

KETIDAKADILAN VERTIKAL DALAM PENETAPAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN : KASUS YOGYAKARTA

Samon Jaya dan Risdawati

Abstract

The common problem faced by the government to impose property tax is the market value of the property (NJOP). This leads unfair assessment. Generally, NJOP tends to be a regressive vertical unfair. This problem comes when high market value of property is valued at low price. Many models are extensively used to prove a vertical unfair. Serman's model (1995), for example, shows that every model using NJOP as an explanatory variable tends to be bias progressively. In other hand, by using sale price as an explanatory variable is likely bias regressively. This research uses Serman's model to check whether all models have different conclusions.

This research uses sale price based on broker property firm and the report of PPAT having adjusted on the price of January 1998. Then, the tax office, PBB, checks the value of the property to register its NJOP. Data are divided two groups. The first group is all data consisting of 103 set of NJOP and sale price. The second has 71 data, ratio of NJOP to sale price. 5 models analyze each group.

The research shows that test of vertical injustice indicates inconsistent. There are no differences between two samples. Bell's model, however, indicates that the relationship between NJOP and sale price is non-linear for the first group, but it is linear for the second group. Model of Paglin and Fagarty, Cheng's model and model of IAAO shows regressive, meanwhile Model of Kochin and parks and Bell don't show vertical injustice.

PENDAHULUAN

Umumnya masyarakat sering merasa bingung tentang pengertian dari istilah nilai pasar (*Market Value*) suatu properti, karena baik para agen atau pialang properti dan para penilai (*valuer*), terutama penilai pemerintah (dalam hal ini Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang menetapkan Nilai Jual Obyek Pajak) mengartikan kata-kata tersebut dengan pandangan yang berbeda (Brewer, 1998). Ketika pialang atau broker properti mengatakan kepada pemilik rumah tentang nilai pasar, secara umum maksud mereka adalah harga yang dilekatkan pada suatu property dalam penawaran, yang sering dikenal dengan harga penawaran. Harga penawaran selalu memiliki faktor

pemalsuan (*fudge factor*) sekitar 5 persen. Dilain pihak para penilai mendefinisikan nilai pasar tidak sama dengan pialang properti. Secara definisi nilai pasar adalah "harga jual yang paling mungkin terjadi" pada sebuah properti yang diharapkan dapat dipasarkan untuk suatu waktu tertentu, artinya tidak ada faktor pemalsuan menurut definisi kerja para penilai ini tentang nilai pasar.

Berdasarkan uraian di atas ada perbedaan "kepentingan" dari kata-kata tersebut tergantung siapa yang mempergunakannya. Perbedaan dasar terhadap pandangan dan pengertian nilai pasar dapat menjadi konflik dan pertentangan bagi pihak-pihak yang berkepentingan terhadap suatu properti. Berbagai kasus konflik tersebut terjadi antar warga masyarakat dan lebih

sering terjadi antar masyarakat dengan pemerintah. Ganti rugi tanah oleh pemerintah sering menjadi konflik yang berlarut-larut sampai hitungan puluhan tahun dikarenakan ketidaksesuaian konsep nilai pasar. Konflik yang terjadi setiap tahun adalah penentuan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan. Bahkan di negara besar seperti Amerika Serikat setiap tahun jutaan pembayar pajak properti mengajukan banding terhadap ketentuan pajak properti yang tidak adil (*Consumer's Research Magazine, 1995*).

TEORI DAN MODEL

Berbagai metoda telah dianjurkan dan dilakukan untuk mencapai keadilan dalam penetapan pajak properti. Pendidikan dan pelatihan bagi tenaga penilai; penggunaan persamaan regresi dalam perhitungan nilai properti, pemanfaatan peta perpajakan, serta pemberian insentif tambahan bagi penilai merupakan usulan yang telah dilaksanakan (Santerre dan Bates, 1996).

Banyak peneliti, baik dari kalangan akademisi maupun praktisi secara organisasi maupun perorangan, menaruh perhatian terhadap keadilan dalam pajak properti, terutama yang berkaitan dengan penentuan nilai pasar yang adil (*fair market value*). The International Association of Assessing Officers (IAAO) sepakat bahwa hal yang paling penting untuk standar keadilan adalah nilai pasar (McCluskey, dkk, 1998). IAAO menganjurkan standar umum dalam mengukur keadilan pajak properti (De Casare dan Ruddock, 1998) salah satunya adalah keseragaman penilaian (*assessment uniformity*). Keseragaman penilaian atau dikenal dengan *Coefficient of Dispersion* (COD), adalah seberapa jauh secara rata-rata properti dinilai (*assessed*) sesuai dengan ketentuan atau tingkat yang diinginkan berdasarkan nilai pasarnya.

