

**PERUBAHAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK SEKTOR PERKEBUNAN  
TAHUN PAJAK 2020 TERHADAP TAHUN PAJAK 2019  
(STUDI KASUS DI KANTOR PELAYANAN PAJAK PRATAMA SALATIGA)**

**Sahara Muhammad Hamzah Wildan Mustofa<sup>1)</sup>; Fadlil Usman<sup>2)</sup>**

<sup>1)</sup> *sahara@gmail.com, Politeknik Keuangan Negara STAN\**

<sup>2)</sup> *fadlil.81@pknstan.ac.id, Politeknik Keuangan Negara STAN\**

**Abstract**

*The purpose of this review is to find out the cause of the change in the NJOP PBB P3L for the Plantation Sector in the 2020 Fiscal Year to the 2019 Fiscal Year at the KPP Pratama Salatiga. In 2020 there was a change related to the basic regulations for determining the NJOP PBB P3L from the original PMK-139/PMK.03/2014 to PMK-186/PMK.03/2019 besides that there were also changes to the contents of the taxpayer SPOP. The data obtained at the time of observation is primary data obtained from the Salatiga Pratama Tax Service Office. The research was carried out by reviewing the suitability of the process of implementing the NJOP determination in the Plantation Sector in accordance with the regulations in force in the 2019 Fiscal Year and 2020 Fiscal Year by considering other variables forming the NJOP. Based on the information obtained, it is known that the implementation of the NJOP assessment in the plantation sector at KPP Pratama Salatiga is in accordance with applicable regulations and there are no obstacles encountered during the NJOP determination process. Therefore, changes in NJOP are only influenced by changes in the variables forming NJOP and not because of obstacles to the NJOP determination process. The variables tested are the effects of changes related to classification rules and changes in SPOP area data. Based on the tests that have been carried out, it can be concluded that the changes in NJOP that occurred in 2020 were influenced simultaneously by the Variable Changes in Area and Variables Changes in Classification Rules. However, if each variable is tested, it can be seen that the changes in area that occurred in 2019 to 2020 more influenced the changes in the 2020 NJOP amount than the changes in regulations related to classification caused by the shift of regulations from PMK-139/PMK.03 /2014 to PMK-186/PMK.03/2019.*

**Keywords :** *Income, Taxes, Tax Data, Tax Structure, Taxation*

**Abstrak**

Tujuan dari peninjauan ini yaitu untuk mengetahui penyebab perubahan NJOP PBB P3L Sektor Perkebunan pada Tahun Pajak 2020 terhadap Tahun Pajak 2019 di KPP Pratama Salatiga. Pada tahun 2020 terjadi perubahan terkait dasar peraturan penetapan NJOP PBB P3L dari semula PMK-139/PMK.03/2014 menjadi PMK-186/PMK.03/2019 selain itu juga terdapat perubahan pada isian SPOP wajib pajak. Data yang diperoleh pada saat pengamatan merupakan Data Primer yang didapatkan dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Salatiga. Penelitian dilaksanakan dengan meninjau kesesuaian proses pelaksanaan penetapan NJOP di Sektor Perkebunan sesuai dengan peraturan yang berlaku pada Tahun Pajak 2019 dan Tahun Pajak 2020 dengan mempertimbangkan variabel pembentuk NJOP lainnya. Berdasarkan informasi yang didapatkan, diketahui bahwa pelaksanaan penilaian NJOP sektor perkebunan di KPP Pratama Salatiga sudah sesuai dengan aturan yang berlaku dan tidak ditemui hambatan selama proses penetapan NJOP berlangsung. Oleh karena itu, perubahan NJOP hanya dipengaruhi oleh karena adanya perubahan variabel pembentuk NJOP dan bukan karena adanya hambatan proses penetapan NJOP. Variabel yang diuji merupakan pengaruh adanya perubahan terkait aturan klasifikasi dan perubahan data isian luas SPOP. Berdasarkan pengujian-pengujian yang telah dilakukan maka dapat ditarik kesimpulan bahwa perubahan NJOP yang terjadi pada tahun 2020 dipengaruhi secara simultan oleh variabel Perubahan Luas dan variabel Perubahan Aturan Klasifikasi. Akan tetapi jika dilakukan uji masing-masing variabel maka dapat diketahui bahwa perubahan luas yang terjadi pada tahun 2019 ke 2020 lebih mempengaruhi atas perubahan besaran NJOP 2020 daripada pengaruh atas terjadinya perubahan peraturan terkait klasifikasi yang diakibatkan oleh beralihnya peraturan dari PMK-139/PMK.03/2014 ke PMK-186/PMK.03/2019.

**Kata Kunci :** *Pendapatan, Pajak, Data Pajak, Struktur Pajak, Perpajakan.*

**PENDAHULUAN**

Pajak bumi dan bangunan yang selanjutnya disebut dengan PBB adalah pajak sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang PBB yaitu Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) selain PBB Perdesaan dan Perkotaan. Maksud dari PBB selain PBB Perdesaan dan Perkotaan

adalah PBB sektor perkebunan, sektor perhutanan, sektor pertambangan minyak dan gas bumi, sektor pertambangan untuk perusahaan panas bumi, sektor pertambangan mineral atau batubara, dan sektor lainnya atau yang biasa disebut dengan PBB P5L yang saat ini dikelola oleh Pemerintah Pusat c.q. Direktorat Jenderal Pajak. Sektor perkebunan merupakan salah satu sektor yang dikenai PBB. PBB sektor perkebunan menurut Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-31/PJ/2014 adalah PBB pajak bumi dan bangunan yang dikenakan atas bumi dan/atau bangunan yang berada di dalam kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan. Besarnya PBB sektor perkebunan yang terutang dengan lebih dulu menentukan besarnya suatu nilai jual objek pajak. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. sesuai yang tertuang di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK-186/PMK.03/2019.

