



**UNIVERSITAS TARUMANAGARA**

**FAKULTAS EKONOMI**

**JAKARTA**

**SKRIPSI**

**ANALISIS *ASSESSMENT RATIO* ANTARA NILAI JUAL OBJEK  
PAJAK BUMI DENGAN HARGA JUAL TANAH PADA KANTOR  
PELAYANAN PAJAK PRATAMA JAKARTA KEBON JERUK SATU**

**DIAJUKAN OLEH:**

**NAMA : LEONARD JOHANES F.P**

**NIM : 125070680**

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT**

**GUNA MENCAPAI GELAR**

**SARJANA EKONOMI**

**2011**

**UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
FAKULTAS EKONOMI  
JAKARTA**

**TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI**

NAMA : LEONARD JOHANES F.P.

NO. MAHASISWA : 125070680

JURUSAN : AKUNTANSI

BIDANG KONSENTRASI : AKUNTANSI PERPAJAKAN

JUDUL SKRIPSI : ANALISIS ASSESSMENT RATIO ANTARA NJOP BUMI  
DENGAN HARGA JUAL TANAH PADA KANTOR  
PELAYANAN PAJAK PRATAMA JAKARTA KEBON JERUK  
SATU

JAKARTA, JULI 2011

PEMBIMBING

Drs. Nazmel Nazir., MBA., Ak.

**FORMULIR PERSETUJUAN JUDUL SKRIPSI  
JURUSAN AKUNTANSI FE – UNTAR  
SEMESTER GENAP**

**TAHUN AKADEMIK 2010/2011**

NAMA : Leonard Johanes F.P. Pria

N.I.M : 125070680

ALAMAT : Jl. Kuta 1 D3/24 Graha Cinere Depok

NO. TELEPON : 021-7544645 (R) 085710222677 (HP)

KONSENTRASI : Akuntansi Perpajakan

JUDUL YANG DIAJUKAN : Analisis *Assessment Ratio* Antara NJOP Bumi Dengan Harga Jual Tanah Pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Kebon Jeruk Satu

JUDUL YANG DISETUJUI : Analisis *Assessment Ratio* Antara NJOP Bumi Dengan Harga Jual Tanah Pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Kebon Jeruk Satu

Jakarta,  
Pembimbing Utama

Drs. Nazmel Nazir., MBA., Ak.

**UNIVERSITAS TARUMANAGARA**

**FAKULTAS EKONOMI**

**JAKARTA**

Leonard Johanes F.P. (125070680)

**ANALISIS *ASSESSMENT RATIO* ANTARA NJOP BUMI DENGAN HARGA JUAL TANAH  
PADA KANTOR PELAYANAN PAJAK KEBON JERUK SATU**

ix + 83 hlm ; 2011, gambar 1, tabel 2

Akuntansi Perpajakan

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui perbedaan antara Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi yang telah ditetapkan KPP Pratama Jakarta Kebon Jeruk Satu dengan Nilai atau harga jual tanah yang telah diminta oleh pemilik objek pajak tersebut. Penelitian dilakukan dengan menggunakan *assessment ratio* (A/R) yaitu dengan cara membagi NJOP Bumi yang telah ditetapkan KPP dengan Harga jual tanah dengan mengacu kepada ketentuan yang telah ditetapkan oleh IAAO yaitu nilai wajar dari hasil *assessment ratio* tersebut adalah diantara 0,900 sampai 1,100, jika didapat dibawah 0,900 berarti dibawah harga wajar, dan jika didapat lebih dari 1,100 berarti diatas harga wajar. Tetapi awalnya kita harus memiliki nilai abstraksi bangunan sebagai acuan dalam penilaian bangunan. Perhitungan tidak menggunakan semua objek pajak tetapi hanya 3 (tiga) dari 30 (tiga puluh) Objek Pajak pada data yang didapat dari KPP Pratama Kebon Jeruk Satu dan dipat hasilnya adalah 1,57, 1,11 dan 1,17 dimana dari hasil tersebut berdasarkan acuan IAAO adalah diatas harga wajar.dan setelah itu dilakukan penilaian mean *assessment ratio* yaitu dengan melakukan rata-rata terhadap seluruh *assessment ratio* didalam 1 (satu) kelurahan dimana terdapat 4 kelurahan didalam KPP Pratama Jakarta Kebon Jeruk Satu. Dan didapat hasilnya 1,34 untuk Sukabumi Utara, 1,45 untuk Kebon Jeruk, 1,38 untuk Sukabumi Selatan, 1,30 untuk Kelapa Dua. Dan dari seluruh kelurahan didapat hasil *mean assessment ratio*-nya adalah 1,37. Dimana didalam penetapan NJOP di KPP Pratama Jakarta Kebon Jeruk Satu adalah terlalu besar, yang berarti potensi pajak yang didapat oleh KPP Pratama Jakarta Kerbon Jeruk satu sudah maksimal, dan diharapkan untuk dilakukan penilaian kembali karena terlalu besar beban masyarakat dalam membayar pajak.