Konsep yang berhubungan dengan COD adalah ketidakadilan penilaian

(*assessment inequities*), yaitu seberapa jauh tingkat kekonsistenan hubungan antara NJOP dengan nilai pasar untuk seluruh properti pada tanggal penilaian. Ketidakadilan penilaian dapat dibagi menjadi dua, yaitu ketidakadilan horizontal dan ketidakadilan vertikal (De Casare dan Ruddock, 1998). Ketidakadilan horizontal adalah perbedaan secara sistematis dalam tingkat NJOP yang dapat dilihat ketika masyarakat memiliki properti yang serupa dan nilai yang sama, berbeda pembayaran pajak propertinya dikarenakan NJOP yang tidak sama. Ketidakadilan vertikal adalah perbedaan secara sistematis dalam tingkat NJOP pada kelompok properti berdasarkan nilainya. Ketidakadilan vertikal bisa secara regresif, ketika properti bernilai tinggi dinilai relatif di bawah nilainya dari properti bernilai rendah, sebaliknya progresif, bila properti bernilai tinggi dinilai relatif di atas nilainya dari properti bernilai rendah.

Berbagai model untuk mengukur adanya indikasi ketidakadilan vertikal dalam pajak properti telah dipublikasikan. Hasil uji terhadap model-model tersebut baik pengukurannya menggunakan NJOP (*assessed value*) maupun harga jual (*sale price*) sebagai pendekatan (*proxy*) dari nilai pasar maka hasilnya menunjukkan ketidakkonsistenan (Sirmans, dkk 1995). Bila harga jual menjadi variabel penjelas maka hasilnya menunjukkan indikasi ketidakadilan vertikal secara regresif, sebaliknya bila NJOP menunjukkan indikasi progresif. Salah satu tujuan penelitian Sirmans, dkk (1995) adalah menggambarkan bahaya yang terkandung dalam menggunakan NJOP dan harga jual untuk mengukur ketidakadilan vertikal yang selama ini telah dipergunakan. Kedua variabel tersebut merupakan variabel yang salah (*variable errors*) dalam mewakili nilai pasar. Padahal NJOP saat ini penggunaannya di Indonesia tidak saja untuk keperluan penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tapi telah meluas

menjadi dasar untuk perhitungan Pajak Penghasilan (PPh) atas transaksi tanah dan/atau bangunan, Bea Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB), serta keperluan besarnya ganti rugi oleh pemerintah atas tanah masyarakat yang akan dipergunakan untuk kepentingan umum.

Ketidakkonsistenan hasil uji ketidakadilan vertikal ini tentu memberi pengaruh terhadap pemecahan masalahnya. Pengujian berbagai model yang dipergunakan Sirmans, dkk (1995), untuk melihat indikasi ketidakadilan vertikal atas nilai pasar yang diwakili NJOP dan harga jual, menunjukkan bahwa kedua pendekatan tersebut tidak dapat menjadi patokan untuk nilai pasar yang adil. Kesalahan dalam penentuan nilai pasar yang wajar properti dapat menyebabkan kesalahan dalam mengestimasi *Gross National Product* atau GNP (Green, 1997). Berdasarkan penelitian Berg dan Bergstrom (1995) ternyata kekayaan dalam bentuk properti berpengaruh pada konsumsi, sedangkan konsumsi merupakan variabel dalam menghitung GNP.

Penelitian Sirmans, dkk (1995) yang menunjukkan ketidakkonsistenan hasil uji ketidakadilan vertikal dengan penggunaan berbagai model. Secara teori seharusnya ketidakadilan vertikal pada penetapan NJOP dalam suatu wilayah menunjukkan hasil yang sama dengan menggunakan model apapun. Tidak begitu penting apakah model tersebut menggunakan harga jual sebagai pendekatan untuk nilai pasar ataupun model yang mempergunakan NJOP sebagai pendekatan dari nilai pasar.

Berdasarkan hal di atas penulis memandang perlu untuk mengulang kembali penelitian Sirmans, dkk (1995). Apakah data NJOP dan harga jual properti di daerah Yogyakarta juga menunjukkan ketidakadilan vertikal yang tidak konsisten dengan menggunakan uji berbagai model di atas, terutama 5 (lima) model, yaitu:

1. model Paglin dan Fogarty,
 $AV = a_0 + a_1 SP$;
2. model Kochin dan Parks,
 $Ln SP = b_0 + b_1 Ln AV$;
3. model Cheng, $Ln AV = c_0 + c_1 Ln SP$;
4. model Bell, $AV = d_0 + d_1 SP + d_2 SP^2$;
5. model IAAO, $AV/SP = e_0 + e_1 SP$;

dalam hal ini :

AV : adalah NJOP yang ditetapkan oleh Kantor Pelayanan PBB Yogyakarta untuk tahun pajak 1998,

SP : adalah harga transaksi jual beli properti yang berada di daerah Yogyakarta berdasarkan harga jual per Januari 1998,

a, b, c, d, dan e : adalah koefisien estimasi,

HIPOTESIS

Berdasarkan latar belakang dan teori yang telah diungkap sebelumnya, maka penelitian ini menarik hipotesis sebagai berikut.

