



## Analisis Optimalisasi Pajak Bumi Dan Bangunan Perkebunan Kelapa Sawit Di Provinsi Riau Dan Kalimantan Barat

Faizah Amanda Maharani<sup>1</sup>, Margaretha Angginauli Siahaan<sup>2</sup>,  
Qanita Ayu Prayogo<sup>3</sup>, Yufada Hafidzah Prana<sup>4</sup>

Universitas Indonesia<sup>1234</sup>

Received: 07 July 2025  
Revised: 16 July 2025  
Accepted: 23 July 2025

### Abstrak

*Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) memegang peran strategis sebagai salah satu sumber utama Pendapatan Asli Daerah (PAD), khususnya pada sektor Perkebunan, Perhutanan, dan Pertambangan (PBB P3). Sektor perkebunan kelapa sawit, yang tersebar luas di Provinsi Riau dan Kalimantan Barat, memiliki potensi besar dalam penerimaan PBB. Namun, implementasi PBB di sektor ini menghadapi berbagai tantangan, seperti pendataan objek pajak yang kurang optimal, penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tidak akurat, dan ketidakpatuhan wajib pajak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan PBB di sektor perkebunan kelapa sawit serta mengidentifikasi faktor-faktor yang menyebabkan kehilangan potensi penerimaan pajak. Hasil analisis menunjukkan bahwa optimalisasi penerimaan PBB memerlukan pendekatan yang mempertimbangkan karakteristik unik sektor kelapa sawit, termasuk kebutuhan lahan yang luas dan siklus pertumbuhan yang panjang. Penelitian ini memberikan rekomendasi bagi pemerintah daerah untuk meningkatkan efektivitas pengelolaan PBB, yang dapat mendukung peningkatan PAD dan pembangunan wilayah secara berkelanjutan.*

**Kata Kunci:** Pajak Bumi dan Bangunan, Perkebunan, Kelapa Sawit, Riau, Kalimantan Barat

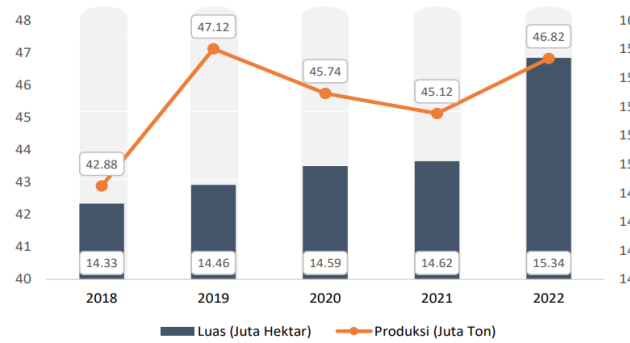
(\*) Corresponding Author: [faizahamaharani@gmail.com](mailto:faizahamaharani@gmail.com), [margaretha.anggi19@gmail.com](mailto:margaretha.anggi19@gmail.com),  
[qanitaayu@gmail.com](mailto:qanitaayu@gmail.com), [yufadahfidz@gmail.com](mailto:yufadahfidz@gmail.com)

**How to Cite:** Maharani, F., Siahaan, M., Prayogo, Q., & Prana, Y. (2025). Analisis Optimalisasi Pajak Bumi Dan Bangunan Perkebunan Kelapa Sawit Di Provinsi Riau Dan Kalimantan Barat. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 11(8.C), 8-20. Retrieved from <https://jurnal.peneliti.net/index.php/JIWP/article/view/11118>.

## PENDAHULUAN

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) khususnya pada sektor Perkebunan, Perhutanan, dan Pertambangan (PBB P3) memegang peranan penting dalam mendukung keuangan daerah, terutama bagi wilayah yang memiliki potensi alam yang melimpah. Setiap tahun, PBB terus mengalami peningkatan dalam penerimaannya, hal ini dikarenakan oleh perubahan kenaikan nilai tanah yang terus menerus sesuai dengan semakin meluasnya penggunaan tanah oleh masyarakat untuk kebutuhan ekonomi (Yunarsih, 2015). Selain menjadi sumber pendapatan daerah, PBB P3 juga merupakan instrumen penting dalam mendukung pembangunan infrastruktur dan kesejahteraan masyarakat di wilayah yang menjadi pusat kegiatan perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. PBB memiliki peran penting sebagai salah satu sumber dari Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Di Indonesia, perkebunan kelapa sawit ialah sektor unggulan yang berperan cukup signifikan dalam menghasilkan devisa melalui ekspor. Selain itu, luasnya areal perkebunan kelapa sawit yang cukup banyak menyebar di berbagai wilayah juga menjadikannya sebagai objek potensial dalam pengenaan PBB.



**Gambar A. Perkembangan Luas Areal dan Produksi Perkebunan Kelapa Sawit Indonesia, 2018-2022**

Provinsi Riau serta Kalimantan Barat merupakan provinsi dengan perkebunan sawit paling luas di Nusantara, dimana total luasnya mencapai 5,19 juta hektar. Kemudian pada tahun 2022, Provinsi Riau tetap menjadi provinsi dengan hasil kelapa sawit terbesar yakni dengan luas sejumlah 2,87 juta hektar, atau sebesar 18,70 persen dari jumlah luas seluruh areal perkebunan kelapa sawit yang terdapat di Indonesia.

