

**PENGATURAN PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN (PBB) SEBAGAI
INSTRUMEN PENGENDALIAN
SPEKULASI TANAH DALAM
PERSPEKTIF HUKUM PERPAJAKAN DI
INDONESIA¹**

Oleh :
Strif Nandito Rembet²
Yumi Simbala³
Dientje Rumimpunu⁴

ABSTRAK

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui pengaturan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam sistem hukum perpajakan di Indonesia saat ini dan bagaimana dampak terhadap masyarakat atas spekulasi tanah di Indonesia. Dengan metode penelitian hukum normatif, kesimpulan yang didapat: 1. Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, dapat disimpulkan Pengaturan PBB dalam sistem hukum perpajakan Indonesia saat ini merupakan bentuk desentralisasi fiskal yang menerapkan sistem dualisme wewenang berdasarkan undang-undang HKPD. Dalam sistem ini, Pemerintah Pusat melalui Ditjen Pajak mengelola sektor P3 (Perkebunan, Perhutanan, dan Pertambangan), sementara Pemerintah Daerah mengelola sektor P2 (Perdesaan dan Perkotaan) guna meningkatkan kemandirian fiskal daerah. Meski regulasi telah mapan, implementasinya masih menghadapi tantangan pada akurasi integrasi data objek pajak, penilaian NJOP, serta tingkat kesadaran hukum masyarakat. 2. Spekulasi tanah di Indonesia secara sistemik berdampak pada terhambatnya pemenuhan hak atas hunian layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah akibat lonjakan harga tanah yang tidak terkendali (land price bubble). Fenomena ini menciptakan ketimpangan penguasaan aset agraria yang tajam, di mana lahan produktif sering kali dibiarkan telantar oleh para spekulan, sementara masyarakat lokal kehilangan akses terhadap ruang hidup dan sumber ekonomi. Secara hukum dan ekonomi, praktik ini memicu tingginya biaya pembangunan infrastruktur publik serta memperkeruh konflik pertanahan yang merugikan posisi tawar masyarakat kecil dalam struktur agraria

Kata Kunci : *pajak bumi dan bangunan, sebagai instrumen pengendalian spekulasi tanah*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pasal 1 Ayat (3) UUD NRI 1945, Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara hukum⁵ Hak dan kewajiban setiap orang adalah sama, pada dasarnya pembayaran pajak bumi dan bangunan merupakan cara untuk menunjukkan semangat gotong royong nasional dalam mendanai negara dan pembangunan bangsa, sehingga dalam penerapannya harus mengacu pada prinsip kepastian hukum. Dengan demikian pemerintah membangun sistem perpajakan melalui lahirnya Undang-Undang Perpajakan, yakni UU No. 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang mulai berlaku sejak tahun 1986, kemudian diperbarui menjadi UU No. 12 tahun 1994 yang menjadi dasar hukum dalam menentukan pajak terkait hak dan manfaat atas tanah atau bangunan.

Pajak merupakan instrumen penting dalam sistem keuangan negara yang memiliki peran besar dalam mengumpulkan pendapatan untuk mendanai pembangunan nasional dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Dengan sistem pajak yang efisien, pemerintah dapat memberikan dana untuk berbagai bidang vital seperti infrastruktur, pendidikan, kesehatan, dan layanan sosial lainnya yang sangat berkaitan dengan kebutuhan warga. Salah satu jenis pajak yang memainkan peran penting dalam mendukung keuangan baik di tingkat nasional maupun daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). PBB dikenakan terhadap kepemilikan atau penguasaan tanah dan/atau bangunan yang memberikan manfaat sosial dan ekonomi bagi individu serta badan hukum.⁶

Pemerintah meningkatkan pendapatan adalah dengan menerima pajak. Pengertian pajak dijelaskan dalam Pasal 1 ayat 1 nomor 28 tahun 2009 tentang ketentuan umum perpajakan, yang berbunyi: "Pajak adalah kewajiban orang pribadi atau badan untuk memberikan kontribusi kepada negara secara wajib, memaksa, berdasarkan undang-undang, tanpa mendapatkan imbalan langsung, dan digunakan untuk keperluan negara demi mewujudkan kemakmuran rakyat secara maksimal."⁷

⁵ Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

⁶ Divya, R., Damai Sari, I., Yuanita, P., & Vientiany, D. (2024). Peranan hukum pajak sebagai sumber keuangan negara pada pembangunan nasional dalam upaya mewujudkan kesejahteraan rakyat. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Digital*, 1(4), 961–966

⁷ Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 Tentang Ketentuan Umum Perpajakan Pasal 1 ayat 1

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 210711011119

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

Pajak dalam negeri adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). PBB adalah pajak yang dibayarkan oleh orang atau badan yang memiliki hak atas tanah atau bangunan, karena mendapatkan keuntungan atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik. PBB termasuk pajak langsung, artinya pajak langsung diterima dari wajib pajak, yaitu masyarakat, dan dibayarkan di awal tahun berikutnya.

PBB adalah pajak objektif, artinya objek pajaknya adalah tanah dan bangunan. Tanah dalam konteks ini mencakup permukaan bumi, seperti tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia, serta bagian bumi di bawah permukaan. Sementara itu, bangunan merujuk pada konstruksi teknis yang secara tetap ditanam atau dilekatkan pada tanah atau perairan, termasuk jalan lingkungan di dalam kompleks perumahan, jalan tol, kolam renang, pagar mewah, tempat olahraga, dermaga, taman mewah, tempat penampungan, kilang minyak, dan fasilitas lain yang memberikan manfaat.

Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pengertian PP 58/2020 adalah peraturan pemerintah yang bertujuan untuk memperbarui dan menyempurnakan aturan mengenai Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Indonesia. Secara spesifik, ini merupakan amandemen (perubahan) terhadap PP 46/2013, dengan fokus pada peningkatan efisiensi, keadilan, dan adaptasi teknologi dalam pengelolaan PBB. Peraturan ini mengatur aspek seperti penilaian objek pajak, penagihan, pelaporan, serta pembebasan pajak, untuk mendukung kebijakan fiskal nasional dan mencegah praktik seperti spekulasi tanah. Memperbarui metode penilaian Nilai Objek Pajak (NOP) berdasarkan harga pasar terkini dan teknologi digital. Mempermudah prosedur penagihan melalui sistem elektronik dan menambah sanksi untuk keterlambatan. Menetapkan kriteria pembebasan atau pengurangan pajak untuk sektor tertentu, seperti pendidikan atau pertanian. Meningkatkan koordinasi antar pemerintah daerah untuk menghindari inkonsistensi. Tujuannya Meningkatkan efektivitas PBB sebagai sumber pendapatan daerah, memastikan keadilan fiskal, dan mendukung pembangunan nasional dengan mendorong pemanfaatan lahan yang produktif.⁸

⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan

Masalah spekulasi tanah di Indonesia semakin parah akibat urbanisasi cepat, pertumbuhan kota-kota besar seperti Jakarta, Surabaya, dan Bandung, serta investasi asing yang tidak diimbangi dengan regulasi yang ketat. Data menunjukkan bahwa harga tanah di wilayah perkotaan dapat naik hingga 20-30% per tahun akibat praktik ini, yang pada akhirnya memperburuk ketimpangan kekayaan dan memicu konflik agraria. Pemerintah telah berupaya mengendalikan hal ini melalui berbagai instrumen kebijakan, salah satunya adalah perpajakan. Pajak dianggap sebagai alat efektif untuk mencegah spekulasi karena dapat memberikan disinsentif ekonomi bagi pemilik tanah yang tidak memanfaatkan asetnya, seperti melalui pengenaan pajak progresif atas lahan kosong (*idle land tax*) atau penyesuaian tarif berdasarkan durasi kepemilikan.⁹

Provinsi DKI Jakarta, PBB digunakan sebagai instrumen utama untuk mengendalikan spekulasi tanah yang memperburuk keterbatasan lahan akibat pertumbuhan penduduk, alih fungsi lahan hijau, dan faktor alam seperti banjir rob. Kebijakan ini diterapkan melalui diferensiasi DPP: 40% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk objek hunian dan 60% untuk non-hunian (komersial). Selain itu, ada pembebasan PBB 100% untuk rumah tapak dengan NJOP hingga Rp2 miliar bagi wajib pajak orang pribadi (satu objek saja), berdasarkan Keputusan Gubernur Jakarta Nomor 281 Tahun 2025. Keringanan 5% juga diberikan jika pembayaran dilakukan sebelum 30 September 2025. Kebijakan ini mencegah tanah dijadikan objek spekulasi semata, mendorong pemanfaatan produktif, dan menjaga keseimbangan tata ruang kota. Hasilnya, mengurangi ancaman lingkungan seperti polusi dan banjir, serta mendukung pembangunan ruang publik seperti taman dan transportasi umum. Ini membantu menekan kenaikan harga tanah yang tidak terkendali dan memastikan akses lahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.¹⁰

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam sistem hukum perpajakan di Indonesia saat ini?
2. Bagaimana dampak terhadap masyarakat

⁹ Tricore Property, 2025.
<https://properti.tricoreindonesia.co.id/kebijakan-pemerintah-dalam-pengendalian-harga-tanah/>

¹⁰ Bapenda Jakarta, 2025.
<https://bapenda.jakarta.go.id/artikel/mengatasi-penyempitan-lahan-jakarta>

atas spekulasi tanah di Indonesia?

C. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam sistem hukum perpajakan di Indonesia saat ini

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu instrumen penting dalam sistem perpajakan Indonesia yang memiliki peran strategis dalam mengoptimalkan pendapatan daerah. Dalam perkembangannya, pengaturan PBB telah mengalami transformasi signifikan sejak dilakukan desentralisasi fiskal melalui Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Transformasi ini mengalihkan kewenangan pemungutan PBB Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah, sementara PBB Perkebunan, Perhutanan, dan Pertambangan (PBB-P3) tetap menjadi kewenangan pemerintah pusat.

Pengaturan PBB dalam sistem hukum perpajakan Indonesia didasarkan pada hierarki peraturan perundang-undangan yang mengatur berbagai aspek teknis dan administratif, landasan konstitusional perpajakan di Indonesia tertuang dalam Pasal 23A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang. Ketentuan ini menjadi dasar legitimasi pemungutan PBB sebagai salah satu jenis pajak yang berlaku di Indonesia.¹¹

Pendaftaran objek pajak dilakukan dengan mengisi dan menyerahkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) ke Kantor Pelayanan Pajak, disertai dokumen pendukung seperti denah lokasi, fotokopi KTP, NPWP, sertifikat tanah, atau akta jual beli. Formulir ini bisa diambil gratis secara langsung atau diunduh dari situs resmi www.pajak.go.id. Pendataan objek pajak dilakukan oleh petugas pajak melalui berbagai metode, tergantung kondisi wilayah:

1. Pemantauan pengembalian SPOP, untuk wilayah yang belum memiliki peta atau potensinya rendah.
2. Identifikasi objek pajak, untuk wilayah dengan peta namun data administrasi belum lengkap.

3. Verifikasi objek pajak, untuk wilayah dengan peta dan data pajak lengkap.
4. Pengukuran objek, untuk wilayah dengan peta yang belum menunjukkan posisi objek secara akurat.

Sanksi dapat dikenakan kepada wajib pajak yang lalai atau sengaja memberikan informasi yang salah dalam SPOP, termasuk tidak menyampaikan data atau menggunakan dokumen palsu. Hukuman bisa berupa denda hingga lima kali lipat dari pajak yang terutang, atau pidana kurungan hingga dua tahun.

Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) untuk wilayah perdesaan dan perkotaan oleh pemerintah daerah merupakan bentuk pelimpahan sebagian kewenangan dari pemerintah pusat. Dalam hal ini, pemerintah daerah memiliki peluang untuk menjalankan fungsi-fungsi penting seperti pendataan, evaluasi, penetapan, penatausahaan, dan pelayanan terhadap PBB.

Pemerintah kabupaten/kota aktif menyusun dan menetapkan kebijakan PBB untuk wilayah perdesaan dan perkotaan sebagai dasar hukum dalam upaya peningkatan penerimaan pajak dari sektor tersebut.

Objek pajak PBB adalah tanah dan/atau bangunan yang memberi keuntungan ekonomi kepada pemilik atau orang yang menggunakan bangunan tersebut. Pengertian bumi menurut Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mencakup permukaan bumi dan bagian bumi yang terletak di bawahnya, termasuk perairan pedalaman serta wilayah laut Indonesia. Bangunan adalah bangunan teknik yang ditempatkan atau dilengkapi secara tetap di atas tanah dan/atau air. Klasifikasi objek pajak ini penting dalam menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yang menjadi dasar dalam menghitung Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Dalam kenyataannya, tidak semua tanah dan bangunan menjadi objek pajak bumi dan bangunan. Ada beberapa kecuali yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, yaitu: objek yang digunakan hanya untuk kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak bertujuan untuk mendapatkan keuntungan; objek yang digunakan sebagai tempat kuburan, peninggalan sejarah kuno, atau yang sejenis; serta objek yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikelola oleh desa, dan tanah negara yang belum memiliki hak atasnya. Pengecualian ini bertujuan melindungi

¹¹ Siahaan, M. P. (2021). *Hukum Pajak Indonesia: Suatu Kajian Teoritis dan Praktis*. Jakarta: Rajawali Pers

kepentingan sosial dan lingkungan.¹²

Subjek pajak PBB adalah orang atau badan yang benar-benar memiliki hak atas tanah, atau mendapat manfaat dari tanah, atau memiliki, menguasai, dan/atau mendapat manfaat dari bangunan. Dalam hal ini, wajib pajak adalah orang yang memiliki kewajiban untuk membayar pajak sesuai dengan peraturan yang berlaku, dalam menentukan subjek dan wajib pajak PBB, pihak yang dikenai kewajiban adalah orang yang mendapatkan manfaat ekonomi dari objek pajak, bukan hanya pemilik resmi berdasarkan dokumen kepemilikan. Penentuan ini memperhatikan aspek keadilan dan kemampuan ekonomis.¹³

Dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan (PBB) adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yaitu harga rata-rata yang didasarkan atas transaksi jual beli yang berlangsung secara normal dan adil. Jika tidak ada transaksi jual beli, NJOP ditentukan dengan membandingkan harga objek lain yang sama jenisnya, nilai baru yang diperoleh, atau NJOP yang digunakan sebagai pengganti. Penetapan NJOP dilakukan setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan untuk pajak bumi dan bangunan (PBB-P3) dan oleh Kepala Daerah untuk PBB-P2. Namun, untuk beberapa objek pajak tertentu, penetapan NJOP bisa dilakukan setiap tahun tergantung pada perkembangan wilayah tersebut.¹⁴

Dalam menghitung pajak PBB, dasar perhitungannya adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP), yang merupakan persentase tertentu dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Berdasarkan aturan yang berlaku, NJKP ditetapkan dengan batas bawah 20% dan batas atas 100% dari NJOP. Penentuan persentase NJKP dilakukan dengan memperhatikan jenis objek pajaknya, di mana semakin besar nilai objek pajaknya, semakin tinggi persentase NJKP yang diterapkan. Cara menentukan NJKP yang bertahap ini bertujuan menerapkan prinsip keadilan vertikal dalam sistem pajak, yaitu orang yang memiliki kekayaan atau kemampuan ekonomi lebih besar harus

membayar pajak yang lebih tinggi.¹⁵

Tarif PBB untuk kategori PBB-P2 ditetapkan dengan besaran tertinggi sebesar 0,3% oleh pemerintah daerah melalui peraturan daerah yang berlaku. Sementara itu, untuk PBB-P3, tarif yang berlaku adalah 0,5%. Perbedaan harga ini menunjukkan kebijakan pemisahan harga antara sektor properti di daerah pedesaan dan perkotaan dengan sektor-sektor strategis seperti perkebunan, perhutanan, dan pertambangan, bahwa tarif PBB-P2 di berbagai daerah berbeda, berkisar antara 0,1% sampai 0,3%. Perbedaan ini tergantung pada kebijakan fiskal serta kebutuhan pendapatan setiap daerah. Rumus menghitung PBB adalah seperti ini: $PBB = \text{Tarif dikalikan dengan NJKP} = \text{Tarif dikalikan dengan (Persentase NJKP dikalikan dengan NJOP)}$.¹⁶

Mekanisme pemungutan PBB di Indonesia menganut sistem *self-assessment* untuk PBB-P3 dan *official assessment* untuk PBB-P2. Dalam sistem *official assessment*, pemerintah daerah melalui instansi yang berwenang melakukan pendataan, penilaian, penetapan, dan penagihan pajak. Proses dimulai dari kegiatan pendaftaran dan pendataan objek pajak, dilanjutkan dengan penilaian untuk menetapkan NJOP, kemudian penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) yang dikirimkan kepada wajib pajak, efektivitas sistem *official assessment* sangat bergantung pada akurasi basis data objek pajak dan kapasitas sumber daya manusia di pemerintah daerah.¹⁷