1. Pengaruh otonom antara SP (harga jual) dan AV (NJOP) diduga sama dengan nol (0), jika hal ini terjadi maka ada indikasi keadilan.
2. Pengaruh antara AV dan SP diduga sama dengan satu (1), jika hal ini terjadi maka ada indikasi keadilan.
3. Pengaruh antara SP dan AV diduga sama dengan satu (1), jika hal ini terjadi maka ada indikasi keadilan.
4. Pengaruh otonom antara SP dan AV diduga sama dengan nol (0), jika hal ini terjadi maka ada indikasi keadilan.
5. Pengaruh antara SP dan ASR (rasio NJOP terhadap harga jual) diduga sama dengan satu (0), jika hal ini terjadi maka ada indikasi keadilan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian dilakukan dengan mengumpulkan data sekunder. Pertama-

tama data yang dikumpulkan adalah harga jual properti, baik melalui pialang properti maupun PPAT. Selanjutnya data properti tersebut dicocokkan dengan data yang ada di Kantor Pelayanan PBB Yogyakarta untuk melihat NJOP properti yang bersangkutan. NJOP ditetapkan per 1 Januari 1998, maka harga jual yang telah diperoleh selain bulan tersebut harus disesuaikan (*time adjustment*) dengan harga pada bulan Januari 1998.

Ada berbagai metoda penyesuaian waktu terhadap harga jual (Clapp, dkk, 1996; IAAO, 1990, hal. 580 - 583). Dalam penelitian ini penyesuaian tersebut menggunakan analisis penjualan sejenis dengan memperhitungkan tingkat inflasi bulanan untuk sektor perumahan.

Data transaksi jual beli properti diperoleh sebanyak 103 sampel, terdiri dari 72 transaksi yang bersumber dari pialang properti dan 31 transaksi berdasarkan laporan PPAT. Transaksi tercatat dari bulan Oktober 1997 sampai Desember 1998 (lihat lampiran 1). Kisaran harga jual properti dari pialang antara Rp 15,5 juta sampai Rp 990 juta, sampel dari laporan PPAT berkisar antara Rp 2,225 juta sampai Rp 29,1 juta. Setelah harga jual properti tersebut diidentifikasi dan dicocokkan dengan basis data yang ada di Kantor Pelayanan PBB Yogyakarta, didapat kisaran NJOP dari properti tersebut antara Rp 1,220 juta sampai Rp 713,4 juta.

Setelah dilakukan penyesuaian waktu terhadap harga jual per-Januari 1998, tercatat kisaran harga jual mulai dari Rp 1,580 juta sampai Rp 811,200 juta, dengan rata-rata Rp 128,602 juta. Rasio NJOP terhadap harga jual berkisar antara 0,0716 sampai 8,645 dengan rata-rata 0,868. Ada sebagian sampel dengan NJOP jauh lebih tinggi dari harga jual dan sebaliknya ada NJOP jauh lebih rendah dari harga jual. Untuk lebih jelas lihat tabel 1.

Dengan sampel yang relatif sedikit, perbedaan rasio yang tinggi, hasil analisis dapat menyimpang (IAAO, 1990, hal. 137). Ada beberapa beberapa faktor yang menyebabkan besarnya perbedaan (*extreme*) rasio NJOP tersebut (IAAO, 1990, hal. 137 - 138), diantaranya.

1. Penilaian yang dilakukan sudah tidak sesuai dengan kondisi fisik dan lingkungan properti (*outdated appraisals*).
2. Ketidakesesuaian antara properti yang dijual dengan yang dinilai (*mismatch*).
3. Penjualan properti bukan melalui mekanisme pasar wajar (*non-arm's length sales*).

Ada dua pendekatan untuk mengeluarkan rasio yang sangat berbeda tersebut dari analisis (IAAO, 1990, hal. 137). Pertama adalah dengan membuat batas atas dan bawah rasio (*cut-off points*) pada nilai tertentu. Kedua dengan memilih rasio yang berada dalam kisaran antara dua kali standar deviasi dari nilai rasio rata-rata.