Daftar Acuan 18 (1985 – 2010)

Drs. Nazmel Nazir, MBA,, Ak.

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa karena berkat dan kebaikannya, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Analisis *Assessment Ratio* Antara NJOP Bumi dengan Harga Jual Tanah Pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Kebon Jeruk Satu”**.

Dalam penyusunan skripsi ini, semuanya tidak lepas dari berbagai kendala dan kesulitan yang dihadapi penulis. Puji Tuhan semua hal tersebut dapat diatasi berkat pimpinan dan penyertaan Tuhan Yang Maha Esa.

Atas terselesainya penyusunan skripsi ini penulis memperoleh bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan terima kasih atas segala bantuan yang diberikan baik berupa tenaga, doa, moril, ilmu pengetahuan serta bahan-bahan referensi kepada:

1. Prof. Dr. Sukrisno Agoes, M.M., Ak. selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Tarumanagara.
2. Dra. Nurainun Bangun, M.M., Ak. Selaku Ketua Program studi S1 Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Tarumanagara.
3. Drs. Nazmel Nazir, MBA., Ak. Selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang selalu meluangkan waktu dan pikirannya dalam berkonsultasi dan membimbing Penulis dalam melakukan penulisan skripsi ini.
4. Staf Direktorat Jenderal Pajak yang telah memberikan izin kepada Penulis dalam melaksanakan riset.
5. Bapak Hakim selaku Ketua Subbag Umum Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Kebon Jeruk Satu yang telah memberikan izin dan mendukung penulis dengan memberikan bantuan-bantuan dengan tangan terbuka.

6. Bapak Agus Prasmono sebagai Staf Ekstensifikasi Perpajakan di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Kebon Jeruk Satu yang banyak memberikan informasi dan data-data yang berhubungan dengan penulisan skripsi ini.
7. Seluruh Dosen Universitas Tarumanagara yang telah banyak memberikan ilmu dan pengetahuan kepada penulis dan dengan penuh dedikasi dan tanggung jawab.
8. Orang tuaku, Ibunda (Henny) yang telah banyak memberikan dukungan moril maupun materil, perhatian, dan doa kepada penulis selama proses penulisan skripsi ini
9. Kakak dan Adikku tersayang (Arnold dan Jovita) yang telah banyak memberikan dukungan, semangat dan perhatian, serta doa terhadap Penulis
10. Feronika Ritha Dumais yang banyak memberikan dukungan, saran, dan senantiasa memberikan semangat kepada Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
11. Deny, Fauzan, Nicko, Ellen, Junior, Zita, Desmond, Laras, Lukman dan semua keluarga besar Kantin Keanu yang banyak memberikan saran dan motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi.
12. Neptinus, Danny, Andrew, dan semua teman angkatan 2007 Akuntansi Universitas Tarumanagara yang banyak memberikan dukungan kepada Penulis dalam menyelesaikan skripsi.
13. Semua pihak yang tidak disebutkan namanya yang telah memberikan bantuan serta dukungan baik dalam pelaksanaan kuliah, riset, dan penulisan skripsi.

Penulis dengan seluruh kerendahan hati, sangat mengharapkan saran, kritik dan masukan dari pembaca, karena penulis menyadari bahwa tulisan ini masih jauh dari sempurna. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi untuk semua pembacanya.

