

## INTISARI

Kalurahan Panggunharjo dan Kalurahan Bangunharjo merupakan kalurahan yang berada di Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul bagian utara yang berbatasan secara langsung dengan Kota Yogyakarta. Kedua Kalurahan ini memiliki letak geografis yang strategis, penghubung antara Kabupaten Bantul dan Kota Yogyakarta dan masuk dalam Kawasan Aglomerasi. Akibatnya, kedua kalurahan ini mengalami perkembangan harga pasar tanah yang signifikan. Namun, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) kedua kalurahan ini terakhir dihitung tahun 2020, hal ini mengakibatkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) menjadi tidak sesuai (*under value*) dengan kondisi harga pasar tanah saat ini. Padahal menurut UU Nomor 1 Tahun 2022, NJOP harus diperbaharui minimal 3 tahun sekali. Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini menjadi diperlukan, yaitu dengan cara menilai harga pasar tanah (saat ini) menggunakan penilaian massal yang menghasilkan output revaluasi estimasi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT), menghitung tingkat kenaikan NJOP serta menghitung potensi PBB-P2. Analisis yang dilakukan menghasilkan 17 zona, zona tersebut memiliki Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) terendah Rp651.000,00 dengan NJOP baru Rp702.000,00 (Kelas 68) dan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) tertinggi Rp7.710.000,00 dengan NJOP baru Rp7.455.000,00 (Kelas 42). Penelitian ini menunjukkan NJOP Bumi di Kalurahan Panggunharjo dan Kalurahan Bangunharjo masih dibawah harga pasar tanah, dengan selisih rata-rata 21,58% dan potensi PBB-P2 sebesar 283,12%. Hasil revaluasi estimasi NJOP dan Peta ZNT penelitian ini dapat dijadikan rekomendasi untuk BPKPAD Kabupaten Bantul.

*Kata Kunci: Penilaian Massal, Nilai Jual Objek Pajak, Zona Nilai Tanah*

## ***ABSTRACT***

Panggungharjo and Bangunharjo Villages are located in Sewon District, northern Bantul Regency, directly bordering Yogyakarta City. These two villages have a strategic geographical location, connecting Bantul Regency and Yogyakarta City and are included in the Agglomeration Area. As a result, these two villages have experienced significant developments in land market prices. However, the Taxable Object Sales Value (NJOP) of these two villages was last calculated in 2020, this resulted in the Taxable Object Sales Value (NJOP) being inappropriate (undervalued) with current land market conditions. Whereas according to Law Number 1 of 2022, NJOP must be renewed at least once every 3 years. Based on these problems, this research is necessary, namely by assessing the (current) land market price using a mass appraisal that produces an estimated revaluation output of the Taxable Object Sales Value (NJOP) and Land Value Zone Map (ZNT), calculating the NJOP increase rate and calculating the potential for PBB-P2. The analysis produced 17 zones, the zone has the lowest Average Indicative Value (NIR) of Rp651,000.00 with a new NJOP of Rp702,000.00 (Class 68) and the highest Average Indicative Value (NIR) of Rp7,710,000.00 with a new NJOP of Rp7,455,000.00 (Class 42). This study shows that the NJOP of Land in Panggungharjo Village and Bangunharjo Village is still below the land market price, with an average difference of 21.58% and a potential PBB-P2 of 283.12%. The results of the revaluation of the NJOP estimate and the ZNT Map of this study can be used as recommendations for BPKPAD Bantul Regency.

*Keywords: Mass Assessment, Taxable Object Sales Value, Land Value Zone.*