Karena penelitian ini bertujuan untuk menguji berbagai model dan bukan data, maka analisis penelitian ini menggunakan dua kelompok sampel. Pertama adalah seluruh sampel akan dipergunakan tanpa memisahkan data yang memiliki rasio yang sangat berbeda (*extrem*). Kedua adalah mengeluarkan rasio dengan *cut-off points* diatas 1 (satu), sama dengan sampel penelitian Sirmans, dkk (1995), yaitu hanya sampel yang memiliki NJOP sama atau lebih rendah dari harga jual (rasio NJOP terhadap harga jual ≤ 1). Jumlah seluruh sampel penelitian sebanyak 103 data. Dari jumlah tersebut hanya 71 sampel dengan NJOP sama atau lebih rendah dari harga jual. Hasil regresi setiap model menunjukkan indikasi ketidakadilan vertikal seperti pada tabel 2.

Pada tabel 2 terlihat bahwa pada sampel yang sama indikasi ketidakadilan vertikal memberikan hasil yang tidak konsisten. Dari kedua kelompok sampel terlihat bahwa Model PF, Cheng, dan IAAO menunjukkan indikasi adanya ketidakadilan vertikal secara regresif, model KP dan Bell menunjukkan indikasi adil. Meskipun ada perbedaan antara kelompok sampel 103 yang hubungan NJOP dan harga jual

secara non-linier dengan kelompok sampel 71 yang linier melalui model Bell, tetapi hasil uji indikasi ketidakadilan vertikal terhadap kedua kelompok tersebut melalui berbagai model tidak menunjukkan hasil yang berbeda. Indikasi regresif ditunjukkan oleh model Paglin dan Fogarty, Cheng, serta model IAAO, sedang indikasi adil ditunjukkan oleh model Kochin dan Parks serta model Bell.

Tabel 1
Data Statistik Seluruh Sampel Setelah Disesuaikan (dalam juta rupiah)

Variabel	Tertinggi	Terendah	Rata-rata
Harga jual	811,200	1,580	128,602
NJOP	713,400	1,220	82,0737
Rasio	8,6448	0,072	0,8678

Sumber : Perusahaan pialang, PPAT, dan Kantor PBB, beberapa edisi (diolah)

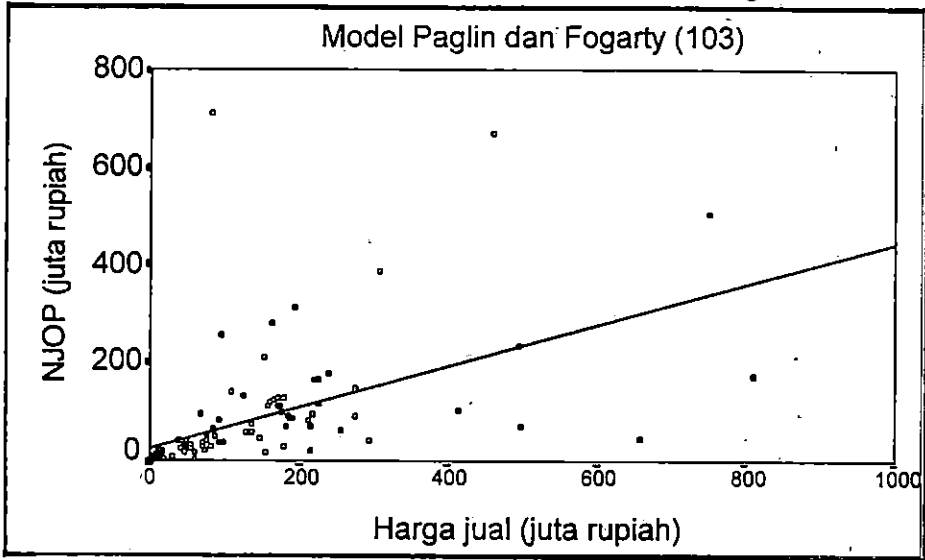
Tabel 2
Hasil Estimasi dan Indikasi Ketidakadilan Vertikal Penelitian

Model	103 sampel	71 sampel
	Hasil estimasi dan indikasi	Hasil estimasi dan indikasi
PF	$AV = 28,64 + 0,42 SP$ (2,16)** (6,25) <i>regresif</i>	$AV = 18,87 + 0,32 SP$ (2,19)** (8,49) <i>regresif</i>
KP	$\ln SP = 0,48 + 0,99 \ln AV$ (2,35) (0,28) <i>adil</i>	$\ln SP = 0,95 + 0,96 \ln AV$ (4,43) (0,81) <i>Adil</i>
Cheng	$\ln AV = 0,43 + 0,79 \ln SP$ (2,38) (5,07)** <i>regresif</i>	$\ln AV = -0,12 + 0,85 \ln SP$ (2,38) (-3,21)** <i>regresif</i>
Bell	$AV = 9,28 + 0,72 SP$ (0,58) (4,42) $- 0,0005 SP^2$ (-2,07)* <i>adil, non-linier</i>	$AV = 10,37 + 0,42 SP$ (0,88) (4,06) $- 0,00016 SP^2$ (-1,07) <i>adil dan linier</i>
IAAO	$ASR = 0,87 - 0,0005 SP$ (17,85) (-1,93)* <i>Regresif</i>	$ASR = 0,59 - 0,00046 SP$ (17,50) (-3,09)** <i>Regresif</i>

