

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tingkat akurasi penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bangunan terhadap nilai pasar serta mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi akurasi tersebut dengan menggunakan metode Assessment Sales Ratio (ASR). Studi dilakukan pada PT. Pupuk Iskandar Muda yang memiliki aset di Kabupaten Aceh Utara dan Kota Lhokseumawe. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan kuantitatif deskriptif dengan pengumpulan data melalui dokumentasi NJOP dan nilai pasar, serta perhitungan tendensi sentral seperti mean, median, dan modus. Hasil penelitian menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara NJOP dengan nilai pasar aktual yang berdampak pada keadilan dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), di mana Aceh Utara mengalami under-assessment dan Kota Lhokseumawe mengalami over-assessment. Faktor yang memengaruhi akurasi penilaian meliputi kondisi fisik bangunan, lokasi properti, dan metode penilaian. Metode ASR terbukti lebih objektif dibandingkan metode mass appraisal yang umum digunakan pemerintah. Penelitian ini merekomendasikan evaluasi kebijakan NJOP agar lebih mencerminkan nilai pasar guna mendukung sistem perpajakan yang adil dan efisien.

Kata Kunci : Nilai Jual Objek Pajak, Nilai Pasar, *Assessment Sales Ratio*, Pajak Bumi dan Bangunan dan Akurasi Penilaian Mass Appraisal.

ABSTRACT

This study aims to analyze the accuracy of determining the Taxable Value (NJOP) of buildings relative to market value and identify factors influencing this accuracy using the Assessment Sales Ratio (ASR) method. The study was conducted at PT. Pupuk Iskandar Muda, which has assets in North Aceh Regency and Lhokseumawe City. The research method used was a descriptive quantitative approach, collecting data through documentation of NJOP and market value, as well as calculating central tendencies such as mean, median, and mode. The results indicate a discrepancy between the NJOP and actual market value, which impacts the fairness of Land and Building Tax (PBB) collection. North Aceh experienced under-assessment and Lhokseumawe City experienced over-assessment. Factors influencing assessment accuracy include the physical condition of the building, the property location, and the valuation method. The ASR method proved to be more objective than the mass appraisal method commonly used by the government. This study recommends evaluating NJOP policies to better reflect market value to support a fair and efficient tax system.

Keywords: *Taxable Object Sales Value, Market Value, Assessment Sales Ratio, Land and Building Tax and Accuracy of Mass Appraisal Assessment.*