

Optimalisasi Pajak Progresif sebagai Instrumen Penertiban Tanah Terlantar: Studi Komparatif dan Rekonseptualisasi Kebijakan Pertanahan di Indonesia

Andi Renald^{1*}, Muhammad Riyan Kachfi Boer²

¹Direktorat Pengendalian Hak Tanah, Alih Fungsi Lahan, Kepulauan dan Wilayah Tertentu, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, Indonesia

²Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara, Kendari, Indonesia

* Koresponden email: muhammad.rkboer@atrbtn.go.id

Nomor handphone: +62-85242-128080

Vol 5, No. 1
April 2025

Received
Jan 22th, 2025

Accepted
March 5th, 2025

Published
April 9th 2025

ABSTRACT

Following the enactment of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles (UUPA), the unification of land law in Indonesia restored the authority over land to the state and the Indonesian people. However, land tenure inequality persists due to the widespread abandonment of land, while public demand for land as a means of livelihood continues to rise. This study aims to analyze the optimization of land use through a juridical approach based on Government Regulation Number 20 of 2021 concerning the Control of Abandoned Areas and Land, using a comparative study of similar policies in several other countries. The findings reveal that Indonesia's mechanism for regulating abandoned land has yet to make optimal use of fiscal instruments. In fact, tools such as progressive taxation, incentives, and tax relief based on land value taxation have proven effective in reducing land abandonment in various countries. These fiscal mechanisms serve a dual function: as a regulatory instrument that deters land neglect through economic disincentives and as a budgetary instrument that generates funds for regional development. This study recommends integrating such fiscal mechanisms into the provisions of Government Regulation Number 20 of 2021 as a preventive measure before the implementation of sanctions such as the revocation of rights and state repossession.

Keywords: *Idle land, Progressive tax, Productive land*

INTISARI

Pascalahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), unifikasi hukum pertanahan telah mengembalikan penguasaan tanah kepada negara dan bangsa Indonesia. Namun, ketimpangan penguasaan tanah masih terjadi akibat banyaknya tanah yang ditelantarkan, sementara kebutuhan masyarakat akan tanah sebagai sumber penghidupan terus meningkat. Penelitian ini bertujuan menganalisis optimalisasi pemanfaatan lahan melalui pendekatan yuridis berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar, dengan studi komparatif terhadap kebijakan serupa di beberapa negara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme penertiban tanah telantar di Indonesia belum memanfaatkan instrumen fiskal secara optimal, padahal instrumen seperti pengenaan pajak progresif, pemberian insentif, dan relaksasi pajak berbasis *Land Value Taxation* telah terbukti efektif menekan penelantaran tanah di berbagai negara. Mekanisme pajak ini berfungsi ganda: sebagai instrumen *regulerend* yang memberikan efek jera bagi pemilik tanah, sekaligus sebagai instrumen *budgeter* yang menghimpun dana untuk pengembangan wilayah. Penelitian ini merekomendasikan integrasi mekanisme fiskal tersebut dengan ketentuan dalam PP Nomor 20 Tahun 2021 sebagai langkah preventif sebelum penerapan sanksi penghapusan hak dan penguasaan oleh negara.

Kata Kunci : Tanah telantar, Pajak progresif, Tanah produktif

A. Pendahuluan

Sistem pertanahan di Indonesia tidak terlepas dari sejarah kolonialisasi. Pemerintah Hindia Belanda menerapkan dualisme hukum yaitu hukum Eropa yang berlaku untuk masyarakat Eropa dan hukum adat yang berlaku untuk masyarakat pribumi (Fahmi, 2020). Dualisme atau pluralisme hukum ini juga berlaku dalam

hukum tanah Indonesia yaitu dikenalnya hukum tanah adat dan hukum tanah barat serta hukum tanah pelengkap yaitu hukum tanah antar golongan, hukum tanah administrasi dan hukum tanah swapraja (Hutagalung dkk., 2012). Setelah Indonesia merdeka, dibuat undang-undang yang menghapus dualisme aturan serta peraturan lama di bidang pertanahan melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) (Fathoni dkk., 2022). UUPA merupakan sebuah revolusi hukum yang mengubah dasar pemikiran dan landasan politik agraria di Indonesia yang dulunya berorientasi pada kepentingan kolonial menjadi tata tanah nasional untuk kepentingan rakyat Indonesia (Nurjannah, 2014). Pasca diberlakukannya UUPA, hak-hak perorangan dan badan hukum berdasarkan Hukum Tanah Adat dan Hukum Tanah Barat diunifikasi menjadi hak atas tanah yang diakui oleh hukum nasional (Hutagalung dkk., 2012). Akan tetapi hal ini menyebabkan beberapa permasalahan seperti penguasaan tanah secara berlebihan seperti fakta bahwa terdapat 70% tanah di Indonesia dikuasai oleh korporasi dan hanya dimiliki sebagian kecil masyarakat sehingga menciptakan pengangguran dan ketidakmerataan sumber bahan pangan (Aprilliani dkk., 2020). Penguasaan tanah secara berlebihan tidak terlepas dari daya tarik dan keuntungan yang timbul dari kepemilikan tanah. Berdasarkan data Indeks Harga Properti Perumahan 2024 yang dilakukan oleh Badan Pusat Statistik, properti memperoleh kenaikan sebesar 10,43% sejak tahun 2020.

Harga tanah yang cenderung naik disebabkan suplai tanah yang bersifat tetap tetapi permintaan terus bertambah seiring pertumbuhan penduduk dan kebutuhan akan tempat tinggal, kantor, pusat perbelanjaan dan sebagainya (Panuntas dkk., 2018). Karena sifatnya yang cenderung naik menyebabkan banyak tanah dikuasai secara berlebihan oleh pihak yang memiliki modal dengan alasan investasi dan tabungan di masa depan, namun penguasaan tersebut tidak diimbangi dengan niat untuk mengusahakan sehingga dibiarkan tidak diurus, hal ini merupakan pelanggaran terhadap fungsi sosial atas tanah (Yuwono, 2009). Penguasaan tanah yang tidak disertai pemanfaatan di atasnya menyebabkan banyaknya tanah telantar yang tidak hanya berdampak pada terhambatnya pembangunan tetapi juga melahirkan berbagai macam permasalahan seperti penggunaan tanah yang tidak efisien dan munculnya area kumuh yang merusak lingkungan (Yani, 2023). Selain itu tanah telantar juga dapat menyebabkan krisis pangan dan ekonomi seperti yang terjadi di Bangka bahwa masyarakat meninggalkan dan menelantarkan tanah perkebunan tanaman lada, mereka beralih profesi menjadi pekerja tambang dengan alasan bahwa komoditas pertanian tersebut tidak memberikan dampak ekonomi yang berkelanjutan bagi petani, kelangkaan lada pun terjadi dan menyebabkan kenaikan harga (Pandoyo, 2018).

Tanah telantar adalah kondisi tanah sudah tidak produktif dan tidak bertuan secara fisik (Yani, 2023). Keberadaan tanah telantar merupakan cerminan ketidakadilan segelintir orang memiliki tanah yang luas namun tidak diusahakan padahal di waktu yang sama jutaan masyarakat tidak memiliki tanah sebagai sumber penghidupan (Utami dkk., 2018). Seperti data dari Lembaga Demografi UI tahun 2014, ada sekitar 50 juta atau sekitar 20,5% penduduk Indonesia yang belum memiliki rumah (Ardiyanti & Rahaju, 2019). Begitu banyaknya tanah-tanah yang

dimiliki tetapi ditelantarkan begitu banyak terjadi, berdasarkan data dari *Forest Watch Indonesia*, terdapat 1,5 juta lahan HGU yang tidak digunakan sebagaimana mestinya, selain itu data dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional ada sekitar 400 ribu hektar tanah yang tidak dimanfaatkan pemiliknya (Sibuea, 2020). Tanah telantar didominasi oleh tanah korporasi dan penguasaan tanah 52% dikuasai oleh 0,2% orang, 84% petani menguasai tanah kurang dari 1 Ha (Warman, 2018).

