



INTISARI

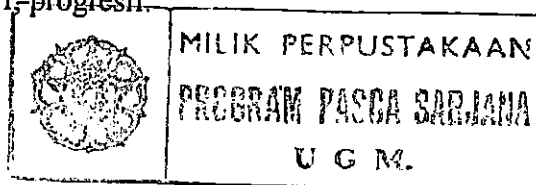
Rasio yang sering dipakai dalam penilaian properti untuk kepentingan pajak adalah *assessment sales ratio* yaitu rasio antara Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan nilai pasar. Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui : a) kesesuaian antara NJOP tanah dengan nilai pasar tanah; b) tingkat/perbedaan atau keseragaman penetapan NJOP tanah; dan c) regresivitas dan progresivitas penetapan NJOP tanah.

Penelitian ini menggunakan data kerat lintang berupa data NJOP tanah dan data nilai pasar tanah. Metode pengumpulan data dengan cara *purposive sampling* dengan wilayah penelitian Kota Makassar meliputi tiga kecamatan yang terdiri dari tigabelas kelurahan.

Ada enam alat analisis dalam penelitian ini. Alat analisis yang digunakan : a) untuk menguji normalitas distribusi data dengan Binomial test; b) pengukuran variabilitas dengan *COD* dan *COV*; c) pengukuran tendensi sentral dengan nilai rata-rata dan nilai tengah; d) untuk menguji *level of assessment* dengan uji-t; e) uji perbedaan dengan uji beda dua rata-rata; f) untuk mengetahui regresif dan progresif dengan *Rank Spearman test*.

Setelah dianalisis maka diperoleh hasil penelitian. Adapun hasil penelitian menunjukkan : a) data *assessment sales ratio* berdistribusi normal, untuk kelompok properti perumahan z-hitung (-0,26) dan kelompok peoperti perkampungan z-hitung (-0,75) berada di antara -1,96 dan 1,96; b) penetapan NJOP tanah pada kelompok properti masih di bawah nilai pasar dilihat dari t-hitung (-7,97) < t-tabel (-1,96) dan tidak seragam/sangat bervariasi dilihat dari nilai rata-rata *COD* dan *COV* yang lebih besar dari 15%; c) kelompok properti perumahan bersifat regresif, *assessment sales ratio* antara 0,75 sampai dengan 0,80, sedangkan untuk kelompok properti perkampungan penerapan *assesemet sales ratio* sudah merata sebesar 75% dari nilai pasarnya..

Kata kunci : *assessment sales ratio*, *COD*, *COV*, tendensi sentral, *level of assessment*, regresif,-progresif.





ABSTRACT

The ratio used in property appraisal for tax purpose is assessment sales ratio that is ratio between assessment value of land (NJOP) and market value of land. This research attempts to know : a) the equality of assessment value of land and market value of land; b) the different of level or the uniformity assessment value of land; c) the regressivity and progressivity in assessment value of land.

This research used cross section data as assessment value of land (NJOP) and market value of land data. The samples are collected using purposive sampling. The sampled area is Makassar City include three districts and thirteen villages.

There are six kinds of analysis in this research. They are : a) normality with the Binomial test; b) Coefficient Of Dispersion and Coefficient Of Variation; c) central tendency with mean and median; d) level of assessment with t-test; e) two mean differencing test; f) regressivity and progressivity with Spearman Rank test.

There are same results from the research analysis. The results are : a) assessment sales ratio is normally distribution because real estate property group t-test (-0,26) and village property group t-test (-0,75) be between -1,96 dan 1,96; b) assessment value of land from property groups still under market value because t-test (-7,97) less than t-table (-1,96) and vary much where is mean value COD and COV greater than 15%; c) real estate property group is regressive between 0,75 and 0,80, village property group is equal assessment sales ratio 0,75 than market value of land.

Key words : assessment sales ratio, COD,COV, central tendency, level of assessment, regressive, progressive.