Jakarta, 7 Juli 2011

Penulis,

(Leonard Johanes F.P)

## DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR .....	i
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR TABEL.....	vii
DAFTAR GAMBAR .....	viii
DAFTAR LAMPIRAN.....	ix
<b>BAB I     PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Identifikasi Masalah .....	6
C. Pembatasan Masalah .....	7
D. Perumusan Masalah .....	7
E. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	7
F. Sistematika Penulisan .....	9
<b>BAB II    TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN</b>	
A. Tinjauan Pustaka.....	11
1. Dasar-Dasar Perpajakan .....	11
2. Pajak Bumi dan Bangunan .....	19
3. Pendaftaran, Pendataan, Penilaian, dan Identitas Objek Pajak .....	27
4. Pengenaan, Perhitungan PBB .....	34



5. SPPT,SKP, STP dan Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa .....	37
6. Pengurangan, Pembetulan, Pengembalian kelebihan Pembayaran PBB dan Daluarsa PBB.....	42
7. Analisis <i>Assessment Ratio</i> .....	48
B. Kerangka Pemikiran .....	49
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN</b>	
A. Pemilihan Objek Penelitian .....	51
B. Teknik Pengumpulan Data .....	51
C. Teknik Pengolahan Data .....	53
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN</b>	
A. Gambaran Umum Objek Penelitian .....	54
B. Pembahasan Hasil Penelitian.....	62
1. Analisis <i>Assessment Ratio</i> (A/R) antara NJOP Bumi Dengan Harga Jual Tanah Padak KPP Pratama Jakarta Kebon Jeruk Satu .....	62
2. Hal Yang Dapat Dilakukan Oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Kebon Jeruk Satu atas Hasil <i>Assessment Ratio</i> .....	78
3. Analisis Terjadinya <i>Over Assessment</i> di KPP Pratama Jakarta Kebon Jeruk Satu .....	78
4. Hambatan dan Cara Pemecahannya Selama Penelitian .	79
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
A. Kesimpulan.....	81
B. Saran .....	82

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

LAMPIRAN

## DAFTAR TABEL

Tabel 4.1	Laporan Penetapan NJOP Bumi .....	65
Tabel 4.2	Laporan Nilai Abstraksi Bangunan.....	67

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1	Gambar Struktur Organisasi Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta kebon Jeruk Satu.....	57
------------	--	----

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1. Laporan Penetapan NJOP Bumi Tahun 2009/2010

Lampiran 2. Laporan Harga Penawaran Objek Pajak Tahun 2009/2010

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Untuk melaksanakan pembangunan ekonomi secara terus-menerus, dan meningkatkan kesejahteraan rakyat adalah salah satu fungsi dari pemerintah. Sehubungan dengan pembangunan ekonomi di Indonesia, di dalam Garis-garis Besar Haluan Negara (GBHN) menyatakan bahwa pembangunan ekonomi diarahkan pada terwujudnya perekonomian nasional yang mandiri dan andal berdasarkan demokrasi ekonomi untuk meningkatkan kemakmuran seluruh rakyat secara selaras, adil dan merata.

Dalam GBHN disebutkan juga bahwa Negara dalam melaksanakan pembangunan nasional harus berlandaskan kemampuan sendiri, sedangkan bantuan luar negeri hanya sebagai pelengkap saja. Hal ini menunjukkan bahwa Negara harus mampu membangun berdasarkan kekuatannya sendiri terutama jika warganya sadar akan membayar pajak sebagai kewajiban dan keikutsertaannya dalam pembangunan Negara.

Sumber dana yang diperoleh Negara (Pemerintah) dapat diperoleh dari berbagai sumber. Yang berasal dari pinjaman luar negeri, pinjaman dalam negeri dari sektor migas maupun non migas terutama penerimaan dari sektor pajak dan penerimaan lainnya yang berupa penjualan jasa, denda, keuntungan perusahaan milik Negara dan surplus anggaran tahun sebelumnya.

Berdasarkan pasal 157 Undang-undang No.32 tahun 2004, sumber pendapatan daerah terdiri dari

1. Pendapatan asli daerah yang terdiri dari :

- a. Hasil pajak daerah;
  - b. Hasil retribusi daerah;
  - c. Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan; dan
  - d. Lain-lain pendapatan asli daerah yang sah.
2. Dana Perimbangan yang terdiri dari :
- a. Dana bagi hasil;
  - b. Dana alokasi umum;
  - c. Dana alokasi khusus;
3. Lain-lain pendapatan yang sah.