Pada dasarnya penguasaan secara berlebihan bertentangan dengan prinsip keadilan sosial yang ada dalam UUPA (Prasetya, 2024). Hal ini tertuang dalam pasal 6 UUPA bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial dan tercermin dalam aturan-aturan pelaksanaannya seperti dalam Perpu Nomor 56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian dengan membatasi penguasaan dan pemilikan tanah yang berlebihan melalui penetapan luas maksimum dan luas minimum tanah pertanian dan perumahan, namun pelaksanaan tidak dilakukan secara tegas dan benar sehingga ketimpangan tetap terjadi. Dalam mengatasi permasalahan tanah telantar, pemerintah sudah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar bahwa jika terbukti terdapat penelantaran maka tanah dikuasai oleh negara untuk dapat digunakan dan dimanfaatkan kembali. Hal ini berbeda dengan mekanisme yang dilakukan oleh beberapa negara maju dan berkembang lain. Penanganan tanah telantar tidak dilakukan dalam bentuk penguasaan kembali tanah kepada negara tetapi dengan menerapkan pajak dan disinsentif atas tanah yang terbukti tidak digunakan dan tidak diusahakan.

Kajian pajak terhadap tanah telantar dalam hukum nasional Indonesia merupakan hal yang penting untuk dapat mengetahui apakah hukum yang berlaku saat ini masih mengedepankan aspek sosial dan aspirasi publik demi terciptanya keadilan dan emansipasi publik sebagaimana definisi hukum responsif yang dikemukakan oleh Nonet dan Selznick (Soedjono, 2000). Permasalahan mengenai tanah telantar memerlukan perhatian yang serius dan kajian yang komprehensif baik melalui pendekatan hukum nasional maupun perspektif dan mekanisme yang diterapkan di berbagai negara.

Meskipun berbagai penelitian telah mengkaji masalah tanah telantar dari berbagai perspektif, masih terdapat beberapa celah (gap) yang perlu dieksplorasi lebih mendalam. Penelitian-penelitian sebelumnya seperti yang dilakukan oleh Yani (2023) dan Utami dkk. (2018) lebih banyak fokus pada aspek hukum dan dampak sosial ekonomi dari tanah telantar, namun belum menyentuh secara komprehensif aspek fiskal sebagai instrumen penertiban. Sementara itu, Pandoyo (2018) dan Warman (2018) telah mengidentifikasi dampak ekonomi makro dari penelantaran tanah, tetapi belum mengembangkan model kebijakan fiskal yang efektif untuk mengatasi masalah ini. Penelitian oleh Sibuea (2020) dan Ardiyanti & Rahaju (2019) memberikan data empiris tentang luas tanah telantar, namun belum mengaitkannya dengan instrumen pajak sebagai solusi. Di sisi lain, mekanisme penertiban tanah telantar melalui penguasaan negara sebagaimana diatur dalam PP No. 20 Tahun 2021 yang dikaji oleh Fathoni dkk. (2022) belum dibandingkan secara mendalam dengan model pajak progresif dan disinsentif fiskal yang diterapkan di negara lain.

Kajian ini berusaha mengisi gap tersebut dengan menganalisis efektivitas instrumen pajak sebagai alternatif solusi penertiban tanah telantar, sekaligus membandingkannya dengan mekanisme yang berlaku di Indonesia saat ini dan praktik terbaik di berbagai negara. Pendekatan hukum responsif Nonet dan Selznick (dalam Soedjono, 2000) menjadi perspektif baru dalam menganalisis apakah kebijakan perpajakan terhadap tanah telantar dapat memenuhi aspirasi keadilan sosial sebagaimana dimandatkan UUPA.

B. Metode Penelitian

Tulisan ini akan berfokus pada bagaimana Indonesia bisa memaksimalkan potensi lahan dan mencegah timbulnya tanah telantar yang dilakukan dengan pendekatan penelitian hukum doktrinal melalui peraturan perundang-undangan dan studi-studi. Pendekatan peraturan perundang-undangan melalui analisis dan identifikasi ketentuan yang mengatur mengenai pengendalian tanah telantar yang ada di Indonesia sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar. Lebih lanjut, penelitian ini juga akan menggunakan studi komparatif baik dari negara yang menerapkan pajak atas tanah telantar di Riyadh dengan beberapa negara di kawasan Asia seperti Jepang, Manila, Thailand, Kamboja dan India sehingga dapat ditarik benang merah mengenai kekurangan dan kelebihan masing-masing.

Pada penelitian ini akan menggunakan data sekunder yang merupakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Primer yang digunakan adalah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUDNRI), Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah (PP) yang berkaitan dengan pengendalian tanah telantar. Bahan hukum sekunder mencakup buku, jurnal, penelitian dan laporan.

Setelah dilakukan pengumpulan bahan menggunakan teknik studi pustaka, selanjutnya dianalisis sesuai dengan permasalahan yang akan diteliti. Analisis dilakukan secara menyeluruh, teratur dan sistematis sehingga melahirkan kesimpulan dan saran mengenai masalah yang dikaji.

C. Hasil dan Pembahasan

C.1. Pengendalian tanah telantar di Indonesia

Pada pembukaan UUDNRI alinea ke-4 bahwa tujuan pemerintahan Indonesia adalah untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial. Kesejahteraan umum sebagaimana dimaktabkan dalam pembukaan UUDNRI khususnya dalam pengelolaan sumber daya alam, direfleksikan dalam pasal 33 ayat (3) bahwa: "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat." Dalam penjelasan ini dapat disimpulkan bahwa pengelolaan sumber daya alam termasuk bumi dapat dilakukan oleh negara. Dalam hal pengelolaan tanah, dapat dilakukan dalam posisi negara sebagai

organisasi kekuasaan yang melaksanakan cita-cita bangsa melalui hak menguasai untuk mengatur penguasaan dan penggunaan tanah melalui peraturan perundang-undangan; merencanakan peruntukkan dari penggunaan tanah; dan memelihara (Hutagalung dkk., 2012).

Kewenangan penguasaan tanah oleh negara diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA bahwa negara berwenang untuk mengelola sumber daya alam yang salah satunya adalah mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa. Dalam mewujudkan hal tersebut, maka para pemilik tanah diwajibkan untuk menjaga dan memelihara tanahnya serta tidak melakukan penelantaran (Fatihah, 2023). Apabila pemilik tanah tidak menggunakan dan mengolah tanah sesuai fungsi dan nilai tanah maka tanah dapat ditetapkan sebagai tanah telantar (Warman dkk., 2019).

