



Intisari

Tanah merupakan kebutuhan yang mendasar bagi kehidupan dan keberadaan manusia. Pertumbuhan penduduk yang pesat akan menyebabkan kebutuhan akan tanah meningkat, sehingga menyebabkan kenaikan nilai tanah. Nilai tanah selalu mengalami perubahan setiap waktu mengikuti kondisi pasar, namun tidak diimbangi dengan penyesuaian zona nilai tanah (ZNT) yang digunakan sebagai acuan penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) bumi. Hal ini menyebabkan NJOP yang menjadi dasar pungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sering tidak sesuai dengan kondisi nilai pasar. Kondisi ini mengakibatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari PBB menjadi tidak maksimal. PAD Kota Semarang paling besar berasal dari PBB yaitu kurang lebih 34%, sehingga jika PBB tidak maksimal pemerintah daerah akan kehilangan potensi PAD dari sektor PBB. Atas dasar kondisi tersebut, maka perlu dilakukan penilaian massal tanah untuk membuat ZNT dan mengukur kualitas NJOP bumi.

Penilaian massal tanah ini dilakukan dengan pendekatan pasar dan pendekatan biaya, yang kemudian digunakan untuk menghitung rasio NJOP terhadap nilai pasar menggunakan Assessment Sales Ratio (ASR). Analisis ASR dilakukan dengan pengukuran tendensi sentral untuk mengetahui gambaran awal karakteristik ASR, serta pengukuran variabilitas untuk mengukur keseragaman tingkat rasio di wilayah yang diteliti. Hasil analisis ASR kemudian dievaluasi melalui pengujian normalitas distribusi ASR, uji aras nilai, uji beda aras nilai antarkelompok properti dan uji kecenderungan regresivitas atau progresivitas. ZNT dibuat dengan bantuan Sistem Informasi Geografis (SIG) dengan menggunakan hasil penilaian massal tanah berupa nilai indikasi rata-rata (NIR), yang kemudian dapat digunakan untuk menghitung selisih potensi PBB berdasarkan NJOP yang berlaku dan berdasarkan NIR.

Penelitian ini menghasilkan penilaian massal tanah di Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang sudah memenuhi tingkat keseragaman dan keadilan yang baik. Diperoleh pula hasil bahwa NJOP bumi di wilayah tersebut masih berada di bawah nilai pasar tanah. NIR tertinggi terdapat pada zona A yaitu sebesar Rp17.956.000,00 dan NIR terendah Rp1.261.000,00 pada zona K. Berdasarkan hasil perhitungan potensi PBB, terdapat selisih sebesar 13,5% yang menunjukkan adanya keuntungan yang diperoleh jika NJOP bumi yang berlaku saat ini disesuaikan dengan nilai pasar tanah.

Kata kunci: *Assessment Sales Ratio* (ASR), Penilaian Massal Tanah, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Zona Nilai Tanah (ZNT)



Abstract

Land is a basic need for life and human existence. Rapid population growth increases the need for land, thus increasing land value. Land value always changes, following market situation. However, it's not offset by adjusting land value zone (ZNT) which is used as a reference to set land Tax Object Sales Value (NJOP). This causes NJOP which is the basis for charging Land and Building Tax (PBB) to often not be consistent with the market value. This leads to suboptimal Locally-Generated Revenue (PAD) from PBB. The biggest PAD of Semarang comes from PBB which is less than 34%, so if the PBB isn't optimal, the local government will lose potential PAD from PBB. Due to this condition, there should be mass and appraisal to make ZNT and appraise the quality of land NJOP.

Land mass appraisal was performed by market approach and cost approach, which were then used to calculate the ration of NJOP to market value using Assessment Sales Ratio (ASR). ASR Analysis was performed by measuring central tendency to get an initial picture of ASR characteristics, and variability assessment to measure the uniformity of ratio level in the study area. The result of ASR analysis was then evaluated by normality test of ASR distribution, testing the level of assessment, testing the difference of level of assessment between property groups and test of regressivity or progressivity tendency. ZNT was made using Geographic Information System (GIS) based on land mass appraisal in the form of average indication value (NIR) which then could be used to calculate the difference between PBB potentials based on NJOP in effect and based on NIR.

The present study showed that land mass appraisal in Wonotingal Urban Village, Candisari Sub-district, Semarang had met good levels of uniformity and justice. It also showed that land NJOP in the area was still below land market value. The highest NIR was in zone A which was Rp. 17,956,000.00 and the lowest NIR was Rp. 1,261,000.00 in zone K. Based on the calculation of PBB potential, there was a difference of 13.5% which was the profit which could be earned in the current land NJOP was adjusted with land market value.

Keywords: Assessment Sales Ratio (ASR), Land Mass Appraisal, Tax Object Sales Value (NJOP), Land Value Zone (ZNT)