lokasi dari berbagai arah, termasuk kedekatan dengan jalan utama dan fasilitas umum. Lokasi dengan aksesibilitas baik biasanya memiliki nilai tanah yang lebih tinggi, walau dalam kondisi tertentu akses tinggi dapat menimbulkan kemacetan dan kebisingan(Asti Widyahari, 2023), (Wardana, Masyita, et al., 2024)

Percepatan Pembangunan infrastruktur transportasi, seperti jalan tol dan perbaikan jalan akses, dapat meningkatkan keterhubungan wilayah-wilayah yang sebelumnya kurang berkembang. Meningkatnya aksesibilitas ini berpotensi mendorong kenaikan harga tanah, yang pada gilirannya akan memengaruhi penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) (Wisnu Murti, 2025)

Kondisi lingkungan

mencakup kebersihan, keamanan, kenyamanan, dan keteraturan wilayah sekitar objek pajak. Lingkungan yang baik akan meningkatkan nilai lahan karena lebih menarik untuk dijadikan tempat tinggal atau investasi (Sari, 2023).

Lingkungan yang tidak terawat atau rawan akan kriminalitas cenderung menurunkan nilai tanah dan bangunan di sekitarnya.

Dalam konteks pengenaan PBB, NJOP digunakan sebagai dasar utama perhitungan pajak yang dikenakan kepada wajib pajak. Oleh karena itu, faktor-faktor yang memengaruhi NJOP secara otomatis akan memengaruhi PBB. Analisis terhadap peruntukan lahan, aksesibilitas, dan kondisi lingkungan dalam hubungannya dengan NJOP dan PBB menjadi penting untuk memastikan penetapan pajak yang adil dan sesuai kondisi nyata di lapangan.

Kondisi lingkungan mencakup berbagai faktor eksternal yang turut menentukan nilai suatu lahan atau property. Faktor-faktor ini mencakup kondisi fisik seperti kebersihan, kualitas udara, bebas dari risiko banjir, dan daya tarik visual yaitu aspek sosial seperti tingkat keamanan, ketertiban, dan hubungan sosial masyarakat; serta kelengkapan fasilitas umum seperti layanan pendidikan, kesehatan, dan transportasi (Saprudin & Mahmud, 2019). Karena properti memiliki sifat tetap dan tidak dapat dipindahkan serta menghasilkan manfaat di lokasi tertentu, maka sangat penting untuk memahami faktor-faktor eksternal pasar yang dapat memengaruhi nilai property tersebut (Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, 2018)

Luas Tanah

Luas tanah merujuk pada besarnya suatu area yang dinyatakan dalam satuan seperti meter persegi (m^2), hektar, atau are. Menghitung luas ini penting untuk mengetahui seberapa besar lahan yang dimiliki atau dimanfaatkan untuk tujuan tertentu (Vena, 2024).

Luas Bangunan

Luas bangunan merupakan besaran yang menggambarkan dimensi fisik bangunan yang didirikan di atas suatu bidang tanah. Penghitungan luas bangunan, khususnya dalam pengajuan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), harus dilakukan secara cermat dan akurat. Hal ini bertujuan untuk memastikan tidak terjadi kekeliruan, baik berupa kekurangan maupun kelebihan ukuran, yang dapat memengaruhi keabsahan izin tersebut. (Kalisa, 2022)

Pemanfaatan Lahan

Tata guna lahan perkotaan menggambarkan pembagian ruang serta fungsi dalam suatu kota, seperti kawasan hunian, area tempat kerja, pusat perdagangan, dan zona rekreasi. Pemanfaatan lahan untuk sarana transportasi biasanya terletak dekat dengan jalur distribusi barang dan mobilitas manusia, sehingga mudah diakses dari kawasan permukiman, pusat perkantoran, dan fasilitas pendidikan (Sarwendami, 2018).

Kondisi Fisik Tanah

Menurut Peraturan Menteri Keuangan RI No. 208/PMK.07/2018 tentang Tata Cara Penilaian Properti untuk Tujuan Pajak, kondisi fisik tanah merupakan

salah satu elemen yang digunakan untuk menilai dan menyesuaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah.