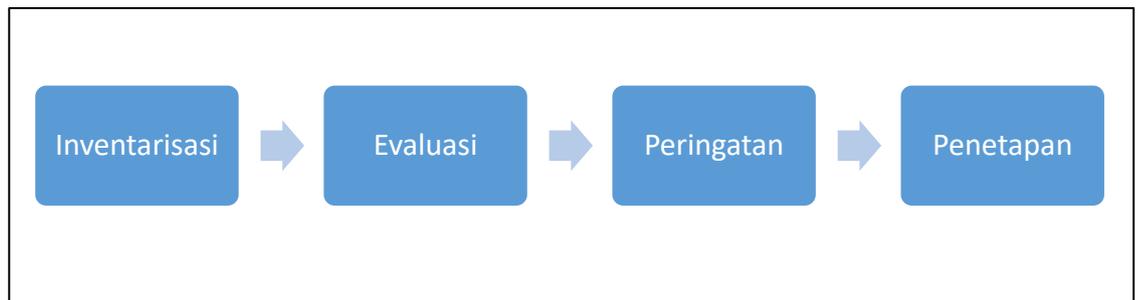
Sejarah pengaturan tanah telantar di Indonesia dimulai pada tahun 1996 dengan PP. Nomor 40 Tahun 1996 yang mengatur bahwa hak atas tanah dapat hapus jika tanah ditelantarkan. Kemudian PP. Nomor 36 Tahun 1998 mengatur secara rinci mengenai tanah telantar, namun aturan yang dimiliki masih bersifat abstrak untuk dapat dijadikan sebagai acuan dalam menertibkan tanah telantar (Sa'adah dkk., 2024). Setelah itu, tanah telantar diatur dalam PP. Nomor 11 Tahun 2010 namun dalam pelaksanaannya aturan ini mempersulit proses penetapan tanah telantar.

Oleh karena itu untuk mencegah penelantaran tanah dan sebagai bentuk perbaikan atas aturan sebelumnya, Indonesia mengeluarkan PP. Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar. Berdasarkan Pasal 7 *Jo* Pasal 1 dijelaskan bahwa tanah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan dasar penguasaan atas tanah yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan tidak dimanfaatkan dan/atau tidak dipelihara menjadi objek penertiban tanah telantar.

Tanah hak milik menjadi objek penertiban tanah telantar jika ditelantarkan sehingga dikuasai oleh masyarakat serta menjadi wilayah perkampungan, dikuasai oleh pihak lain secara terus menerus selama 20 (dua puluh) tahun tanpa adanya hubungan hukum dengan pemegang hak, atau fungsi sosial Hak atas Tanah tidak terpenuhi, baik pemegang hak masih ada maupun sudah tidak ada. Tanah hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan menjadi objek penertiban tanah telantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan dan/atau tidak dipelihara terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya hak, sedangkan tanah hak guna usaha menjadi objek tanah telantar jika sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, dan/atau tidak dimanfaatkan terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya hak.

Kemudian dalam Pasal 13, Penertiban tanah telantar diawali dengan proses inventarisasi tanah yang terindikasi telantar oleh Kantor Pertanahan, Menteri kemudian menyelenggarakan pengadiministrasian dan pemeliharaan data tanah yang terindikasi telantar dalam sistem informasi pertanahan. Data tanah terindikasi telantar ini kemudian akan ditindaklanjuti untuk ditertibkan melalui 3 tahapan yaitu evaluasi, peringatan dan penetapan tanah telantar.

Evaluasi dilakukan oleh Panitia yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Wilayah Provinsi untuk memastikan pemegang hak mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai. Jika ditemukan bahwa pemegang hak dengan sengaja menelantarkan tanah maka Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi akan menyampaikan kepada pemegang hak agar tanah diusahakan, dipergunakan, dimanfaatkan, dan/atau dipelihara paling lama 180 hari sejak diterbitkan pemberitahuan, jika pemegang hak tidak melaksanakan penyampaian tersebut maka dilakukan proses pemberian peringatan. Pemberian peringatan tertulis dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali sebagaimana diatur dalam pasal 25. Jika pemegang hak tidak melaksanakan peringatan tersebut maka Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi mengusulkan penetapan tanah tersebut sebagai tanah telantar kepada Menteri ATR/BPN sehingga hak atas tanah tersebut terhapus, hubungan hukum tanah dengan pemegang hak menjadi putus dan statusnya dikuasai langsung oleh negara dan dapat dijadikan sebagai Aset Bank Tanah atau Tanah Cadangan Umum Negara. Peraturan ini menghapus mekanisme ganti rugi yang dulunya pada Pasal 15 PP. Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar, ganti rugi diberikan oleh negara kepada negara bekas pemilik hak berdasarkan biaya yang telah dia keluarkan untuk membuat prasarana fisik atau bangunan di atas tanah yang dinyatakan telantar tersebut.



Gambar 1. Mekanisme penertiban Tanah Telantar. Sumber: PP. Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar

Menurut Maria S.W. Sumardjono, proses penentuan sebuah tanah telantar di Indonesia masih memiliki banyak kendala sebab ada banyak proses yang harus dilakukan seperti menentukan subjeknya, melihat peruntukannya, menemukan kesenjangan serta jangka waktu yang harus dilewati agar dapat dikategorikan sebagai tanah telantar (Kurniasih, 2019). Selain memakan waktu yang lama, terdapat berbagai macam alasan yang melatarbelakangi sebuah tanah menjadi telantar seperti resesi ekonomi yang menyebabkan perubahan struktur pemasaran dan tanah sulit diusahakan sesuai dengan sifat dan tujuannya (Utama dkk., 2024).

Walaupun penjelasan PP. Nomor 20 tahun 2021 ini bertujuan untuk mengakomodasi permasalahan seperti obyek, jangka waktu peringatan dan tata cara mengeluarkan tanah yang sudah dimanfaatkan dari basis data tanah terindikasi telantar, namun aturan ini terbatas hanya mengembalikan hak atas tanah pada penguasaan negara jika tanah tidak digunakan sebagaimana mestinya. Peraturan Pemerintah ini hanya mempertegas bahwa pemilik yang menelantarkan tanah harus

merevisi luas hak atas tanah yang dalam hal ini dibebankan kepada pemegang hak, jika tidak dilakukan dalam jangka waktu paling lama 180 (seratus delapan puluh) hari maka tanah yang tidak ditelantarkan menjadi satu kesatuan dengan tanah yang ditelantarkan dan kembali dikuasai oleh negara.

C.2. Pengendalian tanah telantar melalui kebijakan fiskal di beberapa negara

Tanah telantar, kosong dan dibiarkan tidak produktif merupakan isu global yang terjadi di banyak negara khususnya di daerah perkotaan yang menimbulkan lahan perkotaan kosong (*Urban Vacant Land*) seperti di Eropa, Amerika dan beberapa negara di Asia. Berdasarkan fenomena yang ditemukan di Guangzhou, ada 2 (dua) tipologi penelantaran tanah yaitu tanah yang sudah diberikan tetapi tidak disediakan yaitu tanah yang sudah disetujui oleh pemerintah untuk digunakan tetapi belum disediakan, dan tanah yang sudah disediakan tetapi tidak digunakan dan dijaga oleh pemilik tanah. Hal ini terjadi salah satunya karena tidak cukupnya investasi untuk memodali pembangunan sehingga menyebabkan terjadinya kegagalan proyek (Song dkk., 2020). Salah satu contoh lain ketika lahan pusat kota menjadi langka dan mahal, area pinggiran kota menjadi alternatif untuk menjadi pemukiman. Para pemilik tanah menimbun tanah dan menunggu untuk tidak dibangun sampai harga pasar menguntungkan (Ardiwijaya dkk., 2015).

