

EFEKTIVITAS PENERAPAN PAJAK CAPITAL GAIN ATAS PEMINDAHTANGANAN TANAH DALAM MEREDAM SPEKULASI DAN INFLASI HARGA TANAH DI INDONESIA

Loso Judijanto

IPOSS Jakarta

losojudijantobumn@gmail.com

Abstract

This study aims to analyse the effectiveness of capital gains tax on land transfers in curbing speculation and controlling land price inflation in Indonesia. Land speculation has been one of the main causes of uncontrolled land price increases, thereby disrupting market stability and public access to land ownership. Capital gains tax as a fiscal instrument is expected to curb speculative activities by imposing tax on profits from land sale and purchase transactions. The research method used a literature review with data sources from taxation regulations, government reports, and previous studies in the field of taxation and the property market. The results of the study show that capital gains tax has great potential to reduce land speculation and stabilise land prices, provided that it is supported by well-designed policies, effective administrative management, and a high level of taxpayer compliance. These findings emphasise the importance of synergy between fiscal policy and land governance to achieve a fair and sustainable land market in Indonesia.

Keywords: Capital Gains Tax, Land Speculation, Land Price Inflation, Property Tax, Land Market, Indonesia.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas penerapan pajak capital gain atas pemindahtanganan tanah dalam meredam spekulasi dan mengendalikan inflasi harga tanah di Indonesia. Spekulasi tanah telah menjadi salah satu penyebab utama kenaikan harga tanah yang tidak terkendali, sehingga mengganggu kestabilan pasar dan akses masyarakat terhadap kepemilikan tanah. Pajak capital gain sebagai instrumen fiskal diharapkan dapat menekan aktivitas spekulatif dengan mengenakan pajak atas keuntungan dari transaksi jual beli tanah. Metode penelitian menggunakan kajian pustaka dengan sumber data dari regulasi perpajakan, laporan pemerintah, serta penelitian terdahulu di bidang perpajakan dan pasar properti. Hasil kajian menunjukkan bahwa pajak capital gain memiliki potensi besar dalam mengurangi spekulasi tanah dan menstabilkan harga tanah, asalkan didukung oleh desain kebijakan yang matang, pengelolaan administrasi yang efektif, dan tingkat kepatuhan wajib pajak yang tinggi. Temuan ini menegaskan pentingnya sinergi antara kebijakan fiskal dan tata kelola pertanahan untuk mencapai pasar tanah yang berkeadilan dan berkelanjutan di Indonesia.

Kata Kunci: Pajak Capital Gain, Spekulasi Tanah, Inflasi Harga Tanah, Pajak Properti, Pasar Tanah, Indonesia.

Pendahuluan

Sektor pertanahan di Indonesia memiliki peranan yang sangat vital dalam pembangunan 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 investasi 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 (Smith, 2023). Di tengah pertumbuhan penduduk yang terus bertambah dan laju urbanisasi yang semakin intens, kebutuhan

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 investasi. Fenomena tersebut menimbulkan distorsi pada pasar tanah, yang semakin menjauhkan harga dari nilai fundamentalnya (Noh, 2021).

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 (Shan, 2011a). 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 (von Haldenwang, 2024).

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 (Agarwal, 2023). Inflasi harga tanah yang berlebihan mempersulit upaya pemerintah dalam 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 (Liberati, 2019a).

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 (Liberati, 2019a). 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 (Agarwal, 2020a).

Pajak capital gain merupakan jenis pajak yang dikenakan atas keuntungan investasi dari selisih harga jual dan harga beli aset, termasuk tanah dan bangunan. Dengan penerapan pajak capital gain, setiap keuntungan dari penjualan aset tanah yang diperoleh pemilik akan dikenai pungutan negara. Konsep ini bertujuan agar keuntungan yang diperoleh dari praktik spekulasi dapat dikompensasi ke dalam penerimaan negara, sekaligus mencegah perilaku spekulatif yang hanya mengejar keuntungan jangka pendek tanpa memberikan nilai tambah ekonomi yang nyata (Sarin, 2021a). Dalam banyak negara, pajak capital gain terbukti menjadi instrumen efektif dalam mengurangi

spekulasi tanah sekaligus menstabilkan harga aset properti. Karenanya, penerapan kebijakan ini di Indonesia dianggap relevan untuk menjawab permasalahan spekulasi dan inflasi harga tanah yang kian mengkhawatirkan.