Dana bagi hasil dibagi menjadi 2 bagian yaitu dana bagi hasil yang bersumber dari pajak dan dari sumber daya alam. Dana bagi hasil yang bersumber dari pajak terdiri dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan atas Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan Pajak Penghasilan pasal 21 dan Pajak Penghasilan pasal 25 wajib pajak orang pribadi dalam negeri.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang hasilnya merupakan pendapatan bagi daerah merupakan peranan penting dalam sumber pendanaan daerah, terlebih lagi pada era otonomi daerah saat ini. Otonomi daerah, walaupun telah diberlakukan sejak awal 2001 namun masih saja menimbulkan berbagai kekhawatiran terutama dalam hal kesiapan daerah untuk membiayai sendiri kegiatannya. Oleh karena itu upaya untuk mengatasi hal ini harus segera dilaksanakan dan tidak ada jalan lain bagi daerah kecuali harus melakukan optimalisasi sumber-sumber penerimaannya.

Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan diterapkan atas dasar nilai pasar dari suatu objek, baik terhadap bumi dan atau bangunan yang dikenal dengan istilah Nilai Jual Objek Pajak

(NJOP). Dengan adanya pengenaan yang berpedoman pada NJOP, maka proses penentuan NJOP seharusnya didasarkan pada kaidah penilaian tanah yang senantiasa memperhatikan asas keadilan dan keterbukaan. Dalam pelaksanaan pemberlakuan pungutan pajak kepada wajib pajak, maka suatu system pajak yang baik yang memperhatikan distribusi dari beban pajak harus adil, setiap orang harus membayar sesuai dengan “bagiannya yang wajar” dan beban lebih pajak harus seminimal mungkin (Mangkoesoebroto,1996:214)

Objek PBB yang cukup menarik untuk dikaji adalah Tanah. Ini mengingatkan bahwa tanah memiliki sifat yang unik yaitu luasnya tanah yang relatif tetap sehingga pada saat luas yang dikenakan PBB tidak dapat di tingkatkan lagi, berbeda dengan bangunan yang dapat terus bertambah. Dalam situasi seperti ini, upaya peningkatan penerimaan PBB hanya dapat dilakukan dengan peningkatan NJOP tanah.

Tanah sebagai permukaan bumi juga memiliki karakteristik lokasi yang tetap, dalam arti tidak mungkin dapat dipindahkan ke lokasi lainnya, artinya tanah tidak dapat diproduksi, ditambah maupun dikurangi, berbeda dengan sumber daya lainnya seperti hutan, bangunan, atau yang sejenisnya.

Nilai tanah adalah kemampuan tanah memproduksi sesuatu yang secara langsung member keuntungan ekonomis (Nasucha, 1995:30). Salah satu faktor yang mempengaruhi nilai tanah adalah lokasi. faktor lokasi bermacam-macam, seperti lokasi yang berdekatan dengan kepadatan lalu lintas, lokasi yang rawan kejahatan dan lain sebagainya. Nilai tanah mencerminkan daya tarik suatu lokasi. Secara teoritis nilai tanah (*land value*) ditentukan oleh karakteristik fisik tanah meliputi keadaan lingkungan sekitar, bentuk, ukuran, kegunaan, pemandangan, dan karakteristik



lokasi yaitu jarak antara lokasi tanah dengan pusat kota atau kawasan pusat perdagangan / Central Bussines District (AIREA, 1992:199).

Dalam kaidah penilaian NJOP, umumnya dikenal tiga pendekatan penilaian yang digunakan melalui estimasi suatu nilai, yaitu pendekatan perbandingan harga pasar (*sales comparison approach*), pendekatan pendapatan (*income capitalization approach*), dan pendekatan biaya (*cost approach*). Pendekatan penilaian yang umum digunakan dalam melakukan estimasi nilai tanah adalah pendekatan perbandingan harga pasar.

Apabila dilihat dari sisi pajak, peningkatan NJOP tanah dan bangunan yang terjadi terhadap objek pajak tanah dan bangunan yang dimilikinya sering menimbulkan pertanyaan. Wajib pajak seringkali mempertanyakan NJOP tanah dan bangunannya naik padahal luas tanah dan bangunan yang dimilikinya tetap dan tidak ada perubahan terhadap penggunaan tanah dan bangunannya. Fenomena ini harus secepatnya diantisipasi oleh aparat PBB khususnya para penilai pbb yang berwenang menentukan NJOP sehingga mereka dapat menjelaskan mengapa terjadi pengenaan NJOP. Persentase Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) sebagai dasar pengenaan PBB sudah harus disesuaikan seiring dengan kemajuan ekonomi nasional.