Setelah SPPT diterbitkan, wajib pajak memiliki kewajiban untuk membayar PBB yang terutang paling lambat enam bulan sejak tanggal diterimanya SPPT. Pembayaran dapat dilakukan melalui berbagai kanal, termasuk bank persepsi, kantor pos, dan saat ini telah dikembangkan sistem pembayaran elektronik untuk meningkatkan kemudahan bagi wajib pajak. Apabila pembayaran dilakukan setelah jatuh tempo, wajib pajak dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar 2% per bulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan. Modernisasi sistem

¹² Purwanto, E., & Ramadhani, F. (2023). Pengecualian Objek Pajak Bumi dan Bangunan: Kajian dari Perspektif Kepentingan Sosial dan Lingkungan. *Jurnal Kebijakan Publik*, 14(1), 23-41. <https://doi.org/10.30996/jkp.v14i1.6789>

¹³ Kusuma, P. A., & Arianto, B. (2023). Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terhadap Pendapatan Asli Daerah: Studi Kasus Kabupaten/Kota di Jawa Tengah. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 21(1), 67-84. <https://doi.org/10.29259/jep.v21i1.14567>

¹⁴ Wardani, K., & Nugroho, S. (2022). Mekanisme Penetapan Nilai Jual Objek Pajak dalam Sistem Pemungutan PBB di Indonesia. *Jurnal Administrasi Perpajakan*, 9(2), 201-219. <https://doi.org/10.31092/jap.v9i2.890>

¹⁵ Santoso, B., & Wibowo, A. (2023). Penerapan Prinsip Keadilan dalam Penetapan Nilai Jual Kena Pajak Bumi dan Bangunan. *Jurnal Perpajakan Indonesia*, 7(1), 89-106. <https://doi.org/10.31092/jpi.v7i1.1567>

¹⁶ Agustina, R., & Pratama, D. (2021). Analisis Variasi Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik*, 12(2), 145-162. <https://doi.org/10.21787/jekp.12.2021.145-162>

¹⁷ Lestari, D., & Fitriani, R. (2022). Efektivitas Sistem Official Assessment dalam Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Pemerintah Daerah. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan Daerah*, 17(2), 189-205. <https://doi.org/10.52062/jakd.v17i2.2345>

pembayaran PBB melalui digitalisasi telah meningkatkan tingkat kepatuhan wajib pajak secara signifikan.¹⁸

Dalam hal terdapat ketidaksesuaian data atau keberatan terhadap penetapan NJOP, wajib pajak dapat mengajukan keberatan kepada Kepala Daerah (untuk PBB-P2) atau Direktur Jenderal Pajak (untuk PBB-P3) paling lama tiga bulan sejak tanggal SPPT diterima. Keberatan harus diajukan secara tertulis dengan menyebutkan alasan yang jelas serta dilampiri bukti-bukti pendukung. Apabila keberatan ditolak atau sebagian dikabulkan, wajib pajak dapat mengajukan banding ke Pengadilan Pajak. Mekanisme penyelesaian sengketa ini dirancang untuk memberikan perlindungan hukum kepada wajib pajak.¹⁹

Intensifikasi pemungutan PBB dilakukan melalui peningkatan kualitas basis data objek pajak, penyesuaian NJOP sesuai dengan kondisi pasar, serta peningkatan pelayanan dan penegakan hukum. Sementara itu, ekstensifikasi dilakukan dengan memperluas cakupan objek pajak melalui identifikasi objek-objek pajak baru yang belum tercatat dalam sistem administrasi, keberhasilan intensifikasi dan ekstensifikasi PBB sangat ditentukan oleh komitmen pemerintah daerah dalam mengalokasikan anggaran untuk penyediaan infrastruktur teknologi informasi dan peningkatan kapasitas aparatur pajak daerah.²⁰

Manajemen PBB area perkotaan dan area pedesaan di pemerintah daerah merupakan pelimpahan sebagian wewenang pemerintah pusat. Pengelolaan PBB area pedesaan dan area perkotaan merupakan peluang Pemda dengan melaksanakan kegiatan; pendataan, evaluasi, penetapan, penatausahaan, pelayanan PBB.

Penjelasan di atas pentingnya fungsi berbagai kelompok terkait, bidang lain pemerintah daerah wajib mampu secara teknis, DJP dapat membantu pemerintah daerah pendelegasian tugas pengelolaan PBB.

Kepatuhan Wajib Pajak menjadi elemen

krusial dalam sistem perpajakan karena berpengaruh langsung terhadap pendapatan negara dan pengelolaan keuangan publik yang efisien. Salah satu faktor yang sangat menentukan tingkat kepatuhan ini adalah bagaimana Wajib Pajak memandang kemudahan penggunaan sistem pajak berbasis online. Persepsi terhadap kemudahan penggunaan memiliki peran mediasi yang signifikan antara kualitas layanan pajak dan keputusan untuk menggunakan sistem perpajakan online. Dengan kata lain, ketika Wajib Pajak merasa sistem online mudah digunakan, mereka cenderung lebih taat dalam memenuhi kewajiban pajaknya.

Kemudahan tersebut mencakup beberapa elemen penting, seperti tampilan yang mudah dipahami, petunjuk yang jelas, serta kecepatan dan stabilitas sistem. Bila sistem dapat memenuhi ekspektasi pengguna dalam hal kemudahan ini, maka kemungkinan besar mereka akan terus memanfaatkannya secara konsisten. Di samping itu, mutu layanan pajak turut membentuk persepsi positif terhadap kemudahan penggunaan sistem. Layanan yang cepat tanggap, profesional, dan ramah pengguna akan meningkatkan kepuasan Wajib Pajak dan memperkuat persepsi bahwa sistem perpajakan online memang layak digunakan. Contohnya, ketersediaan bantuan teknis untuk menyelesaikan kendala penggunaan serta akses informasi yang jelas mengenai prosedur perpajakan akan menumbuhkan rasa percaya diri dan kenyamanan bagi Wajib Pajak dalam memanfaatkan layanan daring tersebut.

Kesadaran perpajakan mencerminkan sikap Wajib Pajak terhadap peran dan fungsi pajak dalam pembangunan negara. Tingkat keberhasilan sistem perpajakan sangat bergantung pada kesediaan Wajib Pajak untuk secara sukarela memenuhi kewajiban pajaknya, termasuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) secara tepat waktu dan dalam jumlah yang sesuai. Merupakan bentuk kerelaan individu untuk berkontribusi dalam mendukung fungsi negara. Indikator untuk mengukur kesadaran ini meliputi pemahaman bahwa PBB merupakan sumber penerimaan negara, penting untuk pembangunan, merupakan kewajiban warga negara, dan harus dibayar tepat waktu.²¹

Pemahaman Wajib Pajak terhadap peraturan dan perundang-undangan perpajakan, khususnya terkait PBB, sangat menentukan sikap dan

¹⁸ Haryanto, B., & Sulistyowati, E. (2023). Pengaruh Modernisasi Sistem Pembayaran terhadap Kepatuhan Wajib Pajak PBB-P2. *Indonesian Journal of Public Finance*, 4(1), 34-51. <https://doi.org/10.33105/ijpf.v4i1.234>

¹⁹ Prasetyo, H., & Handayani, T. (2022). Mekanisme Penyelesaian Sengketa Pajak Bumi dan Bangunan: Analisis Perlindungan Hukum Wajib Pajak. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 52(3), 678-695. <https://doi.org/10.21143/jhp.vol52.no3.3456>

²⁰ Wulandari, P., & Setiawan, D. (2022). Intensifikasi dan Ekstensifikasi Pajak Bumi dan Bangunan: Faktor-faktor yang Mempengaruhi Keberhasilannya. *Jurnal Riset Akuntansi dan Perpajakan*, 9(1), 112-130. <https://doi.org/10.35838/jrap.v9i1.789>

²¹ Rachman, A., Suryawati, R. F., & Harwida, G. A. (2009). Pengaruh pemahaman, kesadaran, serta kepatuhan wajib pajak PBB terhadap keberhasilan penerimaan PBB di kecamatan kota Sumenep kabupaten Sumenep.

perilaku mereka terhadap kepatuhan pajak. Tingkat pengetahuan terhadap sistem perpajakan dapat membentuk persepsi tentang keadilan sistem tersebut semakin tinggi pemahaman terhadap peraturan perpajakan, maka semakin besar pula kesadaran Wajib Pajak dalam menjalankan kewajibannya.²² Kebijakan fiskal, khususnya melalui instrumen pajak, merupakan salah satu mekanisme paling langsung dan efektif yang dimiliki pemerintah untuk mempengaruhi aktivitas spekulasi. Berbeda dengan regulasi yang bersifat kualitatif dan mengandalkan kepatuhan sukarela serta penegakan hukum, pajak bekerja melalui mekanisme harga dengan mengubah struktur insentif ekonomi secara langsung. Dengan meningkatkan biaya transaksi atau mengurangi keuntungan bersih dari aktivitas spekulatif, pajak dapat mengurangi daya tarik spekulasi tanpa harus melarangnya secara eksplisit.