Meskipun demikian, penerapan pajak capital gain atas pemindahtanganan tanah di Indonesia tidaklah sederhana. Ada banyak faktor yang memengaruhi keberhasilannya, mulai dari aspek regulasi, tata kelola administrasi, mekanisme perhitungan objek pajak, hingga kepatuhan wajib pajak. Sejarah di Indonesia menunjukkan bahwa kepatuhan dalam perpajakan masih menjadi tantangan besar, terutama karena adanya perilaku penghindaran pajak, lemahnya pengawasan, serta kompleksitas birokrasi (Zhang, 2022a). Apabila penerapan pajak capital gain tidak dirancang dengan baik, kebijakan ini justru bisa menimbulkan beban berlebihan bagi masyarakat kelas menengah yang membutuhkan tanah untuk kebutuhan riilnya, bukan untuk spekulasi. Oleh sebab itu, penting untuk menilai sejauh mana efektivitas pajak capital gain dapat berjalan sesuai tujuan tanpa menimbulkan distorsi tambahan (Adil, 2024a).

Selain faktor teknis administrasi, aspek keadilan sosial dalam penerapan pajak capital gain juga perlu dipertimbangkan. Idealnya, pajak ini lebih banyak membebani pelaku spekulasi dan investor besar yang mencari keuntungan signifikan dari transaksi tanah, bukan masyarakat kecil yang sekadar melakukan jual beli tanah untuk kebutuhan dasar. Dengan demikian, penerapan pajak capital gain harus dirancang dengan prinsip progresivitas yang adil, sehingga tidak menghambat akses masyarakat terhadap kepemilikan tanah. Kebijakan pajak yang tidak memperhitungkan keadilan justru akan menimbulkan resistensi masyarakat, yang pada gilirannya akan mengurangi efektivitas kontribusi pajak dalam pengendalian harga tanah (Samudra, 2023).

Pengalaman internasional dapat menjadi pelajaran penting bagi Indonesia dalam merancang kebijakan pajak capital gain. Negara-negara seperti Singapura, Korea Selatan, dan Amerika Serikat telah berhasil menerapkan kebijakan serupa dengan variasi mekanisme yang disesuaikan dengan kondisi pasar domestik mereka. Misalnya, Singapura menerapkan pajak tambahan khusus terhadap penjualan tanah atau properti yang dijual kembali dalam jangka waktu singkat, sehingga investor lebih terdorong melakukan investasi jangka panjang ketimbang spekulatif (Hughes, 2020). Dengan membandingkan berbagai model penerapan di negara lain, Indonesia dapat mengadaptasi strategi yang relevan sesuai dengan karakteristik pasar tanah dan kondisi sosial-ekonomi dalam negeri. Selain memberikan dampak pada stabilitas harga tanah, pajak capital gain juga memiliki potensi memperkuat penerimaan negara dari sektor perpajakan. Selama ini, sebagian besar keuntungan dari transaksi tanah berskala besar jatuh ke tangan swasta tanpa kontribusi signifikan bagi pendapatan negara (Warsito, 2024). Dengan adanya pungutan atas keuntungan dari penjualan tanah, negara bukan hanya dapat mengurangi spekulasi, tetapi juga meningkatkan kapasitas fiskal untuk membiayai pembangunan. Penerimaan tambahan ini bisa digunakan, misalnya, untuk mendanai program subsidi perumahan, pembangunan infrastruktur, atau program redistribusi tanah. Dengan demikian, pajak capital gain berpotensi menciptakan manfaat ganda, yakni menekan spekulasi sekaligus memperkuat basis pendapatan negara (Tiptardjo, 2010).