Penentuan NJOP setiap tahun oleh Kantor Pelayanan Pajak sering mengalami kendala yaitu adanya keterbatasan tenaga, dana, dan waktu. Oleh karena itu, agar NJOP tanah selalu *up to date* artinya selalu sesuai dengan harga tanah di pasaran, maka langkah yang sederhana dan tepat yang perlu dilakukan diantaranya adalah dengan memperhatikan faktor-faktor eksternal selain faktor internal tanah itu sendiri, seperti kondisi sosial, ekonomi maupun perkembangan wilayah secara umum.

Wajib pajak harus memahami dengan benar seluk beluk perpajakan salah satunya dengan mengetahui metode dan cara dalam penentuan NJOP PBB untuk mengetahui berapa besar pajak terutang yang harus dibayar setiap tahunnya dan mengetahui NJOP sudah sesuai dengan kewajaran serta F yang mempengaruhi NJOP PBB.

Kegunaan NJOP bumi/tanah sangatlah penting, karena tidak saja digunakan sebagai dasar pengenaan PBB, tetapi juga untuk berbagai kepentingan yang lain, mengharuskan dilakukannya suatu analisis didalam penentuan NJOP tanah/bumi agar dapat diperoleh NJOP yang akurat dan sesuai dengan kewajaran.

Berdasarkan uraian diatas penulis ingin menganalisa Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) maka penulis mengambil judul **“Analisis *Assessment Ratio* Antara NJOP Bumi Dengan Harga Jual Tanah pada KPP Pratama Jakarta Kebon Jeruk Satu.”**

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang penelitian diatas, maka penulis dapat mengidentifikasi bahwa inti dari fenomena permasalahan diatas adalah dimana penetapan NJOP yang dilakukan KPP Pratama Jakarta Kebon Jeruk Satu sudah berjalan dengan akurat, sesuai dengan kewajaran, dan berdasarkan *Assessment Ratio*. Jika terjadi *underassessment* maka akan terjadi kehilangan pajak di dalam tahun berjalan, dan merupakan kerugian bagi pendapatan daerah. Dan apabila terjadi *overassessment* yang merupakan pembebanan terhadap masyarakat menjadi berlebihan. Dan apakah penetapan NJOP tersebut sudah mencerminkan aspek keadilan, baik keadilan vertikal maupun keadilan horizontal.

### **C. Pembatasan Masalah**

Pada penulisan skripsi ini, pelayanan yang diteliti adalah pelayanan satu tempat yaitu pada KPP Pratama Jakarta Kebon Jeruk Satu selama tahun 2009/2010 dan penulis membatasi ruang lingkup penulisan hanya mengenai NJOP Bumi/Tanah membandingkan dengan harga pasar dengan menggunakan *Assessment Ratio*(A/R) yang terjadi pada KPP Pratama Jakarta Kebon Jeruk Satu.

### **D. Perumusan Masalah**

Berdasarkan hal-hal yang telah diungkapkan maka perumusan masalah dalam penelitian ini, adalah:

1. Apakah NJOP Bumi yang telah ditetapkan oleh KPP Pratama Jakarta Kebon Jeruk Satu diatas nilai pasar atau dibawah nilai pasar?
2. Bagaimana hasil *Assessment Ratio* yang terjadi pada KPP Pratama Jakarta Kebon Jeruk Satu?
3. Apa yang akan dilakukan oleh KPP Pratama Jakarta Kebon Jeruk Satu jika NJOP Bumi yang ditetapkan dibawah harga pasar atau diatas harga pasar?

### **E. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Adapun tujuan penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk memberikan gambaran tentang proses penentuan Nilai Jual Objek Pajak Bumi/Tanah;
2. Untuk membandingkan antara NJOP yang ditetapkan oleh KPP Pratama Jakarta Kebon Jeruk Satu dengan harga pasar;

3. Membantu Kantor Pelayanan Pajak Jakarta Pratama Kebon Jeruk Satu dalam pelaksanaan penentuan NJOP di tahun mendatang;
4. Untuk mengetahui langkah apa saja yang akan diambil oleh KPP Pratama Jakarta Kebon Jeruk Satu untuk memperoleh NJOP yang wajar.