Ekonomi dan Pasar

Faktor ini mencakup kondisi ekonomi lokal maupun global yang mempengaruhi permintaan dan penawaran tanah, serta pengaruh perkembangan infrastruktur yang ada di sekitar area tersebut. Sebagai contoh, semakin berkembangnya infrastruktur, seperti jalan tol atau fasilitas publik lainnya, dapat meningkatkan nilai tanah. Hal ini dapat memengaruhi besaran NJOP yang diterapkan oleh pemerintah (Febriansya & Rosando, 2025)

3. Metode Penelitian

Metode penelitian kuantitatif dapat diartikan sebagai metode Penelitian yang berlandaskan pada filsafat positivisme, digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu, pengumpulan data menggunakan instrumen penelitian, analisis data bersifat kuantitatif/statistik, dengan tujuan untuk menguji hipotesis yang telah ditetapkan (Sugiyono, 2022)

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan desain asosiatif untuk mengkaji hubungan antara peruntukan lahan, aksesibilitas, dan kondisi lingkungan terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Gunungpuyuh, Kota Sukabumi. Lokasi penelitian dipilih karena Kecamatan Gunungpuyuh memiliki karakteristik perkembangan kawasan perkotaan yang cukup pesat serta permasalahan selisih antara NJOP dengan harga pasar tanah.

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh wajib pajak pemilik tanah di Kecamatan Gunungpuyuh. Jumlah sampel ditentukan menggunakan rumus Slovin dengan tingkat kesalahan 10%, sehingga diperoleh 100 responden. Teknik pengambilan sampel menggunakan purposive sampling dengan kriteria wajib pajak yang memiliki tanah dan telah terdaftar sebagai objek pajak PBB di UPTD BPKPD Kota Sukabumi.

Data primer dikumpulkan melalui kuesioner dengan skala Likert untuk mengukur variabel peruntukan lahan, aksesibilitas, kondisi lingkungan, NJOP, dan PBB. Data sekunder diperoleh dari dokumen dan laporan UPTD BPKPD Kota Sukabumi.

Analisis data dilakukan dengan menggunakan **Structural Equation Modeling Partial Least Square (SEM-PLS)** dengan bantuan software SmartPLS 3.0. SEM-PLS dipilih karena mampu menganalisis hubungan kausal antar variabel laten secara simultan serta sesuai untuk jumlah sampel yang relatif kecil. Model penelitian memuat tiga variabel independen (peruntukan lahan, aksesibilitas, kondisi lingkungan), satu variabel mediasi (NJOP), dan satu variabel dependen (PBB).

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

Berdasarkan hasil analisis data menggunakan metode Structural Equation Modeling Partial Least Square (SEM-PLS), diperoleh temuan sebagai berikut.

1. Nilai R-Square

Nilai R-square menunjukkan kekuatan variabel independen dalam menjelaskan variasi variabel dependen.

	R-square	R-square adjusted
Nilai Tanah (NJOP)	0.309	0.287
PBB	0.569	0.551

Hasil ini menunjukkan bahwa peruntukan lahan, aksesibilitas, dan kondisi lingkungan mampu menjelaskan 30,9% variasi NJOP dan 56,9% variasi PBB. Sisanya dipengaruhi faktor lain di luar model.

2. Path Coefficient (Pengaruh Langsung)

	Original sample (O)	Sample mean (M)	Standard deviation (STDEV)	T statistics (O/STDEV)	P values
peruntukan lahan -> Nilai Tanah (NJOP)	0.478	0.493	0.116	4.121	0.000
peruntukan lahan -> PBB	0.340	0.345	0.104	3.279	0.001
Aksesibilitas -> Nilai Tanah (NJOP)	-0.396	-0.399	0.144	2.759	0.003
Aksesibilitas -> PBB	0.360	0.359	0.105	3.436	0.000
Kondisi lingkungan -> Nilai Tanah (NJOP)	0.451	0.450	0.112	4.038	0.000
Kondisi lingkungan -> PBB	-0.112	-0.110	0.101	1.108	0.134
Nilai Tanah (NJOP) -> PBB	0.345	0.340	0.082	4.214	0.000