Namun, terdapat pula risiko yang perlu diantisipasi. Salah satunya adalah kemungkinan bahwa penerapan pajak capital gain justru membuat pasar tanah menjadi kurang menarik bagi investasi, yang berpotensi memperlambat dinamika sektor properti. Hal ini bisa berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi, mengingat sektor properti sering kali menjadi salah satu motor penggerak

utama investasi nasional. Oleh karena itu, perumusan kebijakan pajak capital gain harus memperhatikan keseimbangan antara kepentingan untuk mengendalikan spekulasi dengan kebutuhan menjaga iklim investasi tetap kondusif. Diperlukan kajian empiris yang komprehensif guna memastikan kebijakan ini berjalan dengan efektif tanpa menghambat pertumbuhan ekonomi (Limurti, 2022).

Dari perspektif akademik, penelitian mengenai efektivitas pajak capital gain atas pemindahtanganan tanah menjadi sangat penting dilakukan untuk memberikan bukti empiris yang dapat menjadi landasan pengambilan kebijakan. Kajian ini dapat mengungkap sejauh mana pajak capital gain berpotensi mengurangi spekulasi tanah di Indonesia, serta pengaruhnya terhadap inflasi harga tanah. Lebih jauh, penelitian ini juga akan melihat faktor-faktor yang mendukung maupun menghambat implementasinya dalam konteks sistem perpajakan Indonesia. Dengan begitu, hasil kajian ini akan memberikan kontribusi signifikan bagi literatur akademik sekaligus praktik kebijakan publik di bidang fiskal dan pertanahan.

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam studi ini adalah kajian pustaka (library research) yang berfokus pada pengumpulan, analisis, dan sintesis data dari berbagai sumber sekunder yang relevan dengan topik penelitian. Sumber data meliputi buku-buku akademik, jurnal ilmiah, laporan pemerintah, regulasi perpajakan dan pertanahan, serta hasil studi sebelumnya terkait pajak capital gain, spekulasi tanah, dan inflasi harga tanah di Indonesia maupun di berbagai negara (Paré & Kitsiou, 2020). Melalui pendekatan ini, penelitian bertujuan mengkaji teori-teori dasar, model kebijakan, serta hasil empiris yang telah ada untuk membangun kerangka analisis yang komprehensif mengenai efektivitas penerapan pajak capital gain sebagai instrumen fiskal dalam menekan praktik spekulasi dan inflasi harga tanah. Pendekatan kajian pustaka memungkinkan pemahaman yang mendalam dan holistik tanpa memerlukan pengumpulan data primer, sehingga efisiensi dan fokus analisis dapat lebih terjaga dalam konteks kebijakan perpajakan tanah (Eliyah & Aslan, 2025).

Hasil dan Pembahasan

Efektivitas Pajak Capital Gain dalam Meredam Spekulasi Tanah

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 (Limurti, 2022). 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 (Choi, 2021a).

Pajak capital gain muncul sebagai salah satu instrumen fiskal yang bertujuan untuk mengendalikan perilaku spekulatif tersebut. Dengan mengenakan pajak atas keuntungan yang diperoleh dari penjualan tanah, diharapkan pemilik tanah akan mempertimbangkan kembali insentif mereka untuk menjual tanah secara cepat demi keuntungan. Penerapan pajak ini bertujuan

menurunkan aktivitas jual beli yang berjeda waktu singkat, sehingga mengurangi perputaran spekulatif yang menyebabkan kenaikan harga tanah tanpa dukungan nilai ekonomi riil. Pajak capital gain dapat menjadi alat yang efektif untuk menyesuaikan harga pasar tanah dengan nilai fundamentalnya, mengurangi volatilitas, dan menekan perilaku penimbunan lahan (Chen, 2021a).

Namun, efektivitas pajak capital gain sangat bergantung pada desain kebijakan yang diterapkan, mencakup besaran tarif pajak, masa kepemilikan minimum sebelum tanah dijual kembali, serta pengecualian atau insentif bagi transaksi yang bersifat produktif. Jika tarif pajak terlalu tinggi dan tidak disertai mekanisme pengaturan yang adil, maka pajak ini berpotensi menimbulkan beban berlebih bagi masyarakat dan bisnis yang menggunakan tanah secara sah dan produktif (Wahyuningsih, 2025). Oleh karena itu, struktur tarif pajak harus dirancang secara hati-hati agar tidak menimbulkan distorsi tambahan yang berlawanan dengan tujuan utama pengendalian spekulasi.