Besar NJOP didapatkan dari hasil penilaian yang dilakukan oleh pejabat penilai pajak atau pejabat lain yang ditentukan oleh peraturan yang berlaku. Menurut SPI pengertian nilai adalah kesimpulan akhir dari proses penilaian yang diadakan sesuai dengan tujuan yang dikehendaki. Pada tahun pajak 2020, besar NJOP PBB sektor perkebunan di KPP Pratama Salatiga mengalami penurunan di hampir seluruh nomor objek pajak (NOP) PBB sektor perkebunan jika dibandingkan dengan besar NJOP PBB sektor perkebunan di tahun pajak 2019. Penelitian ini ingin mengetahui apa saja penyebab dari penurunan besaran NJOP tersebut. Maka dari itu, pada karya tulis ini akan dibahas penyebab perubahan besaran Nilai Jual Objek Pajak atau NJOP PBB Sektor Perkebunan Tahun Pajak 2020 terhadap Tahun Pajak 2019 di Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Salatiga.

Ambarita et al. (2016) menganalisis perubahan zona nilai tanah berdasarkan harga pasar untuk menentukan nilai jual objek pajak (NJOP) dan peningkatan pendapatan asli daerah (PAD). Penelitian dilakukan dengan pembuatan zona untuk menentukan titik sampel yang akan dicari. Kemudian membuat peta zona nilai tanah berdasarkan Harga Pasar dan NJOP Kecamatan Semarang Timur. Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Semarang Timur Tahun 2015 menggunakan teknologi analisis SIG (Sistem Informasi Geografis). Hasil penelitian diketahui peningkatan NJOP berdasarkan harga pasar yang tertinggi mencapai 1229,3% dan terendah 40,85%. Perbedaan penelitian adalah bahwa Ambarita et al. (2016) menggunakan PBB sektor perkotaan, yang dikelola pemerintah daerah. Sedangkan penelitian yang dilakukan menggunakan PBB selain sektor perdesaan dan perkotaan yang dikelola pemerintah pusat. Perbedaan lainnya adalah penelitian yang dilakukan menggunakan analisis data kuantitatif menggunakan *software* statistik, bukan menggunakan Sistem Informasi Geografis.

Penelitian menggunakan Sistem Informasi Geografis dengan objek PBB sektor perdesaan dan perkotaan juga dilakukan oleh Amelia et al. (2015), Adhi et al. (2015), dan Situmorang et al. (2015). Adapun Tawas (2015) hanya meneliti sederhana berupa analisis penetapan Nilai Jual Objek Pajak dan implikasinya terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Kotamobagu. Sementara Ruliana (2014) menemukan bahwa terdapat perbedaan luas antara kondisi di lapangan dengan di SPPT. Berbeda dengan itu, Monding & Pusung (2017) menggunakan uji *Assessment Sales Ratio* yang meliputi pengukuran tendensi sentral memberikan indikasi bahwa terjadi *Under-Assessment* di Kecamatan Paal Dua atau berada dibawah nilai pasar, karena tidak berada didalam interval standar yang direkomendasikan IAAO. Purnomo & Sabijono (2016) menggunakan uji *Assessment Sales Ratio* yang meliputi pengukuran tendensi sentral memberikan indikasi bahwa terjadi *Under-Assessment* di Perumahan Citraland atau berada dibawah nilai pasar, karena tidak berada

didalam interval standar yang direkomendasikan IAAO. Adapun Cornelia et al. (2020) hanya meneliti sisi keadilan yang diperoleh wajib pajak dari kenaikan NJOP.

Penelitian ini membahas tentang variabel yang mempengaruhi besaran NJOP dalam proses pembuatan laporan penilaian kantor PBB Sektor Perkebunan di KPP Pratama Salatiga. Variabel tersebut terbatas pada adanya perubahan luas, perubahan besaran NJOP per meter persegi dengan mempertimbangkan perubahan peraturan terkait penentuan NJOP yang mulai berlaku pertahun pajak 2020 yaitu Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 186/PMK.03/2019 tentang Klasifikasi Objek Pajak dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan aturan penentuan NJOP untuk tahun pajak sebelum 2020 yaitu Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 139/PMK.03/2014 tentang Klasifikasi Objek Pajak dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi. Keterbatasan tersebut dikarenakan adanya keterbatasan data yang didapatkan oleh penulis karena adanya kerahasiaan data yang harus dijaga oleh KPP Pratama Salatiga yang tidak bisa dipublikasikan kepada khalayak umum sesuai dengan Pasal 34 Undang-Undang Ketentuan Umum Perpajakan (UU KUP). Pasal 34 UU KUP mengatur terkait dengan rahasia jabatan yang menyatakan bahwa pejabat maupun tenaga ahli dilarang memberitahukan data tentang wajib pajak kepada pihak lain yang tidak berkepentingan, kecuali untuk keperluan pengadilan. Data yang akan dijadikan acuan adalah berupa data perhitungan NJOP tahun pajak 2019 dan 2020. Semua data tersebut akan diolah secara kuantitatif dan kualitatif untuk memenuhi pencapaian tujuan penelitian.

