

ABSTRAK

KAJIAN SPASIAL PENENTUAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) UNTUK MENDUKUNG KEBIJAKAN PAJAK DAERAH DI KECAMATAN SUKARAME, KOTA BANDAR LAMPUNG

Oleh

ADINDA STEPHANIE ARIZKA PUTRI

Kajian ini dilatarbelakangi oleh pentingnya penetapan NJOP yang akurat, transparan, dan proporsional sebagai dasar pengenaan PBB-P2, serta adanya ketidaksesuaian NJOP terhadap harga pasar yang berdampak pada beban pajak masyarakat. Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji sebaran spasial zona NJOP, mengidentifikasi faktor spasial dominan yang memengaruhi NJOP, serta menganalisis tingkat kesesuaian antara hasil analisis spasial dengan data NJOP BAPENDA melalui indeks kesesuaian zona.

Penelitian ini mengkaji penentuan NJOP secara spasial di Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung dengan mempertimbangkan faktor penggunaan lahan, kemiringan lereng, jarak terhadap jalan utama, dan jarak terhadap fasilitas kota. Metode yang digunakan adalah analisis Sistem Informasi Geografis (SIG) melalui teknik skoring, pembobotan, dan *overlay* untuk menghasilkan peta zona NJOP. Selanjutnya dilakukan uji korelasi untuk menentukan faktor dominan serta analisis komparasi dengan data NJOP BAPENDA menggunakan indeks kesesuaian zona.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebaran zona NJOP tidak merata, NJOP tinggi cenderung terkonsentrasi pada koridor jalan utama serta kawasan perdagangan dan jasa. Faktor dominan yang memengaruhi NJOP adalah jarak terhadap jalan utama dengan nilai koefisien determinasi (R^2) sebesar 0,719, yang menunjukkan bahwa 71,9% variasi zona NJOP dipengaruhi oleh faktor tersebut. Analisis komparasi menunjukkan adanya kecenderungan *undervalue* dan *overvalue* pada beberapa kelas NJOP dengan nilai indeks kesesuaian sebesar 56,19% yang termasuk dalam kategori sesuai. Hasil ini dapat menjadi bahan evaluasi dalam penetapan NJOP yang lebih proporsional dan sesuai dengan kondisi geografis wilayah guna mendukung kebijakan pajak daerah.

Kata kunci : Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), pajak daerah, kajian spasial, Sistem Informasi Geografis (SIG).

ABSTRACT

SPATIAL ANALYSIS OF THE DETERMINATION OF SALES VALUE OF TAXABLE OBJECTS (NJOP) TO SUPPORT LOCAL TAX POLICY IN SUKARAME DISTRICT, BANDAR LAMPUNG CITY

By

ADINDA STEPHANIE ARIZKA PUTRI

This study is motivated by the importance of establishing accurate, transparent, and proportional *Sales Value of Taxable Objects* (Nilai Jual Objek Pajak/NJOP) as the basis for Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2), as well as the mismatch between NJOP and market prices that affects the public tax burden. Accordingly, this study aims to analyze the spatial distribution of NJOP zones, identify the dominant spatial factors influencing NJOP, and examine the conformity between spatial analysis results and official NJOP data from the Regional Revenue Agency (BAPENDA) using a zone conformity index. This research analyzes the spatial determination of NJOP in Sukarame District, Bandar Lampung City by considering land use, slope, distance to main roads, and distance to urban facilities. The method employs Geographic Information System (GIS) analysis using scoring, weighting, and overlay techniques to generate NJOP zoning maps. Correlation analysis is conducted to identify dominant factors, followed by a comparative analysis with BAPENDA data using a zone conformity index. The results indicate that NJOP zones are unevenly distributed and concentrated in strategic areas. The dominant factor is distance to main roads, with a coefficient of determination (R^2) of 0.719, meaning 71.9% of NJOP variation is explained by this factor. The analysis also reveals tendencies of undervaluation and overvaluation across several classes, with an overall conformity level of 56.19%. These findings provide a basis for improving NJOP determination to be more proportional and aligned with regional geographical conditions in support of local tax policy.

Keywords: Sales Value of Taxable Objects (NJOP), local tax, spatial analysis, Geographic Information System (GIS).