

INTISARI

Tanah merupakan aset yang sangat penting karena memiliki nilai ekonomis yang tinggi. Hampir seluruh kegiatan pembangunan membutuhkan tanah sebagai medianya. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan jenis pajak yang dimanfaatkan untuk pembiayaan pembangunan daerah dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Menurut Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang PBB, dasar pungutan PBB-P2 adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang mengacu kepada nilai pasar tanah. Permasalahan muncul ketika NJOP mengalami kondisi *under assesment* terhadap nilai pasar tanah, akibatnya Pemerintah Daerah mengalami kehilangan potensi pendapatan dari sektor pajak PBB-P2. Penentuan nilai tanah bukan hanya interaksi antara permintaan dan penawaran saja, namun juga ditentukan oleh faktor aksesibilitas dan fasilitas di kawasan bidang tanah. Melalui faktor terukur (*tangible*) inilah nilai pasar tanah dapat dipertimbangkan, sebagaimana dalam teori yang dinyatakan oleh Von Thunen “semakin mendekati pasar maka nilai tanah semakin mahal”.

Assessment Sales Ratio (ASR) adalah alat analisis yang digunakan untuk mengetahui rasio NJOP terhadap nilai pasar tanah yang sebenarnya. Nilai rata-rata ASR diukur dengan Tendensi Sentral, dilanjutkan dengan pengukuran COD dan COV untuk mengetahui dispersi (penyebaran) dan variabilitas (keseragaman) NJOP. Penggunaan perangkat lunak *Geographic Information System* (GIS) adalah untuk mengolah data spasial dan menghasilkan peta Zona Nilai Tanah (ZNT), yaitu peta yang menggambarkan pengaruh faktor aksesibilitas dan fasilitas terhadap nilai pasar tanah.

Hasil penelitian ini berupa peta ZNT yang terdiri dari 46 bidang tanah pada 14 zona penilaian di Kelurahan Melayu, Kota Banjarmasin. Berdasarkan analisis yang dilakukan, didapati Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) tertinggi adalah Rp12.772.000,00 pada Zona I dan terendah Rp937.000,00 pada Zona A. Sementara Indikasi Nilai Tanah (INT) tertinggi adalah Rp14.200.000,00 dan terendah Rp809.000,00. Tinggi rendahnya nilai tanah ini sangat dipengaruhi oleh faktor aksesibilitas dan fasilitas yang terdapat di zona bidang tanah.

Kata kunci: *Geographic Information System* (GIS), Nilai Indikasi Rata-rata (NIR), Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).

ABSTRACT

Land is a highly important asset due to its high economic value. Almost the entire parts of development activity require land as its media. The Rural and Urban Land and Building Tax (RUL&BT) of cities and villages is the type of tax which used as the funding for regional development that aimed to improve the communities welfares. According to the Law No.12/1994 regarding L&B, the basic charge of L&B is the Sales Value of Taxable Object or SVTO which refer to the market value of land. The problem occurs when SVTO is experiencing under assessment condition towards the market value of land, thus, the regional government losses the potential income from RUL&B. The determination of land value is not only based on demand and offer alone but it also determined by the factors of accessibility and facility at the land lot. Through these tangible factors; the market value of land is able to consider, as mentioned in the Theory of Von Thunen; "closer market will bring more expensive value of land".

Assessment Sales Ratio (ASR) is the tool of analysis used to discover the ratio of NJOP towards the real market land value. The average values of ASR are measured through Central Tendency, followed by the measurement of COD and COV to discover the dispersion and variability of SVTO. The application of Geographic Information System (GIS) has aimed to process the spatial data and to produce the Land Value Zone (LVZ) as the map that describes the influence of accessibility and facility factors towards the market value of land.

The result of this research is produced in the form of LVZ map which consists of 46 land lots on 14 appraisement sector in Melayu District of Banjarmasin city. According to the performed analysis, it is discovered that the highest Average Indication Value (AIV) is Rp. 12.772.000,00 which acquired by zone I and the lowest is Rp. 937.000,00 acquired by zone A. Aside from that, the highest Land Value Indication (LVI) is Rp. 14.200.000,00 and the lowest is Rp. 809.000,00. The ranges of high and low of the land value has highly influenced by the factors of accessibility and facility exist at the area of land lot.

Keywords: Geographic Information System (GIS), Average Indication Value (AIV), Sales Value of Taxable Object (SVTO), The Rural and Urban Land and Building Tax (RUL&BT).