



ANALISIS VALUASI EKONOMI POTENSI PBB P2 YANG HILANG ATAS PENGENAAN TEGAKAN KEBUN KELAPA SAWIT MASYARAKAT

Seno Sakti Sugaragiri
Politeknik Keuangan Negara STAN

Irwan Aribowo
Politeknik Keuangan Negara STAN

Alamat Korespondensi: 2302190421_seno@pknstan.ac.id

INFORMASI ARTIKEL

Diterima Pertama
[17062022]

Dinyatakan Diterima
[30072023]

KATA KUNCI:

Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan, Biaya investasi Tanaman, Pajak Daerah

KLASIFIKASI JEL:

H20

ABSTRAK

Law number 12 of 1994 which forms the basis of PBB P5L stipulations and law number 1 of 2022 which forms the basis of PBB P5L stipulations have the same basis for imposition of land and buildings, but furthermore the land NJOP PBB P5L also takes into account plants as The stand is in the form of BIT, so that in an example case with the same tax object conditions it will produce different tax assessments. PBB P2 revenue has an effect on PAD, so taking into account the plants in the NJOP of PBB P2 land will provide significant revenue potential. This study aims to determine the impact of oil palm plantations if it is also taken into account in the NJOP of PBB P2. This research was conducted by requesting data from the Regional Government of Tebo Regency, then recalculating the PBB with the Tebo Regency Regional Regulation number 8 of 2020 which is adjusted to the BIT regulated in 186/PMK.03/2019. So that significant results were obtained for Rimbo Ulu District, the difference between the determination of lands NJOP PBB P2 taking into account plants and not was Rp. 10,073,520.00 and for Tebo Regency was Rp. 499,330,560.00.

Undang-undang nomor 12 tahun 1994 yang menjadi dasar ketetapan PBB P5L dan undang-undang nomor 1 tahun 2022 yang menjadi dasar ketetapan PBB P5L memiliki dasar pengenaan yang sama yaitu atas bumi dan bangunan, namun lebih lanjut lagi NJOP Bumi PBB P5L turut memperhitungkan tanaman sebagai tegakan berupa BIT, sehingga dalam suatu contoh kasus dengan kondisi objek pajak yang sama akan menghasilkan ketetapan pajak yang berbeda. Penerimaan PBB P2 berpengaruh pada PAD, sehingga dengan memperhitungkan tanaman dalam NJOP bumi PBB P2 akan memberikan potensi penerimaan yang signifikan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dampak tegakan kebun sawit jika turut diperhitungkan dalam NJOP bumi PBB P2. Penelitian ini dilakukan dengan meminta data kepada pihak Pemda Kabupaten Tebo, kemudian memperhitungkan PBB kembali dengan Perda Kabupaten Tebo nomor 8 tahun 2020 yang disesuaikan dengan BIT yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan nomor 186/PMK.03/2019. Sehingga didapatkan hasil yang signifikan untuk Kecamatan Rimbo Ulu, selisih antara penetapan NJOP bumi PBB P2 dengan memperhitungkan tanaman dan tidak sebesar Rp10.073.520,00 dan untuk Kabupaten Tebo sebesar Rp499.330.560,00.

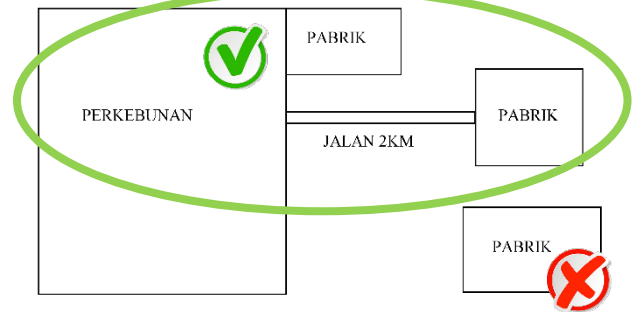
1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Berdasarkan Undang-Undang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (HKPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dibagi atas dua kelompok besar yaitu PBB Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) yang menjadi pajak daerah yang pengelolaannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah (Pemda) dan diatur dengan Peraturan Daerah. PBB Sektor Perkebunan, Sektor Perhutanan, Sektor Pertambangan Minyak dan Gas Bumi, Sektor Pertambangan untuk Pengusahaan Panas Bumi, Sektor Pertambangan Mineral atau Batubara, dan Sektor Lainnya (PBB P5L) yang menjadi pajak pusat yang pengelolaannya dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pajak (DJP) dan saat ini diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan nomor 186/PMK.03/2019 tentang Klasifikasi Objek Pajak dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak PBB.