## **KAJIAN PUSTAKA**

### **Peraturan Terkait NJOP Tahun 2019 Sektor Perkebunan**

Pada tahun 2014 sampai dengan tahun 2019 peraturan terkait pajak bumi dan bangunan khususnya terkait penetapan nilai jual objek pajak diatur di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 139/PMK.03/2014 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan. PMK-139/PMK.03/2014 dalam hal ini menjelaskan beberapa hal, antara lain salah satu yang sangat berpengaruh dalam pelaksanaan pengenaan pajak bumi dan bangunan adalah aturan terkait penentuan objek pajak dan penentuan pengelompokan objek pajak menurut nilai jual atau disebut dengan klasifikasi bumi dan bangunan. PMK-139/PMK.03/2014 menjelaskan bahwa terdapat empat sektor objek pajak yang dikenakan pajak bumi dan bangunan. Keempat sektor tersebut biasa disebut dengan PBB P3L.

Sektor PBB P3L yang pertama yaitu sektor perkebunan. Objek pajak PBB sektor perkebunan adalah bumi dan/atau bangunan yang berada di dalam kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan. Kegiatan usaha perkebunan tersebut yaitu usaha budidaya tanaman perkebunan yang diberikan Izin Usaha Perkebunan untuk Budidaya (IUP-B), dan usaha budidaya tanaman perkebunan yang terintegrasi dengan usaha pengolahan hasil perkebunan yang diberikan Izin Usaha Perkebunan. Sektor yang kedua yaitu sektor perhutanan. Objek pajak PBB sektor perhutanan adalah bumi dan/atau bangunan yang berada di dalam kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perhutanan. Sektor yang ketiga yaitu sektor pertambangan. Objek pajak PBB sektor pertambangan adalah bumi dan/atau bangunan, yang berada di dalam kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha pertambangan. Sektor yang keempat yaitu sektor lainnya. Objek pajak PBB sektor lainnya adalah objek pajak Pajak Bumi dan Bangunan, selain objek pajak sektor perkebunan, sektor perhutanan, dan sector pertambangan yang tidak berada dalam wilayah kabupaten atau kota.

Selain empat poin di atas yaitu terkait dengan penentuan objek pajak PBB P3L, PMK-139/PMK.03/2014 juga mengatur terkait dengan pengelompokan objek pajak menurut nilai jual per meter persegi atau disebut dengan klasifikasi bumi dan bangunan. Aturan terkait klasifikasi tersebut mengatur bahwa setiap hasil NJOP per meter persegi hasil dari perhitungan penilai

berdasarkan isian SPOP dan LSPOP wajib pajak harus disesuaikan dengan klasifikasi pada tabel lampiran aturan tersebut yang kemudian dikalikan dengan luas masing-masing bumi dan bangunan. Setelah itu, masing-masing NJOP dijumlahkan untuk mendapatkan total NJOP untuk menentukan PBB terutang.

### **Peraturan Terkait NJOP Tahun 2020 Sektor Perkebunan**

Mulai tahun 2020 terkait penetapan nilai jual objek pajak diatur di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 186/PMK.03/2019 tentang Klasifikasi Objek Pajak dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan. Peraturan tersebut menggantikan beberapa peraturan penting antara lain terkait dengan peraturan penetapan NJOP pada tahun 2014 hingga 2019 yaitu PMK-139/PMK.03/2014 dan beberapa Peraturan Dirjen Pajak terkait dengan aturan pelaksanaan dari PMK-139/PMK.03/2014.

PMK-186/PMK.03/2019 memiliki setidaknya tiga poin penting yang mengatur terkait PBB P5L yang dikelola oleh pemerintah pusat. Tiga poin tersebut antara lain terkait dengan ketentuan umum, klasifikasi objek pajak dan tata cara penetapan NJOP PBB.

### **Ketentuan Umum**

Ketentuan umum di dalam aturan tersebut terkait dengan pendefinisian ulang istilah-istilah yang ada agar sesuai dengan apa yang dimaksud dan didefinisikan oleh UU PBB, selain itu peraturan tersebut juga menyempurnakan istilah terkait objek sektoral yang diatur pula pada peraturan perundang-undangan pada kementerian lain.

### **Klasifikasi Objek**

Klasifikasi objek yang pada aturan sebelumnya terdiri dari empat sektor saja dan disebut dengan PBB P3L, pada aturan baru ini terdapat enam sektor objek dan disebut dengan PBB P5L. Perubahan ini terkait dengan pemecahan sektor pertambangan pada PBB P3L yang menjadi sektor pertambangan minyak dan gas bumi, pertambangan mineral dan batu bara, dan pertambangan panas bumi dan menjadi PBB P5L.

Selain itu diatur pula terkait dengan penentuan objek pajak yang berbasis kepada kawasan. Aturan PMK-139/PMK.03/2014 mengatur bahwa objek pajak yang dikenakan PBB adalah bumi dan/atau bangunan yang berada di dalam kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha, dan kegiatan usaha tersebut adalah kegiatan usaha yang telah diberikan izin oleh yang berwenang. Hal ini diubah di dalam peraturan yang baru bahwa objek pajak PBB tersebut adalah bumi dan/atau bangunan yang berada di dalam kawasan. Kawasan tersebut adalah areal yang tercantum di dalam izin, hak, kontrak, dan penugasan, serta areal di luar areal yang tercantum di dalam izin, hak, kontrak, dan penugasan.

