

ABSTRAK

Di Indonesia, ketimpangan antara Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan pengeluaran daerah menjadi salah satu tantangan utama dalam upaya mencapai kemandirian fiskal daerah. Sebagai negara dengan luas perkebunan kelapa sawit terbesar di dunia, Indonesia memiliki potensi besar untuk meningkatkan penerimaan daerah dari sektor ini. Untuk mencapai optimalisasi, Patton et al. (2013) memperkenalkan pendekatan kebijakan alternatif berbasis pengalaman nyata, melalui metode *Comparison of Real World Experience*. Salah satu kebijakan yang dapat ditiru oleh pemerintah daerah adalah penetapan Biaya Investasi Tanaman (BIT) dalam perhitungan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2), seperti yang diterapkan pada PBB Perkebunan oleh pemerintah pusat. Untuk menjadi suatu kebijakan alternatif, kebijakan ini perlu mempertimbangkan variabel-variabel yang meliputi kesesuaian dengan visi dan misi organisasi, aplikabilitas, kemampuan mempromosikan keadilan di masyarakat, serta adanya kriteria penilaian yang jelas dan transparan. Selain itu, implementasi kebijakan tersebut juga perlu dinilai berdasarkan kriteria kelayakan teknis, ekonomi, politik, dan administratif yang dipopulerkan oleh Patton et al. (2013). Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif studi kasus eksplanatori, dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara, studi dokumen, serta observasi di Kabupaten Rokan Hulu. Hasil penelitian menunjukkan bahwa BIT selaras dengan visi & misi dalam meningkatkan PAD dan kemandirian fiskal, serta dianggap mampu mempromosikan pemerataan keadilan pajak oleh pemerintah, namun masih menghadapi tantangan dalam kapasitas implementasi meskipun didukung oleh kriteria penilaian yang jelas dan transparan. Implementasi BIT dalam perhitungan NJOP PBB P2 memenuhi kriteria kelayakan ekonomi dan politik, namun belum memenuhi kelayakan teknis dan administratif.

Kata Kunci: PAD, NJOP, PBB P2, PBB Perkebunan, Variabel, Kriteria