Dalam sektor Perkebunan terdapat perbedaan perhitungan NJOP pada kedua pajak tersebut yang mengakibatkan besarnya perbedaan pajak terutang nantinya, yaitu adanya perhitungan biaya investasi tanaman (BIT) pada PBB P5L sedangkan untuk PBB P2 tidak mengenaannya. Hal ini dikarenakan objek pajak PBB P5L sektor perkebunan berupa bumi dan/atau bangunan, dimana dalam objek pajak bumi tercantum tegakan sedangkan objek pajak PBB P2 hanya bumi dan/atau bangunan saja terlebih lagi tidak ada pembagian pengenaan pajak berdasarkan sektor. BIT dikenakan atas tegakan berupa tanaman perkebunan. Penelitian ini melihat seberapa besar potensi pajak yang hilang ketika tegakan berupa tanaman perkebunan tidak dijadikan sebagai objek pajak, lebih lanjut lagi perkebunan kelapa sawit yang menjadi komoditas utama di daerah objek penelitian berada. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dampak tegakan kebun sawit jika turut diperhitungkan dalam NJOP bumi PBB P2. Penelitian dilakukan di Desa Suka Maju Kecamatan Rimbo Ulu Kabupaten Tebo Jambi yang merupakan daerah dengan salah satu komoditas utama berupa perkebunan kelapa sawit berdasarkan BPS tahun 2021. Objek PBB-P2 adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Yang dimaksud dengan kawasan adalah semua tanah dan bangunan yang digunakan oleh perusahaan perkebunan, perhutanan dan pertambangan yang diberi hak guna usaha perkebunan, tanah yang diberikan hak pengusahaan hutan, tanah yang menjadi wilayah usaha pertambangan. Kawasan perkebunan sebagaimana diatur dalam PMK 186 tahun 2019 yaitu berupa areal dalam izin usaha pengelolaan perkebunan (baik IUP maupun IUP B), areal HGU, dan

kedua areal sebelumnya yang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan.



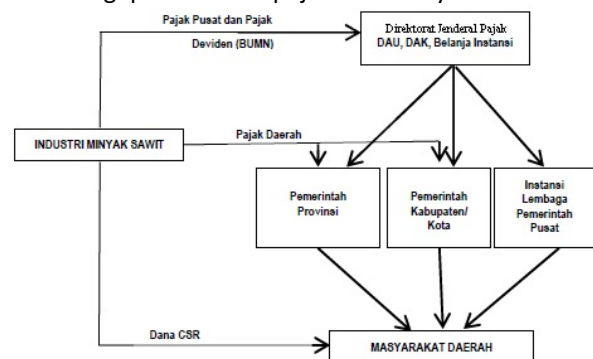
2. KERANGKA TEORI DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS

2.1. Kontribusi Kelapa Sawit dalam Penerimaan Pajak Daerah

Dalam beberapa teori pelaksanaan pemungutan pajak yang dikemukakan oleh Eko Lesmana (1994, dikutip dalam Turmudi, 2015) dapat diambil kesimpulan bahwasanya pada umumnya pengenaan pajak pada individu dalam bernegara terjadi ketika ia telah mendapatkan tambahan manfaat bagi hidupnya.

Dalam praktiknya menurut Nugroho dan Lubis (2020) selain berbagai penambahan manfaat ekonomi yang dirasakan para pelaku usaha kelapa sawit baik, di sisi lain hal tersebut juga diiringi dengan pengenaan berbagai kewajiban setelahnya yang berarti dapat meningkatkan penerimaan negara baik melalui PBB, PPN, PPh, Pajak Perdagangan Internasional dan Deviden. Berikut bagan mekanisme fiskal kontribusi usaha kelapa sawit baik bagi pemerintah maupun bagi masyarakat.