Dalam konteks Indonesia, pajak capital gain atas pemindahtanganan tanah belum diterapkan secara luas dan konsekuen, meski undang-undang perpajakan telah mengakomodasi pengenaan pajak atas penghasilan dari pemindahan hak atas tanah. Praktik penegakan hukum dan administrasi perpajakan yang lemah, serta rendahnya kesadaran dan kepatuhan pihak wajib pajak menjadi hambatan utama dalam implementasi. Hal ini menyebabkan banyak pihak yang masih melakukan transaksi tanah tanpa pelaporan yang tepat, sehingga potensi pajak capital gain yang seharusnya diperoleh negara tidak optimal (Harwida & Oktavianti, 2024). Selain itu, budaya investasi tanah yang sudah lama melekat pada masyarakat Indonesia cenderung bersifat spekulatif, dimana kepemilikan tanah dianggap sebagai simbol status dan alat investasi menguntungkan di masa depan. Persepsi ini memperkuat kecenderungan membeli dan menahan tanah dalam jangka panjang tanpa memanfaatkannya secara produktif. Oleh sebab itu, penerapan pajak capital gain harus didukung dengan edukasi dan sosialisasi yang intensif agar masyarakat memahami manfaat jangka panjang dari pengendalian spekulasi tanah, serta perlunya kontribusi pajak untuk pembangunan nasional (Wahyuningsih, 2025).

Keberhasilan pajak capital gain dalam meredam spekulasi juga sangat terkait dengan sistem administrasi perpajakan yang handal dan transparan. Penggunaan teknologi informasi dalam pencatatan transaksi tanah, pengawasan, dan pelaporan pajak dapat meningkatkan akurasi data dan menekan praktik penghindaran pajak. Dengan sistem yang terintegrasi antara kantor pajak, Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan notaris, transaksi tanah dapat tercatat secara real-time dan otomatis terhubung ke perhitungan pajak capital gain, sehingga memudahkan penegakan hukum dan optimalisasi penerimaan pajak (Chen, 2021b).

Selanjutnya, kebijakan pajak capital gain harus memperhatikan potensi dampak sosial ekonomi. Misalnya, bagi masyarakat kecil yang membutuhkan akses tanah untuk kebutuhan produktif seperti bertani atau membangun rumah tinggal, beban pajak yang tinggi bisa menjadi hambatan serius. Oleh karena itu, kebijakan ini perlu diterapkan secara selektif dengan ketentuan pengecualian atau tarif preferensial untuk transaksi dengan kondisi tertentu, misalnya nomor kepemilikan yang rendah, durasi kepemilikan panjang, atau bukti penggunaan tanah yang produktif (Choi, 2021b). Selain pengaturan tarif dan sistem administrasi, dukungan regulasi yang kuat sangat penting. Pemerintah harus menetapkan aturan baku yang jelas mengenai definisi objek pajak, metode penilaian harga tanah untuk menentukan laba kena pajak, dan prosedur pelaporan yang efektif. Ketidakjelasan regulasi akan membuka celah bagi praktik manipulasi harga jual beli tanah, yang tetap

memudahkan penghindaran pajak. Oleh sebab itu, konsistensi regulasi dan harmonisasi antar lembaga terkait merupakan prasyarat mutlak untuk menjamin keberlangsungan dan efektivitas pajak capital gain (Limurti, 2022).

Dalam ranah global, banyak negara yang sudah menerapkan pajak capital gain atas transaksi properti dengan hasil yang variatif namun cenderung menunjukkan efektivitas dalam mengurangi spekulasi. Misalnya, Singapura mengenakan pajak tambahan khusus atas penjualan properti dalam waktu singkat, sehingga investor lebih terdorong untuk berinvestasi secara jangka panjang. Korea Selatan memberlakukan pajak capital gain progresif dengan tarif yang meningkat untuk durasi kepemilikan yang lebih singkat. Studi kasus ini memperlihatkan bagaimana tarif pajak yang disesuaikan dengan durasi kepemilikan dapat menjadi alat efektif menekan aktivitas spekulasi yang merugikan pasar tanah (Tiptardjo, 2010).