Ada beberapa cara yang dilakukan di berbagai negara dalam mengendalikan terjadinya tanah telantar dan tidak produktif. Salah satu contoh adalah memberlakukan pengenaan pajak progresif untuk tanah telantar ada di Guatemala. Negara ini dulunya memiliki kondisi perekonomian yang buruk yang 50% populasinya hidup di bawah standar ekonomi. Sebagai negara agraris, mereka mengintensifkan program reforma agraria di bidang agrikultur untuk membantu 2 juta penduduk (2/3 dari total populasi Guatemala) yang berada di pedesaan. Mekanisme pajak progresif untuk tanah telantar dilakukan untuk mendorong penanaman atau penjualan tanah pertanian yang menganggur. Penalti diberikan kepada pemilik tanah berdasarkan nilai tanah yang dapat ditanami. Pada tahun pertama, pajak ini sebesar 1,25 Quetzal (\$1,25) per hektar (2,47 are) untuk tanah yang baik, dan turun menjadi 0,25 Quetzal (25 sen) untuk tanah yang buruk. Pajak meningkat 25 persen per tahun hingga kenaikan maksimum 100 persen pada tahun kelima (Lissner, 1957). Model pajak seperti ini membuat 4.727 pemilik lahan menjual tanah yang tidak mereka gunakan tersebut kepada petani untuk dapat berproduksi kembali.

Alzamil (2019) menjelaskan bahwa di Riyadh, pemerintah memberlakukan pajak tanah telantar (*idle land tax*) yaitu salah satu bentuk Pajak Nilai Tanah (*Land Value Tax*) mengenakan biaya tahunan untuk setiap lahan perumahan atau penggunaan komersial dalam wilayah perkotaan yang dimiliki oleh satu orang atau lebih karakter atau status hukum sebesar 2,5% dari nilai tanah untuk tanah yang tidak dikembangkan, sehingga pemilik tanah memiliki 2 pilihan yaitu membayar pajak 2,5% dari nilai tanah setiap tahun atau melakukan perencanaan dan pembangunan di atas tanah yang dimiliki. Namun Alzamil dalam penelitiannya mengatakan bahwa *idle land tax* di Riyadh tidak berdampak secara signifikan pada

penurunan nilai dan ketersediaan tanah, hal ini pertama karena tidak paksaan kepada pemilik tanah telantar untuk membayar pajak, kedua adalah beberapa pemilik tanah menemukan celah hukum dalam pengaturan pengenaan pajak seperti hanya dengan membangun pagar atau gedung kecil maka mereka bisa bebas dari pengenaan pajak dan juga regulasi tidak mengatur secara jelas bagaimana mengevaluasi tanah yang tidak dikembangkan tersebut, ketiga adalah nominal pajak 2,5% tergolong sangat kecil jika dibandingkan biaya yang harus dikeluarkan pemilik tanah untuk mengembangkan tanahnya. Kegagalan pengenaan pajak atas tanah yang ditelantarkan di Riyadh memberikan gambaran bahwa mekanisme pajak atas tanah telantar memerlukan kajian yang matang agar dapat mengurangi jumlah tanah yang tidak produktif.

Alzamil pada tahun 2019 menambahkan, agar kesalahan yang dilakukan oleh Riyadh tidak terulang maka perlu dilakukan langkah-langkah seperti dengan menghentikan penjualan tanah pemukiman kecuali sudah dibangun setidaknya seluas 200 m², hanya menjual tanah pemukiman kepada pembeli yang memiliki niat untuk membangun rumah dalam kurun waktu 1 tahun sejak pembelian, jika tidak maka biaya dikenakan dua kali lipat. Selain itu pemerintah harus memberikan fasilitas kepada developer atau pihak ketiga untuk mengembangkan tanah. Yang paling penting adalah dengan membagi distrik menjadi beberapa zona, dimana setiap zona memiliki jumlah bidang tanah yang mendefinisikan tanah-tanah yang tidak dikembangkan. Rekomendasi lain dari penelitian ini adalah dengan menetapkan harga yang tetap berdasarkan luasan tanah, jumlah jalan dan besarnya, serta jarak dari sarana dan fasilitas publik seperti sekolah dan rumah sakit. Selain itu, harus ada basis data tentang data masyarakat termasuk informasi perkebunan dan pertanian, jadi pengenaan pajak dapat dilaksanakan secara adil dan memadai. Selain itu, solusi yang dapat dilakukan oleh Riyadh adalah dengan memberlakukan mekanisme Pembiayaan Kenaikan Pajak (*Tax Increment Financing*) yaitu pajak yang dikenakan pada tanah yang tidak dikembangkan. Pajak ini digunakan untuk mengembangkan proyek-proyek infrastruktur di distrik tertentu.

Konsep pajak yang dikenakan terhadap tanah yang ditelantarkan tidak hanya diterapkan pada negara barat tetapi juga dikenal di beberapa negara di kawasan Asia sebagai solusi atas permasalahan yang dihadapi secara nasional.

Tabel 1. Pajak atas tanah telantar di negara Asia

Negara	Jenis Pajak	Tarif Pajak	Dampak
Manila	<i>Tax under Real Property Tax</i>	Pajak tambahan sebesar 0-5% terhadap tanah agrikultur minimal luas 1 hektar dan non agrikultur minimal 1000 m ² jika setengah dari lahan terbukti tidak digunakan atau dikembangkan	Penggunaan lahan menjadi lebih efektif dan efisien
Thailand	<i>Land and building Tax</i>	Pajak progresif yang bertambah 0,3% per tahun dengan maksimal 3% terhadap tanah yang dipergunakan tidak sebagaimana peruntukannya	Pajak ini lebih tinggi dari pajak properti sehingga pemilik tanah didorong untuk

Negara	Jenis Pajak	Tarif Pajak	Dampak
Kamboja	<i>Unused Land Tax</i>	Pajak sebesar 2% terhadap tanah yang tidak berpenghuni	membudidayakan tanahnya secepatnya Mencegah spekulasi dalam transaksi tanah, meningkatkan aktivitas ekonomi melalui penggunaan tanah dan pencetak lapangan kerja sehingga menghasilkan pemasukan bagi negara
Jepang	<i>Property Tax</i>	Pajak sebesar 1,8 kali dari pajak standar terhadap tanah pertanian yang tidak dibudidayakan	Mendorong produktivitas lahan pertanian
India	<i>Property Tax for Vacant Land</i>	Pajak yang dikenakan berdasarkan luasan tanah yang ditelantarkan. - 0,1-0,5% : Luas >1000 m ² - 0,025 - 0,1%: 1000 m ² -4000 m ² - 0,01-0,1% : <4000 m ²	Mencegah penelantaran tanah yang terjadi secara meluas

Sumber : (Abd Hamid dkk., 2023)

Berdasarkan data yang disajikan memberikan kesimpulan bahwa tanah telantar merupakan isu yang dihadapi banyak negara dan pajak progresif dapat dijadikan sebagai solusi untuk menjawab permasalahan tersebut walaupun dilaksanakan dengan mekanisme yang berbeda.

C.3. Penerapan instrumen fiskal dalam mengendalikan tanah telantar di Indonesia

Indonesia telah melakukan beberapa strategi dalam mengurangi tanah telantar dan tidak produktif di Indonesia dengan melakukan reforma agraria seperti redistribusi tanah kepada masyarakat khususnya yang tidak memiliki lahan dan juga memberikan ruang kepada Bank Tanah untuk mengelola dan mengoptimalkan pemanfaatan tanah yang ditetapkan sebagai tanah telantar sebagaimana diatur dalam PP. Nomor 20 tahun 2021 melalui pendayagunaan Tanah Cadangan Umum Negara (Saputra, 2022). Berdasarkan data dari Direktorat Penertiban Penguasaan, Pemilikan dan Penggunaan Tanah (P4T) pada Direktorat Jenderal Pengendalian dan Penertiban Tanah dan Ruang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, penertiban tanah telantar sampai tahun 2024 telah ditetapkan tanah telantar seluas 99.099,27 Ha yang terletak di 23 provinsi dan pendayagunaan tanah telantar (Tanah Cadangan Umum Negara) telah ditetapkan peruntukan pendayagunaan TCUN seluas 32.592,63 Ha di 19 Provinsi.