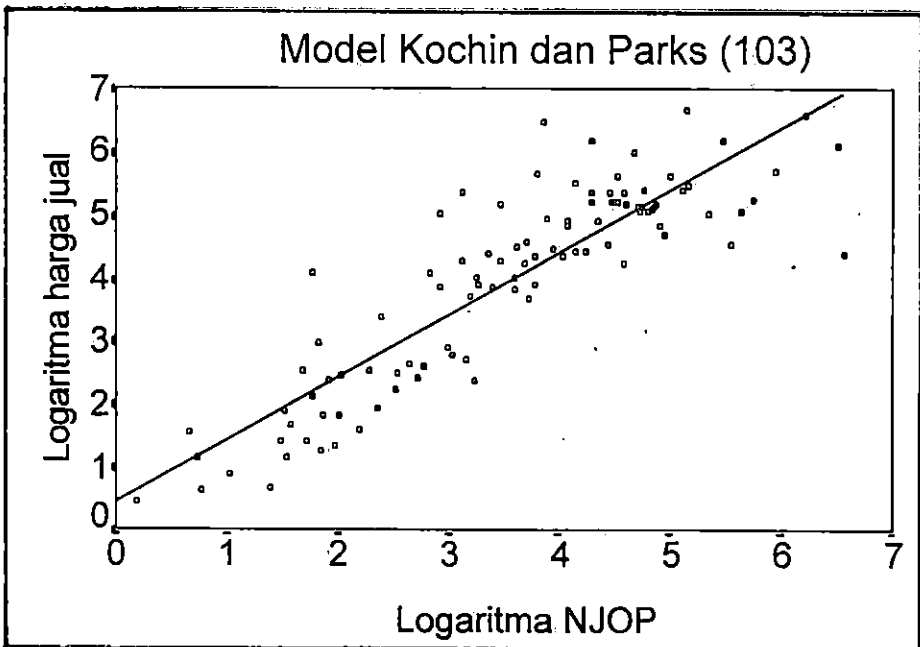
Keterangan : dalam kurung adalah nilai t-statistik

** signifikan pada 5 % dan * pada 10 %

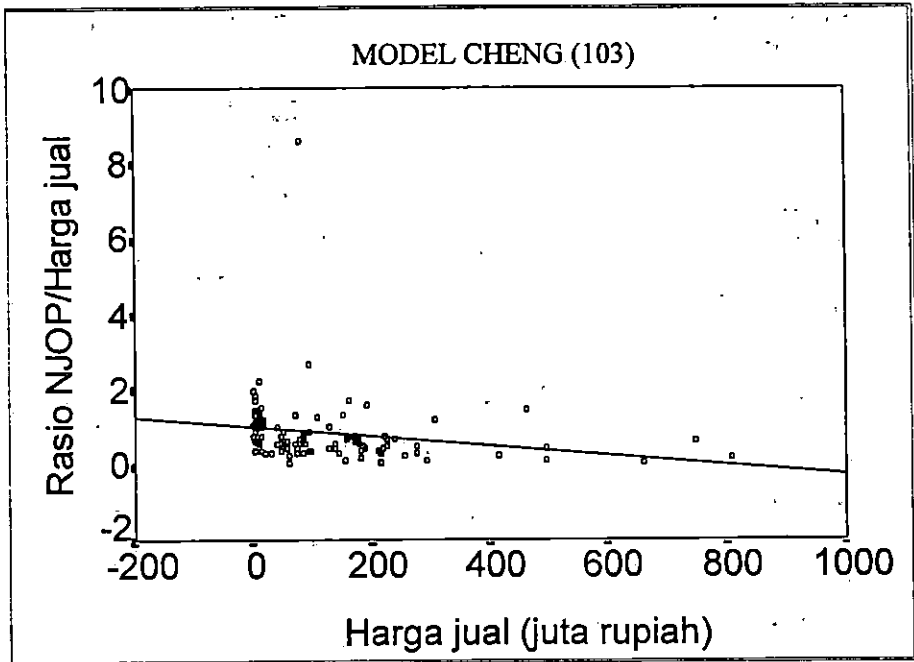
Gambar 1 Model Paglin dan Fogarty dengan Indikasi Regresif