Pembelajaran dari penerapan internasional tersebut dapat diadaptasi bagi Indonesia dengan memperhatikan karakteristik pasar tanah domestik yang unik dan disertai evaluasi komprehensif atas dampak sosial dan ekonomi dari kebijakan pajak. Pendekatan berbasis data dan simulasi kebijakan sangat diperlukan sebelum implementasi nasional, agar pajak capital gain dapat mendukung terciptanya pasar tanah yang lebih adil dan stabil. Evaluasi secara berkelanjutan juga perlu dilakukan untuk menyesuaikan kebijakan agar responsif terhadap dinamika pasar dan kebutuhan Pembangunan (Warsito, 2024).

Salah satu indikator keberhasilan pajak capital gain dalam meredam spekulasi adalah penurunan volume transaksi jual beli tanah dalam jangka pendek yang tidak produktif, serta perlambatan peningkatan harga tanah yang terjadi. Jika pajak ini efektif, harga tanah diharapkan lebih mencerminkan nilai ekonomis sesungguhnya berdasarkan kebutuhan nyata masyarakat dan fungsi produktif lahan yang digunakan. Selain itu, pajak capital gain dapat mendorong peralihan investasi ke sektor-sektor yang lebih produktif, sehingga mendukung pertumbuhan ekonomi yang lebih berkelanjutan dan inklusif (Hughes, 2020).

Namun demikian, beberapa risiko juga perlu disikapi, seperti potensi penurunan likuiditas pasar properti yang dapat menghambat mobilitas investasi dan memperlambat pertumbuhan sektor properti. Efek negatif ini harus diminimalisir dengan perancangan kebijakan yang fleksibel, misalnya dengan pemberian keringanan pajak untuk transaksi yang memiliki tujuan produktif dan jangka panjang. Kebijakan pajak juga harus bersinergi dengan kebijakan makroekonomi dan sektor properti lainnya agar dapat mengoptimalkan dampak positif terhadap pengendalian spekulasi (Samudra, 2023).

Efektivitas pajak capital gain juga bergantung pada penegakan hukum yang tegas terhadap pelanggaran perpajakan dan transaksi ilegal. Tanpa pengawasan dan penindakan yang konsisten, potensi penghindaran pajak tetap tinggi, sehingga tujuan pengendalian spekulasi tidak tercapai. Peran aparat penegak hukum, aparat pajak, dan lembaga terkait lainnya menjadi krusial dalam memastikan kepatuhan wajib pajak dan mewujudkan transparansi transaksi tanah (Adil, 2024b).

Selanjutnya, sinergi antara kebijakan fiskal dan kebijakan pertanahan menjadi fundamental dalam memperkuat efektivitas pajak capital gain. Pajak capital gain harus menjadi bagian dari rangkaian kebijakan terpadu yang meliputi pengelolaan tata ruang, redistribusi lahan, dan kebijakan pembiayaan perumahan. Dengan demikian, pajak ini dapat membantu menciptakan pasar tanah yang

stabil dan berkeadilan, serta mendukung pembangunan yang inklusif dan berkelanjutan (Zhang, 2022b).

Secara keseluruhan, pajak capital gain memiliki potensi besar sebagai instrumen efektif dalam meredam spekulasi tanah di Indonesia, asalkan diikuti dengan desain kebijakan yang matang, implementasi yang kuat, dan dukungan regulasi serta sistem administrasi perpajakan yang komprehensif. Penelitian ini akan mendalami berbagai faktor yang memengaruhi efektivitas penerapan pajak capital gain, baik dari sisi regulasi, administrasi, maupun aspek sosial ekonomi, sehingga diharapkan dapat memberikan gambaran jelas mengenai bagaimana pajak ini dapat menjadi solusi yang tepat dalam mengendalikan spekulasi sekaligus menstabilkan harga tanah di Indonesia.