Selain dua hal di atas, peraturan terkait dengan klasifikasi objek tidak banyak berubah. Aturan tersebut antara lain terkait dengan pengaturan objek bumi, pengaturan objek pajak di dalam kawasan yang tidak dikenakan PBB sesuai dengan aturan baru bahwa batasan objek PBB adalah kawasan, dan pengaturan terkait objek pajak bangunan. Objek pajak bumi yang diatur di dalam peraturan ini yaitu terdiri dari permukaan bumi dan tubuh bumi. Menurut Waluyo (2016;6) permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia. Permukaan bumi dipisahkan kembali menjadi dua objek yaitu permukaan bumi di darat (*onshore*) dan permukaan bumi di laut atau pantai (*offshore*).

### **Tata Cara Penetapan NJOP PBB**

Secara umum pengenaan PBB dikenakan berdasarkan SPOP dan LSPOP yang telah dikembalikan oleh wajib pajak ke kantor pelayanan pajak. Pengisian SPOP dan LSPOP tersebut harus dilakukan dengan jelas, benar, lengkap dan ditandatangani serta dilampiri dokumen pendukung. Jika SPOP dan LSPOP telah diisi sesuai dengan ketentuan administratif dan materiil maka KPP menindaklanjuti dengan melakukan penghitungan NJOP berdasarkan isian SPOP dan LSPOP yang telah dikembalikan oleh wajib pajak tersebut. Penetapan NJOP akan

menjadi dasar perhitungan pajak terutang dan KPP akan menindaklanjuti dengan menerbitkan SPPT PBB.

Penghitungan NJOP pada tahun 2020 setelah diberlakukannya peraturan ini berbeda dengan aturan pada tahun sebelumnya yang menggunakan dasar aturan PMK-139/PMK.03/2014. PMK-186/PMK.03/2019 mengatur bahwa nilai NJOP yang didapatkan dari hasil perhitungan data yang didapatkan dari wajib pajak tidak perlu untuk diklasifikasikan terlebih dahulu menjadi NJOP per meter persegi seperti pada lampiran PMK-139/PMK.03/2014, sehingga nilai yang didapatkan pada perhitungan NJOP akan langsung menjadi dasar perhitungan pajak terutang. Selain itu khusus untuk sektor perkebunan dan sektor perhutanan untuk standar investasi tanaman (SIT) diganti dengan biaya investasi tanaman (BIT) dan diatur lebih lanjut dengan keputusan dirjen setiap tahunnya yang pada tahun sebelumnya SIT ditentukan oleh keputusan kantor wilayah masing-masing wilayah kerja.

#### **Data Objek PBB Sektor Perkebunan Tahun 2019 dan 2020**

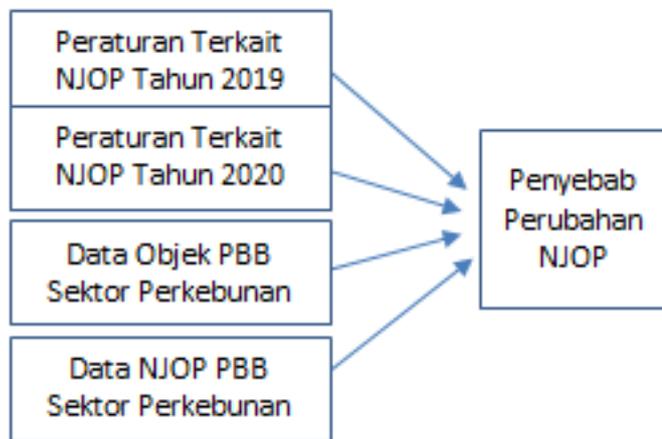
Jumlah Wajib Pajak PBB sektor perkebunan yang terdaftar di KPP Pratama Salatiga pada tahun 2019 yaitu berjumlah tiga belas wajib pajak dengan jumlah objek pajak yang terdaftar yaitu berjumlah 22 nomor objek pajak (NOP). Objek pajak tersebut tersebar di wilayah Kota Salatiga dan Kabupaten Semarang dengan jumlah dua puluh NOP yang berada di wilayah Kabupaten Semarang dan dua NOP di wilayah Kota Salatiga seperti yang tertera di dalam Daftar Wajib Pajak PBB Sektor Perkebunan di KPP Pratama Salatiga Tahun 2019.

Pada tahun 2020 jumlah Wajib Pajak PBB sektor perkebunan yang terdaftar di KPP Pratama Salatiga berjumlah tetap sama dengan tahun 2019 yaitu tiga belas wajib pajak dengan jumlah objek pajak yang terdaftar yaitu berjumlah 22 nomor objek pajak (NOP). Akan tetapi, wajib pajak "G" tidak menyampaikan SPOP beserta lampirannya yang menjadikan data NOP pada tahun 2020 hanya berjumlah 21 NOP saja.