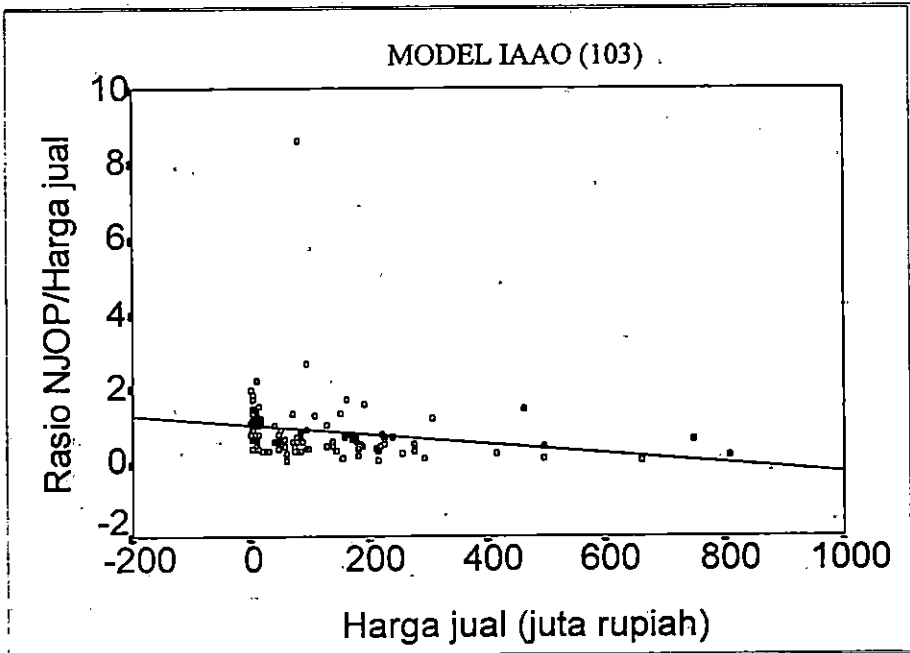
Gambar 2 Model Kochin dan Parks dengan Indikasi Adil



Gambar 3 Model Cheng dengan Indikasi Regresif



Gambar 4 Model IAAO dengan Indikasi Regresif



Tabel 3
Perbandingan Hasil Pengujian Indikasi Kehadiran Ketidakadilan Vertikal pada Pajak Properti dengan Berbagai Model oleh Peneliti dan Sirmans, dkk

No	MODEL	Daerah		
		(Florida A.S)	Yogyakarta	
			103	71
1	Paglin dan Fogarty	Regresif, $R^2 = 0,92$	Regresif, $R^2 = 0,28$	Regresif, $R^2 = 0,52$
2	Kochin dan Parks	Progresif, $R^2 = 0,93$	Adil, $R^2 = 0,77$	Adil, $R^2 = 0,81$
3	Cheng	Regresif, $R^2 = 0,93$	Regresif, $R^2 = 0,77$	Regresif, $R^2 = 0,81$
4	Bell	Regresif, $R^2 = 0,93$; linier	Adil, $R^2 = 0,31$; non- linier	Adil, $R^2 = 0,52$; linier
5	IAAO	Regresif, $R^2 = 0,009$	Regresif, $R^2 = 0,04$	Regresif, $R^2 = 0,12$

Secara grafis indikasi uji ketidakadilan vertikal terhadap kelompok 103 sampel terlihat pada gambar 1 sampai gambar 4. Perbandingan hasil penelitian ini dengan penelitian Sirmans, dkk (1995) diperlihatkan pada tabel 3.

Tabel 3 memperlihatkan beberapa model yang dipergunakan baik oleh peneliti maupun Sirmans, dkk (1995) menunjukkan indikasi yang sama. Model tersebut adalah Paglin dan Fogarty, Cheng, dan IOOA yang menunjukkan indikasi ketidakadilan vertikal secara regresif. Model Kochin dan Parks serta model Bell menunjukkan hasil yang berbeda dengan penelitian Sirmans, dkk (1995). Selain itu terlihat bahwa model yang menggunakan NJOP sebagai variabel yang mewakili nilai pasar pada penelitian ini tidak menunjukkan indikasi progresif, seperti apa yang dinyatakan pada penelitian Sirmans, dkk, (1995), khususnya model Kochin dan Parks.

SIMPULAN DAN SARAN

Analisis hasil pengujian lima model untuk menidentifikasi kehadiran ketidakadilan vertikal dari penelitian ini dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut.

