

## Intisari

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis alternatif ekstensifikasi pajak progresif atas *idle land* dalam mendorong optimalisasi pemanfaatan tanah dan mengurangi praktik spekulasi lahan di Indonesia. Pajak ini berpotensi diintegrasikan dalam skema Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan dukungan kebijakan seperti pelebaran tarif dalam Undang-Undang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD), penerapan *assessment ratio*, serta penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan PBB terutang oleh pemerintah daerah.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi literatur dan wawancara terhadap regulator, akademisi, serta praktisi perpajakan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pajak progresif atas *idle land* memiliki *disincentive power* yang dapat mengubah perilaku pemilik lahan agar lebih produktif, sejalan dengan temuan Haas dan Kopanyi (2017) serta Rosdiana dkk. (2018). Namun, tantangan implementasi tetap ada, seperti ketidakkonsistenan kebijakan antar daerah dan keterbatasan data pertanahan, sebagaimana ditemukan dalam penelitian Lebrilla (2016).

Implikasi penelitian ini mencakup rekomendasi kebijakan bagi pemerintah pusat dan daerah untuk mempertimbangkan ekstensifikasi PBB guna meningkatkan penerimaan daerah serta mengurangi spekulasi lahan. Selain itu, perbaikan sistem administrasi pertanahan melalui integrasi data antar instansi diperlukan untuk mendukung efektivitas implementasi pajak ini. Secara teoretis, penelitian ini menegaskan bahwa pajak progresif atas *idle land* dapat menjadi instrumen fiskal yang efektif dalam mengakselerasi fungsi *regulerend*, namun tidak sepenuhnya pada fungsi *budgetair*. Penelitian lebih lanjut diperlukan untuk mengevaluasi dampak jangka panjang kebijakan ini secara praktikal terhadap pasar tanah dan properti, produktivitas dalam negeri, serta pemerataan kepemilikan tanah di masyarakat.

**Kata Kunci:** Pajak progresif, *idle land*, Pajak Bumi dan Bangunan, optimalisasi tanah, spekulasi lahan.

## **Abstract**

*This study aims to analyze the alternative implementation of progressive taxation on idle land to optimize land utilization and reduce speculative land practices in Indonesia. This tax has the potential to be integrated into the Land and Building Tax (PBB) scheme with policy support such as tariff expansion under the Law on Fiscal Relations between the Central and Regional Governments (UU HKPD), the application of assessment ratios, and adjustments to the Tax Object Sale Value (NJOP) and payable PBB by local governments.*

*This study employs a qualitative approach using literature reviews and interviews with regulators, academics, and tax practitioners. The findings indicate that a progressive tax on idle land possesses disincentive power that can alter landowners' behavior toward more productive land use, consistent with the findings of Haas and Kopanyi (2017) and Rosdiana et al. (2018). However, implementation challenges remain, including policy inconsistencies across regions and limitations in land data, as highlighted in the study by Lebrilla (2016).*

*The implications of this study include policy recommendations for the central and local governments to consider the extensification of PBB to enhance regional revenue and reduce land speculation. Furthermore, improvements in land administration systems through data integration among institutions are necessary to support the effective implementation of this tax. Theoretically, this study asserts that a progressive tax on idle land can serve as an effective fiscal instrument in accelerating its \*regulerend\* function, although not entirely in its \*budgetair\* function. Further research is required to evaluate the long-term practical impacts of this policy on the land and property market, domestic productivity, and the equitable distribution of land ownership in society.*

**Keywords: Progressive tax, idle land, Property Tax (Pajak Bumi dan Bangunan), land optimization, land speculation.**