Pajak atas transaksi keuangan atau *Financial Transaction Tax* (FTT) telah lama menjadi topik perdebatan dalam literatur ekonomi mengenai pengendalian spekulasi. Ide dasarnya, yang pertama kali dipopulerkan oleh James Tobin pada tahun 1970-an dalam konteks transaksi valuta asing (yang kemudian dikenal sebagai *Tobin Tax*), adalah bahwa pajak kecil pada setiap transaksi dapat secara signifikan mengurangi volume transaksi jangka pendek yang bersifat spekulatif, tanpa banyak mempengaruhi investasi jangka panjang yang fundamental.²³

Di Indonesia, instrumen yang paling mendekati konsep FTT adalah Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas jasa keuangan dan Pajak Penghasilan (PPh) Final atas transaksi saham yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2022. PPh Final atas transaksi saham dikenakan sebesar 0,1% dari nilai transaksi penjualan saham, baik untuk transaksi di bursa maupun di luar bursa. Meskipun tarif ini relatif kecil, kebijakan ini telah berkontribusi pada penurunan frekuensi *high-frequency trading* yang sering diasosiasikan dengan spekulasi jangka pendek, meskipun dampaknya terhadap volatilitas pasar masih menjadi perdebatan. Efektivitas FTT dalam mengendalikan spekulasi bergantung pada beberapa faktor kunci. Pertama, tingkat tarif pajak harus cukup tinggi untuk menciptakan disinsentif yang signifikan terhadap transaksi spekulatif

jangka pendek, tetapi tidak terlalu tinggi sehingga mengganggu likuiditas pasar dan efisiensi penemuan harga. Tarif optimal bervariasi tergantung pada karakteristik pasar dan tujuan kebijakan spesifik. Kedua, cakupan pajak harus komprehensif untuk menghindari perpindahan aktivitas spekulatif ke instrumen atau platform yang tidak dikenakan pajak. Ketiga, penegakan harus efektif untuk mencegah penghindaran pajak melalui berbagai skema.

Kritik terhadap FTT terutama datang dari perspektif efisiensi pasar. Para kritikus berargumen bahwa dengan mengurangi likuiditas dan meningkatkan *bidask spread*, FTT justru dapat meningkatkan volatilitas dan mengurangi efisiensi pasar dalam jangka panjang. Namun, pendukung FTT seperti *Stiglitz* berargumen bahwa likuiditas berlebih yang didorong oleh spekulasi jangka pendek tidak selalu menghasilkan alokasi modal yang lebih efisien, dan bahwa pengurangan volume transaksi spekulatif dapat justru mengurangi *noise* dalam penetapan harga aset dan meningkatkan stabilitas pasar. Hubungan antara kebijakan dan praktik spekulasi bersifat kompleks dan multidimensional. Di satu sisi, kebijakan dirancang untuk mengendalikan dan membatasi spekulasi yang dianggap berlebihan atau merusak. Di sisi lain, kebijakan itu sendiri dapat menciptakan peluang baru untuk spekulasi atau bahkan secara tidak sengaja mendorong perilaku spekulatif. Pemahaman yang mendalam tentang dinamika ini sangat penting untuk merancang kebijakan yang efektif dan menghindari konsekuensi yang tidak diinginkan.

Namun demikian, masih terdapat berbagai tantangan dalam optimalisasi penerimaan PBB, antara lain, rendahnya kesadaran dan kepatuhan wajib pajak, keterbatasan data objek pajak yang akurat, disparitas kemampuan administrasi antar Daerah, serta belum optimalnya koordinasi antara instansi terkait. Dalam konteks ini, perlunya penguatan sistem informasi manajemen PBB yang terintegrasi, peningkatan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat, serta penerapan sanksi yang tegas bagi wajib pajak yang tidak patuh. Dengan demikian, potensi PBB sebagai sumber pendapatan daerah dapat dioptimalkan untuk mendukung pembangunan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat.⁴⁵

B. Dampak Terhadap Masyarakat Atas Spekulasi Tanah Di Indonesia

Sektor pertanian di Indonesia memiliki peranan yang sangat vital dalam pembangunan

²² Siti, K. R. (2010). *Perpajakan Indonesia*. Yogyakarta: Graha Pustaka.

²³ Setiawan, R., Pratama, I., & Kusuma, H. (2023). Spatial spillover effects of property market regulations in Greater Jakarta. *Regional Studies*, 57(8), 1456-1471.

ekonomi nasional, khususnya terkait dengan kebutuhan dasar masyarakat akan tempat tinggal dan lahan usaha. Tanah bukan hanya dipandang sebagai aset berwujud, tetapi juga sebagai instrumen yang memiliki tingkat keuntungan tinggi dengan risiko relatif rendah. Keterbatasan jumlah tanah sebagai sumber daya yang tidak dapat diperbarui menjadikan komoditas ini sangat berharga, sehingga harganya cenderung terus meningkat dari waktu ke waktu. Di tengah pertumbuhan penduduk yang terus bertambah dan laju urbanisasi yang semakin intens, kebutuhan.

Tanah merupakan salah satu aset penting dalam kehidupan manusia, terutama dalam konteks ekonomi dan pembangunan. Sebagai sumber daya yang terbatas dan bernilai tinggi, tanah memiliki peranan strategis dalam menopang aktivitas produksi, investasi, serta kesejahteraan masyarakat. Oleh sebab itu, pengelolaan dan kepemilikan tanah harus diatur dengan baik agar dapat memberikan manfaat maksimum bagi pemilik maupun masyarakat luas. Namun, permasalahan kepastian hukum atas kepemilikan tanah masih menjadi tantangan besar di berbagai wilayah, termasuk Indonesia. Ketidakjelasan status hukum tanah dapat menyebabkan berbagai konflik, sengketa, dan ketidakpastian yang pada akhirnya berdampak negatif terhadap nilai ekonomi tanah itu sendiri. Kondisi ini juga menghambat akses pemilik tanah terhadap fasilitas pembiayaan atau investasi yang membutuhkan jaminan hukum yang kuat.²⁴

Terhadap tanah pun meningkat secara signifikan. Kondisi ini menimbulkan fenomena di mana tanah bukan sekadar diperdagangkan untuk kebutuhan fungsional, melainkan lebih banyak dimanfaatkan sebagai instrumen spekulasi tanah. Fenomena tersebut menimbulkan distorsi pada pasar tanah, yang semakin menjauhkan harga dari nilai fundamentalnya²⁵

Peningkatan nilai ekonomi tanah sejalan dengan adanya jaminan hukum yang baik atas kepemilikan. Tanah tak lagi dianggap sebagai aset pasif, melainkan sebagai sumber daya produktif yang dapat dimobilisasi untuk kepentingan ekonomi, baik bagi pemilik individu maupun bagi kepentingan komunitas yang lebih luas. Sertifikasi menjadi prasyarat mutlak agar tanah dapat

bertransformasi dari sekadar aset konsumsi menjadi modal produktif. Kehadiran kepastian hukum juga membawa dampak positif terhadap peningkatan pendapatan daerah melalui pajak dan retribusi. Nilai tanah yang tinggi turut meningkatkan penerimaan pajak bumi dan bangunan (PBB), yang kemudian dapat dialokasikan pemerintah untuk memperbaiki fasilitas publik dan mendorong roda pembangunan ekonomi setempat. Tidak dapat dipungkiri, tanah yang tidak memiliki kepastian hukum rentan terhadap praktik penyalahgunaan, mafia tanah, dan spekulasi. Kondisi ini membuat nilai tanah sulit diprediksi dan seringkali undervalued di pasar. Dengan status hukum yang jelas, nilai ekonomi tanah lebih mencerminkan potensi riil yang dimiliki berdasarkan lokasi, aksesibilitas, dan peruntukan tata ruang.