Seperti yang dijelaskan sebelumnya bahwa mekanisme penertiban tanah telantar berdasarkan PP 20 tahun 2021 menyebabkan tanah yang ditelantarkan menjadi terhapus hak atas tanahnya, hal ini memiliki dampak yang signifikan baik dari lingkungan hidup, pertahanan dan keamanan negara maupun dari segi keadilan sosial (Sa'adah dkk., 2024). Akan tetapi ada beberapa kelemahan dalam penertiban tanah telantar dalam aturan tersebut, sebab membatalkan hak kepemilikan tanah seseorang kembali kepada hak menguasai negara karena ditemukan unsur kesengajaan untuk menelantarkan tanah termasuk tindakan yang ekstrem

sebagaimana dikemukakan oleh Hutagalung (Sarjita dkk., 2013). Selain itu menurut Sa'adah (2024), hilangnya kepemilikan atas tanah merupakan isu serius yang mengakar dalam sejarah agraria di Indonesia.

Salah satu ekonom Amerika pada abad 19, Henry George dalam bukunya *Progress and Poverty* tahun 1979 mengatakan bahwa akar permasalahan yang ada di dalam tatanan masyarakat disebabkan pada kenaikan harga tanah yang menghalangi orang miskin untuk memiliki rumah, mengurangi petani untuk memiliki lahan dan menghambat investasi. Mengenakan pajak atas tanah yang dibiarkan kosong dan menganggur merupakan suatu bentuk hukuman kepada pemilik dan dapat mendorong tanah menjadi produktif, menghapus kemiskinan dan pengangguran (*Digital History of Henry George*, n.d.). Memungut pajak atas tanah yang tidak dimanfaatkan juga merupakan bentuk pertanggungjawaban pemegang hak terhadap kepentingan bersama tanpa merampas hak siapa pun (Irawan & Junarto, 2022). Menurut George (Chandra, 2024), ketika pertumbuhan jumlah manusia tidak terkendali dan melampaui kapasitas bumi maka kemiskinan dan kejahatan akan menguat. Jika dikaitkan dengan teori malthusian dan teori sewa yang dikemukakan oleh Ricardo, bertambahnya manusia akan menyebabkan upah turun namun di satu sisi membuat harga sewa (tanah) naik. Dalam konteks yang dia ambil di Irlandia, ketika populasi mencapai puncaknya, Irlandia menjadi salah satu negara yang mengekspor makanan. Akan tetapi kemiskinan dan penderitaan terjadi karena kenaikan sewa properti melesat melebihi keuntungan yang telah mereka produksi. Kenaikan harga sewa disebabkan oleh para pemilik lahan yang menimbun tanah dengan niat spekulatif, yaitu memiliki tanah dengan keinginan untuk mendapatkan keuntungan melalui penjualan kembali tanah dengan harapan bahwa tanah pada akhirnya akan naik dan kemungkinan keuntungan akan meningkat (George, 1979). Sejak tahun 1980an tanah menganggur adalah salah satu bentuk spekulasi dan mendapatkan perhatian yang cukup serius di tengah masyarakat untuk memberikan kebijakan pajak yang agresif dan kebijakan memaksa penjualan tanah dalam kondisi tertentu, sebagaimana dalam kasus perusahaan Chaebol di Korea, pemerintah mendapatkan dukungan yang luas atas kebijakan yang memaksa perusahaan-perusahaan Chaebol untuk meninggalkan kepemilikan tanah yang menganggur, hal ini kemudian mewajibkan semua pemilik tanah yang menganggur untuk mengembangkan tanah atau mendapatkan denda pajak yang cukup besar (Koppel & Kim, 1994).

Konsepsi pengenaan Pajak progresif untuk tanah telantar di Indonesia telah dilakukan dalam skala lokal oleh Pemerintah Kota DKI Jakarta melalui Peraturan Gubernur Nomor 41 tahun 2019 tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kepada Wajib Pajak Orang Pribadi atas Objek Pajak Bangunan berupa Rumah (PBB-P2) untuk Tahun Pajak 2019. Di dalam Pasal 3 menjelaskan bahwa Tanah yang tidak dimanfaatkan atau tidak diusahakan yang didefinisikan sebagai Tanah Kosong dalam aturan ini dikenakan pajak sebesar 2 (dua) kali lipat PBB-P2, sedangkan tanah kosong yang dimanfaatkan untuk masyarakat umum secara cuma-cuma mendapatkan potongan 50% dari nilai PBB-P2. Untuk

mendukung pengenaan pajak progresif atas tanah telantar, diperlukan basis data yang kuat dan *Zoning System* yang lengkap. *Zoning system* yang membantu pengambil kebijakan menyebarkan kepadatan penduduk satu daerah, selain itu zonasi juga melindungi harga properti dengan menghindari penggunaan yang inkonsisten, terakhir karena negara-negara tersebut memiliki data *base* yang kuat mengenai kepemilikan tanah dan mencegah terjadinya manipulasi (Alzamil, 2019).

Dalam penerapannya, dikenal beberapa model pengenaan pajak untuk mengurangi jumlah tanah telantar salah satunya dengan menggunakan mekanisme Pajak Nilai Tanah/*Land Value Tax* (LVT). *Land Value Tax* (LVT) atau pemajakan nilai tanah adalah pajak yang dikenakan terhadap tanah tanpa menghitung apa yang ada di atasnya atau hanya memungut pajak berdasarkan nilai dari tanah tersebut (Ramadhan, 2021). Sebagai contoh di Pennsylvania, timbulnya tanah telantar diminimalisir dengan melakukan LVT yaitu dengan menerapkan relaksasi pajak pada tanah yang dibangun struktur di atasnya sehingga pajak atas bangunan lebih rendah daripada biaya tanah. Hasilnya, terjadi peningkatan pembangunan karena pajak yang dikenakan lebih rendah dan terjadi disinsentif terhadap tanah yang tidak atau belum dikembangkan sehingga tanah telantar dijual murah kepada orang yang bisa mengembangkannya (Alzamil, 2019).

Land Value Tax pada tanah telantar adalah sebuah mekanisme pemungutan pajak atas tanah dengan cara meningkatkan biaya tanah lahan perkotaan yang menganggur. Dengan meningkatnya biaya untuk lahan perkotaan yang menganggur (tanah yang dibiarkan tidak produktif dengan niat akan dijual kembali ketika harga naik) dan menurunkan biaya pembangunan, LVT terbukti dapat meningkatkan pasokan dan kepadatan perumahan di dalam batas-batas perkotaan yang ada serta menurunkan harga perumahan. LVT dapat diartikan menjadi 2 (dua) arti yang pertama adalah reorientasi pengembangan tanah ke arah produksi yang melimpah dan lahan hunian yang efisien, yang kedua adalah resosialisasi nilai tanah yang tidak tepat akibat spekulasi. Menurut Walker (2023), LVT dapat menjelaskan hubungan antara pajak nilai tanah dan sejauh mana lahan diprioritaskan untuk dibangun daripada menganggur. Secara teori, LVT meningkatkan ketersediaan tanah di pasar karena mekanisme ini akan menghapus atau mengurangi spekulasi nilai tanah melalui mencegah konsumen yang membeli tanah yang hanya untuk menahan tanah di luar pasar dan akan menjual ketika nilai tanah dinilai cukup untuk menjamin penjualan tanah tersebut.