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Bagi Peneliti menambah pengetahuan tentang bagaimana proses penilaian NJOP yang biasa dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak;
2. Bagi Direktorat Jenderal Pajak khususnya Direktorat PBB, dapat dijadikan acuan dalam menyusun aturan mengenai penentuan NJOP bumi/tanah;
3. Bagi KPP Pratama Jakarta Kebon Jeruk Satu, penelitian ini dapat dijadikan acuan dalam menentukan besarnya perubahan NJOP bumi/tanah untuk menetapkan NJOP bumi/tanah pada tahun berikutnya sekaligus sebagai bahan menyusun rencana pokok ketetapan PBB;
4. Bagi Pemerintah Daerah, Data dijadikan acuan dalam membuat kebijakan dibidang pertanahan, khususnya mengenai perubahan fungsi lahan;
5. Bagi Masyarakat Umum, dapat memahami fenomena kenaikan NJOP atas pajak yang dimilikinya sehingga terhindar dari kesalahpahaman dengan aparat PBB.

## **F. Sistematika Penulisan**

Sistematika pembahasan dimaksudkan untuk memberikan gambaran secara garis besar mengenai hal-hal yang akan diuraikan dalam skripsi ini secara keseluruhan terbagi menjadi 5 (lima) bab sebagai berikut:

## BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan latar belakang penelitian yang merupakan landasan pemikiran secara garis besar alasan pemilihan judul skripsi dan mengapa penyusun ingin melakukan penelitian dengan subjek masalah tersebut. Dalam bab ini juga diuraikan identifikasi masalah, pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, dan sistematika pembahasan.

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN

Pada bab ini akan dijelaskan aspek teoritis yang digunakan dalam penulisan skripsi. Teori tersebut akan diambil dari literatur, Undang-Undang perpajakan, peraturan perpajakan dan materi lain yang relevan. Landasan teori tersebut meliputi pemahaman tentang perpajakan secara umum, konsep-konsep dasar perpajakan.

## BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini membahas mengenai pemilihan obyek penelitian, teknis pengumpulan data dan teknik pengolahan data.

## BAB IV HASIL PENELITIAN

Bab ini menguraikan tentang sejarah, dan perkembangan serta visi dan misi KPP PRATAMA JAKARTA KEBON JERUK SATU, struktur organisasi dan uraian

tugas, proses yang berhubungan dengan masalah yang sedang diteliti, serta analisis dan pembahasan- terhadap objek penelitian berdasarkan perumusan masalah-masalah yang telah dibuat.

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab terakhir ini berisikan kesimpulan dari hasil penelitian dan saran-saran yang dianggap perlu untuk pengembangan pada penelitian-penelitian berikutnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- American Institute of Real Estate Appraisers (AIREA). (1992). *The Appraisals of Real Estate*, Twelfth Edition. Chicago, Illinois.
- Anastasia Diana & Lilis Setiawati. (2003). *Perpajakan Indonesia*. Yogyakarta : Andi.
- Atep, A. B. (2010). *Pajak Bumi dan Bangunan*. Jakarta : Artha Bhakti Nagara.
- Atep, A. B. (2003). *Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan*. Jakarta. Buku-Buku Perpajakan, Aset dan Keuangan.
- Boediono,B. (2000), *Perpajakan Indonesia*. Jakarta. Diadit Media.
- Dadi, Adriana. (2003). *Peraturan Perpajakan*. Buku 2. Yogyakarta : Andi.
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2004). *Standar Akuntansi Keuangan*. Jakarta : Salemba Empat.
- Mardiasmo (2009). *Perpajakan*. Yogyakarta : Andi.
- Muhammad, Teguh. (2001). *Metodologi Penelitian Ekonomi, Teori dan Aplikasi*. Jakarta : Rajawali Pres
- Nasucha, Chaizim, (1995). *Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan Atas Tanah*, Jakarta : Mega Point.
- Resmi, Siti. (2008) *Perpajakan Teori dan Kasus*. Edisi 4. Jakarta : Salemba Empat
- Rochmat, Sumitro. 1998. *Asas dan Dasar Perpajakan*, Bandung : Refika Aditama

Republik Indonesia. *Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.*

Republik Indonesia. *Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.*

Sugiyono. (2008). *Metode Penelitian Pendidikan.* Bandung : Alfabeta.

Primandita, Fitriandi, et al. (2010). *Undang-Undang Perpajakan.* Jakarta : Salemba Empat.

Waluyo & Wirawan, 1999. *Perpajakan Indonesia.* Salemba Empat