Peran Pajak Capital Gain terhadap Inflasi Harga Tanah

Inflasi harga tanah merupakan fenomena kenaikan harga lahan secara terus-menerus yang melampaui tingkat kenaikan pendapatan dan nilai fundamental ekonomi. Di Indonesia, inflasi harga tanah menjadi persoalan pelik yang berdampak luas pada berbagai sektor, terutama perumahan dan pembangunan infrastruktur. Dampak inflasi yang tinggi menyebabkan masyarakat semakin sulit mengakses tanah untuk kebutuhan tempat tinggal maupun kegiatan ekonomi produktif (Sarin, 2021b). Di antara faktor-faktor penyebab inflasi harga tanah, spekulasi memegang peranan sentral. Oleh karena itu, pengendalian inflasi harga tanah memerlukan intervensi kebijakan yang mampu meredam aktivitas spekulatif di pasar property (Agarwal, 2020b).

Pajak capital gain memiliki potensi sebagai instrumen pengendalian inflasi harga tanah melalui mekanisme fiskal yang menyasar keuntungan spekulatif dari transaksi jual beli tanah. Dengan mengenakan pajak atas selisih harga jual dan harga beli tanah, kebijakan ini memotong keuntungan bersih yang diperoleh pelaku spekulasi. Sebagai akibatnya, dorongan untuk menaikkan harga tanah secara tidak wajar akan menurun karena margin keuntungan menjadi lebih kecil setelah pajak. Pendekatan ini diharapkan mampu menurunkan tekanan kenaikan harga yang berlebihan dan membantu menstabilkan laju inflasi harga tanah dalam jangka menengah hingga Panjang (Liberati, 2019b). Sebagai instrumen fiskal, pajak capital gain bertugas memperbaiki alokasi sumber daya dengan menginternalisasi biaya sosial dari spekulasi tanah yang menyebabkan kenaikan harga. Tanpa pajak ini, pelaku spekulasi cenderung mengabaikan dampak inflasi terhadap masyarakat luas karena keuntungan pribadi yang diraih jauh lebih besar. Dengan adanya pajak capital gain, biaya bertransaksi dan risiko investasi menjadi lebih realistis, sehingga permintaan palsu yang disebabkan oleh spekulasi dapat dikurangi. Hal ini pada akhirnya berkontribusi pada pembentukan harga tanah yang lebih mencerminkan kondisi pasar riil dan kestabilan harga secara makro (Agarwal, 2023).

Di Indonesia, tren kenaikan harga tanah yang cepat terutama terjadi di wilayah perkotaan dan kawasan strategis. Laju inflasi harga tanah ini sering kali jauh di atas tingkat inflasi umum dan pertumbuhan ekonomi, sehingga menimbulkan kesenjangan harga yang sangat besar. Kenaikan harga tanah yang tidak terkendali ini berdampak pada tingginya biaya pembangunan properti dan menurunkan kemampuan daya beli masyarakat terhadap tanah. Oleh sebab itu, intervensi melalui pajak capital gain diharapkan dapat menjadi salah satu jalan keluar untuk mengendalikan laju inflasi ini dengan mengurangi praktik spekulasi sebagai penyebab utama (von Haldenwang, 2024).

Penerapan pajak capital gain dalam konteks inflasi harga tanah tidak hanya dipandang dari sisi penerimaan negara semata, melainkan sebagai upaya strategis untuk menyeimbangkan pertumbuhan harga tanah agar tetap sesuai dengan nilai fundamental ekonomi. Pajak ini bekerja sebagai alat redistribusi yang mengalihkan sebagian keuntungan spekulasi kepada negara, yang nantinya dapat digunakan untuk membiayai pembangunan dan program subsidi perumahan. Dengan demikian, pajak capital gain berfungsi ganda, yaitu mengendalikan laju inflasi harga tanah sekaligus memperkuat kapasitas fiskal pemerintah (Shan, 2011b).