Meskipun memiliki potensi penerimaan pajak yang cukup besar, dalam implementasinya PBB khususnya pada perkebunan kelapa sawit kerap menghadapi berbagai kendala yang menyebabkan kehilangan potensi penerimaan bagi daerah, seperti efektivitas dalam pendataan objek pajak, penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), dan lainnya agar dapat memaksimalkan penerimaannya. Hal ini juga mengingatkan bahwa Perkebunan kelapa sawit juga memiliki karakteristik yang berbeda dibandingkan sektor lainnya, dimana proses budidaya dan pengolahan hasil kelapa sawit membutuhkan lahan yang luas, dengan siklus pertumbuhan yang panjang, sehingga penting untuk mempertimbangkan berbagai faktor penilaian dalam pengenaan PBB. Permasalahan yang ingin dikaji dalam pembahasan ini adalah optimalisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di sektor perkebunan, perhutanan, dan pertambangan (PBB P3). Setiap sektor memiliki karakteristik dalam tata cara pengenaan pajaknya, dan juga beberapa tantangan dalam pengelolaan PBB P3, termasuk potensi kehilangan penerimaan akibat penilaian yang kurang tepat atau ketidakpatuhan wajib pajak.

### **Rumusan Masalah**

1. Bagaimana penerapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di sektor perkebunan, perhutanan, dan pertambangan, serta tantangan yang dihadapi dalam implementasinya?
2. Apa saja faktor yang menyebabkan kehilangan potensi penerimaan PBB pada kebun kelapa sawit masyarakat, dan bagaimana dampaknya terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD)?

### **KERANGKA TEORI**

## **Tinjauan Pustaka**

Dalam rangka penelusuran literatur terkait Analisis Optimalisasi Pajak Bumi dan Bangunan pada Perkebunan Kelapa Sawit di Provinsi Riau dan Kalimantan Barat, kami menemukan sebuah referensi yang relevan. Jurnal berjudul “Analisis Valuasi Ekonomi Potensi PBB P2 yang Hilang Atas Pengenaan Tegakan Kebun Kelapa Sawit Masyarakat” yang ditulis oleh Seno Sakti Sugaragiri. Jurnal tersebut berfokus pada perhitungan ulang PBB menggunakan data yang diatur dalam peraturan daerah dan peraturan terkait lainnya dan dikaitkan dengan adanya potensi penerimaan signifikan apabila tegakan tanaman kelapa sawit diperhitungkan dalam NJOP PBB P2. Secara keseluruhan, pengenaan tegakan tanaman perkebunan sebagai objek pajak dalam PBB P2 akan meningkatkan penerimaan pajak daerah dan mendekatkan kebijakan PBB P2 dengan PBB P5L, khususnya untuk sektor perkebunan. Perhitungan nilai tegakan tanaman melalui Biaya Investasi Tanaman (BIT), yang sudah diterapkan dalam PBB P5L untuk sektor perkebunan dan perhutanan, dapat menjadi dasar untuk memperluas basis pajak PBB P2 di tingkat daerah, sekaligus meningkatkan keseimbangan antara penerimaan pajak pusat dan daerah. Kami juga menemukan jurnal tambahan yang dapat membantu analisis dari penelitian kami yaitu, “Optimalisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Perkebunan Sawit di Provinsi Riau dan Kalimantan Barat”. Terdapat beberapa fokus temuan dari jurnal tersebut diantaranya terdapat besarnya potensi yang tidak seiring dengan realisasinya di mana tingkat kepatuhan Wajib Pajak (WP) membayar PBB Perkebunan Sawit yang masih rendah serta perlu adanya upaya untuk mengoptimalkan penerimaan PBB Perkebunan Sawit, seperti meningkatkan kerjasama antara Direktorat Jenderal Pajak (DJP) dan pemerintah daerah dalam pertukaran data dan informasi.

## **Konseptual Teoritis**

### **Optimalisasi Pajak Bumi dan Bangunan**

Optimalisasi adalah hasil yang dicapai sesuai keinginan dalam kata lain juga merupakan pencapaian hasil sesuai harapan secara efektif dan efisien (W.J.S. Poerwadarminta, 1997:753). Dalam pelaksanaan organisasi, tujuan selalu difokuskan untuk menghasilkan pencapaian yang efektif dan efisien agar hasilnya optimal. Dengan kata lain, keberhasilan dalam mencapai tujuan diharapkan dapat memberikan hasil yang bermanfaat dan maksimal. Maka dari itu, harus terdapat efisiensi pemungutan pajak terkait langsung dengan biaya pungut yang dikeluarkan oleh pemerintah untuk mengelola proses pemungutan PBB. Semakin tinggi efisiensi dalam pemungutan pajak, semakin besar pendapatan bersih yang diperoleh pemerintah. Efisiensi ini dipengaruhi oleh berbagai faktor, termasuk jumlah petugas pajak yang terlibat, keterampilan mereka, serta sarana dan prasarana yang tersedia untuk mendukung proses tersebut.

Sistem yang baik harus mampu menangani berbagai proses mulai dari pendaftaran objek pajak, penilaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), hingga proses penagihan dan pengawasan. Teori sistem manajemen pajak menjelaskan bahwa sistem yang terorganisir dengan baik, transparan, dan mudah dipahami oleh wajib pajak akan meningkatkan kepatuhan pajak dan meminimalkan potensi kebocoran pajak. Pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak terlepas dari pengawasan. Pengawasan (*Controlling*) merupakan salah satu fungsi manajemen yang bertujuan untuk menjaga setiap pelaksanaan agar sesuai dengan pelaksanaan kebijakan dan tujuan serta prosedur yang telah ditetapkan. Fungsi ini dirancang untuk menjamin bahwa pelaksanaan dilakukan secara efektif dan efisien.

### **Teori *Certainty***

Kepastian hukum merupakan elemen yang sangat penting dalam pemungutan pajak. Tanpa adanya kepastian hukum, para wajib pajak, otoritas pajak, dan pihak-pihak terkait tidak akan memiliki dasar yang jelas dalam pelaksanaan perpajakan, yang berpotensi merugikan negara maupun wajib pajak itu sendiri. Dalam proses pemungutan pajak, terdapat sejumlah asas yang perlu diperhatikan. Salah satu pendapat terkenal mengenai asas pemungutan pajak adalah *four maxims* dari Adam Smith. Dengan kata lain, menurut Smith, kepastian hukum (*certainty*) berarti pajak tidak boleh ditetapkan secara sewenang-wenang. Prinsip kepastian menyatakan bahwa harus ada kejelasan, baik bagi otoritas pajak maupun bagi wajib pajak serta seluruh masyarakat. Prinsip ini mencakup kepastian mengenai siapa yang wajib membayar pajak, apa saja yang menjadi objek pajak, jumlah pajak yang harus dibayar, serta tata cara pembayaran pajak terutang.