Gambar 1. Diagram Alir Kontribusi industri CPO bagi penerimaan pajak dan masyarakat



Sumber PASPI (2016)

Penerimaan negara melalui Pajak tersebut baik di tingkat pusat maupun daerah kemudian didistribusikan melalui mekanisme Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) untuk membiayai kegiatan kementerian/lembaga

pemerintah pusat maupun pemerintah daerah melalui instrumen Dana Alokasi Umum (DAU) maupun Dana Alokasi Khusus (DAK).

2.2. Perbedaan Pengelolaan PBB P2 khususnya untuk perkebunan kelapa sawit dengan PBB P5L Sektor Perkebunan

Dalam UU PDRD Pengelolaan PBB P2 dialihkan dari pajak pusat ke pajak daerah secara bertahap dari tahun 2009 hingga 2013 dan mulai 1 Januari 2014 semua kota/kabupaten di Indonesia wajib mengelola PBB P2 sendiri. Perda Kabupaten Tebo Nomor 19 Tahun 2012 sebagaimana telah diubah menjadi Peraturan Daerah Kabupaten Tebo Nomor 8 Tahun 2020 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan menjadi dasar pengenaan PBB P2 di Kabupaten Tebo.

Perbedaan aturan yang paling signifikan pada saat pengelolaan PBB P2 masih menjadi pajak pusat dengan PBB P2 yang telah menjadi pajak daerah dari Perda nomor 19 tahun 2012 yaitu NJOP selain digunakan sebagai dasar pengenaan pajak juga menjadi dasar perhitungan pajak, sehingga tidak ada lagi persentase untuk nilai jual kena pajak, NJOPTKP berubah menjadi Rp10.000.000,00 dan untuk tarif PBB P2 menjadi 0,1% per tahun untuk NJOP dibawah Rp500.000.000,00, 0,2% per tahun untuk NJOP antara Rp500.000.000,00 – Rp1.000.000.000,00 sedangkan NJOP diatas satu miliar rupiah menjadi 0,2% per tahun.

Wajib Pajak PBB adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan. PBB P5L sektor perkebunan perlu didefinisikan terlebih dahulu areal yang ada kemudian menjumlahkannya sebagai NJOP bumi, masing-masing areal didapatkan dari data pasar, NJOP tegakan tanaman perkebunan bersumber dari perhitungan menggunakan pendekatan biaya yang disebut dengan biaya investasi tanaman, untuk NJOP bangunannya ditentukan berdasarkan nilai perolehan barunya.

Untuk dasar pengenaan pajaknya yaitu NJOP, kemudian dikurangi dengan NJOPTKP yang besarnya telah diatur dalam PMK nomor 23/PMK.03/2014 tentang Penyesuaian Besarnya NJOPTKP PBB sebesar Rp12.000.000,00, sedangkan untuk dasar perhitungannya berupa NJKP yang besarnya sebesar 40% dari NJOP, kemudian untuk tarif PBB ter utangnya sebesar 0,5% dari NJKP.

3. METODE PENELITIAN

3.1. Objek Penelitian

Komoditi utama Kabupaten Tebo yaitu berupa perkebunan karet dan kelapa sawit. Produksi perkebunan kelapa sawit masyarakat pada tahun 2020

berupa tandan buah segar (TBS) sebesar 126.054 Ton dengan rata-rata harga kelapa sawit (Tandan Buah Segar) yaitu sebesar Rp140.208,00 per 100 kg.

PKS yang tidak memenuhi syarat objek pajak PBB P5L menjadikannya sebagai pajak daerah yang pengelolaannya dikelola oleh Pemda, dalam hal ini masuk dalam PBB P2. Dalam Perda Kabupaten Tebo nomor 8 tahun 2020 tentang PBB P2, tidak diatur lebih lanjut lagi mengenai pemisahan per sektor seperti halnya dalam objek pajak PBB P5L, sehingga untuk pengenaan pajaknya pun sama.

