

## Intisari

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis *Level of Assessment* dari penetapan NJOP PBB terhadap nilai pasarnya pada zona pemukiman dan zona niaga dalam kawasan perkotaan Kabupaten Bone, sebagai salah satu upaya dalam peningkatan penerimaan pendapatan daerah dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan. Penelitian ini menggunakan data sekunder penetapan NJOP Badan Pendapatan Daerah dan pencatatan perikatan transaksi jual beli tanah kosong pada kantor Notaris setelah dilakukan penyesuaian dari bulan Januari sampai dengan Desember 2018.

Penelitian ini menggunakan metodologi dalam studi *Assessment Sales Ratio* dengan melihat pada kemaknaan statistik dari rasio nilai pasar terhadap nilai yang ditetapkan. Dalam penelitian ini ditemukan bahwa nilai penetapan pada masing-masing kelompok tidak berdistribusi normal dan tidak mencerminkan porsi yang seragam terhadap nilai pasarnya. Penelitian ini menemukan terjadinya *Underassessment* dari hasil analisis tendensi sentral sebesar 0,61, tidak setara dengan Nilai Pasar.

Tingkat keberagaman penetapan juga sangat tinggi diatas batas toleransi ideal 14%. Kondisi variabilitas antara dua kelompok zona menunjukkan kawasan permukiman memiliki koefisien penyebaran 22,5% dan kawasan niaga memiliki koefisien penyebaran 57,4%, sementara itu pengolahan data secara terpisah untuk kawasan permukiman memiliki koefisien variasi 39,7% dan kawasan niaga memiliki koefisien variasi 66,7%.

**Kata Kunci:** Ketetapan NJOP, Underassessment, Kesenjangan Penetapan.

## **Abstract**

This study aims to analyze the Level of Assessment from the NJOP PBB determination of its market value in residential zones and trade zones in the urban area of Bone Regency, as one of the efforts in increasing regional revenue from the Land and Building Tax sector. This study uses secondary data for determining the NJOP of the Regional Revenue Agency and recording the engagement of the sale and purchase transaction for vacant land at the Notary's office after adjusting from January to December 2018.

This study uses a methodology in the study of the Sales Sales ratio by looking at the statistical significance of the ratio of market value to the set value. In this study it was found that the value of determination in each group is unnormally distributed and does not reflect a uniform portion of its market value. This study found the occurrence of underassessment from the results of a central tendency analysis of 0,61, not equal to market value.

The level of diversity of determination is also very high above the ideal tolerance limit of 14%. The condition of variability between the two groups of zones shows that residential zones have a coefficient distribution of 22.5% and the trade zones have a coefficient of distribution 57.4%, while processing data separately for residential zones has a coefficient of variation of 39.7% and the trade zones have coefficient of variation 66 , 7%.

**Keywords:** NJOP Assessment, Underassessment, Assessment Gap.