### **Efektivitas Pajak**

Efektivitas berfokus pada pencapaian hasil, sedangkan efisiensi lebih menyoroti metode untuk mencapai hasil tersebut dengan membandingkan antara sumber daya yang digunakan dan hasil yang diperoleh. Efektivitas adalah suatu ukuran yang menunjukkan sejauh mana suatu aktivitas berhasil mencapai tujuannya (Mardiasmo, 2017: 134). Efektivitas dalam konteks Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) mengacu pada upaya pencapaian target realisasi penerimaan pajak daerah sesuai dengan yang ditetapkan. Keberhasilan pemerintah daerah dalam memperoleh pendapatan dari PBB dapat dinilai dengan membandingkan antara realisasi penerimaan dan target yang telah ditetapkan. Tingkat efektivitas PBB dapat dievaluasi menggunakan ukuran perbandingan tersebut.

### **Kepatuhan Pajak (*Tax Compliance*)**

Teori kepatuhan (*compliance theory*) menjelaskan perilaku seseorang dalam menaati hukum atau peraturan yang berlaku. Dalam konteks perpajakan, Tahar & Rachman (2014) menegaskan bahwa kepatuhan Wajib Pajak merupakan tanggung jawab kepada Tuhan dan negara, yang didorong oleh motivasi pribadi dan upaya pemerintah melalui layanan inovatif seperti e-Filing dan e-SPT, untuk mempermudah pelaporan dan pembayaran pajak.

Kriteria Wajib Pajak Patuh, sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 192/PMK.03/2007, meliputi penyampaian Surat Pemberitahuan tepat waktu, bebas tunggakan pajak, laporan keuangan yang diaudit dengan opini wajar tanpa pengecualian selama tiga tahun berturut-turut, dan tidak terlibat tindak pidana perpajakan dalam lima tahun terakhir. Kepatuhan Wajib Pajak dipengaruhi oleh motivasi internal dan dorongan dari pemerintah melalui DJP. Untuk mendukungnya, DJP menyediakan layanan seperti e-Filing, e-SPT, e-Faktur, dan e-Bupot yang mempermudah penghitungan, pembayaran, dan pelaporan pajak secara real-time.

Pada sisi perusahaan, kepatuhan terhadap peraturan perpajakan diperlukan untuk mendukung pemerintah dan melindungi kepentingan investor. Meski demikian, praktik penghindaran pajak (*tax avoidance*) sering dilakukan dengan memanfaatkan celah hukum, yang bertentangan dengan prinsip kepatuhan serta dapat merugikan investor karena meningkatkan risiko pada investasi mereka.

### **Administrasi Pajak (*Tax Administration*)**

Administrasi pajak merupakan pengumpulan informasi yang tidak akan selalu akurat, melainkan kualitasnya akan bergantung pada sistem administrasi perpajakan yang diterapkan. Administrasi yang baik harus dapat meminimalkan kesalahan dan memperhatikan bahwa

informasi yang didapatkan adalah informasi yang benar atau akurat. (Slemrod & Gillitzer, 2013)

Menurut Safri Nurmantu, administrasi pajak memiliki beberapa fungsi utama. Pertama, fungsi perencanaan untuk merancang apa yang perlu dicapai oleh otoritas pajak dalam jangka pendek, menengah, dan panjang. Kedua, administrasi pajak menjalankan fungsi pengorganisasian yang melibatkan pengelompokan tugas dan pembagian wewenang kepada petugas atau sumber daya manusia dengan cara yang terstruktur agar tujuan yang telah ditetapkan dapat dicapai secara efisien. Ketiga, administrasi pajak juga memiliki fungsi penggerakan untuk memberikan dorongan dan motivasi kerja kepada pegawai untuk mencapai tujuan organisasi secara efektif. Terakhir, administrasi pajak melaksanakan fungsi pengawasan yang bertujuan memastikan bahwa semua kegiatan dilakukan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Karakteristik Perkebunan Kelapa Sawit**

Indonesia sudah sejak lama dikenal sebagai negara dengan penghasil kelapa sawit terbesar di dunia, sejalan dengan perannya sebagai komoditas perkebunan yang menyumbang “kontribusi” besar dalam pembangunan ekonomi Indonesia. Mengutip data Trademap tahun 2018 dan tahun 2022 kode HS 1511, tercatat bahwa terdapat lima negara eksportir kelapa sawit terbesar yang secara kumulatif membawa kontribusi yang masif terhadap total ekspor kelapa sawit di dunia, bahkan mencapai 87.23%. Negara yang menempati urutan pertama, tentu saja adalah Indonesia, disusul oleh Malaysia pada urutan kedua dengan total kontribusi masing-masing sebesar 50.00% dan 30.63%.

Lebih lanjut, dikutip dari laman pertanian.go.id, kelapa sawit tercatat sebagai salah satu komoditas pertanian dengan kontribusi masif terhadap penerimaan devisa negara, terutama dari aktivitas ekspor. Pada 2022 silam, volume ekspor kelapa sawit mencapai hingga 36.52 juta ton, dimana hal tersebut berimplikasi terhadap meningkatnya neraca nilai perdagangan sebesar 3.79% bila dibandingkan dengan tahun 2021 dan terus mengalami surplus sejak tahun 2018. Meningkatnya neraca perdagangan kelapa sawit pada hakikatnya juga dipengaruhi oleh luas areal kelapa sawit yang terus mengalami peningkatan dari tahun ke tahun.