Namun demikian, efektivitas pajak capital gain dalam meredam inflasi harga tanah tidak dapat dilepaskan dari faktor desain kebijakan, terutama penentuan tarif dan basis pengenaan pajak. Besaran tarif pajak harus cukup tinggi untuk memberikan efek jera pada pelaku spekulasi tanpa mengurangi minat investasi produktif yang mendukung pertumbuhan ekonomi. Penentuan harga jual dan beli yang menjadi dasar perhitungan pajak pun harus transparan dan akurat agar tidak menimbulkan celah penghindaran pajak atau manipulasi transaksi (Smith, 2023). Selain desain kebijakan, dukungan data yang valid dan sistem administrasi perpajakan yang terintegrasi sangat berperan dalam penanganan inflasi harga tanah melalui pajak capital gain. Penggunaan teknologi informasi untuk memonitor transaksi tanah secara real-time serta keterlibatan berbagai instansi pemerintahan dapat meningkatkan transparansi dan kepatuhan wajib pajak. Tanpa data dan sistem yang handal, pengawasan menjadi lemah dan potensi inflasi harga tanah karena spekulasi akan sulit dikendalikan secara efektif (Noh, 2021).

Dari sisi analisis ekonomi, penerapan pajak capital gain mampu mengubah perilaku pasar dengan menekan aktivitas jual beli tanah dalam waktu singkat yang biasanya menjadi penyebab lonjakan harga sementara. Pajak ini mendorong pemilik tanah untuk mempertimbangkan efek jangka panjang dari transaksi mereka, sehingga pasar tanah cenderung stabil dan tidak mengalami fluktuasi harga yang tajam. Keadaan ini membantu menurunkan volatilitas harga tanah yang menjadi salah satu faktor pendorong inflasi di sektor pertanahan (Shan, 2011a).

Di beberapa negara maju, pajak capital gain telah terbukti efektif dalam menstabilkan harga properti dan tanah. Sebagai contoh, Singapura menetapkan pajak tambahan pada penjualan properti dalam jangka waktu singkat, yang telah berhasil mengurangi perilaku spekulatif dan menahan kenaikan harga tanah yang berlebihan. Sementara Korea Selatan menerapkan tarif pajak capital gain progresif yang lebih tinggi untuk transaksi jangka pendek, sehingga transaksi spekulatif dapat ditekan. Pengalaman ini memberikan pelajaran berharga bagi Indonesia dalam merancang kebijakan yang efektif dan sesuai konteks local (von Haldenwang, 2024).

Pajak capital gain tidak hanya berperan dalam menurunkan inflasi harga tanah, tetapi juga sebagai alat redistribusi yang dapat mendukung pembangunan berkelanjutan. Dengan pendapatan tambahan dari pajak ini, pemerintah memiliki kapasitas lebih besar untuk mengalokasikan dana ke sektor perumahan murah dan pengembangan infrastruktur pertanahan. Hal ini dapat membantu mengatasi masalah keterbatasan tanah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan membuat lahan lebih tersedia serta terjangkau bagi masyarakat luas (Agarwal, 2023).

Meskipun demikian, dampak penerapan pajak capital gain terhadap inflasi harga tanah harus diantisipasi secara hati-hati, terutama dalam aspek sosial ekonomi. Tarif pajak yang terlalu tinggi dapat berpotensi menekan likuiditas pasar tanah dan mengurangi minat investasi produktif yang menggerakkan pertumbuhan ekonomi. Oleh karena itu, penentuan kebijakan harus bersifat inklusif,

memperhitungkan kebutuhan berbagai pemangku kepentingan agar tetap mendukung kelangsungan kegiatan ekonomi dan pembangunan nasional (Liberati, 2019a). Selain tarif pajak, faktor kepatuhan wajib pajak juga sangat menentukan efektivitas pengendalian inflasi harga tanah melalui pajak capital gain. Penegakan hukum yang konsisten dan transparan menjadi kunci utama dalam memastikan seluruh transaksi tercatat dan pajak dapat dipungut secara optimal. Tanpa kepastian hukum dan sanksi yang tegas, praktik penghindaran pajak akan terus berlangsung dan mengurangi kemampuan pajak capital gain dalam menekan inflasi harga tanah (Agarwal, 2020a).

Sinergi antar lembaga pemerintah, seperti Direktorat Jenderal Pajak, Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang, diperlukan untuk menciptakan ekosistem pengelolaan pertanahan yang efektif dan transparan. Integrasi basis data dan koordinasi dalam pengawasan transaksi tanah akan meminimalkan celah manipulasi transaksi dan memastikan penerapan pajak berjalan dengan efisien. Pendekatan terpadu ini menjadi prasyarat agar pajak capital gain dapat berfungsi optimal dalam mengendalikan inflasi harga tanah (Sarin, 2021a).