3. Path Coefficient (Pengaruh Tidak Langsung)

	Original sample (O)	Sample mean (M)	Standard deviation (STDEV)	T statistics (O/STDEV)	P values
peruntukan lahan -> Nilai Tanah (NJOP) -> PBB	0.165	0.168	0.057	2.871	0.002
Aksesibilitas -> Nilai Tanah (NJOP) -> PBB	-0.136	-0.136	0.061	2.239	0.013
Kondisi lingkungan -> Nilai Tanah (NJOP) -> PBB	0.155	0.154	0.057	2.732	0.003

- Peruntukan lahan berpengaruh positif signifikan terhadap NJOP dan PBB. Hal ini menunjukkan bahwa semakin sesuai zonasi dan fungsional lahan dengan tata ruang, semakin tinggi nilai tanah dan PBB.
- Aksesibilitas berpengaruh negatif signifikan terhadap NJOP, namun positif signifikan terhadap PBB. Akses yang mudah di Gunungpuyuh kadang disertai kepadatan dan kebisingan yang menurunkan kenyamanan hunian, tetapi meningkatkan aktivitas ekonomi sehingga PBB naik.
- Kondisi lingkungan berpengaruh positif signifikan terhadap NJOP, tetapi tidak berpengaruh langsung terhadap PBB. Namun, ia berpengaruh tidak langsung melalui NJOP sebagai mediator.
- Secara simultan, ketiga variabel bebas memiliki pengaruh signifikan terhadap NJOP dan PBB. Ini menunjukkan bahwa kombinasi faktor

peruntukan, aksesibilitas, dan lingkungan secara bersama-sama memengaruhi nilai tanah dan pajak yang dikenakan

B. Pembahasan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa peruntukan lahan berpengaruh positif dan signifikan terhadap NJOP dan PBB. Hal ini sejalan dengan teori Suparmoko (2018) yang menyatakan bahwa nilai tanah sangat dipengaruhi oleh peruntukan dan tata guna lahannya. Lahan yang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW), terutama yang diperuntukkan untuk fungsi komersial atau permukiman strategis, cenderung memiliki nilai ekonomi yang lebih tinggi sehingga NJOP dan PBB juga meningkat. Temuan ini mendukung hasil penelitian Sari (2023) yang menyebutkan bahwa zonasi lahan memengaruhi besarnya NJOP dan beban PBB.

Pada variabel aksesibilitas, ditemukan pengaruh yang signifikan negatif terhadap NJOP. Artinya, semakin tinggi aksesibilitas di suatu wilayah, NJOP justru menurun. Temuan ini menarik karena secara teori (Widyahari, 2023), aksesibilitas yang baik seharusnya menaikkan nilai tanah. Namun, dalam konteks Kecamatan Gunungpuyuh, tingginya aksesibilitas sering disertai dampak negatif seperti kemacetan, kebisingan, dan kepadatan aktivitas yang menurunkan kenyamanan wilayah sebagai hunian. Hal ini menjelaskan mengapa NJOP justru lebih rendah pada kawasan dengan akses yang sangat tinggi. Sementara itu, aksesibilitas berpengaruh positif signifikan terhadap PBB. Wilayah dengan akses yang baik lebih intens digunakan untuk kegiatan ekonomi sehingga pajak bumi dan bangunan yang dikenakan pun lebih besar.

Pada variabel kondisi lingkungan, hasil penelitian menunjukkan pengaruh positif signifikan terhadap NJOP. Lingkungan yang bersih, aman, dan tertata mendukung kenaikan nilai tanah karena masyarakat cenderung memilih tinggal atau berinvestasi di kawasan tersebut. Hal ini sejalan dengan temuan Sari (2023) yang menyebutkan bahwa kualitas lingkungan memengaruhi nilai lahan. Namun, kondisi lingkungan tidak berpengaruh langsung secara signifikan terhadap PBB. Meskipun begitu, kondisi lingkungan memiliki pengaruh tidak langsung terhadap PBB melalui NJOP. Ini menunjukkan bahwa peningkatan kualitas lingkungan akan berdampak pada PBB karena NJOP sebagai dasar perhitungan pajak meningkat.

