

Daftar Isi

	Halaman
Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan.....	ii
Pernyataan Keaslian Karya Tulis.....	iii
Halaman Persembahan	iv
Prakata.....	v
Daftar Isi.....	vii
Daftar Tabel.....	ix
Daftar Gambar.....	x
Daftar Lampiran.....	xi
Intisari.....	xii
<i>Abstract</i>	xiii
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Pertanyaan Penelitian.....	11
1.4 Tujuan Penelitian.....	11
1.5 Motivasi Penelitian.....	11
1.6 Manfaat Penelitian.....	12
1.7 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian.....	12
1.8 Sistematika Penulisan.....	13
BAB II. LANDASAN TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA.....	14
2.1 Landasan Teori.....	14
2.1.1 Ekonomi Penilaian.....	14
2.1.2 Ekonomi Perpajakan.....	17
2.1.3 Pendapatan Asli Daerah (PAD)	18
2.1.4 BPHTB.....	20
2.1.5 Potensi Kehilangan (Potential Loss).....	21

2.1.6	Tanah.....	22
2.1.7	Teori Nilai Tanah.....	23
2.1.8	Pendekatan Penilaian Tanah.....	26
2.1.9	Pendekatan Pasar (<i>Sales Comparison Approach</i>).....	27
2.1.10	Nilai Waktu atas Uang (<i>Time Value of Money</i>).....	30
2.1.11	<i>Assessment Sales Ratio (ASR)</i>	31
2.2	Tinjauan Pustaka.....	34
BAB III. METODE PENELITIAN.....		42
3.1	Desain Penelitian.....	42
3.2	Definisi Operasional.....	47
3.3	Populasi dan Sampel.....	49
3.4	Instrumen Penelitian.....	51
3.5	Metode Pengumpulan Data.....	53
3.6	Metode Analisis Data.....	55
3.6.1	Metode Perbandingan Data Pasar.....	55
3.6.2	<i>Assessment Sales Ratio (ASR)</i>	56
3.6.3	Potensi Kehilangan (<i>Potential Loss</i>) atas PAD.....	57
BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		58
4.1	Gambaran Umum Kota Probolinggo.....	58
4.2	Profil BPPKAD Kota Probolinggo.....	63
4.3	Deskripsi Data.....	65
4.4	Pembahasan.....	67
4.4.1	Proses Penilaian (Kertas Kerja Penilaian).....	68
4.4.2	<i>Future Value</i> atas Harga Transaksi/NPOP.....	76
4.4.3	Hasil Penilaian (<i>ASR</i> dan <i>Difference</i>).....	78
4.4.4	<i>Potential Loss</i> Penerimaan Pajak BPHTB.....	80
BAB V. SIMPULAN DAN SARAN.....		83
5.1	Simpulan.....	83
5.2	Keterbatasan.....	84
5.3	Implikasi.....	84
DAFTAR PUSTAKA.....		86
LAMPIRAN 1		91
LAMPIRAN 2		97

Daftar Tabel

4.1 Target dan realisasi penerimaan PAD Kota Probolinggo Tahun 2015 – 2019	64
4.2 Target dan realisasi penerimaan pajak daerah Kota Probolinggo Tahun 2015 – 2019	64
4.3 Target dan realisasi penerimaan BPHTB Kota Probolinggo Tahun 2015 – 2019	65
4.4 Rekapitulasi NPOP BPHTB transaksi jual beli tanah tahun 2019 (Data Awal)	66
4.5 Kertas kerja penilaian.....	70
4.6 Rekapitulasi penghitungan indikasi nilai pasar tanah.....	75
4.7 <i>Adjustment future value</i> atas harga transaksi/NPOP.....	77
4.8 Penghitungan ASR dan <i>Difference</i>	79
4.9 Penghitungan <i>potential loss</i> penerimaan Pajak BPHTB.....	80

Daftar Gambar

3.1 Kerangka penelitian.....	43
3.2 Batasan penelitian.....	45
3.3 Alur penelitian.....	46
4.1 Pembagian wilayah administrasi Kota Probolinggo.....	60
4.2 Penggunaan lahan Kota Probolinggo.....	61
4.3 Rencana pola ruang Kota Probolinggo.....	62

Daftar Lampiran

- 1 Persebaran Lokasi Objek Penelitian dan Data Pembanding..... 91
- 2 Kertas Kerja Penilaian.....97