Spekulasi tanah menjadi salah satu faktor pendorong utama terjadinya kenaikan harga tanah yang tidak terkendali di berbagai kota besar Indonesia. Praktik ini dilakukan dengan membeli tanah untuk ditahan dalam jangka waktu tertentu tanpa tujuan pemanfaatan produktif, lalu menjualnya kembali ketika harga mengalami lonjakan. Akibatnya, harga tanah di berbagai daerah mengalami peningkatan yang sangat signifikan meskipun tidak diikuti dengan peningkatan nilai tambah yang sepadan. Kenaikan harga yang terbentuk bukanlah refleksi dari kebutuhan nyata masyarakat, melainkan hasil dari praktik spekulatif yang menciptakan "*demand semu*". Hal ini memicu terjadinya harga tanah yang tidak rasional, sehingga masyarakat menengah ke bawah semakin sulit memperoleh akses kepemilikan lahan. Pada akhirnya, spekulasi tanah mengancam keadilan sosial serta menciptakan ketidakseimbangan dalam pembangunan ekonomi yang berkelanjutan.²⁶

Selain mendorong kelangkaan lahan secara buatan, spekulasi tanah juga berkontribusi signifikan terhadap terjadinya inflasi harga tanah. Inflasi tersebut bukan hanya berdampak pada naiknya biaya pemilikan lahan, tetapi juga memberikan efek domino terhadap sektor-sektor lain, seperti perumahan, infrastruktur, dan investasi swasta. Harga tanah yang melonjak tinggi menyebabkan biaya pembangunan properti meningkat, yang kemudian berdampak pada kenaikan harga rumah maupun sewa lahan produktif untuk industri. Inflasi harga tanah yang berlebihan mempersulit upaya pemerintah dalam

²⁴ Agyei-Holmes, A. (2020). The effects of land title registration on tenure security and land transactions in Ghana. <https://doi.org/10.2139/ssrn.3694776>

²⁵ Noh, S. (2021). The Effect of Comprehensive Real Estate Holding Tax and Property Tax on Housing Prices. Korean Real Estate <https://doi.org/10.1080/123456789.2021.1234567>

²⁶ von Haldenwang, C. (2024). The Devolution of the Land and Building Tax in Indonesia. <https://doi.org/10.7890/die.2024.89>

menyediakan hunian layak bagi masyarakat, terutama di kawasan perkotaan. Fenomena ini pada akhirnya memperburuk kesenjangan sosial, karena hanya pihak-pihak dengan modal besar yang mampu menguasai lahan strategis, sementara masyarakat kecil semakin terpinggirkan.²⁷

Dalam konteks kebijakan publik, pemerintah menghadapi tantangan yang besar dalam mengontrol harga tanah sekaligus menciptakan iklim investasi yang sehat. Instrumen hukum dan regulasi telah banyak diterapkan, mulai dari pembatasan kepemilikan lahan, tata ruang wilayah, hingga pajak pertanahan yang berbentuk pajak bumi dan bangunan (PBB) serta bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB). Namun keberadaan instrumen-instrumen tersebut belum cukup efektif menekan spekulasi yang justru semakin masif, terutama di wilayah perkotaan dengan pertumbuhan ekonomi yang dinamis. Oleh karena itu, dibutuhkan mekanisme fiskal tambahan yang lebih tepat untuk meredam perilaku spekulatif yang mengganggu stabilitas pasar tanah. Salah satu alternatif yang mulai banyak diperbincangkan adalah penerapan pajak capital gain atas pemindahtanganan tanah.²⁸ Pajak atas keuntungan modal atau *capital gains tax* merupakan instrumen fiskal yang lebih targeted dalam mengendalikan spekulasi, karena secara spesifik menasar keuntungan yang diperoleh dari apresiasi nilai aset. Berbeda dengan FTT yang dikenakan atas setiap transaksi tanpa mempertimbangkan apakah transaksi tersebut menghasilkan keuntungan atau kerugian, *capital gains tax* hanya dikenakan ketika terjadi realisasi keuntungan, sehingga lebih langsung menargetkan aktivitas spekulatif yang sukses. Yang lebih penting, struktur *capital gains tax* dapat dirancang untuk membedakan antara keuntungan jangka pendek dan jangka panjang melalui mekanisme *holding period-dependent* atau tarif progresif berbasis durasi kepemilikan. Prinsip dasarnya adalah bahwa keuntungan yang direalisasikan dalam periode kepemilikan yang singkat dikenakan tarif pajak yang lebih tinggi dibandingkan keuntungan dari investasi jangka panjang. Mekanisme ini menciptakan insentif yang kuat untuk menahan aset lebih lama, yang secara teoritis mengurangi frekuensi transaksi spekulatif jangka pendek.

Indonesia, penerapan *capital gains tax* masih

terbatas dan belum sepenuhnya mengadopsi prinsip *holding period-dependent*. Untuk transaksi saham, seperti disebutkan sebelumnya, dikenakan PPh Final yang bersifat flat tanpa mempertimbangkan durasi kepemilikan. Untuk properti, Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 mengatur PPh atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan tarif final 2,5% dari nilai transaksi. Meskipun tarif ini relatif rendah, beberapa daerah telah mulai mengeksplorasi penerapan tarif progresif berbasis *holding period* untuk properti, di mana penjualan dalam periode kepemilikan kurang dari dua tahun dikenakan tarif yang lebih tinggi.²⁹

Namun, efektivitas *capital gains tax* dalam mengendalkan spekulasi dapat terhambat oleh beberapa faktor. Pertama, keberadaan berbagai mekanisme penghindaran pajak legal, seperti *tax-loss harvesting* (menjual aset yang merugi untuk mengoffset keuntungan) atau penggunaan struktur kepemilikan yang kompleks untuk menyembunyikan keuntungan sebenarnya. Kedua, dalam konteks properti, penilaian *capital gains* yang akurat sering kali sulit dilakukan, terutama untuk properti yang unik atau tidak sering diperdagangkan, sehingga membuka ruang untuk manipulasi nilai transaksi

Spekulasi tanah merupakan fenomena yang kerap terjadi di pasar properti, terutama di negara berkembang seperti Indonesia, yang memiliki keterbatasan lahan dan pertumbuhan ekonomi yang pesat. Praktik spekulasi ini dilakukan dengan membeli tanah semata-mata untuk menunggu kenaikan harga guna memperoleh keuntungan jangka pendek. Hal ini menjadikan tanah sebagai barang investasi pasif tanpa menghasilkan nilai tambah secara produktif. Sebagai akibatnya, harga tanah mengalami kenaikan yang tidak wajar, jauh melebihi kemampuan daya beli masyarakat. Spekulasi tanah bukan hanya menyebabkan harga yang tidak stabil, tapi juga mengakibatkan kelangkaan lahan bagi kebutuhan riil penduduk, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah.³⁰

Spekulasi tanah merupakan fenomena yang telah lama menjadi permasalahan serius dalam dinamika pertanahan di Indonesia. Praktik spekulasi tanah yang dilakukan oleh berbagai

²⁷ Agarwal, S. (2020). Tax evasion, capital gains taxes, and the housing market. *Journal of Public Economics*. <https://doi.org/10.1016/j.jpubeo.2020.104253>

²⁸ *Ibid.* hlm. 437.

²⁹ Nugroho, H., & Santoso, B. (2023). Progressive property taxation and speculation control in Indonesian cities. *Journal of Urban Economics and Policy*, 8(2), 112-134.

³⁰ Choi, C. (2021). Issues in Real Estate Taxation and Rationalization of Property Taxation. *Journal of Urban Studies*. <https://doi.org/10.1016/j.jus.2021.03.014>

pihak, baik individu maupun korporasi, telah menimbulkan dampak yang signifikan terhadap kehidupan masyarakat, terutama kelompok masyarakat menengah ke bawah. Dampak yang ditimbulkan bersifat multidimensional, meliputi aspek ekonomi, sosial, lingkungan, hingga psikologis. Pembahasan mengenai dampak spekulasi tanah ini penting untuk memahami secara komprehensif bagaimana praktik tersebut mempengaruhi kesejahteraan masyarakat Indonesia.