Secara simultan, peruntukan lahan, aksesibilitas, dan kondisi lingkungan berpengaruh signifikan terhadap NJOP dan PBB. Hal ini dibuktikan dengan nilai R-square NJOP sebesar 0,309 dan R-square PBB sebesar 0,569. Artinya, ketiga faktor ini secara bersama-sama mampu menjelaskan sebagian variasi nilai tanah dan PBB yang dikenakan. Temuan ini mendukung pentingnya integrasi faktor peruntukan lahan, aksesibilitas, dan

kondisi lingkungan dalam kebijakan penetapan NJOP dan PBB agar sistem perpajakan daerah lebih adil, proporsional, dan mencerminkan kondisi nyata di lapangan.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa peruntukan lahan, aksesibilitas, dan kondisi lingkungan secara simultan berpengaruh signifikan terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Gunungpuyuh, Kota Sukabumi. Peruntukan lahan berpengaruh positif signifikan terhadap NJOP dan PBB, menunjukkan bahwa zonasi yang sesuai rencana tata ruang mendorong kenaikan nilai tanah dan pajak. Aksesibilitas berpengaruh negatif signifikan terhadap NJOP, tetapi positif signifikan terhadap PBB. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun kemudahan akses disertai masalah lingkungan dapat menurunkan nilai tanah, intensitas pemanfaatan lahan untuk aktivitas ekonomi tetap meningkatkan PBB. Kondisi lingkungan berpengaruh positif signifikan terhadap NJOP, namun tidak berpengaruh langsung terhadap PBB, meskipun memiliki pengaruh tidak langsung melalui NJOP sebagai mediasi.

Penelitian ini menyarankan agar pemerintah daerah, khususnya UPTD BPKPD Kota Sukabumi, dalam menetapkan NJOP dan PBB mempertimbangkan faktor peruntukan lahan, aksesibilitas, dan kondisi lingkungan secara lebih komprehensif agar kebijakan perpajakan lebih adil dan mencerminkan kondisi nyata di lapangan. Selain itu, disarankan untuk melakukan evaluasi dan pembaruan NJOP secara berkala, serta memanfaatkan teknologi seperti GIS dalam pemetaan nilai tanah. Penelitian selanjutnya diharapkan dapat memperluas wilayah studi dan mempertimbangkan variabel lain, seperti fasilitas umum atau tingkat sosial ekonomi masyarakat.

DAFTAR REFERENSI

- Asti Widyahari. (2023). *Pengaruh Akses Jalan terhadap Nilai Tanah/Nilai Properti*. Admin_penilai. <https://penilaian.id/2023/07/12/pengaruh-akses-jalan-terhadap-nilai-tanah-nilai-properti/.com>
- Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan. (2018). *Modul Penilaian Pajak Bumi*.
- Febriansya, R. D., & Rosando, A. F. (2025). *ISSN ONLINE: 2745-8369 Analisis Yuridis Penggunaan NJOP Dalam Penentuan Ganti Rugi Pada Proses Pengambilalihan Hak Atas Tanah (Putusan Nomor 499 / Pdt . G / 2023 / PN Tng)*. 5(3), 732–739.
- kalisa. (2022). *5 Cara Menghitung Luas Bangunan Rumah, Mudah!* MustikaLand. [https://www.mustikaland.co.id/news/cara-menghitung-luas-bangunan-rumah-mudah/#:~:text=Luas bangunan adalah ukuran bangunan,selisih kurang panjang atau kelebihan.](https://www.mustikaland.co.id/news/cara-menghitung-luas-bangunan-rumah-mudah/#:~:text=Luas%20bangunan%20adalah%20ukuran%20bangunan,selisih%20kurang%20panjang%20atau%20kelebihan.)
- Kansil, C. S. T., Fadloli, M., Hukum, F., Tarumanagara, U., Barat, K. J., & Jakarta, P.