#### **Data NJOP PBB Sektor Perkebunan Tahun 2019 dan 2020**

Total nilai jual objek pajak (NJOP) adalah angka yang didapatkan dari penjumlahan NJOP Bumi dan NJOP Bangunan. Pada tahun 2019 untuk perhitungan dalam mendapatkan NJOP menggunakan aturan PMK-139/PMK.03/2019 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan. Aturan yang cukup berpengaruh dalam menentukan besaran NJOP total adalah terkait dengan adanya klasifikasi NJOP. Aturan ini mengatur bahwa dalam mencari NJOP masing-masing bumi dan bangunan untuk tahun pajak 2019 dari total masing-masing NJOP Bumi dan Bangunan harus dibagi terlebih dahulu dengan total luas masing-masing bumi dan bangunan dan kemudian ditentukan kelas bumi dan bangunannya sesuai dengan yang tertera ditabel klasifikasi, baru setelah itu masing-masing kelas dikalikan dengan luasnya. Pada tahun pajak 2019 total NJOP Perkebunan di KPP Pratama Salatiga adalah Rp2.851.792.012.200,00.

Pada tahun pajak 2020, NJOP PBB sektor perkebunan yang terdaftar di KPP Pratama Salatiga mengalami tren penurunan hampir diseluruh NOP. Pada tahun pajak 2020 total NJOP Perkebunan di KPP Pratama Salatiga adalah Rp2.730.768.427.510,00. Total NJOP pada tahun pajak 2020 mengalami penurunan dibandingkan dengan tahun pajak 2019. Penyebab perubahan NJOP dapat digambarkan sebagai berikut:



## **METODE**

Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif. Dalam penelitian ini, objek yang akan diteliti adalah variabel perubahan luas dan variabel perubahan aturan pembentuk NJOP PBB Sektor Perkebunan di KPP Pratama Salatiga. KPP Pratama Salatiga dipilih menjadi lokasi pengambilan data objek karena terjadi penurunan besaran NJOP PBB Sektor Perkebunan di tahun 2020 dibanding pada tahun 2019 di hampir setiap NOP. Variabel perubahan luas dan variabel perubahan aturan pembentuk NJOP PBB merupakan dua faktor pengkali dalam pembentukan NJOP sehingga bila terjadinya perubahan pada dua variabel tersebut akan mempengaruhi besaran NJOP.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data primer. Data primer adalah data yang mengacu pada informasi yang diperoleh dari sumber utama yang mengumpulkan data dan informasi tersebut. Data primer tersebut didapatkan langsung dari KPP Pratama Salatiga dengan pengajuan surat e-riset ke Kantor Wilayah DJP Jateng 1.

Pengumpulan data dilakukan dengan dua cara yaitu studi dokumen dan studi lapangan. Studi dokumen dilakukan dengan mengumpulkan dan mempelajari data dari sumber-sumber tertulis. Pelaksanaan metode ini adalah dengan membaca dan mempelajari peraturan perundang-undangan terkait, laporan penilaian yang ada di KPP Pratama Salatiga, dan literatur lainnya yang relevan. Studi Lapangan dilakukan dengan mendatangi langsung KPP Pratama Salatiga yang merupakan kantor tempat laporan penilaian kantor PBB Sektor Perkebunan tersebut diadministrasikan dan melakukan wawancara secara langsung kepada penilai pajak yang bersangkutan sehingga akan mendapatkan tambahan informasi yang valid dan jelas.

Sekaran (2006) menjelaskan variabel bebas adalah variabel yang dapat mempengaruhi hasil variabel terikat. Pengaruh tersebut dapat berupa pengaruh yang positif maupun pengaruh yang negatif. Variabel bebas dalam penelitian ini yaitu: perubahan luas dan perubahan aturan terkait dengan penentuan NJOP PBB P5L. Menurut Sekaran (2006) variabel terikat adalah variabel yang menjadi tujuan utama dalam penelitian. Sehingga dalam penelitian ini dilakukan berbagai pengujian untuk dapat memprediksi variabel terikat yang ditentukan. Peneliti harus menjawab apakah variabel bebas berpengaruh terhadap variabel terikat. Variabel terikat dalam penelitian ini adalah perubahan penerimaan tahun 2020 dibandingkan dengan tahun 2019.

Langkah pertama yang dilakukan dalam pengamatan yaitu mengumpulkan data yang dibutuhkan untuk mencari penyebab terjadinya perubahan NJOP tahun 2020 jika dibandingkan dengan tahun 2019. Langkah kedua yaitu mengolah data yang telah didapatkan dengan aplikasi pengolah sesuai dengan data-data yang dibutuhkan dalam proses pengamatan. Langkah ketiga, melakukan uji keterkaitan dengan menghitung persentase perubahan dan regresi sederhana berupa uji t dan uji f, antara variabel bebas dan variabel terikat untuk membuktikan apakah variabel bebas yang diamati memiliki pengaruh terhadap variabel terikat atau tidak. Setelah

langkah ketiga dilakukan, maka dilakukan penarikan kesimpulan dari hasil kegiatan pada langkah ketiga. Kesimpulan yang didapatkan lalu dijabarkan dalam bentuk deskriptif agar lebih mudah dimengerti

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Mengukur Besar Persentase Pengaruh Variabel Perubahan Luas dan Perubahan Aturan Klasifikasi terhadap Perubahan NJOP Tahun Pajak 2020**

#### *Mengukur Besar Persentase Pengaruh Perubahan Luas Bumi terhadap Perubahan NJOP Bumi Tahun Pajak 2020.*

Hasil pembagian antara besar variabel Y dengan hasil perhitungan total NJOP dengan dasar data luas tahun 2019 tersebut memperlihatkan bahwa dengan asumsi NJOP bumi per meter persegi tetap dalam hal ini menggunakan perhitungan dan aturan NJOP bumi tahun 2020 maka dapat disimpulkan bahwa perubahan luas bumi sebesar 1,38 persen memberikan pengaruh sebesar 2,59 persen terhadap variabel Perubahan Total NJOP Bumi (Y) pada tahun 2020.