Besarnya kuantitas produksi kelapa sawit sejalan dengan kemampuan pentingnya dalam memproduksi minyak nabati yang penting bagi banyak entitas. Karakteristiknya yang resisten terhadap oksidasi bertekanan tinggi serta kapabilitasnya untuk terlarut dengan bahan kimia yang tidak mampu dilarutkan oleh bahan pelarut lain, serta daya melapis yang tinggi menjadikannya fungsional untuk berbagai peruntukan, baik untuk keperluan rumah tangga maupun industri.

### **Pajak Bumi dan Bangunan pada Perkebunan Kelapa Sawit**

PBB, sebagaimana yang telah diatur pada Undang-Undang nomor 12 Tahun 1994, adalah pajak yang wajib untuk dibayarkan atas keberadaan tanah maupun bangunan yang memberikan keuntungan maupun kedudukan sosial ekonomi bagi orang pribadi ataupun badan. PBB sendiri terbagi menjadi sejumlah sektor, yakni sektor perdesaan dan perkotaan (P2) serta sektor perkebunan, perhutanan, dan pertambangan (P3).

Kelapa sawit merupakan komoditi yang dihasilkan oleh subsektor perkebunan. Supriyanto (2017) mendefinisikan perkebunan sebagai objek PBB yang meliputi areal perusahaan benih, penanaman baru, perluasan, perubahan jenis tanaman, penganekaragaman jenis tanaman, termasuk apa pun penunjangnya. Kita dapat sama-sama

melihat definisi lebih lanjut mengenai PBB Perkebunan merujuk pada Perdirjen No. PER-31/PJ/2014 tentang Tata Cara Pengenaan PBB sektor Perkebunan, di mana menurut peraturan tersebut, PBB Perkebunan adalah Pajak Bumi dan Bangunan yang dikenakan atas bumi dan/atau bangunan yang berada di dalam kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan. Maka, merujuk pada definisi tersebut, apa yang termasuk objek pajak PBB Perkebunan adalah berupa bumi dan/atau bangunan yang berada di dalam kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, di mana dalam hal ini adalah kegiatan usaha perkebunan komoditi kelapa sawit dengan Izin Usaha Perkebunan untuk Budidaya (IUP-B) atau Izin Usaha Perkebunan (IUP).

Dalam mengelola kelapa sawit, penting untuk mendaftarkan objek dan subjek pajak PBB perkebunan dengan cara mengisi SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak) untuk melaporkan data objek yang bersangkutan dengan dilengkapi Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP). Menilik pasal 1 angka 6 Perdirjen Pajak No. PER-19/PJ/2019 yang mengatur SPOP PBB P-3, SPOP adalah surat yang digunakan baik oleh subjek pajak maupun wajib pajak untuk melaporkan data objek pajak menurut ketentuan UU PBB. SPOP turut dilampiri dengan LSPOP, yang menurut Pasal 1 angka 7 PER-19/PJ/2019 adalah dokumen yang diperuntukkan bagi subjek pajak serta wajib pajak guna memerinci objek yang mereka miliki, termasuk sektor perkebunan kelapa sawit.

Lebih lanjut, seiring dengan semakin berkembangnya sektor perkebunan kelapa sawit, maka aktivitas penilaian usaha perkebunan sawit menjadi penting guna menilai seberapa wajar peredaran usaha maupun biaya sebab kegiatan penilaian itu sendiri bertujuan untuk menentukan NJOP untuk menentukan nilai PBB. Aktivitas penilaian PBB dilakukan langsung oleh Fungsional Penilai – merujuk pada SE DJP Nomor SE-27/PJ/2017 mengenai Prosedur Penilaian Usaha Perkebunan Kelapa Sawit dalam Rangka Menganalisis Kewajaran Peredaran Usaha dan/atau Biaya Melalui Kegiatan Pengenaan PBB atau Pemeriksaan, menilai seberapa wajar peredaran usaha maupun biaya pada sektor perkebunan kelapa sawit dilakukan dengan menyusun Laporan Penilaian serta Laporan Hasil Usaha untuk kemudian dijadikan sebagai dasar perhitungan besaran PBB terutang.

### **Tantangan Penerapan PBB pada Sektor Perkebunan Kelapa Sawit**

Masifnya aktivitas serta potensi pada perkebunan kelapa sawit, sayangnya tidak dibarengi dengan realisasi penerimaan PBB. Adanya ironi seperti yang telah dijelaskan sebelumnya tidak terlepas dari sejumlah permasalahan serta tantangan penerapan PBB pada sektor perkebunan kelapa sawit. Tingkat kepatuhan WP di sektor perkebunan sawit yang masih rendah merupakan salah satu faktornya, di mana polemik kepatuhan pajak tersebut dipengaruhi oleh sejumlah hal, yakni sulitnya pelaksanaan administrasi perpajakan, hukum yang kurang tegas, kualitas dan kuantitas sumber daya manusia, serta sistem informasi perpajakan yang kurang memadai.

Lebih lanjut, seperti yang telah disinggung sebelumnya, permasalahan aspek penegakan hukum menjadi penghambat dalam optimalisasi penerimaan pajak, dalam hal ini adalah PBB Perkebunan Sawit. Dalam penegakan hukum, terdapat tiga elemen yang saling terkait, yakni pemeriksaan pajak (*tax audit*), penyidikan pajak (*tax investigation*), dan penagihan pajak (*tax collection*). Namun nyatanya, jumlah petugas pemeriksa masih jauh berbanding terbalik dengan jumlah wajib pajak yang harus diperiksa tentu menjadi tantangan tersendiri. Terlebih, ditambah dengan fakta bahwa terdapat ketimpangan perbandingan penempatan petugas pemeriksa pajak di sejumlah wilayah, di mana mayoritas dialokasikan di pulau Sumatera serta pulau Jawa, sementara di beberapa wilayah lainnya jauh lebih rendah, termasuk di

wilayah produsen kelapa sawit terbesar di Indonesia – bahkan dunia, yakni Riau dan Kalimantan.