- D. K. I. (2024). *Peran Hukum Pajak Dalam Mendorong Pembangunan Ekonomi Nasional Untuk Mewujudkan Tujuan Negara*. 3(2), 1655–1662.
- Mustakim, C. M., Wijaya, A. P., & Yusuf, M. A. (2023). Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Tahun 2017-2022 Akibat Pembangunan Kawasan Industri Terpadu (Studi Kasus: Kecamatan Tulis, Kabupaten Batang). *Jurnal Geodesi Undip*, 12(2), 1–10. <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/geodesi/article/view/38081>
- Nasional, D. P. (2014). Ketentuan Umum: Seri PBB. Jakarta: Depdiknas. <http://si.ftki.unas.ac.id/wp-content/uploads/2015/08/SK-REKTOR-PERATURAN-AKADEMIK-UNIVERSITAS-NASIONAL.pdf>
- Saprudin, & Mahmud, U. (2019). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Studi Tentang Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Bogor. *Ilmiah Manajemen Forkamma*, 3(1), 28–45. <https://journal.uui.ac.id/JEP/article/view/625>
- Sari, R. (2023). Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (Njop) Atas Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan. *Jurnal Bisnis Dan Kewirausahaan*, 12(1), 35–48. <https://doi.org/10.37476/jbk.v12i1.3808>
- Sarwendami. (2018). Identifikasi Perubahan Guna Lahan Permukiman Menjadi Kegiatan Komersial Serta Dampaknya Terhadap Perubahan Mata Pencarian Dan Pendapatan Masyarakat Di Kelurahan Lebak Siliwangi Kota Bandung. *Journal of Chemical Information and Modeling*, 1(1), 15–31.
- sugiyono. (2022). *metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D* (edisi 2). ALVABETA,cv.
- Suherman, A., Indrawan, A., & Kartini, T. (2023). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Rasionalitas Kenaikan Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kota Sukabumi. *Jurnal Bina Akuntansi*, 10(1), 319–333. <https://doi.org/10.52859/jba.v10i1.351>
- vena. (2024). *Ini Dia Cara Hitung Luas Tanah yang Mudah dan Cepat!* Geograf.Id. <https://geograf.id/tips/ini-dia-cara-hitung-luas-tanah-yang-mudah-dan-cepat/>
- Wardana, K. R., Masyita, D., & Paramita, V. S. (2024). ... Nilai Tanah Terhadap Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Serta Analisis Assessment Sales Ratio (Studi Kasus Di Kota Malang *Researchgate.Net*, March. https://www.researchgate.net/profile/Veronica-Paramita/publication/379033157_PENGARUH_FAKTOR-FAKTOR_NILAI_TANAH_TERHADAP_PENETAPAN_NILAI_JUAL_OBJEK_PAJAK_SERTA_ANALISIS_ASSESSMENT_SALES_RATIO_STUDI_KASUS_DI_KOTA_MALANG_INDONESIA/links/65f6e32b286738732d59
- Wardana, R. K., Masyita, D., & Paramita, V. S. (2024). ... Nilai Tanah Terhadap Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Serta Analisis Assessment Sales Ratio (Studi Kasus Di Kota Malang *Researchgate.Net*, March. https://www.researchgate.net/profile/Veronica-Paramita/publication/379033157_PENGARUH_FAKTOR-FAKTOR_NILAI_TANAH_TERHADAP_PENETAPAN_NILAI_JUAL_OBJEK_PAJAK_SERTA_ANALISIS_ASSESSMENT_SALES_RATIO_STUDI_KASUS_DI_KOTA_MALANG_INDONESIA/links/65f6e32b286738732d59
- Wisnu Murti. (2025). *PERKEMBANGAN INFRASTRUKTUR & DAMPAKNYA*

TERHADAP HARGA PROPERTI. Wisnu Murti.
<https://propertiamip.blogspot.com/2025/01/perkembangan-infrastruktur-dampaknya.html?com>