

## Estimasi harga pasar tanah : Studi kasus Kawasan Industri Pulo Gadung tahun 2010 = Estimated market price of land : Case study industrial estate Pulo Gadung Year 2010

Setyo Anggraini, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20271545&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Tesis ini dilatarbelakangi karena Kawasan Industri Pulo Gadung merupakan aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang harus dikelola dengan baik khususnya di era otonomi dan desentralisasi daerah kini dituntut pertanggungjawaban segala kinerja, termasuk pengelolaan aset berupa tanah. Di antara langkah awal untuk dapat mengelola tanah ini secara baik, bagi Pemerintah Kota Administratif Jakarta Timur, adalah mengetahui harga/nilainya secara tepat. Apabila hanya mendasarkan diri pada data NJOP, yang dihasilkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cakung Satu Jakarta Timur, dalam penentuan penggunaan tanah di Kawasan Industri Pulo Gadung tentu tidak baik. Sebab sejauh ini Kantor PBB Cakung Satu memperlakukan nilai/harga tanah yang sama untuk semua perusahaan di zona yang sama. Selain itu dengan memperlakukan harga secara sama untuk semua bidang tanah tanpa memperhatikan lokasi jelas akan berakibat tidak adil dalam pemungutan pajak (PBB).

Tujuan dari tesis ini adalah untuk mengetahui harga pasar tanah wajar di Kawasan Industri Pulo Gadung. Tesis ini mengaplikasikan standar penilaian tanah yang dirumuskan oleh Komite Penyusunan Standar Penilaian Indonesia (KPSPI) yang kerap disebut Standar Penilaian Indonesia (SPI) Tahun 2007 dengan menggunakan pendekatan perbandingan data pasar untuk menentukan harga pasar tanah dari data jual beli (Data penawaran/data transaksi). Sedangkan nilai bangunan pabrik maupun gudang digunakan penilaian pendekatan kalkulasi biaya. Nilai pasar bangunan diperoleh dengan mengurangi Biaya Penggantian Baru (Replacement Cost, New) bangunan menggunakan Metode Meter persegi dengan Penyusutan/ Depresiasi bangunan pada saat penilaian menggunakan metode langsung (direct Method).

Direkomendasikan agar pemerintah melakukan perhitungan kembali terhadap tanah-tanah, setidaknya dengan memanfaatkan standar penilaian tanah yang ada di Indonesia (SPI), khususnya yang ada di Kawasan Industri Pulo Gadung, dan seluruh bidang tanah di wilayahnya mengingat konflik ganti rugi tanah sering terjadi; dan PBB akan diserahkan pengelolaannya ke daerah tahun 2014.

.....This thesis is motivated because Industrial Estate Pulogadung is an asset to the city administration that must be managed well, especially in the era of regional autonomy and decentralization of responsibilities now required of all performance, including management of assets such as land, Among the first steps to properly manage these lands, for the Government of the City of East Jakarta, is to know the price / value appropriately. If only rely on NJOP data, generated by the Tax Office Primary Cakung One East Jakarta, in determining the use of land in Industrial Area Pulo Gadung certainly not good. Because so far the Office Cakung One treats the value / price of land is the same for all companies in the same zone. In addition, by treating the same price for all parcels of land regardless of the location will obviously result in unfair tax (PBB).

The purpose of this thesis is to determine the fair market value of land in Industrial Area Pulo Gadung. This thesis applies the land valuation standards formulated by the Appraisal Standards Development Committee of Indonesia (KPSPI) are often called Standard Assessment of Indonesia (SPI) of 2007 by using the market

data approach to determine market price for property in the form of land clearing by comparing the data sale (Data bidding / transaction data) properties of similar / comparable. While the value of factory building and warehouse costing approach used in assessment. Market Value of the building is obtained by subtracting the New Replacement Cost (Replacement Cost, New) square meters of buildings using methods with Depreciation / Depreciation of buildings at the time of assessment using the direct method (direct method). It is recommended in order that the government do recalculation to lands, so that at least by using standard of estimation of exist land in Indonesia specially which is in Pulo Gadung Industrial Estate and all of land area in its territory. Where as the conflict of imbursement often occurred; and PBB (Building and Land Tax) will be given its management to the state in 2014.