1. Uji kehadiran ketidakadilan vertikal pada penetapan pajak properti dengan berbagai model memberikan hasil yang tidak konsisten. Model Paglin dan Fogarty, model Cheng, serta model IAAO menunjukkan indikasi ketidakadilan vertikal secara regresif, sedang model Kochin dan Parks serta model Bell menunjukkan adanya keadilan penetapan pajak properti secara vertikal. Hal ini mendukung hipotesis bahwa NJOP dan harga jual merupakan variabel yang tidak cocok untuk mengukur keadilan dalam pajak properti, khususnya ketidakadilan vertikal.
2. Hasil uji ketidakadilan vertikal menunjukkan indikasi yang sama antara

- kelompok data yang mempergunakan seluruh sampel (103) yang berbentuk non-linier dengan kelompok data yang rasio NJOP terhadap harga jual sama atau lebih kecil dari satu (71 sampel) yang berbentuk linier.
3. Model Paglin dan Fogarty, Cheng, dan IAAO pada penelitian ini menunjukkan indikasi yang sama dengan penelitian Sirmans, dkk (1995), yaitu ketidakadilan vertikal secara regresif. Model Kochin dan Parks serta model Bell menunjukkan hasil yang berbeda. Bila dalam penelitian Sirmans, dkk (1995) menunjukkan indikasi progresif, pada penelitian ini menunjukkan indikasi adil. Model Bell pada penelitian Sirmans, dkk (1995) menunjukkan indikasi regresif, penelitian ini menunjukkan indikasi adil.
 4. Penelitian ini tidak berhasil menunjukkan bahwa model yang menggunakan NJOP sebagai variabel yang mewakili nilai pasar akan memberi indikasi ketidakadilan vertikal bias secara progresif, sebagaimana kesimpulan hasil penelitian (Sirmans, dkk, 1995), terutama model Kochin dan Parks yang pada penelitian ini menunjukkan indikasi adil.
 5. Adanya perbedaan hasil uji ketidakadilan vertikal terhadap model Kochin dan Parks serta model Bell pada penelitian ini dengan hasil penelitian Sirmans, dkk (1995) menunjukkan adanya perbedaan dalam mekanisme dan sistem serta hubungan NJOP dengan harga jual antara daerah penelitian ini dengan daerah penelitian Sirmans, dkk (1995).

Berdasarkan hasil analisis dan kesimpulan yang menunjukkan adanya perbedaan dengan hasil kesimpulan penelitian Sirmans, dkk (1995), maka saran yang diajukan adalah:

1. Pendefinisian operasional data untuk dianalisis perlu diperjelas. Penelitian Sirmans, dkk (1995) tidak mengikut sertakan NJOP yang lebih tinggi dari harga jual. Penelitian ini tetap mengikut sertakan NJOP yang lebih tinggi dari harga jual, yaitu kelompok sampel dengan 103 data. Padahal penggunaan sampel dengan NJOP yang sama atau lebih kecil dari harga jual, pada penelitian ini ternyata tidak menunjukkan indikasi yang berbeda dengan kelompok sampel 103 data.
2. Batasan jumlah sampel yang layak untuk dianalisis perlu dibakukan (*standarized*). Sirmans, dkk (1995) menggunakan 1508 sampel. Penelitian ini sulit mendapat data harga jual yang akurat, sehingga menggunakan 'hanya' 103 dan 71 sampel, tetapi juga dapat menunjukkan ketidakkonsistenan hasil uji menurut berbagai model.

Perubahan iklim politik menuju pelaksanaan otonomi daerah yang semakin luas, keberadaan pajak properti sebagai penerimaan daerah akan semakin dominan. Seiring dengan hal tersebut tuntutan keadilan dalam penerapan pajak properti tentu akan menjadi permasalahan yang serius. Untuk itu peneliti perlu memberi saran kepada pembuat kebijakan yang berkaitan dengan properti sebagai berikut:

1. Perlu dibentuk suatu lembaga independen yang memiliki wewenang mencatat dan menetapkan nilai pasar wajar properti secara akurat.
2. Perlu peraturan yang mewajibkan pembeli properti untuk melapor data pembelian kepada lembaga di atas, terutama harga transaksi pembelian dalam jangka waktu tertentu.
3. Mengingat masih banyak masyarakat pemilik properti yang kehidupan ekonominya tidak dapat mengikuti pertumbuhan perekonomian lingkungan

sekitarnya atau daerahnya, maka kebijakan Proposisi 13 (*Proposition 13*) California perlu dipertimbangkan untuk diterapkan. Diantara kebijakan Proposisi 13 yang peneliti perlu untuk dipertimbangkan adalah : kenaikan

NJOP tidak boleh melebihi besarnya laju inflasi selama properti tersebut tidak diperjual belikan. Bila properti tersebut terjual maka otomatis harga jual menjadi NJOP.