Begitu pula permasalahan terkait penyidikan pajak serta penagihan pajak. Menilik data DJP, aktivitas penyelesaian berkas perkara penyidikan pidana pajak menghabiskan waktu yang panjang, bahkan hingga 18 bulan. Hal tersebut menjadi faktor terhambatnya proses penegakan hukum terhadap wajib pajak. Begitupun dengan penagihan pajak, di mana menilik data Center for Indonesia Taxation Analysis (CITA), permasalahan kedaluwarsa dan penghapusan sanksi yang kerap menimbulkan ambiguitas menjadi faktor permasalahan penagihan piutang pajak. Bukan hanya itu, masih banyak wajib pajak perkebunan sawit yang tidak melaksanakan kewajiban perpajakannya dengan benar. Seperti, WP perkebunan sawit yang tidak melaporkan SPOP, atau melaporkan SPOP tanpa dokumen IUP, HGU, laporan perkembangan usaha dan perkebunan, serta peta tahunan tanaman. Padahal, dokumen-dokumen tersebut sangatlah krusial guna proses validasi pelaporan PBB Perkebunan Sawit oleh WP.

### **Perhitungan PBB Perkebunan**

Ketentuan mengenai tata cara pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) diatur dalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-31/PJ/2014. Dalam peraturan ini, yang menjadi objek pajak PBB Perkebunan adalah tanah dan/atau bangunan yang terletak dalam wilayah yang digunakan untuk kegiatan usaha di bidang perkebunan. Sementara itu, subjek pajak PBB Perkebunan, sebagaimana dijelaskan dalam PER-31/PJ/2014, mencakup individu atau badan yang secara nyata memiliki hak atas tanah dan/atau mendapatkan manfaat darinya, serta yang memiliki, menguasai, atau memperoleh manfaat dari bangunan yang menjadi objek PBB Perkebunan.

Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) didasarkan pada Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) dengan ketentuan sebagai berikut: untuk objek PBB perkebunan, kehutanan, dan pertambangan, serta objek lainnya (pedesaan dan perkotaan) dengan NJOP sebesar atau lebih dari Rp 1.000.000.000, NJKP ditetapkan sebesar 40%. Sementara itu, untuk objek dengan NJOP kurang dari Rp 1.000.000.000, NJKP sebesar 20%. Tarif PBB yang dikenakan adalah sebesar 0,5%.

### **Contoh Perhitungan PBB Perkebunan Sawit**

Sebuah perusahaan sawit yaitu PT Hijau Selatan adalah usaha kepala sawit yang memiliki Hak Guna Usaha dan Izin Usaha Perkebunan. Berikut adalah luas tanah dan bangunan yang dimiliki/dikuasai/dimanfaatkan:

#### **Area kebun sawit**

- Tanaman usia 2-3 tahun mencakup 5.000 hektar dengan klasifikasi 178 (Rp 1.700/m<sup>2</sup>) dan nilai Sistem Informasi Tanah (SIT) sebesar Rp 2.795.000/hektar.
- Tanaman yang telah menghasilkan mencakup 10.000 hektar dengan klasifikasi 178 (Rp 1.700/m<sup>2</sup>) dan nilai SIT sebesar Rp 5.646.000/hektar.

#### **Area emplasemen**

- Kantor seluas 1 hektar dengan klasifikasi 140 (Rp 14.000/m<sup>2</sup>).
- Gudang seluas 3 hektar dengan klasifikasi 147 (Rp 10.000/m<sup>2</sup>).
- Pabrik dengan luas 5 hektar dan klasifikasi 147 (Rp 10.000/m<sup>2</sup>).
- Bangunan kantor seluas 1.000 m<sup>2</sup> dengan klasifikasi 072 (Rp 700.000/m<sup>2</sup>).
- Gudang dengan luas 1.000 m<sup>2</sup>, klasifikasi 078 (Rp 505.000/m<sup>2</sup>).
- Pabrik seluas 10.000 m<sup>2</sup> dengan klasifikasi 084 (Rp 365.000/m<sup>2</sup>).

### **Perhitungan PBB Perkebunan Sawit**

**Tanah**

NJOP Tanah x Area kebun sawit x Usia tanaman 2-3 tahun  
 = (5.000 x 10.000 x Rp 1.700) = Rp 85.000.000.000  
 SIT (5.000 x Rp 2.795.000) = Rp 13.975.000.000  
 Tanaman sudah menghasilkan (10.000 x 10.000 x Rp 1.700)= Rp 170.000.000.000  
 SIT (10.000 x Rp 5.646.000) = Rp 56.460.000.000  
 Total NJOP Tanah Area Kebun Sawit = Rp 325.435.000.000  
 Area Emplasmen  
 Kantor ( 1 x 10.000 x Rp 14.000 ) = Rp 140.000.000  
 Gudang ( 3 x 10.000 x Rp 10.000 ) = Rp 300.000.000  
 Pabrik ( 5 x 10.000 x Rp 10.000 ) = Rp 500.000.000  
 Total NJOP Area Emplasemen = Rp 940.000.000

**Bangunan**

Kantor (1000x700.000) =Rp700,000,000  
 Gudang (1.000x505.000) =Rp505,000,000  
 Pabrik (10.000 x 365.000)=Rp3,650,000,000  
 Total = Rp4,855,000,000  
 Total NJOP Tanah dan Bangunan = Rp 331.260.000.000

NJOPKP = NJOP - NJOPTKP (Rp 10.000.000)  
 = Rp 331.250.000.000

PBB Perkebunan Sawit (0,5% x 40% x Rp 331.250.000.000) = Rp 662.500.000

Melalui contoh perhitungan diatas dapat dilihat bahwa PBB perkebunan sawit adalah Rp662.500.000.