Objek penilaian berupa Perkebunan Kelapa Sawit (PKS) tanpa ada bangunan di atasnya dan memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM). Beralamat di Jl. Tidar, Desa Suka Maju, Kecamatan Rimbo Ulu, Kabupaten Tebo. Objek penelitian memiliki luas sebesar 8 Ha dengan pembagian berdasarkan umur tanam yaitu 2 Ha untuk kelapa sawit berumur 10 tahun, 2 Ha untuk kelapa sawit berumur 6 tahun, 1 Ha untuk kelapa sawit berumur 3 tahun, 3 Ha untuk kelapa sawit yang baru ditanam (dikategorikan sebagai Tanaman Belum Menghasilkan karena untuk umur produktif kelapa sawit berkisar antara 4-25 tahun) tepatnya bulan Desember tahun 2021 (± 6 bulan). Objek penelitian berada ± 500 m dari pinggir jalan Tidar

3.2. Penilaian NJOP bumi PBB P2 dengan memperhitungkan tegakan menggunakan metode BIT berdasarkan Perda Nomor 8 Tahun 2020 yang disesuaikan dengan PMK 186 tahun 2019

Tabel 1. Perhitungan PBB P2

Objek Pajak	Luas (m ²)	Kelas	NJOP Per m ² (Rp)	Total NJOP (Rp)
Bumi	80.000	092	1.700	136.000.000
Bangunan	0		0	0
NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB P-2 =				136.000.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) =				10.000.000
NJOP untuk perhitungan PBB P-2 =				126.000.000
PBB P-2 yang <u>Terutang</u> =				0,1% 126.000
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN P-2 YANG HARUS DIBAYAR (Rp)				126.000
SERATUS DUA PULUH ENAM RIBU RUPIAH				

Sumber diolah dari objek penelitian dan Perda Kabupaten Tebo nomor 8 tahun 2020

Perbedaan perhitungan pertama, menentukan terlebih dahulu jenis areal bumi maupun bangunan yang akan dikenakan PBB P2, untuk perhitungan tegakan menggunakan BIT sesuai KEP-185/PJ/2020. Untuk Kabupaten Tebo masuk dalam wilayah kerja kantor wilayah (Kanwil) DJP Sumatera Barat dan Jambi (Sumbarja), sehingga untuk BIT yang digunakan merujuk pada BIT Kanwil Sumbarja lebih lanjut lagi untuk Provinsi Jambi.

Kedua untuk perhitungan NJOP bumi dan bangunan, setelah menjumlahkan seluruh areal bumi

maupun bangunan, kemudian dibagi dengan total luas areal bumi maupun bangunan yang dikenakan PBB, kemudian dilakukan pembulatan puluhan ke bawah, kemudian mengalikannya kembali dengan total luas areal bumi maupun bangunan sehingga didapatkanlah NJOP bumi dan bangunan sebagai dasar pengenaan PBB P-2.

Ketiga dasar perhitungan PBB P2 menggunakan NJKP yang besarnya yaitu 40% dari NJOP untuk perhitungan PBB P2. Sehingga untuk poin lainnya seperti NJOPTKP dan tarif pajak sesuai dengan Perda nomor 8 tahun 2020.

Objek penelitian dibagi menjadi dua areal bumi yaitu areal produktif dan areal belum produktif, sedangkan untuk bangunannya tidak ada. Areal produktif seluar 5 Ha diantaranya 2 Ha untuk kelapa sawit berumur 10 tahun, 2 Ha untuk kelapa sawit berumur 6 tahun, 1 Ha untuk kelapa sawit berumur 3 tahun, kemudian untuk areal belum produktif seluas 3 Ha yang merupakan areal dengan kelapa sawit yang masuk dalam kategori Tanaman Belum Menghasilkan (<1 Tahun). Sehingga perhitungannya sebagai berikut:

Tabel 2. Perhitungan PBB P2 menggunakan BIT

Objek Pajak	Luas (m ²)	Umur Tanam (Tahun)	BIT per m ² (Rp)	BIT (Rp)	Kelas	NJOP Per m ² (Rp)	Total NJOP (Rp)
Bumi							
Areal Produktif	20.000	10	7.177	143.540.000	092	1.700	34.000.000
	20.000	6	7.369	147.380.000	092	1.700	34.000.000
	10.000	3	6.307	63.070.000	092	1.700	17.000.000
Total Areal Produktif	50.000			353.990.000			85.000.000
							438.990.000
Areal Belum Produktif	30.000	<1	-	-	092	1.700	51.000.000
Total Bumi	80.000				092	1.700	489.990.000
Bangunan	0					0	0
NJOP Bumi/m ²							6124,875
Pembulatan ke puluhan kebawah							6120
NJOP Bumi							489.600.000
NJOP Bangunan							0
NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB P-2							489.600.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak)							10.000.000
NJOP untuk perhitungan PBB P-2							479.600.000
Persentase NJKP							40%
NJKP sebagai dasar perhitungan PBB							191.840.000
PBB P-2 yang Terhutang							0,1%
							191.840
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN P-2 YANG HARUS DIBAYAR (Rp)							191.840
SERATUS SEMBILAN PULUH SATU RIBU DELAPAN RATUS EMPAT PULUH RUPIAH							

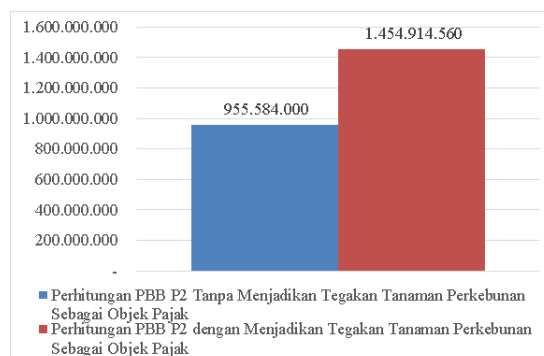
Sumber diolah dari objek penelitian, Perda Kabupaten Tebo nomor 8 tahun 2020, PMK nomor 186/PMK.03/2019 dan Keputusan Dirjen Pajak nomor KEP-185/PJ/2020 (2021)

Kedua perhitungan diatas menghasilkan PBB P2 terutang yang berbeda dan selisihnya cukup signifikan sebesar Rp65.840,00. Perhitungan ini hanya mencakup satu objek pajak saja, apabila yang dihitung seluruh objek pajak yang ada di Kabupaten Tebo dan tidak terpaku hanya pada tegakan kelapa sawit saja (karena BIT juga diterapkan untuk tegakan lainnya diantaranya Karet, Kelapa Dalam, Kopi Robusta, Kakao, Pinang, Nilam, dll) maka akan menghasilkan penerimaan pajak daerah yang lebih besar lagi.

4. HASIL PENELITIAN

Berikut merupakan perhitungan total potensi penerimaan PBB P2 untuk Kecamatan Rimbo Ulu dan Kabupaten Tebo:

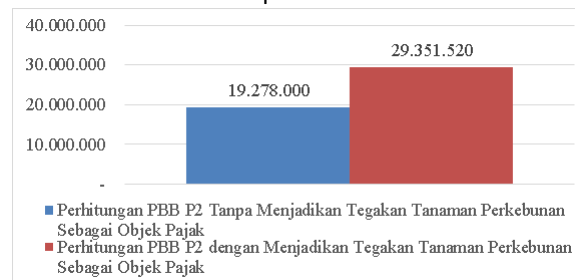
Grafik 1. Perhitungan Total Potensi PBB P2 di Kecamatan Rimbo Ulu



Sumber diolah dari objek penelitian, WALHI Jambi, Perda Kabupaten Tebo nomor 8 tahun 2020, PMK nomor 186/PMK.03/2019 dan Keputusan Dirjen Pajak nomor KEP-185/PJ/2020 (2021)

Total seluruh perkebunan rakyat yang diasumsikan sebagai PKS di Kecamatan Rimbo Ulu yaitu seluas 1223 Ha, jika dibagi dengan luas objek penelitian maka di dapatlah 153 objek pajak dengan kondisi yang sama dengan objek penelitian. Total potensi penerimaan PBB P2 di Kecamatan Rimbo Ulu jika menghitung tegakan berupa kelapa sawit menjadi objek pajak dapat dilihat dari selisih keduanya yaitu sebesar Rp10.073.520,00, kemudian untuk Potensi penerimaan PBB P2 di Kabupaten Tebo dapat dilihat dalam diagram batang berikut:

Grafik 2. Perhitungan Total Potensi PBB P2 di Kabupaten Tebo



Sumber diolah dari objek penelitian, WALHI Jambi, Perda Kabupaten Tebo nomor 8 tahun 2020, PMK nomor 186/PMK.03/2019 dan Keputusan Dirjen Pajak nomor KEP-185/PJ/2020

Total seluruh perkebunan rakyat yang diasumsikan sebagai PKS di Kabupaten Tebo yaitu seluas 60.673 Ha, jika dibagi dengan luas objek penelitian maka di dapatlah 7.584 objek pajak dengan kondisi yang sama dengan objek penelitian. Total potensi penerimaan PBB P2 di Kecamatan Rimbo Ulu jika menghitung tegakan berupa kelapa sawit menjadi objek pajak dapat dilihat dari selisih keduanya yaitu sebesar Rp499.330.560,00.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Pengenaan tegakan tanaman perkebunan menjadi objek pajak PBB P2 berpengaruh besar pada penerimaan Pendapatan Asli Daerah. Perhitungan Biaya Investasi Tanaman yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan dapat memberikan potensi penerimaan terlebih jika kemudian diterapkan untuk seluruh objek pajak PBB P2 dan jenis tegakan tanaman perkebunan yang lainnya. Sehingga dapat menjadi bahan pertimbangan penyusunan Peraturan Daerah ke depannya, agar tegakan tanaman perkebunan dijadikan sebagai objek pajak PBB P2.

6. IMPLIKASI DAN KETERBATASAN

Penggunaan asumsi dikarenakan perhitungan total potensi penerimaan PBB P2 dalam cakupan Kecamatan maupun Kabupaten memerlukan data yang sangat banyak dan terperinci di setiap objek pajak seperti berapa jenis areal bumi yang ada, ketersediaan bangunan, luas masing-masing areal bumi, luas bangunan yang ada, dll. Sehingga digunakan beberapa asumsi untuk melihat besarnya total potensi penerimaan PBB P2 di Kecamatan Rimbo Ulu dan Kabupaten Tebo, beberapa asumsi tersebut yaitu menggunakan total luas lahan PKS rakyat yang berada di Kecamatan Rimbo Ulu dan Kabupaten Tebo, menggunakan kondisi yang sama persis dengan objek penelitian, tidak ada subjek pajak yang memiliki objek pajak lebih dari satu sehingga setiap objek pajak berhak atas NJOPTKP sebesar Rp10.000.000,00, sehingga perhitungannya dimulai dengan membagi total seluruh PKS rakyat yang berada di Kecamatan Rimbo Ulu maupun Kabupaten Tebo dengan luas objek pajak guna mengetahui total objek pajak yang akan dikenakan PBB P2, kemudian mengalikannya dengan PBB P2 ter utangnya guna melihat keseluruhan potensi PBB P2.

DAFTAR PUSTAKA

Badan Pusat Statistik. (2021). Statistik Daerah Kabupaten Tebo 2021.

Direktur Jenderal Pajak. (2020). KEP-185.PJ.2020 tentang Penetapan BIT, Rasio Biaya Produksi, Angka Kapitalisasi, NJOP Bumi per meter persegi, Harga Uap & Listrik, & Luas Areal Penangkapan Ikan, Untuk Penetapan NJOP PBB.

Menteri Keuangan. (2019). 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 Bangunan. Pmk 186/Pmk.03/2019, 1–52.

Nugroho, S., & Lubis, A. F. (2020). Pengaruh pajak ekspor terhadap produksi crude palm oil di indonesia. *Forum Ekonomi*, 22(1), 138–151. <http://journal.feb.unmul.ac.id/index.php/FORUM EKONOMI/article/view/5932>

PASPI. (2016). Mitos dan Fakta Industri Minyak Sawit Indonesia dalam Isu Sosial, Ekonomi dan Lingkungan Global. PASPI.

Pemerintah Daerah Kabupaten Tebo. (2020). Peraturan Daerah Kabupaten Tebo Nomor 8 Tahun 2020 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkantoran.

Republik Indonesia. (1994). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Republik Indonesia. (2009). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.

Turmudi, M. (2015). Pajak Dalam Perspektif Hukum Islam. *Jurnal Al-'Adl*, 8(1), 136–137.