

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi harga tanah dan menganalisis tingkat kesesuaian antara harga transaksi dengan harga pasar hasil penilaian di Kota Kediri. Penelitian ini menggunakan data sekunder yang diperoleh dari KPP Pratama Kediri. Metode penentuan sampel yang digunakan adalah *purposive sampling* yaitu pengambilan sampel dengan beberapa kriteria. Kriteria yang digunakan adalah data harga transaksi dan hasil penilaian. Jumlah sampel yang digunakan adalah 128 data transaksi dan data hasil penilaian yang terjadi di Kota Kediri. Penelitian ini menggunakan variabel luas tanah, jarak ke CBD, lebar jalan, dan letak tanah untuk faktor-faktor yang memengaruhi harga tanah. Sedangkan, untuk analisis *assessment sales ratio* menggunakan dua indikator yaitu harga transaksi dan harga pasar hasil penilaian. Alat analisis yang digunakan adalah analisis regresi linier berganda dan *assessment sales ratio*.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa faktor luas tanah berpengaruh negatif terhadap harga tanah. Hal ini menjelaskan bahwa semakin besar luasan tanah maka harga tanah semakin murah. Faktor jarak ke CBD berpengaruh negatif terhadap harga tanah yang berarti jarak tanah ke CBD memiliki pengaruh negatif, yaitu apabila letak tanah semakin jauh terhadap jarak CBD maka harga tanah akan semakin murah. Faktor lebar jalan tidak berpengaruh terhadap harga tanah karena lebar jalan di Kota Kediri sangat kecil dan masuk ke dalam gang. Sedangkan, faktor letak tanah juga tidak berpengaruh terhadap harga tanah karena transaksi yang terjadi di tanah sudut sangatlah sedikit.

Hasil penelitian ASR menunjukkan bahwa kecamatan di Kota Kediri sekitar di angka 69-75% Kecamatan Kota 69%, Kecamatan Mojoroto 71%, dan Kecamatan Pesantren 75%. Rata-rata ASR di Kota Kediri sebesar 71%. Hal ini menunjukkan bahwa Kota Kediri mengalami *under assessment*. Ketidaksesuaian tersebut mengakibatkan potensi pajak yang tidak tergali secara maksimal sehingga Kota Kediri mengalami potensi kehilangan pajak. Kecamatan Kota kehilangan pajak sebesar Rp158.587.888, Kecamatan Mojoroto sebesar Rp150.871.798, Kecamatan Pesantren sebesar Rp135.694.338, dan total Kota Kediri mengalami potensi kehilangan pajak sebesar Rp445.154.074.

Kata kunci: Harga Tanah, Luas Tanah, Jarak ke CBD, Lebar Jalan, Letak Tanah, *Assesment Sales Ratio*, *Potential Loss*

ABSTRACT

This study aims to analyze the factors that influence land prices and analyze the level of conformity between transaction prices and appraisal market prices in Kediri City. This research uses secondary data obtained from KPP Pratama Kediri. The sampling method used is purposive sampling, which is taking samples with several criteria. The criteria used are transaction price data and valuation results. The number of samples used was 128 transaction data and appraisal data that occurred in Kediri City. This study uses variables of land area, distance to CBD, road width, and land location for factors that affect land prices. Meanwhile, the assessment sales ratio analysis uses two indicators, which are the transaction price and the market price of the assessment results. The analytical instruments used are multiple linear regression analysis and assessment sales ratio.

The results of this study show that the land area factor has a negative effect on land prices. This explains that the larger the land area, the cheaper the land price. The distance factor to the CBD has a negative effect on land prices, which means that the distance of land to the CBD has a negative influence, that is, if the location of the land is further away from the CBD distance, the land price will be cheaper. The road width factor has no effect on land prices because the width of the road in Kediri City is very small and goes into the alley. Meanwhile, the land location factor also has no effect on land prices because there are very few transactions that occur on corner land.

The results of the ASR research show that the sub-districts in Kediri City are around 69-75% City District 69%, Mojoroto District 71%, and Pesantren District 75%. The average ASR in Kediri City is 71%. This shows that Kediri City experiences under assessment. The non-conformity results in tax potential that is not maximally explored so that Kediri City experiences potential tax losses. City sub-district lost taxes Rp158.587.888, Mojoroto Rp150.871.798, Pesantren sub-district Rp135.694.338, and in total Kediri City experienced a potential tax loss of Rp445.154.074.

Keywords: Land Price, Land Area, Distance to CBD, Road Width, Land Location, Assessment Sales Ratio, Potential Loss