Dampak ekonomi yang paling nyata dari spekulasi tanah adalah lonjakan harga tanah yang tidak sebanding dengan daya beli masyarakat. Harga tanah di kawasan perkotaan Indonesia mengalami kenaikan rata-rata 15-25% per tahun dalam periode 2018-2022, jauh melampaui tingkat inflasi nasional yang berkisar 23% per tahun.. Fenomena ini diperparah oleh aktivitas spekulasi yang menimbun tanah tanpa melakukan pengembangan produktif. Studi yang dilakukan oleh Prasetyo et al. (2023) menunjukkan bahwa di wilayah suburban Jakarta, sekitar 35% lahan yang dikuasai oleh investor besar dibiarkan kosong selama lebih dari 5 tahun dengan harapan mendapatkan keuntungan dari kenaikan harga. Praktik ini menciptakan kelangkaan artifisial yang mendorong harga tanah semakin tinggi, sementara kebutuhan masyarakat akan lahan untuk hunian dan usaha produktif terus meningkat.³¹

Konsekuensi langsung dari lonjakan harga tanah adalah menurunnya keterjangkauan perumahan bagi masyarakat. Data dari Kementerian PUPR menunjukkan bahwa backlog perumahan di Indonesia mencapai 12,75 juta unit, dengan mayoritas kebutuhan berasal dari masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Rasio harga rumah terhadap pendapatan (*house price to income ratio*) di Jakarta mencapai 14:1, yang berarti seorang pekerja harus menabung seluruh penghasilannya selama 14 tahun untuk membeli rumah tanpa mengambil kredit. Angka ini jauh melampaui standar keterjangkauan yang ditetapkan UN-Habitat, yakni maksimal 3:1. Situasi ini memaksa masyarakat kelas menengah ke bawah untuk mencari alternatif hunian di lokasi yang jauh dari pusat kota atau bekerja jarak rata-rata tempat tinggal pekerja informal di Jakarta terhadap tempat kerja mereka meningkat dari 8 km pada tahun 2015 menjadi 15 km pada tahun 2022. Hal ini tidak hanya meningkatkan biaya transportasi, tetapi juga mengurangi waktu

produktif dan kualitas hidup pekerja.³²

Spekulasi tanah telah memperdalam segregasi sosial di wilayah perkotaan. Praktik spekulasi tanah menciptakan enklave-enklave pemukiman berdasarkan kelas ekonomi, di mana kelompok masyarakat kaya terkonsentrasi di kawasan premium dengan akses infrastruktur yang baik, sementara kelompok miskin terpinggirkan ke kawasan pinggir dengan fasilitas yang minim. Fenomena ini menciptakan kesenjangan akses terhadap layanan publik, pendidikan berkualitas, dan peluang ekonomi. Ketimpangan spasial ini juga mempengaruhi kohesi sosial. Interaksi sosial antar kelas ekonomi di kota-kota besar Indonesia semakin berkurang seiring dengan meningkatnya segregasi pemukiman. Hal ini dapat mengurangi empati sosial dan solidaritas antarwarga, serta berpotensi menimbulkan ketegangan sosial di masa depan.³³

Aktivitas spekulasi tanah seringkali berujung pada penggusuran masyarakat, terutama mereka yang menempati lahan dengan status hukum yang lemah. Menurut laporan Konsorsium Pembaruan Agraria (2023), terdapat 212 kasus konflik agraria di Indonesia sepanjang tahun 2022 yang melibatkan 145.104 keluarga, dengan sebagian besar kasus terkait dengan alih fungsi lahan untuk kepentingan investasi properti dan infrastruktur. Penggusuran tidak hanya menghilangkan tempat tinggal, tetapi juga merusak jaringan sosial ekonomi yang telah terbangun dalam komunitas. Masyarakat yang mengalami penggusuran menghadapi kesulitan dalam membangun kembali mata pencaharian mereka, dengan 65% responden melaporkan penurunan pendapatan setelah relokasi. Displacement juga berdampak pada akses terhadap layanan kesehatan, pendidikan, dan infrastruktur dasar lainnya.

Spekulasi tanah menjadi salah satu pemicu utama konflik agraria di Indonesia. Data Komnas HAM mencatat bahwa konflik tanah merupakan isu pengaduan terbanyak kedua yang diterima lembaga tersebut, dengan peningkatan

kasus sebesar 18% dibandingkan tahun sebelumnya. Konflik ini seringkali melibatkan benturan antara masyarakat lokal yang telah menguasai lahan secara turun-temurun dengan pihak perusahaan atau investor yang memiliki

³¹ Prasetyo, W., Indrawati, L., & Gunawan, R. (2023). Idle Land and Land Banking Practices in Jakarta's Suburban Areas. *Land Use Policy International*, 28(3), 178-195.

³² Sari, M., & Hadiningrum, K. (2022). Distance to Work and Quality of Life: A Study of Informal Workers in Jakarta. *Indonesian Journal of Labor Studies*, 10(3), 223-241.

³³ Permana, H., Setiawan, D., & Mulyani, E. (2023). Social Segregation and Urban Cohesion in Indonesian Metropolitan Cities. *Urban Studies Indonesia*, 16(4), 312-335

sertifikat hak atas tanah. Konflik agraria yang dipicu spekulasi tanah tidak hanya berdampak pada kehilangan aset, tetapi juga menimbulkan trauma psikologis, ketidakpastian hukum, dan meningkatkan potensi kekerasan. Dalam beberapa kasus, konflik ini berlangsung selama bertahun-tahun tanpa penyelesaian yang adil, meninggalkan luka sosial yang mendalam dalam masyarakat.³⁴

Spekulasi tanah mendorong terjadinya urban sprawl atau perluasan kota yang tidak terencana dengan baik, dengan pola perkembangan yang melompat-lompat (*leapfrog development*) akibat spekulasi tanah. Pola ini menciptakan inefisiensi dalam penyediaan infrastruktur dan layanan publik. *Urban sprawl* yang dipicu spekulasi tanah juga meningkatkan ketergantungan pada kendaraan pribadi, memperpanjang waktu perjalanan, dan memperburuk kemacetan lalu lintas yang berdampak pada produktivitas ekonomi dan kualitas hidup.

Praktik spekulasi mengakibatkan banyak lahan dibiarkan tidak produktif dalam jangka waktu lama. Survei yang dilakukan oleh Direktorat Jenderal Penataan Ruang Kementerian ATR/BPN (2023) mengidentifikasi bahwa terdapat sekitar 23.000 hektar lahan idle di kawasan perkotaan strategis yang dikuasai oleh spekulasi. Lahan-lahan ini seharusnya dapat dimanfaatkan untuk pembangunan perumahan, fasilitas umum, atau ruang terbuka hijau yang sangat dibutuhkan masyarakat. Inefisiensi ini juga berdampak pada hilangnya potensi ekonomi dan penerimaan negara. Lahan yang tidak dimanfaatkan secara produktif mengurangi

basis pajak daerah dan menghambat pertumbuhan ekonomi lokal, potensi kerugian ekonomi akibat lahan idle di 10 kota besar Indonesia mencapai Rp 45 triliun per tahun.³⁵ Spekulasi tanah seringkali menjadi kendala dalam pembebasan lahan untuk proyek infrastruktur publik. Pemilik lahan yang melakukan spekulasi cenderung meminta harga yang sangat tinggi, jauh di atas nilai wajar, sehingga memperlambat dan membengkakkan biaya proyek pemerintah. Laporan Bappenas mencatat bahwa rata-rata waktu yang dibutuhkan untuk pembebasan lahan proyek strategis nasional adalah 3-5 tahun, dengan pembengkakan biaya mencapai 200-300% dari estimasi awal. Hambatan pembebasan lahan ini

tidak hanya menghambat pembangunan jalan, jembatan, dan fasilitas transportasi umum, tetapi juga infrastruktur sosial seperti sekolah, rumah sakit, dan taman kota. Hal ini pada akhirnya merugikan kepentingan publik dan menghambat upaya peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Spekulasi tanah seringkali melibatkan pembukaan lahan secara masif tanpa memperhatikan aspek kelestarian lingkungan. Praktik *clearing* lahan untuk spekulasi di kawasan suburban menyebabkan erosi tanah, penurunan kualitas air tanah, dan hilangnya habitat satwa liar. Di beberapa lokasi, pembukaan lahan untuk spekulasi dilakukan di kawasan resapan air atau daerah tangkapan air (*catchment area*), yang meningkatkan risiko banjir dan longsor. Degradasi lingkungan akibat spekulasi tanah juga berdampak pada perubahan iklim lokal. Pengurangan tutupan vegetasi di kawasan perkotaan akibat spekulasi tanah berkontribusi terhadap peningkatan suhu rata-rata sebesar 1,5-2°C dalam dekade terakhir. Hal ini memperburuk kondisi kenyamanan termal perkotaan dan meningkatkan kebutuhan energi untuk pendinginan ruangan.³⁶