Selain LVT, pemungutan pajak atas tanah telantar dapat juga dilakukan melalui mekanisme *Tax Increment Financing* (TIF). TIF adalah mekanisme perpajakan yang sudah dilakukan di 44 negara dan dianggap mampu untuk mengembangkan kota dan mengurangi jumlah tanah telantar yang ada di area tersebut. Melalui TIF, pemerintah mengidentifikasi daerah yang memerlukan pengembangan disebut sebagai *TIF District*, selanjutnya dilakukan penetapan nilai dasar tanah dan dilakukan pengembangan serta investasi maka nilai tanah di daerah tersebut akan meningkat. Pajak pertambahan (*increment tax*) kemudian diaplikasikan seiring meningkatkan nilai tanah di daerah tersebut. Pajak ini kemudian diputar kembali untuk mendanai

pembangunan infrastruktur publik di *TIF District* untuk merangsang pertumbuhan di daerah tersebut khususnya jika daerah tersebut tidak dapat menarik investasi dengan sendirinya (Dye, 2000).

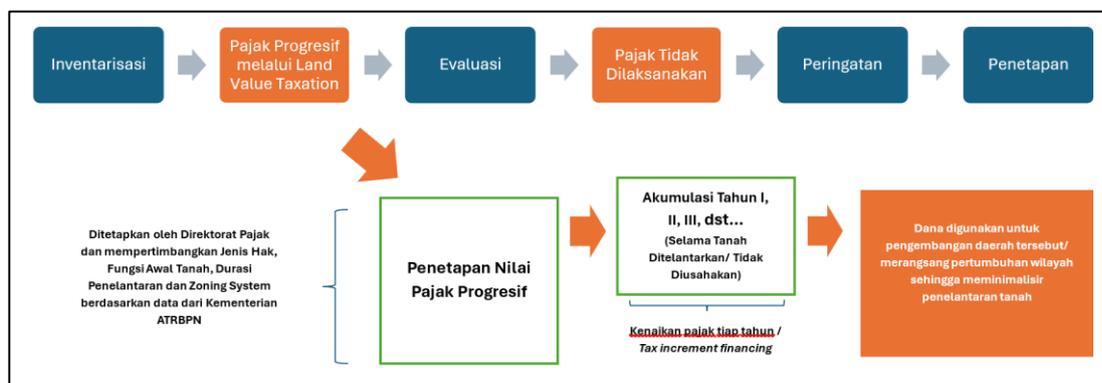
Menurut Apriani & Inayati (2020), pemerintah dapat menerapkan pajak progresif atas tanah telantar sebagai bentuk kontrol melalui kebijakan fiskal melalui 3 (tiga) aspek, yang pertama berdasarkan jenis properti/objek dan subjek pajaknya, kedua berdasarkan fungsi dari tanah itu sendiri, yang ketiga berdasarkan berapa lama tanah tersebut telantar. Berdasarkan kajian tersebut, penerapan pajak yang dilakukan oleh DKI Jakarta, memberikan keuntungan karena pajak progresif akan memberikan efek jera kepada pemilik yang tidak memanfaatkan tanah namun pada penerapannya pajak progresif dikenakan, ditetapkan dan dikelola oleh masing-masing daerah sehingga dalam merumuskan tarif pajak perlu ada analisis dan akan berbeda daerah satu dengan yang lain, selain itu karena tidak adanya integrasi data antara Kementerian ATR/BPN dengan Direktorat Jenderal Pajak menyebabkan pengawasan dan implementasi konsep ini lemah.

Berdasarkan praktik-praktik yang sudah dijelaskan di atas, pajak merupakan salah satu alternatif untuk mengendalikan timbulnya tanah telantar sebagaimana telah dilakukan di beberapa negara melalui beberapa metode. Pengaplikasian pajak progresif tanah telantar dapat dijadikan sebagai salah satu alternatif dalam menanggulangi tanah telantar di Indonesia karena pajak progresif dapat berfungsi sebagai *budgeter* dan *regulerend* (Lora & Mathon, 2021). Pertama dari fungsi *budgeter*, pajak tersebut dapat memberikan sumber pendanaan kepada kas negara, selain itu dari fungsi *regulerend*, pajak dapat mewujudkan penertiban tanah telantar dengan cara memberikan efek jera kepada pemilik tanah agar tidak menelantarkan tanahnya, pajak ini kemudian dapat digunakan untuk memberikan perlakuan terhadap tanah telantar dan merangsang pertumbuhan di daerah tersebut agar bisa berkembang melalui pemberian pendanaan dan pengembangan daerah yang tidak produktif, ketika suatu area menjadi berkembang maka penelantaran tanah menjadi minim. Penerapan pajak progresif atas tanah telantar dapat dilakukan sebagai langkah awal dalam penertiban tanah telantar sebelum dilakukan tahap peringatan dan penetapan tanah telantar, hal ini agar pemilik tanah dapat memiliki pilihan untuk membangun dan mengusahakan tanah atau membayar pajak tambahan sebagai kompensasi atas tanah yang tidak atau belum bisa untuk dibangun sebab untuk membangun dan mengusahakan tanah memerlukan perencanaan dan pembiayaan.

Konsep pengenaan pajak progresif atas tanah telantar di Indonesia dapat dilakukan dengan kombinasi mekanisme yang ada pada *Land Value Taxation* dan *Tax Increment Financing*. Pertama dengan mengidentifikasi tanah-tanah yang tidak ada kegiatan (baik bangunan maupun perusahaan) di atasnya sebagai objek dari pajak sebagaimana dilakukan dalam LVT, setelah itu diaplikasikan pajak kepada objek-objek tanah tersebut yang akan naik secara berkala selama periode penelantaran yang nominal pajak yang terkumpul digunakan kembali untuk mengembangkan daerah tersebut sebagaimana dilakukan dalam TIF. Periode pengenaan pajak dapat

ditentukan dengan batas waktu maksimal atau batas nilai pajak maksimal sebelum dilakukan penertiban tanah telantar sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 20 tahun 2021. Pajak ini akan memberikan waktu dan alternatif kepada pemilik tanah yang memang belum bisa mengusahakan tanahnya namun tetap memberikan dampak positif secara sosial, ekonomi dan lingkungan.

Pajak atas tanah telantar secara umum memberikan banyak keuntungan tidak hanya mengurangi spekulasi dan memberikan insentif terhadap penggunaan lahan secara efisien tetapi juga mendorong kegiatan pertanian serta meningkatkan ketahanan pangan. Memadukan mekanisme penetapan tanah telantar berdasarkan PP 20 tahun 2021 dengan mekanisme pajak progresif memerlukan definisi yang jelas, identifikasi yang komprehensif dan struktur objek pajak yang pasti karena gagasan ini tidak hanya menyangkut aspek teknis tetapi juga aspek normatif. Sebagai contoh bagaimana proses pemungutan pajak dilakukan, apakah kewenangan memungut pajak diberikan kepada pemerintahan daerah sebagaimana PBB dan BPHTB atau melalui direktorat pajak, termasuk bagaimana pihak terkait menciptakan kepatuhan pajak bagi pemilik tanah yang menelantarkan tanahnya. Selain itu diperlukan kajian khusus tentang bagaimana besaran pajak ditetapkan, termasuk bagaimana *zoning system* tersedia secara optimal dan berperan dalam melihat nilai tanah sebagai dasar. Dari sisi hukum, perlu diperhatikan bagaimana perangkat hukum yang mendasari mekanisme ini, apakah memerlukan Peraturan Pemerintah atau peraturan pelaksana menggunakan peraturan menteri atau peraturan daerah.