#### *Mengukur Besar Persentase Pengaruh Perubahan Luas Bangunan terhadap Perubahan NJOP Bangunan Tahun Pajak 2020*

Dalam rangka mengukur besar persentase pengaruh yaitu dengan melakukan pembagian besar variabel Y dengan hasil perhitungan NJOP bangunan yang didapatkan dengan menggunakan luas bangunan tahun 2019 lalu dikalikan dengan 100 persen. Maka dapat ditarik kesimpulan dari hasil perhitungan tersebut adalah berkurangnya luas bumi sebesar 21,70 persen berdampak pada berkurangnya total NJOP bangunan pada tahun 2020 sebesar 15,05 persen

#### *Mengukur Besar Persentase Pengaruh Perubahan Aturan Klasifikasi Bumi terhadap Perubahan NJOP Bumi Tahun Pajak 2020.*

Dalam rangka untuk mendapatkan besar persentase pengaruh perubahan aturan klasifikasi bumi maka perlu membagi besar variabel Y dengan hasil perhitungan total NJOP 2020 yang menggunakan aturan klasifikasi tahun 2019 lalu dikalikan dengan 100 persen. Dari perhitungan tersebut dapat disimpulkan bahwa perubahan aturan terkait tidak digunakannya kembali klasifikasi pada tahun 2020 memberikan pengaruh bertambahnya NJOP per meter persegi 0,51 persen yang mengakibatkan adanya penambahan variabel Perubahan Total NJOP Bumi (Y) sebesar 0,77 persen dengan asumsi luas total tidak ada perubahan dan dasar NJOP per meter persegi bernilai sama.

#### *Mengukur Besar Persentase Pengaruh Perubahan Aturan Klasifikasi Bangunan terhadap Perubahan NJOP Bangunan Tahun Pajak 2020.*

Dalam mengukur besar persentase pengaruh perubahan aturan klasifikasi bangunan perlu membagi besar variabel Y dengan hasil perhitungan total NJOP 2020 yang menggunakan aturan klasifikasi tahun 2019 lalu dikalikan dengan 100 persen untuk mendapatkan besar persentase yang diinginkan. Berdasarkan perhitungan tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa perubahan aturan terkait tidak digunakannya kembali klasifikasi pada tahun 2020 memberikan pengaruh berkurangnya NJOP per meter persegi 1,07 persen dan mengakibatkan berkurangnya variabel Perubahan Total NJOP Bumi (Y) sebesar 7,26 persen dengan asumsi luas total tidak ada perubahan dan dasar NJOP per meter persegi bernilai sama.

### **Analisis Perubahan NJOP Menggunakan Uji t dan Uji F**

#### *Uji t dan uji F Perubahan Luas Bumi dan Perubahan Aturan Klasifikasi terhadap NJOP Bumi 2020.*

Berdasarkan nilai Sig hasil SPSS Coefficients di atas diketahui nilai Sig dari variabel X1 adalah sebesar 0,000 atau kurang dari probabilitas 0,05 maka dapat ditarik kesimpulan berdasarkan hasil nilai signifikansi, variabel Perubahan Luas (X1) mempengaruhi variabel Selisih

NJOP Bumi (Y), sedangkan untuk variabel X3 karena nilai Sig adalah sebesar 0,133 atau lebih besar dari probabilitas 0,05 maka variabel X3 tidak mempengaruhi variabel Y.

Selain menggunakan nilai signifikansi sebagai acuannya untuk yang kedua sebagai pembandingan dalam menarik kesimpulan digunakan perbandingan nilai t hitung terhadap nilai t tabel. Berdasarkan nilai t hasil SPSS *Coefficients* di atas diketahui nilai t hitung dari variabel X1 adalah sebesar 9,472 dan hasil t tabel adalah sebesar 2,1009 karena nilai t hitung lebih besar dari hasil t tabel maka dapat disimpulkan bahwa variabel X1 mempengaruhi variabel Y, sedangkan untuk variabel X3 dengan hasil t hitung sebesar 1,573 dan hasil t tabel yang lebih besar yaitu sebesar 2,1009 maka variabel X3 tidak mempengaruhi variabel Y.

Kedua dasar penarikan kesimpulan di atas memberikan hasil yang sama bahwa variabel Perubahan Luas mempengaruhi variabel Selisih NJOP sedangkan variabel Perubahan Aturan Klasifikasi tidak mempengaruhi, atau dalam artian lain Perubahan Luas lebih mempengaruhi atas terjadinya perubahan nilai NJOP dibandingkan dengan adanya Perubahan Aturan Klasifikasi.