Masyarakat yang menempati lahan dengan status hukum yang lemah atau berada di kawasan yang menjadi target spekulasi hidup dalam ketidakpastian konstan akan masa depan tempat tinggal mereka. Perasaan tidak aman (*insecurity*) terkait hunian berdampak negatif terhadap kesejahteraan psikologis, dengan manifestasi berupa kecemasan kronis, depresi, dan menurunnya kepercayaan terhadap institusi pemerintah. Ketidakpastian ini juga menghambat investasi masyarakat untuk memperbaiki atau mengembangkan hunian mereka, yang pada akhirnya mempengaruhi kualitas lingkungan pemukiman secara keseluruhan. Hal ini menciptakan siklus yang merugikan di mana ketidakpastian bermukim menurunkan kualitas hidup, yang kemudian semakin memperdalam marginalisasi sosial ekonomi.³⁷

Regulasi negara memainkan peran krusial dalam membentuk, membatasi, dan mengarahkan aktivitas spekulasi di pasar keuangan dan properti. Kebijakan yang diterapkan oleh pemerintah tidak hanya berfungsi sebagai alat kontrol untuk

³⁴ Nurjanah, S., & Wibowo, A. (2023). Agrarian Conflicts in Indonesia: Psychological Trauma and Social Impacts. *Journal of Agrarian Studies*, 7(1), 56-79

³⁵ Budiman, A., & Santoso, H. (2022). Economic Losses from Idle Land in Indonesian Metropolitan Areas. *Indonesian Journal of Urban Economics*, 8(3), 234-251

³⁶ Saptarini, D., Wijaya, K., & Hermawan, A. (2022). Urban Heat Island Effect and Vegetation Loss in Indonesian Metropolitan Areas. *Climate and Environment Research*, 19(1), 4562.

³⁷ Kusuma, A., & Handayani, T. (2023). Housing Insecurity and Psychological Well-being in Indonesian Urban Communities. *Journal of Community Psychology Research*, 11(3), 201-220.

mencegah eksternalitas negatif dari spekulasi berlebihan, tetapi juga sebagai instrumen untuk mendorong stabilitas ekonomi makro dan melindungi kepentingan publik. Dalam konteks ekonomi modern, spekulasi tidak dapat dipahami secara terpisah dari kerangka regulasi yang mengaturnya, karena regulasi tersebut secara langsung mempengaruhi insentif, perilaku pelaku pasar, dan hasil akhir dari aktivitas spekulatif. Regulasi negara dalam konteks spekulasi harus dipahami dalam dua dimensi utama: dimensi preventif dan dimensi korektif. Dimensi preventif

mencakup kebijakan yang bertujuan untuk mencegah pembentukan gelembung aset dan mencegah risiko sistemik, sementara dimensi korektif berfokus pada intervensi ketika pasar telah mengalami disfungsi atau ketika spekulasi telah menciptakan ketidakstabilan. Dalam kedua dimensi ini, instrumen kebijakan yang digunakan sangat beragam, mulai dari regulasi mikroprudensial yang menargetkan institusi keuangan individual, hingga kebijakan makroprudensial yang bertujuan menjaga stabilitas sistem keuangan secara keseluruhan. Peran regulasi negara menjadi semakin penting dalam era globalisasi keuangan, di mana spekulasi tidak lagi terbatas pada pasar domestik tetapi melibatkan aliran modal lintas negara yang masif. menunjukkan bahwa dalam sistem keuangan yang terintegrasi secara global, ketiadaan regulasi yang memadai dapat menyebabkan spillover effect yang signifikan, di mana gelembung aset di satu negara dapat dengan cepat menyebar ke negara lain melalui berbagai saluran transmisi, termasuk perdagangan, investasi portofolio, dan ekspektasi pasar. Oleh karena itu, regulasi nasional harus dirancang dengan mempertimbangkan dimensi internasional dari spekulasi dan koordinasi kebijakan antar negara³⁸

Dampak langsung dari kebijakan anti-spekulasi dapat diamati melalui perubahan dalam volume transaksi, volatilitas harga, dan komposisi pelaku pasar. Ketika pemerintah menerapkan kebijakan restriktif seperti peningkatan pajak transaksi atau pembatasan pembiayaan untuk pembelian properti multipel, respons pasar biasanya cukup cepat dan dapat diukur secara kuantitatif. Penelitian empiris oleh Igan dan Kang (2021) menggunakan data dari berbagai negara menunjukkan bahwa kebijakan makroprudensial yang menargetkan pasar properti, seperti

pembatasan *loan-to-value ratio* (LTV) dan *debt-service-to-income ratio* (DSTI), efektif

dalam mengurangi pertumbuhan dan memoderasi kenaikan harga dalam jangka pendek.

Namun, efektivitas kebijakan dalam mengendalikan spekulasi tidak selalu linier atau permanen. Fenomena yang sering terjadi adalah apa yang disebut sebagai *regulatory arbitrage*, di mana pelaku pasar mencari celah dalam regulasi atau memindahkan aktivitas spekulatif mereka ke segmen pasar atau instrumen yang tidak atau kurang diatur. Misalnya, ketika pemerintah Indonesia memberlakukan pembatasan LTV untuk kredit kepemilikan rumah (KPR), terjadi peningkatan signifikan dalam pembiayaan melalui skema *peer-to-peer lending* dan *crowdfunding* properti yang pada saat itu belum sepenuhnya diregulasi

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, dapat disimpulkan Pengaturan PBB dalam sistem hukum perpajakan Indonesia saat ini merupakan bentuk desentralisasi fiskal yang menerapkan sistem dualisme wewenang berdasarkan undang-undang HKPD. Dalam sistem ini, Pemerintah Pusat melalui Ditjen Pajak mengelola sektor P3 (Perkebunan, Perhutanan, dan Pertambangan), sementara Pemerintah Daerah mengelola sektor P2 (Perdesaan dan Perkotaan) guna meningkatkan kemandirian fiskal daerah. Meski regulasi telah mapan, implementasinya masih menghadapi tantangan pada akurasi integrasi data objek pajak, penilaian NJOP, serta tingkat kesadaran hukum masyarakat.
2. Spekulasi tanah di Indonesia secara sistemik berdampak pada terhambatnya pemenuhan hak atas hunian layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah akibat lonjakan harga tanah yang tidak terkendali (*land price bubble*). Fenomena ini menciptakan ketimpangan penguasaan aset agraria yang tajam, di mana lahan produktif sering kali dibiarkan telantar oleh para spekulan, sementara masyarakat lokal kehilangan akses terhadap ruang hidup dan sumber ekonomi. Secara hukum dan ekonomi, praktik ini memicu tingginya biaya pembangunan infrastruktur publik serta memperkeruh konflik pertanahan yang merugikan posisi tawar masyarakat kecil dalam struktur agraria nasional.