Gambar 2. Penertiban tanah telantar dengan mengadopsi *Land Value Taxation* melalui mekanisme *Tax Increment Financing*. Sumber: Analisis Penulis, 2024

Membangun mekanisme pengendalian tanah telantar yang tidak hanya berfungsi sebagai alat untuk mengontrol perilaku pemilik tanah untuk tidak menelantarkan tanah tetapi juga bisa memproduksi kapital merupakan hal yang dapat membantu negara dalam menciptakan administrasi pertanahan yang dapat mendukung berbagai kebijakan pembangunan. Hal ini sangat penting karena menurut De Soto (Suhattanto, 2017) banyak negara berkembang gagal menciptakan pemerataan kesejahteraan walaupun sudah menggunakan teknologi yang berkembang karena tidak menyadari bahwa sistem administrasi pertanahan memiliki peran yang sangat luas dan tidak terbatas pada perlindungan properti itu sendiri. Sistem pendaftaran tanah seharusnya juga mampu memberikan kontrak

sosial secara mapan dan menjangkau komunitas yang kurang cakap terhadap permasalahan hukum.

Pemerintah memiliki peran penting dalam pengendalian penggunaan lahan dan menjaga ketersediaan lahan melalui kewenangan regulasi dan kebijakan, ketika penegakan kebijakan dan pengelolaan lemah maka lahan yang menganggur akan semakin mudah untuk dihasilkan. Di masa depan, berbagai macam kebijakan dan peraturan dapat diimplementasikan dalam semua tingkatan pemerintahan baik lokal, regional maupun nasional karena negara harus bisa memastikan ketersediaan pasokan lahan dan membangun dan memanfaatkan lahan menganggur secara proporsional sehingga dapat memperlambat terjadinya urbanisasi lahan dan mengurangi tekanan terhadap lahan budidaya. Penyesuaian dalam sistem perpajakan dapat dilakukan untuk mengurangi ketergantungan pemerintah terhadap pembiayaan lahan dan akan memperkuat pengawasan, pengelolaan dan perhatian pada lahan telantar (Qu dkk., 2020).

D. Kesimpulan

Ketimpangan penguasaan tanah di Indonesia telah menyebabkan banyak tanah yang dikuasai namun tidak diusahakan, sehingga menjadi telantar dan tidak produktif. Padahal, di sisi lain, masih banyak masyarakat yang membutuhkan lahan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Pemerintah telah mengatur masalah tanah telantar melalui Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021, yang menetapkan bahwa tanah yang dinyatakan telantar akan beralih ke penguasaan negara. Meskipun aturan ini merupakan penyempurnaan dari regulasi sebelumnya, mekanisme penertiban yang diterapkan dinilai terlalu ekstrem karena memutus hubungan hukum antara pemilik dengan tanahnya tanpa menjamin bahwa tanah tersebut akan menjadi produktif. Selain itu, mekanisme ini tidak memberikan keuntungan fiskal, padahal penelantaran tanah sebenarnya melanggar hak-hak kolektif masyarakat baik secara sosial maupun fiskal, yang seharusnya dapat direhabilitasi dan manfaatnya dikembalikan kepada masyarakat.

Beberapa negara telah berhasil mengendalikan masalah tanah telantar melalui pengenaan pajak. Mekanisme ini efektif karena mengandung unsur penghukuman sekaligus rehabilitasi ekonomi. Salah satu pendekatan yang digunakan adalah penerapan pajak progresif, dimana tarif pajak meningkat setiap tahun seiring lamanya tanah dibiarkan telantar. Penerimaan dari pajak ini kemudian dapat dialokasikan untuk pengembangan daerah, sehingga mendorong produktivitas tanah dan meminimalisir penelantaran.

Berdasarkan gagasan tersebut, diperlukan rekonseptualisasi mekanisme penanganan tanah telantar di Indonesia yang menggabungkan ketentuan dalam PP Nomor 20 Tahun 2021 dengan sistem pajak progresif. Pendekatan hybrid ini diharapkan dapat menciptakan standar penanganan tanah telantar yang sesuai dengan praktik global sekaligus berkesinambungan, tanpa mengabaikan prosedur yang sudah ada. Namun, implementasinya memerlukan pemetaan yang akurat antara sistem perpajakan dengan pengembangan tanah, termasuk penyiapan sistem

basis data yang memadai (seperti zoning system) untuk menilai besaran pajak secara tepat serta menjamin kepatuhan pajak.

Daftar Pustaka

- Abd Hamid, M. N., Md Yunus, N., Berahim, N., Zainudin, A. Z., Mohd Ali, H., Najib, M., Razali, M., Mohd Yusoff, N. S., & Md Azmi, F. A. (2023). Taxation As An Alternative To Encourage Idle Land Development. *Planning Malaysia*, 21(27), 122-133. <https://doi.org/10.21837/pm.v21i27.1289>
- Alzamil, N. (2019). *The Economic Impact of Idle Land Tax on Land Prices in Riyadh City* (Doctoral dissertation). Howard University. Economics
- Apriani, R. N., & Inayati. (2020). Alternative Policy on Progressive Tax Rate on Idle Land in the Special Capital Territory of Jakarta. *Public Administration Journal*, 10(2), 127-137. <https://doi.org/10.31289/jap.v10i2.3178>
- Aprilliani, R. A., Kristiani, V., & Novia, K. (2020). Ketimpangan Penguasaan Tanah oleh Korporasi dan Warga Masyarakat dalam Optik Politik Pertanahan Nasional. *Binamulia Hukum*, 9(1), 29-44. <https://doi.org/10.37893/jbh.v9i1.360>
- Ardiwijaya, V. S., Sumardi, T. P., Suganda, E., & Temenggung, Y. A. (2015). Rejuvenating Idle Land to Sustainable Urban form: Case Study of Bandung Metropolitan Area, Indonesia. *Procedia Environmental Sciences*, 28, 176–184. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.proenv.2015.07.024>
- Ardiyanti, F., & Rahaju, T. (2019). Evaluasi Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Ngelom Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo. *Journal Publika*, 7(7), 1-6. <https://doi.org/10.26740/publika.v7n7.p%25p>
- Chandra, R. (2024). Henry George (1839-1897). In *Reflections on the Future of Capitalism: From Karl Marx to Amartya Sen*. Springer International Publishing. 145-180. <https://doi.org/10.1007/978-3-031-57595-2>
- Dye, R. F. (2000). The effects of tax increment financing on economic development. *Journal of Urban Economics*, 47(2), 306-328. <https://doi.org/10.1006/juec.1999.2149>
- Fahmi, C. (2020). The Dutch Colonial Economic's Policy on Natives Land Property of Indonesia. *PETITA: Kajian Ilmu Hukum Dan Syariah*, 5(2). 105-120. <https://doi.org/10.22373/petita.v5i2.99>
- Fathoni, M. Y., Sahrudin, & Dilaga, Z. A. (2022). Sistem Peralihan Hak Atas Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA Ditinjau Dari Perspektif Abstract dan Causal System. *Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram*, 2(1). 1-12. <https://doi.org/10.29303/prlw.v2i1.575>
- Fatihah, A. (2023). Kajian Hukum Penertiban Tanah Terlantar Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Tanah Terlantar. *Jurnal Notarius*, 2(1), 1-10. <https://jurnal.umsu.ac.id/index.php/notarius/article/view/15887>

