

## INTISARI

Perkembangan pembangunan dan pertumbuhan penduduk menyebabkan peningkatan permintaan tanah dan perubahan penggunaan lahan. Hal ini berdampak pada perubahan zona nilai tanah dan penerimaan pajak daerah PBB-P2. Penelitian ini bertujuan untuk membuat zona nilai tanah, menganalisis tingkat *Assessment Sales Ratio* (ASR), dan mengetahui potensi pajak di Kalurahan Bendungan, Kapanewon Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan data primer dan sekunder yang dikumpulkan melalui survei dan observasi. Data primer meliputi data transaksi/penawaran tanah, sedangkan data sekunder meliputi peta blok dan peta Zona Nilai Tanah (ZNT) Kalurahan Bendungan. Analisis data dilakukan dengan metode penilaian massal dan *Assessment Sales Ratio* (ASR). Hasil penelitian menunjukkan bahwa Kalurahan Bendungan memiliki 11 Zona Nilai Tanah dengan rasio ASR yang bervariasi. Analisis ASR menunjukkan bahwa NJOP bumi di Kalurahan Bendungan masih jauh di bawah nilai pasar tanah dengan rerata ASR sebesar 0,279. Pengukuran tendensi sentral dan variabilitas menunjukkan adanya indikasi regresivitas dan ketidakadilan dalam penetapan NJOP. Penilaian massal tidak menunjukkan kecenderungan *under assessment* dan *over assessment*, namun ditemukan *potential loss* sebesar 69,7%. Penelitian ini merekomendasikan peninjauan kembali NJOP bumi melalui penilaian massal ulang dan melakukan pembaharuan peta blok bidang tanah secara berkala.

**Kata kunci:** *Assessment Sales Ratio*, Nilai Jual Objek Pajak, Zona Nilai Tanah

## **ABSTRACT**

*Urban development and population growth have led to increased land demand and land-use changes, impacting land value zones and property and land tax revenue. This study aims to create land value zones, analyze the Assessment Sales Ratio (ASR) level, and determine the tax potential in Kalurahan Bendungan, Kapanewon Karangmojo, Gunungkidul Regency. A quantitative approach was employed using primary and secondary data collected through surveys and observations. Primary data included land transaction/offer data, while secondary data included block maps and Land Value Zone maps of Kalurahan Bendungan. Data analysis was conducted using mass appraisal and Assessment Sales Ratio (ASR) methods. The results showed that Kalurahan Bendungan has 11 Land Value Zones with varying ASR ratios. ASR analysis indicated that the Tax Objects Sales Value of land in Kalurahan Bendungan is still far below the market value of land, with an average ASR of 0.279. This indicates signs of regressiveness and unfairness in the Tax Objects Sales Value determination. Mass appraisal did not show a tendency of underassessment or overassessment; however, a potential loss of 69,7% was found. The study recommends a review of the Tax Objects Sales Value through mass re-appraisal and periodic updates of land block maps.*

**Keywords:** *Assessment Sales Ratio, Tax Objects Sales Value, Land Value Zone*