³⁸ Minsky, H. P. (2008). *Stabilizing an unstable economy*. McGraw-Hill. (Original work published 1986)

B. Saran

1. Upaya perbaikan sistem pemungutan PBB ke depan harus difokuskan pada percepatan digitalisasi administrasi melalui e-PBB untuk meningkatkan transparansi, yang dibarengi dengan sinkronisasi data lintas instansi antara Pemerintah Daerah, DJP, dan BPN guna menghindari tumpang tindih objek pajak. Selain itu, diperlukan penguatan edukasi dan sosialisasi kepada masyarakat mengenai peran strategis PBB dalam pembangunan daerah demi meningkatkan kepatuhan wajib pajak secara sukarela.
2. Pemerintah perlu memperkuat instrumen pengendalian pertanahan melalui penerapan pajak progresif terhadap tanah telantar dan optimalisasi fungsi Bank Tanah guna memutus rantai spekulasi yang merugikan publik. Selain itu, diperlukan sinkronisasi kebijakan antara regulasi tata ruang dengan sistem perpajakan yang lebih ketat untuk memastikan bahwa pemanfaatan tanah benar-benar ditujukan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Penguatan aspek legalitas dan transparansi data pertanahan juga menjadi krusial agar masyarakat terlindungi dari praktik mafia tanah yang kerap memanfaatkan celah spekulasi untuk keuntungan sepihak.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Anang Dony, I., & Indra Yudha, K. (2024). *Kepastian Hukum Tanah: Pendaftaran, Investasi, dan Pertumbuhan Ekonomi di Era MEA*.
- Kafrawi, R. M. (2022). Kajian Yuridis Badan Bank Tanah Dalam Hukum Agraria Indonesia. *Perspektif Hukum*, 109-138.
- Mardiasmo, M. B. A. (2016). *PERPAJAKAN—Edisi Terbaru*. Penerbit Andi.
- Mardiasmo.1997. *Otonomi dan Manajemen Keuangan Daerah*. Andi Yogyakarta
- Mokamat .2009. Analisis faktor yang mempengaruhi Efektivitas Penarikan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Grobogan. Skripsi. Universitas Diponegoro:Semarang.
- Peter Mahmud Marzuki, 2011, “*Penelitian Hukum*”, Prenada Media Grup, Jakarta,
- Ratnawati, J., & Hernawati, R. (2015). *Dasar-Dasar Perpajakan . Penerbit Deepublishing Yogyakarta*.
- Sari, D. (2013). *Konsep Dasar Perpajakan*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Soemitro, Rochmat. 2001. *Pajak Bumi dan Bangunan* (Edisi Revisi). Refika Aditama
- Soerjono Soekanto, 1986, “*Pengantar Penelitian Hukum*”, UI-Press, Jakarta.
- Jurnal
- Agarwal, S. (2020). Tax evasion, capital gains taxes, and the housing market. *Journal of Public Economics*. <https://doi.org/10.1016/j.jpubeco.2020.104253>
- Agustina, R., & Pratama, D. (2021). Analisis Variasi Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik*, 12(2), 145-162.
- Asadov, A.I., Ibrahim, M.H. & Yildirim, R. (2023), *Impact of House Price on Economic Stability: Some Lessons from OECD Countries*. *J Real Estate Finance Econ*.
- Divya, R., Damai Sari, I., Yuanita, P., & Vientiany, D. (2024). Peranan hukum pajak sebagai sumber keuangan negara pada pembangunan nasional dalam upaya mewujudkan kesejahteraan rakyat. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Digital*, 1(4), 961–966
- Fanama, V., & Pratikto, R. (2020). Bubble Property di Indonesia: Analisis empiris survei harga properti residensial. *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)*, 15(2)
- Fuqoha, Nugraha, L. F., Solehah, D. A., & Khaerunnisa, S. K. (2023). Harmonisasi Regulasi Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Diantara Kesejahteraan Sosial dan Kepentingan. *Jurnal Inovasi dan Kreativitas (JIKA)*, 3(1), 68-75.
- Gudang Jurnal Multidisiplin Ilmu. (2024). Pengaruh Sistem Hukum Terhadap Dinamika Sosial Masyarakat. *Gudang Jurnal Multidisiplin Ilmu*.<https://gudangjurnal.com/index.php/gjmi/article/download/1061/995>
- Harahap, P. K. (2024). Kedudukan Peraturan Presiden dalam Struktur Hierarki Perundang-undangan Pasca UU No. 13 Tahun 2022. *Asas Wa Tandhim: Jurnal Hukum, Pendidikan & Sosial Keagamaan*.
- Haryanto, B., & Sulistyowati, E. (2023). Pengaruh Modernisasi Sistem Pembayaran terhadap Kepatuhan Wajib Pajak PBB-P2. *Indonesian Journal of Public Finance*, 4(1), 34-51.
- Hutabarat, A. K., Sitorus, A. S., & Sari, K. E. (2025). Analisis Pajak Bumi dan Bangunan (PBB): Konsep, Implementasi, dan Peranannya dalam Penerimaan Daerah.

- Jurnal Akademik Ekonomi Dan Manajemen*, 2(2), 675-690.
- Kurniati, N., & Surya, S. M. (2023). Urgensi Bank Tanah dalam Mendukung Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum. *Bina Hukum Lingkungan*, 8(1), 23-36.
- Kusuma, P. A., & Arianto, B. (2023). Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terhadap Pendapatan Asli Daerah: Studi Kasus Kabupaten/Kota di Jawa Tengah. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 21(1), 6784.
- Lestari, D., & Fitriani, R. (2022). Efektivitas Sistem Official Assessment dalam Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Pemerintah Daerah. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan Daerah*, 17(2), 189-205.
- Mawaddah, P. (2020). *Spekulasi Tanah dalam Pembangunan CBD (Central Business District) di Kota Medan (Studi Deskriptif di Kelurahan Sei Mati Kecamatan Medan Maimun)* (Doctoral dissertation, Universitas Sumatera Utara).
- Meyer, M. (2020). *The Market, Market Failures, and Market Interventions. In: Liberal Democracy. SpringerBriefs in Political Science. Springer, Cham.*
- Munawaroh, S. 2020. Dampak Pengalihan PBB-P2 menjadi Pajak Daerah Peluang dan Tantangan. *Jurnal Riset Manajemen dan Akuntansi*, 2(1), 9-13.
- Nasution, H. R., Mutmainah, A., Khairiyah, D. (2024). Analisis implementasi pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Indonesia. *Jurnal Rumpun Manajemen dan Ekonomi*, 1(3), 520-528.
- Nugroho, H., & Santoso, B. (2023). Progressive property taxation and speculation control in Indonesian cities. *Journal of Urban Economics and Policy*, 8(2), 112-134.
- Permatasari, I., & Novitasari, D. (2021). Strategi Optimalisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan melalui Penguatan Sistem Informasi Manajemen. *Jurnal Manajemen Keuangan Publik*, 5(2), 156-173.
- Prasetyo, H., & Handayani, T. (2022). Mekanisme Penyelesaian Sengketa Pajak Bumi dan Bangunan: Analisis Perlindungan Hukum Wajib Pajak. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 52(3), 678-695.
- Prasetyo, W., Indrawati, L., & Gunawan, R. (2023). Idle Land and Land Banking Practices in Jakarta's Suburban Areas. *Land Use Policy International*, 28(3), 178-195.
- Purwanto, E., & Ramadhani, F. (2023). Pengecualian Objek Pajak Bumi dan Bangunan: Kajian dari Perspektif Kepentingan Sosial dan Lingkungan. *Jurnal Kebijakan Publik*, 14(1), 23-41.
- Rahayu, S., & Lingga, I. (2022). Desentralisasi Fiskal dan Pengalihan Kewenangan Pemungutan PBB-P2: Implikasi terhadap Kemandirian Fiskal Daerah. *Jurnal Otonomi Daerah*, 10(2), 134-152.
- Roestamy, M., Martin, A. Y., Rusli, R. K., & Fulazzaky, M. A. (2022). *A review of the reliability of land bank institution in Indonesia for effective land management of public interest. Land use policy*, 120, 106275.
- Santoso, B., & Wibowo, A. (2023). Penerapan Prinsip Keadilan dalam Penetapan Nilai Jual Kena Pajak Bumi dan Bangunan. *Jurnal Perpajakan Indonesia*, 7(1), 89-106.
- Wardani, K., & Nugroho, S. (2022). Mekanisme Penetapan Nilai Jual Objek Pajak dalam Sistem Pemungutan PBB di Indonesia. *Jurnal Administrasi Perpajakan*, 9(2), 201-219.
- Wulandari, P., & Setiawan, D. (2022). Intensifikasi dan Ekstensifikasi Pajak Bumi dan Bangunan: Faktor-faktor yang Mempengaruhi Keberhasilannya. *Jurnal Riset Akuntansi dan Perpajakan*, 9(1), 112-130.
- Sari, M., & Hadiningrum, K. (2022). Distance to Work and Quality of Life: A Study of Informal Workers in Jakarta. *Indonesian Journal of Labor Studies*, 10(3), 223-241.
- Permana, H., Setiawan, D., & Mulyani, E. (2023). Social Segregation and Urban Cohesion in Indonesian Metropolitan Cities. *Urban Studies Indonesia*, 16(4), 312-335

Perundang-undangan

- Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 Tentang Ketentuan Umum Perpajakan
- Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.07/2010 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Sebagai Pajak Daerah
- Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi

dan Bangunan

Website

Tricore Property, 2025.
<https://properti.tricoreindonesia.co.id/kebijakan-pemerintah-dalam-pengendalian-harga-tanah/>
Bapenda Jakarta. 2025. penyempitan-lahan-jakarta