**Perhitungan Potensi Penerimaan PBB Perkebunan**

Perhitungan potensi penerimaan PBB dilakukan dengan formulasi sebagai berikut:

$$PPBB \text{ Perkebunan} = \pi NPBB \times \sum_{i=0}^n LL$$

- PPBB Perkebunan : Potensi total penerimaan PBB Perkebunan
- $\pi NPBB$  : Rata-rata nilai PBB Perkebunan per hektare
- $\sum_{i=0}^n LL$  : Luas lahan perkebunan sawit yang dikenakan PBB

Perkebunan

**Analisis Potensi PBB pada Kebun Kelapa Sawit Provinsi Riau dan Kalimantan Barat  
 Potensi Penerimaan PBB Perkebunan Sawit**

Sektor kelapa sawit adalah sektor penting dalam perekonomian Indonesia, khususnya di Provinsi Riau dan Kalimantan Barat. Provinsi Riau dan Kalimantan Barat merupakan provinsi perkebunan kelapa sawit terbesar di Indonesia. Menurut Kementerian Pertanian (Kementan) mengestimasi luas perkebunan kelapa sawit tahun 2023 di Riau mencapai 3,49 juta ha atau sekitar 20,75% dari total luas perkebunan kelapa sawit nasional tahun ini. Sedangkan di tahun 2023, Kalimantan Barat menjadi provinsi ke empat yang memiliki perkebunan kelapa sawit terbesar adalah sebesar 1,83 juta hektar.

Kabupaten dan Kota	Total Luas (Ha)	Rata- Rata PBB Perkebunan /ha	Potensi PBB Perkebunan Sawit (Rupiah/tahun)
--------------------	-----------------	-------------------------------	---

Bengkalis	154.84	33.024	5.113.591.551
Indragiri Hilir	381.175		12.588.276.260
Indragiri Hulu	322.656		10.655.692.091
Kampar	296.587		9.794.769.918
Kepulauan Meranti	4.27		141.035.263
Kuantan Singingi	158.416		5.231.665.958
Pelalawan			
Rokan Hilir	295.542		9.760.235.502
Rokan Hulu	147.526		4.872.029.305
Siak	262.995		8.685.384.296
Kota Dumai	210.187		6.941.396.788
Kota Pekanbaru	10.717		353.959.021
<b>TOTAL</b>	11.642		384.489.834
	<b>2.256.559</b>		<b>74.522.525.793</b>

Tabel 1. Potensi Penerimaan PBB Perkebunan menurut Kabupaten/Kota di Riau 2020

Kabupaten/ Kota	Total Luas (Ha)	Rata-Rata PBB	Potensi PBB Perkebunan Sawit (Rupiah/tahun)
Bengkayang	262.41	17.036	4.470.652.140
Kapuas Hulu	340.277		5.797.251.937
Kayong Utara	91.894		1.565.592.735
Ketapang	937.757		15.976.425.590
Kubu Raya	343.269		5.848.232.701
Landak	459.375		7.826.302.332
Melawi	139.172		2.371.065.546

Mempawah	62.029	1.056.782.505
Sambas	271.352	4.622.988.798
Sanggau	558.862	9.521.256.181
Sekadau	320.407	5.458.729.097
Sintang	660.649	11.255.374.512
Singkawang	15.692	267.345.876
<b>Total</b>	<b>4.463.151,62</b>	<b>76.037.999.956,67</b>

Tabel 2. Potensi Penerimaan PBB Perkebunan menurut Kabupaten/Kota di Provinsi Kalimantan Barat, 2020

Perkebunan sawit di Riau dan Kalimantan Barat yang besar di Indonesia yang luas, tentunya potensial dalam meningkatkan penerimaan pajak bumi dan bangunan Perkebunan sawit. Hal ini dapat dilihat melalui perhitungan menentukan rata-rata penerimaan PBB Perkebunan Sawit per hektar di Provinsi Riau adalah Rp 33.024,85 (*diolah oleh Madani Insight.com*). Sedangkan di Provinsi Kalimantan Barat adalah Rp 17.036,84 (*diolah oleh Madani Insight.com*). Dengan ini Provinsi Riau memiliki potensi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan mencapai 74,52 miliar. Selain itu potensi penerimaan PBB Perkebunan Sawit Provinsi Kalimantan barat adalah Rp 76,03 milyar. Tingginya penerimaan rata-rata per hektar di Riau menunjukkan adanya potensi pajak yang lebih besar di provinsi ini dibandingkan Kalimantan Barat, meskipun luas lahan perkebunan kelapa sawit di kedua provinsi tidak berbeda secara signifikan. Dengan melihat penerimaan PBB Per Hektar lebih rendah dibandingkan Riau, maka perbedaan ini menunjukkan bahwa Kalimantan Barat memiliki cakupan lahan perkebunan sawit yang besar dan dapat menghasilkan penerimaan total PBB yang lebih tinggi.

Namun, menurut kajian KPK (2016), pemerintah daerah baru mampu merealisasikan diangka 45-50% dari total potensi penerimaan PBB sektor Perkebunan Sawit. Jika penerimaan ini dapat dioptimalkan, pendapatan daerah dapat ditingkatkan secara signifikan, mengingat sekitar 90% dari penerimaan PBB Perkebunan Sawit dialokasikan sebagai bagian hasil untuk daerah.

### **Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak**

Mengutip laporan Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK), dinyatakan bahwa kepatuhan Wajib Pajak (WP) di sektor perkebunan sawit, khususnya di Provinsi Riau dan Kalimantan Barat, terus mengalami penurunan setiap tahunnya. Hal ini berdampak pada belum optimalnya penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari sektor tersebut. Berdasarkan data, pada tahun 2015, persentase kepatuhannya tercatat 46,3%, berkurang signifikan dari 70,6% pada tahun 2011. Penurunan ini menjadi salah satu faktor utama yang mendistorsi potensi penerimaan PBB perkebunan yang sebetulnya sangat potensial pada kedua provinsi tersebut.