Hasil keluaran tabel anova digunakan untuk mengetahui hasil dari uji F yaitu untuk menguji korelasi variabel bebas secara simpultan terhadap variabel terikat. Berdasarkan tabel anova diketahui nilai Sig adalah sebesar 0,000 lebih kecil dari 0,05 maka sesuai dengan dasar pengambilan keputusan uji F yang telah dijelaskan di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa secara simultan variabel X1 dan X3 secara simultan berpengaruh atas terjadinya perubahan pada variabel Y.

Selain penarikan kesimpulan dengan dasar acuan nilai signifikansi sebagai pembandingan digunakan acuan berupa perbandingan nilai F hitung terhadap dengan nilai F tabel. Berdasarkan nilai F hasil anova di atas diketahui nilai F adalah sebesar 46,836 dan hasil F tabel adalah sebesar 0,284 karena nilai F hitung lebih besar dari hasil F tabel maka dapat disimpulkan bahwa variabel X1 dan variabel X3 secara simultan mempengaruhi variabel Y.

Berdasarkan dari kedua pembahasan uji F di atas maka dapat ditarik kesimpulan bahwa variabel Perubahan Luas (X1) dan variabel Perubahan Aturan Klasifikasi (X3) secara simultan mempengaruhi atas terjadinya perubahan NJOP pada tahun 2020 yang tergambar di dalam variabel Selisih NJOP Bumi (Y).

*Uji t dan uji F Perubahan Luas Bangunan dan Perubahan Aturan Klasifikasi terhadap NJOP Bangunan 2020.*

Berdasarkan nilai Sig hasil SPSS *Coefficients* di atas diketahui nilai Sig dari variabel X2 adalah sebesar 0,000 atau kurang dari probabilitas 0,05 maka dapat ditarik kesimpulan berdasarkan hasil dari nilai signifikansi, variabel X2 mempengaruhi variabel Y, sedangkan untuk variabel X4 karena nilai Sig adalah sebesar 0,668 atau lebih besar dari probabilitas 0,05 maka variabel X4 tidak mempengaruhi variabel Y.

Selain menggunakan nilai signifikansi sebagai acuannya untuk yang kedua sebagai pembandingan dalam menarik kesimpulan digunakan perbandingan nilai t hitung terhadap nilai t tabel. Berdasarkan nilai t hasil SPSS *Coefficients* di atas diketahui nilai t hitung dari variabel X2 adalah sebesar 14,278 dan hasil t tabel adalah sebesar 2,1098 karena nilai t hitung lebih besar dari hasil t tabel maka dapat disimpulkan bahwa variabel X2 mempengaruhi variabel Y, sedangkan untuk variabel X4 dengan hasil t hitung sebesar 1,573 dan hasil t tabel yang lebih besar yaitu sebesar 2,1098 maka variabel X4 tidak mempengaruhi variabel Y.

Berdasarkan dari kedua pembahasan uji t di atas maka dapat ditarik kesimpulan bahwa variabel Perubahan Luas mempengaruhi variabel Selisih NJOP Bangunan sedangkan variabel Perubahan Aturan Klasifikasi tidak mempengaruhi, atau dalam artian lain Perubahan Luas lebih mempengaruhi atas terjadinya perubahan nilai NJOP Bangunan dibandingkan dengan adanya Perubahan Aturan Klasifikasi.

Hasil perhitungan di dalam tabel anova digunakan untuk penarikan kesimpulan hasil dari uji F yang menguji korelasi variabel bebas secara simultan terhadap variabel terikat. Berdasarkan tabel anova diketahui nilai Sig adalah sebesar 0,000 lebih kecil dari 0,05 maka sesuai dengan dasar pengambilan keputusan uji F yang telah dijelaskan di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa secara simultan variabel X2 dan X4 secara simultan berpengaruh atas terjadinya perubahan pada variabel Y.

Selain penarikan kesimpulan dengan dasar acuan nilai signifikansi sebagai pembandingan digunakan acuan berupa perbandingan nilai F hitung terhadap dengan nilai F tabel. Berdasarkan nilai F hasil anova di atas diketahui nilai F adalah sebesar 116,944 dan hasil F tabel adalah sebesar 0,281 karena nilai F hitung lebih besar dari hasil F tabel maka dapat disimpulkan bahwa variabel X2 dan variabel X4 secara simultan mempengaruhi variabel Y.

Hasil dari kedua pembahasan uji F di atas dapat disimpulkan bahwa variabel Perubahan Luas (X2) dan variabel Perubahan Aturan Klasifikasi (X4) secara simultan mempengaruhi atas terjadinya perubahan NJOP Bangunan pada tahun 2020 yang tergambar di dalam variabel Selisih NJOP Bangunan (Y).