- George, H. (1916). *Progres and Poverty, and Inquiry Into the Cause of Industrial Depressions and of Increase of Want With Increase of Wealth; the Remedy*. Garden City, N.Y., Doubleday, Page & Company. Diakses melalui the Library of Congress, <https://www.loc.gov/item/31033833/>
- Hutagalung, A. S., Kolkman, W. D., Verstappen, L. C. A., Nurlinda, I., Parwitasari, H., Qadariani, M., Sujadi, S., & Vonck, F. J. (2012). *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia* (A. S. Hutagalung, L. C. A. Verstappen, W. D. Kolkman, & R. E. Bosko, Eds.). Denpasar, Bali: Pustaka Larasan.
- Irawan, Y., & Junarto, R. (2022). Persepsi dan Minat Masyarakat Pesisir Terhadap Sertipikat Tanah. *Widya Bhumi*, 2(2), 104–122. <https://doi.org/10.31292/wb.v2i2.44>
- Kurniasih, I. (2019). Tinjauan Yuridis Penelantaran Tanah di Provinsi Jawa Barat Dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. *PEMULIAAN HUKUM*, 2(2), 1-10. <https://doi.org/10.30999/jph.v2i2.1014>
- Koppel, B., & Kim, D.-Y. (1994). *Land policy problems in East Asia : toward new choices : a comparative study of Japan, Korea and Taiwan*. East West Centre. The University of Michigan. <http://hdl.handle.net/10125/26552>
- Lissner, W. (1957). Tax on Idle Land in Guatemala. *American Journal of Economics and Sociology*, 16(4), 431-432. <https://doi.org/10.1111/j.1536-7150.1957.tb00208.x>
- Lora, V., & Mathon, B. (2021). Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Final Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. *Jurnal Mercatoria*, 14(1), 29-37. <https://doi.org/10.31289/mercatoria.v14i1.4242>
- Mintz, S., & McNeil, S. (2018). Digital History of Henry George. *Digital History*. Diakses pada 13 Januari 2025 melalui https://www.digitalhistory.uh.edu/disp_textbook.cfm?smtID=2&psid=3122
- Nurjannah, S. (2014). Undang-Undang Pokok Agraria (Uupa) sebagai Induk Landreform. *Al-Daulah : Jurnal Hukum Pidana Dan Ketatanegaraan*, 3(2), 193–205. <https://doi.org/10.24252/ad.v3i2.1436>
- Pandoyo, A. (2018). Review Buku: Krisis demi Krisis di Indonesia: Melampaui Kegagalan dan Kemujuran. *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 4(1), 115-122. <https://doi.org/10.31292/jb.v4i1.219>
- Panuntas, A. P., Nazar, M. R., & Zultilisna, D. (2018). Pengaruh Net Profit Margin, Return On Equity, dan Earning Per Share terhadap Harga Saham (Studi Empiris pada Perusahaan Property & Real Estate yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia 2013-2016). *eProceedings of Management*, 5(1), 1-12. <https://openlibrarypublications.telkomuniversity.ac.id/index.php/management/article/view/6293>

- Prasetya, D. B. C., Mujiburohman, D. A., & Supama, Y. (2024). Dinamika Legalisasi Tanah Desa di Kabupaten Sleman, Yogyakarta: Pengaturan, Pelaksanaan, dan Implikasinya. *Widya Bhumi*, 4(2), 136–158. <https://doi.org/10.31292/wb.v4i2.105>
- Qu, Y., Jiang, G., Li, Z., Shang, R., & Zhou, D. (2020). Understanding the multidimensional morphological characteristics of urban idle land: Stage, subject, and spatial heterogeneity. *Cities: The International Journal of Urban Policy and Planning*, 97(102492), 1-17. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.102492>
- Ramadhan, M. F. (2021). *Idle Land Tax Sebagai Alternatif Ekstensifikasi Pajak Bumi dan Bangunan di Indonesia* (Tesis S1). Universitas Brawijaya. Malang
- Sa'adah, F., Adjie, H., & Saleh, Moh. (2024). Hilangnya Hak Kepemilikan atas Tanah yang Terlantar (Analisis Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021). *UNES LAW REVIEW*, 6(2), 860-872. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2.1686>
- Saputra, C. D. (2022). Strategi Pemanfaatan Lahan Tidak Produktif untuk Pencapaian Pembangunan Berkelanjutan. *Jurnal Thengkyang*, 7(2), 29-95. <http://jurnal.unisti.ac.id/thengkyang/article/view/247>
- Sarjita, Budhiawan, H., & Mujiburohman, D. A. (2013). *Gugatan atas Penetapan Tanah Terlantar di Provinsi Banten*. Diakses pada 13 Januari 2025 melalui <http://repository.stpn.ac.id/243/1/2%20Gugatan%20atas%20Penetapan%20Tanah.pdf>
- Sibuea, H. Y. P. (2020). Efektifitas Pengaturan Penertiban Tanah Terlantar. *Jurnal Kajian*, 26(1), 91-103. <https://doi.org/10.22212/kajian.v26i1.3911>
- Soedjono, B. (2000). Hukum Represif dan Sistem Produksi Hukum yang Tidak Demokratis. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 7(13), 157-169. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol7.iss13.art13>
- Song, X., Wen, M., Shen, Y., Feng, Q., Xiang, J., Zhang, W., Zhao, G., & Wu, Z. (2020). Urban vacant land in growing urbanization: An international review. *Journal of Geographical Sciences*, 30(4), 669–687. <https://doi.org/10.1007/s11442-020-1749-0>
- Suhattanto, M. A. (2017). Membangun Administrasi Pertanahan Indonesia sebagai Sarana Pemerataan Kesejahteraan Ekonomi Masyarakat dengan Pendekatan Tepat Guna. *Prosiding Seminar Nasional 3rd CGISE dan FIT ISI 2016: Problematika Pertanahan Dan Strategi Penyelesaiannya*. Diakses pada 13 Januari 2025 melalui <https://osf.io/qswj6/download>
- Utami, W., Artika, I. G. K., & Arisanto, A. (2018). Aplikasi Citra Satelit Penginderaan Jauh untuk Percepatan Identifikasi Tanah Terlantar. *BHUMI : Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 4(1), 53-66. <https://doi.org/10.31292/jb.v4i1.215>
- Walker, D. B. (2023). *Reorienting Local Housing Development Trends Via Land Value Taxation: A Bottom-Up and Top-Down Quantitative Analysis*. The University of Vermont and State Agricultural College.

- Warman, K. (2018). *Perkembangan Pengaturan Pertanahan : Catatan untuk Penyusunan RUU Pertanahan*. Disampaikan pada Rapat Dengar Pendapat Umum dalam Pembahasan RUU Pertanahan di Komisi II Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia tanggal 19 Juli 2018, Jakarta. Diakses pada 13 Januari 2025 melalui <https://berkas.dpr.go.id/akd/dokumen/RJ5-20190429-015718-5604.pdf>
- Warman, K., Nurdin, Z., Andora, H., & Feril, H. (2019). *Laporan Hasil Penertiban Tanah Terlantar untuk Penyediaan Tanah Objek Reforma Agraria (TORA) di Sumatera Barat*. Fakultas Hukum Universitas Andalas.
- Yani, A. (2023). Legal Status of Wasteland and Government Control and Use of Wasteland. *Interdisciplinary Social Studies*, 2(12), 2665-2670. <https://doi.org/10.55324/iss.v2i12.548>
- Yuwono. (2009). Tanah Terlantar, Menyalahi Fungsi Sosial Tanah. *Jurnal Sosial Humaniora*, 2(1), 29-39. <https://doi.org/10.12962/j24433527.v2i1.669>