Masalah kepatuhan pajak dipengaruhi oleh berbagai faktor, termasuk kompleksitas pelaksanaan administrasi perpajakan, hukum yang kurang tegas, serta keterbatasan kualitas dan kuantitas SDM. Selain itu, pelaksanaan sistem informasi perpajakan yang masih lemah

juga turut menyumbang pada rendahnya kepatuhan Wajib Pajak (WP). Salah satu tantangan utama dalam upaya peningkatan pendapatan pajak, khususnya PBB di sektor perkebunan sawit, adalah lemahnya aspek penegakan hukum.

Penegakan hukum perpajakan mencakup tiga elemen utama, yaitu pemeriksaan pajak (tax audit), penyidikan pajak (tax investigation), dan penagihan pajak (tax collection). Sesuai yang udah dijelaskan masih bisa ditingkatkan. Pada aspek pemeriksaan pajak, Direktorat Jenderal Pajak (DJP) masih menghadapi kendala dalam optimalisasi pemeriksaan karena jumlah petugas pemeriksa pajak yang terbatas dibandingkan dengan jumlah WP yang terdaftar. Berdasarkan data DJP tahun 2018, terdapat 42.479.485 WP yang terdaftar di seluruh Indonesia, sementara jumlah petugas pemeriksa hanya 5.824 orang. Hal ini berarti satu petugas pemeriksa harus menangani rata-rata 7.293 WP, yang merupakan beban kerja yang tidak seimbang. Selain itu, distribusi petugas pemeriksa juga tidak merata, hal ini terjadi di Jawa dan Sumatera, sementara di daerah lain memiliki rasio yang lebih rendah.

Terkait dengan penyidikan pajak, menurut DJP di tahun 2018 ditemukannya proses perkara penyidikan pajak dalam penyelesaiannya membutuhkan waktu yang cukup lama, yaitu sekitar satu tahun enam bulan. Durasi ini, belum dengan dengan terbatasnya kemampuan manusia, mengakibatkan penegakan hukum terhadap WP menjadi tidak maksimal. Masalah lain juga muncul dalam sistem penagihan pajak, terutama terkait piutang pajak. Center for Indonesia Taxation Analysis (CITA) menyatakan penagihan piutang pajak masih dihadapkan pada sejumlah kendala, seperti permasalahan kadaluarsa piutang dan penghapusan sanksi yang belum jelas dalam regulasi maupun praktik di lapangan.

Semua persoalan ini dapat diperbaiki jika DJP mampu menerapkan sistem informasi yang lebih canggih dan mendukung proses bisnis secara optimal. Namun, sistem informasi dalam DJP tidak mendukung peningkatan penerimaan pajak secara optimal dalam hasil audit Badan Pemeriksa Keuangan (BPK).

### **Sistem Administrasi Perpajakan dan Ketersediaan Data**

Sistem administrasi perpajakan masih sulit dijalankan, hal ini akibat rumitnya prosedur administrasi perpajakan. Dalam pengadministrasian perpajakan ditemukannya ketidak optimal Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) atau Surat Ketetapan Pajak (SKP) PBB yang diterbitkan. Hal ini disebabkan Wajib Pajak dari perkebunan sawit tidak melakukan kewajibannya dalam pelaporan surat pemberitahuan objek pajak (SPOP). Selain itu jika wajib pajak melakukan kewajibannya dengan melaporkan surat pemberitahuan, namun sering terjadi ketidaklengkapan dokumen izin usaha perkebunan, laporan usaha perkebunan dan peta tahunan yang berkembang, dan hak guna usaha. Sektor ini seringkali memiliki praktik-praktik yang kurang transparan, baik dari sisi pelaporan luas lahan maupun pendapatan. Hal ini diperparah oleh minimnya pengawasan di wilayah-wilayah terpencil, di mana perkebunan kelapa sawit sering kali berada. Kondisi geografis yang sulit diakses membuat proses pemeriksaan dan pengawasan semakin terbatas.

Wajib pajak yang tidak melaporkan SPOP tidak lengkap menyebabkan ketidaksesuaian data riil di lapangan karena SPPT disampaikan wajib pajak tidak sesuai dengan data riil. Kurangnya optimalisasi data terkait izin usaha perkebunan (IUP dan HGU), laporan perkembangan usaha, serta peta pertumbuhan tanaman menjadi salah satu penyebab Direktorat Jenderal Pajak (DJP) kesulitan dalam meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak (WP) dan memaksimalkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sektor perkebunan sawit. Namun, kelemahan utama dalam proses verifikasi ini adalah belum adanya sistem *database* yang memadai di DJP untuk mengelola informasi terkait usaha perkebunan sawit.

Kewenangan DJP terbatas hanya pada pemungutan pajak, sementara tanggung jawab pengumpulan data perkebunan berada di bawah Dinas Perkebunan daerah. Akibatnya, SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak) yang dilaporkan WP seringkali tidak diverifikasi secara aktual di lapangan.

Melihat fakta tersebut, maka pemanfaatan teknologi Sistem Informasi Geografi (SIG) melalui Pajak Bumi Bangunan Identifikasi (PBBId) merupakan langkah solutif untuk pendataan secara digital bagi Objek Pajak serta Wajib Pajak PBB. Pemanfaatan teknologi berbasis SIG dapat memperkuat pendapatan pemerintah daerah dan kota dari sektor pajak melalui penerapan sistem *online* yang memungkinkan pemetaan lokasi bumi dan bangunan secara akurat. Untuk mengoptimalkan fungsi KPP, pemerintah daerah dan kota di Indonesia perlu mengadopsi praktik inovatif dalam penilaian PBB yang didukung oleh administrasi yang tertib. Teknologi SIG, dengan komponen utama berupa basis data spasial dan non-spasial terkait bumi dan bangunan, berpotensi membuka peluang baru bagi DJP dalam meningkatkan efisiensi dan akurasi proses penilaian pajak. Dengan penerapan sistem berbasis SIG, wilayah yang mengadopsinya diproyeksikan dapat mengalami peningkatan signifikan dalam pendapatan pajak.