Berdasarkan pengujian-pengujian yang telah dilakukan di atas maka dapat diketahui bahwa perubahan NJOP yang terjadi pada tahun 2020 dipengaruhi secara simultan oleh variabel Perubahan Luas dan variabel Perubahan Aturan Klasifikasi. Akan tetapi jika dilakukan uji masing-masing variabel maka dapat diketahui bahwa perubahan luas yang terjadi pada tahun 2019 ke 2020 lebih mempengaruhi atas perubahan besaran NJOP 2020 daripada pengaruh atas terjadinya perubahan peraturan terkait klasifikasi yang diakibatkan oleh beralihnya peraturan dari PMK-139/PMK.03/2014 ke PMK-186/PMK.03/2019. Maka dari itu, Fungsional Penilai Pajak KPP Pratama Salatiga melakukan klarifikasi atas perubahan luas tersebut langsung ke subjek pajak atau wajib pajak dari masing-masing NOP yang mengalami perubahan luas tersebut untuk mengetahui penyebab dan bukti pendukung atas terjadinya perubahan pada objek yang dilaporkan

## **PENUTUP**

Peraturan perpajakan merupakan peraturan yang dinamis, perubahan peraturan merupakan hal yang umum terjadi dalam urusan perpajakan. Peraturan perpajakan selalu mengikuti perkembangan-perkembangan yang terjadi termasuk yang berkaitan dengan perekonomian. Secara garis besar proses penilaian penentuan NJOP PBB sektor perkebunan di KPP Pratama Salatiga sebelum maupun sesudah ditetapkannya PMK-186/PMK.03/2019 sudah sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku. Oleh karena itu berdasarkan hasil wawancara dan proses observasi lapangan yang dilakukan, proses penetapan NJOP sektor perkebunan di KPP Pratama Salatiga telah memenuhi administrasi dan sesuai dengan ketentuan perpajakan serta tidak terdapat kendala-kendala yang dapat merusak hasil penilaian sehingga NJOP yang dihasilkan dapat dipertanggungjawabkan.

NJOP yang didapatkan pada tahun pajak 2020 mengalami perubahan dibandingkan dengan NJOP yang didapatkan pada tahun pajak 2019 dan telah dilakukan dengan alur dan proses yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan analisis yang dilakukan, dapat ditarik kesimpulan bahwa dari dua variabel yang telah diuji, dua variabel tersebut secara bersama-sama mempengaruhi perubahan besaran NJOP PBB sektor perkebunan di KPP Pratama Salatiga tahun pajak 2020 terhadap tahun pajak 2019 dengan variabel perubahan luas berpengaruh lebih besar terhadap terjadinya perubahan besaran NJOP tersebut dibandingkan dengan pengaruh atas adanya variabel perubahan aturan terkait klasifikasi karena adanya perubahan dari PMK-139/PMK.03/2014 menjadi PMK-186/PMK.03/2019.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Adhi, H. I., Subiyanto, S., & Wijaya, A. P. (2015). Pemetaan Zona Nilai Tanah Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (Njop) Menggunakan Sistem Informasi Geografis. *Jurnal Geodesi Undip*, 4(3), 66-77.
- Ambarita, S., Subiyanto, S., & Yuwono, B. D. (2016). Analisis perubahan zona nilai tanah berdasarkan harga pasar untuk menentukan nilai jual objek pajak (NJOP) dan peningkatan pendapatan asli daerah (PAD)(studi kasus: Kec. Semarang Timur, kota Semarang). *Jurnal Geodesi Undip*, 5(2), 159-167.
- Amelia, N., Subiyanto, S., & Wijaya, A. P. (2015). Pemetaan Zona Nilai Tanah Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Menggunakan Sistem Informasi Geografis Di Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang. *Jurnal Geodesi UNDIP*, 4(1), 160-171.
- Cornelia, P., Pratama, A. N. C., Wahyuni, K. K. G., & Yasa, I. N. P. (2020). PERSEPSI KEADILAN WAJIB PAJAK ATAS KENAIKAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK. *Jurnal Riset Akuntansi (JUARA)*, 10(2), 121-131.
- Monding, R. O., & Pusung, R. J. (2017). Analisis tingkat akurasi penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) bumi dan bangunan di kecamatan Paal Dua kota Manado. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 4(4).
- Purnomo, P., & Sabijono, H. (2016). Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi pada PT. Ciputra Internasional Manado Tahun 2015. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 4(1).
- Ruliana, T. (2014). Evaluasi Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan. *Journal of Law (Jurnal Ilmu Hukum)*, 29(2), 191-206.
- Situmorang, S. A., Subiyanto, S., & Awaluddin, M. (2015). Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak di Kecamatan Gajah Mungkur Kota Semarang. *Jurnal Geodesi Undip*, 4(4), 91-98.
- Tawas, M. A. (2015). Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Dan Implikasinya Terhadap Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kota Kotamobagu. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 3(1).
- Waluyo. (2019). *Perpajakan Indonesia, Edisi 12 Buku 2*. Jakarta: Salemba Empat.
- Direktorat Jenderal Pajak. 2013. Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-31/PJ/2014 tentang Tata Cara Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perkebunan. Jakarta: Sekretariat Negara. Sekretariat Negara.
- Direktorat Jenderal Pajak. 2016. Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-24/PJ/2016 tentang Tata Cara Penilaian Untuk Penentuan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan. Jakarta: Sekretariat Negara.
- Kementerian Keuangan. 2014. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 139/PMK.03/2014 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan. Jakarta: Sekretariat Negara.
- Kementerian Keuangan. 2019. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 186/PMK.03/2019 tentang Klasifikasi Objek Pajak dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan. Jakarta: Sekretariat Negara.
- Kementerian Keuangan. 2019. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 147/PMK.03/2019 tentang Petunjuk Teknis Jabatan Fungsional Penilai Pajak dan Jabatan Fungsional Asisten Penilai Pajak. Jakarta: Sekretariat Negara.
- Republik Indonesia. 1983. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan. Jakarta: Sekretariat Negara. Republik Indonesia. 1985.
- Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Jakarta: Sekretariat Negara.