DAFTAR PUSTAKA

- Berg, L., dan Bergstorm, R., (1995), "Housing and Financial Wealth, Financial Deregulation and Consumption - The Swedish Case". *Scandinavian Journal of Economics*, Vol. 97 No. 3, 421 - 439.
- Brewer, J. G., (1998), "Two Types of Real Estate Value". *Mississippi Business Journal*, Vol. 20 Issue 13, 27 -28.
- Case, K. E., (1978), "Property Taxation; The Need for Reform", *Land Economics*, p380 - 386.
- Clapp, J. M, Giaccotto, C., dan Richo, G., (1996), " Estimating Time Adjustments With Sales Prices and Assessed Values", *Appraisal Journal*, Vol. 44 Issue 3, p319 - 328.
- Consumer's Research Magazine*, (1995), "Is Your Property Tax Assessment Fair?" Vol. 78 Issue 2, 26 - 30.
- De Casare, C. M., dan Ruddock, L., (1998), "A New Approach to the Analysis of Assessment Equity" *Assessment Journal*, 57 - 69.
- Fanning, S. F., Grissom, T. V., dan Pearson, T. D, (1994), *Market Analysis for Valuation Appraisals*. Appraisal Institute, 875 North Michigan Avenue, Chicago, Illinois.
- Gargaro, P. dan Ankeny, R. (1996), "Property Sales Tax System", *Crain's Detroit Business*. July 29th, p45 - 47.
- Fisher, J. D., dan Martin, R. S.; (1994), *Income Property Valuation*. Real Estate Education Company, USA.
- Green, R. K. (1997), "Follow the Leader: How Changes in Residential and Non-Residential Investment Predict Changes in GDP". *Real Estate Economics*, Vol. 25, 253 - 270.
- Hall, J. K. (1956), "Real Property Assessment Sales Ratios and the Citizens Research Council of Michigan". A Reports and Comments, *Land Economics*, p175 - 179.

- Hartoyo, (1991), "The Application of Assessment Ratio Study and Adjusting for Vertical Inequity in The Cammpbelltown Local Government Area". *Thesis of Master of Business in Property*, University of South Australia, Adelaide.
- International Association of Assessing Officers, (1990), *Property Appraisal and Assessment Administration*. Chicago, Illinois.
- Lusht, K. M. (1996), "A Comparison of Price Brought by English Auction and Private Negotiation". *Real Estate Economics*, Vol. 24 Issue 4, p517.
- Lusht, K. M. (1997), *Real Estate Valuation; Principles and Applications*. Time Mirror Education Group, USA.
- Mangkoesebroto, G., (1993), *Ekonomi Publik*, Edisi ke tiga, BPFE, Yogyakarta.
- Mehta, S., dan Giertze, F. (1996), "Measuring the Performance of the Property Tax Assessment Process". *National Tax Journal*, Vol.49 Issue 1, p73 - 86.
- McCluskey, W. J., Plimmer, F., dan Connellan, O. P., (1998), "Ad Valorem Property Tax: Issues of Fairness and Equity". *Assessment Journal*, p47 - 55.
- Nagy, J., (1997), "Did Proposition 13 Effect the Mobility of California Homeowners?". *Public Finance Review*, Vol.25, No. 1, p102 -116.
- Rismawardhana, I. (1998), "Studi Assessment Ratio Dalam Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Tanah dan Bangunan di Kabupaten Sleman". *Tesis S-2*, Magister Ekonomika Pembangunan, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Republik Indonesia, (1985), *Undang-undang No. 12, Tentang Pajak Bumi dan Bangunan*.
- Rosen, H. S., (1988), *Public Finance*. 2nd Edition, Richard D. Irwin, Inc., Illinois
- Riyanta, A. (1998), "Studi Assessment Sales Ratio NJOP Tanah Terhadap Harga Jual Tanah di Kotamadya Yogyakarta". *Tesis S-2*, Magister Ekonomika Pembangunan, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Santerre, R. E., dan Bates, L. J., (1996), "Performance and Pay in the Public Sector: The case of the Local Tax Assessor". *Public Finance Quarterly*, Vol. 24 No.4, p481 - 493.
- Sidik, M., (1998), "Model Penilaian Properti Berbagai Penggunaan Tanah di Indonesia". *Desertasi*, Fakultas Ekonomi, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Sirmans, G. S., Diskin, B.A., dan Friday, H.W., (1995), "Vertical Inequity in The Taxation of Real Property". *National Tax Journal*, March, p71-84.

- Soemitro, R., (1979), *Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*, PT. Eresco, Bandung.
- Suparmoko, M., (1991), *Keuangan Negara dalam Teori dan Praktek.*, Edisi 4, BPFE, Yogyakarta.
- Turnbull, G. K., (1996), "Real Estate Broker, Non-price Competition and the Housing Market". *Real Estate Economics*, Vol. 24 Issue 3, p293 - 317.
- Udianto., (1998), " Pemanfaatan Laporan PPAT dalam Penentuan Harga Jual Tanah Untuk Kepentingan Ketetapan NJOP (Studi Kasus: Kotamadya Surakarta)", *Tesis S-2*, Program Pascasarjana UGM, Yogyakarta.