### **Kasus Penggelapan Pajak Perkebunan Sawit - PT Asian Agri Group**

Perusahaan swasta minyak sawit mentah (CPO) Asian Agri Group (AAG) yang berlokasi di Sumatera Utara. Selain itu perusahaan minyak ini berada di lokasi daerah Riau dan Jambi. Perusahaan ini mengelola lahan kelapa sawit seluas 100.000 hektar. Berdasarkan putusan Mahkamah Agung (MA), Asian Agri Group diwajibkan membayar denda sebesar Rp 2,5 triliun dan sanksi administratif senilai Rp 1,9 triliun. Jumlah tersebut adalah denda dari 2 kali lipat dari pajak yang terutang dan harus diselesaikan dalam waktu 12 bulan.

Kasus ini bermula Liu Che Sui yang merupakan mantan manager pajak PT Asian Agri telah terdeteksi di mata hukum dan telah melakukan tindak pidana berupa penipuan dalam Surat Pemberitahuan (SPT) dengan memberikan keterangan palsu atau tidak lengkap secara berkelanjutan. Dilakukan perusahaan ini adalah memasukkan data palsu yang melanggar prinsip self-assessment system selama empat tahun di 14 anak perusahaan. Sehingga jumlah pajak yang dibayarkan lebih rendah dari yang seharusnya. Dengan ini PT Asian Agri Group melunasi denda sebesar Rp 2,5 triliun pada 17 September 2014, sesuai dengan putusan Mahkamah Agung terkait penyimpangan pajak yang dilakukan oleh 14 perusahaan di bawah naungan AAG.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Penerapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di sektor perkebunan kelapa sawit, terutama di Riau dan Kalimantan Barat yang merupakan produsen sawit terbesar di Indonesia, masih menghadapi berbagai tantangan. Salah satunya adalah tingkat kepatuhan wajib pajak (WP) yang rendah. Banyak WP yang tidak melaporkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak secara lengkap, dan menyebabkan kesalahan dalam penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang oleh DJP. Selain itu, adanya celah hukum yang memungkinkan WP menghindari kewajiban pajak secara sah turut menghambat penerimaan pajak. Faktor lain adalah rumitnya sistem administrasi perpajakan, minimnya kerjasama antara DJP dan dinas perkebunan daerah dalam pertukaran data terkait izin usaha perkebunan dan laporan perkembangan usaha. Ketiadaan sistem *database* yang memadai di DJP menyebabkan sulitnya verifikasi data WP secara akurat.

Meski potensi penerimaan dari sektor perkebunan sawit besar, realisasinya belum optimal. Provinsi Riau memiliki peluang penerimaan PBB perkebunan sawit mencapai Rp 74,52 miliar, dan Kalimantan Barat mencapai Rp 76,03 miliar. Namun, jika mengacu pada pernyataan KPK (2016), hanya sekitar 45-50% dari peluang tersebut yang bisa diterima oleh pemerintah daerah, dengan 90% penerimaan PBB dibagikan ke daerah. Selain itu, permasalahan dalam penegakan hukum perpajakan juga menghambat optimalisasi penerimaan PBB, seperti pada kasus *tax evasion* yang melibatkan PT Asian Agri Group menunjukkan kurangnya pengawasan dan sistem perpajakan yang berlaku.

#### **Saran**

Terdapat beberapa hal untuk meningkatkan efektivitas penerimaan PBB sektor Perkebunan Sawit. DJP Riau dan Kalimantan Barat dapat meningkatkan kerjasama dengan dinas perkebunan untuk integrasi data perizinan usaha dengan data perpajakan. DJP juga perlu menerbitkan pemegang izin usaha kepada objek perkebunan sawit yang belum didaftarkan sebagai wajib pajak melalui pengiriman Surat Pemberitahuan Objek Pajak. Selain itu, DJP harus melakukan pengawasan terhadap ketidakpatuhan pajak, dengan memanfaatkan SP2DK untuk verifikasi. Pemerintah daerah perlu menjadikan optimalisasi penerimaan PBB sebagai prioritas, menetapkan target penerimaan tahunan, penerapan sanksi kepada pemegang izin yang tidak patuh, hingga pencabutan izin jika diperlukan.

#### **REFERENSI**

- Sehusman. (2023). *Analisis Kinerja Perdagangan Komoditas Kelapa Sawit, Vol. 13 Nomor 1F*. Jakarta: Pusat Data dan Sistem Informasi Pertanian, Sekretariat Jenderal Kementerian Pertanian.
- Badan Pusat Statistik Indonesia. (30 November 2023). *Statistik Kelapa Sawit Indonesia 2022*. <https://www.bps.go.id/id/publication/2023/11/30/160f211bfc4f91e1b77974e1/statistik-kelapa-sawit-indonesia-2022.html>
- Direktorat Statistik Tanaman Pangan, Hortikultura dan Perkebunan. (2020). *Statistik Kelapa Sawit Indonesia 2020*. Jakarta: Badan Pusat Statistik
- Madani Insight. (2020). *Optimalisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Perkebunan Sawit di Provinsi Riau dan Kalimantan Barat, Vol. 9*. Diakses dari: [https://madaniberkelanjutan.id/wp-content/uploads/2022/08/Infobrief-IX-Final\\_compressed.pdf](https://madaniberkelanjutan.id/wp-content/uploads/2022/08/Infobrief-IX-Final_compressed.pdf)
- “Kejagung: PT Asian Agri Lunasi Denda Rp 2,5 Triliun.” *detikNews*, 23 September 2014, <https://news.detik.com/berita/d-2698916/kejagung-pt-asian-agri-lunasi-denda-rp-2-5-triliun>. Accessed 6 October 2024