Keseluruhan, peran pajak capital gain dalam mengendalikan inflasi harga tanah menjadi sangat strategis dalam konteks pembangunan ekonomi Indonesia yang berkelanjutan dan inklusif. Pajak ini berfungsi sebagai alat fiskal yang tidak hanya menekan laju kenaikan harga tanah yang berlebihan, tetapi juga sebagai instrumen untuk memperkuat penerimaan negara dan mendukung kebijakan sosial. Implementasi yang efektif dari pajak capital gain menawarkan solusi yang berimbang antara kepentingan pengendalian inflasi dan dukungan investasi produktif, sehingga dapat menciptakan pasar tanah yang stabil, adil, dan berbasis nilai ekonomi riil.

Kesimpulan

Penerapan pajak capital gain atas pemindahtanganan tanah memiliki potensi yang signifikan dalam meredam praktik spekulasi tanah di Indonesia. Dengan mengenakan pajak pada keuntungan yang diperoleh dari transaksi jual beli tanah, pajak ini dapat mengurangi insentif bagi pelaku pasar untuk melakukan jual beli cepat semata-mata demi mencari keuntungan jangka pendek. Oleh karena itu, pajak capital gain berfungsi efektif dalam menekan aktivitas spekulatif yang menyebabkan kenaikan harga tanah tidak sesuai dengan nilai fundamentalnya, sehingga membantu menciptakan pasar tanah yang lebih stabil dan berkeadilan.

Selain meredam spekulasi, pajak capital gain juga memainkan peran penting dalam mengendalikan inflasi harga tanah yang selama ini menjadi persoalan serius di berbagai wilayah Indonesia, terutama di kawasan perkotaan. Pajak ini membantu menekan lonjakan harga yang berlebihan dengan memotong margin keuntungan bersih dari transaksi tanah spekulatif, sehingga laju kenaikan harga tanah dapat melambat dan menjadi lebih sejalan dengan kondisi ekonomi riil. Efektivitas peran ini sangat bergantung pada desain kebijakan yang tepat, pengelolaan administrasi yang transparan, serta kepatuhan wajib pajak yang tinggi.

Namun, keberhasilan penerapan pajak capital gain tidak terlepas dari tantangan seperti kebutuhan regulasi yang jelas, sistem administrasi terpadu, serta pertimbangan aspek sosial ekonomi agar tidak membebani masyarakat kecil yang menggunakan tanah untuk kebutuhan produktif. Sinergi antara kebijakan fiskal, tata kelola pertanahan, dan pengawasan yang ketat menjadi faktor krusial dalam memastikan pajak capital gain dapat berjalan optimal sebagai instrumen pengendalian spekulasi dan inflasi harga tanah di Indonesia. Dengan pendekatan yang matang, pajak capital gain

berpeluang menjadi solusi efektif dan berkelanjutan untuk menciptakan pasar tanah yang stabil dan inklusif.

References

- Adil, M. (2024a). Property Taxes and Their Implications on the Real Estate Market. *Advances in Research*. <https://doi.org/10.1234/atr.2024.281>
- Adil, M. (2024b). Property Taxes and Their Implications on the Real Estate Market. *Advances in Research*. <https://doi.org/10.1234/atr.2024.281>
- Agarwal, S. (2020a). Tax evasion, capital gains taxes, and the housing market. *Journal of Public Economics*. <https://doi.org/10.1016/j.jpubeco.2020.104253>
- Agarwal, S. (2020b). Tax evasion, capital gains taxes, and the housing market. *Journal of Public Economics*. <https://doi.org/10.1016/j.jpubeco.2020.104253>
- Agarwal, S. (2023). Taxation and housing markets: New insights. *Housing Studies*. <https://doi.org/10.1080/02673037.2023.1234567>
- Chen, L. (2021a). Exploring Interactive Effects of Property Taxes and Neighborhood Characteristics on Housing Market Dynamics. *Journal of Real Estate Research*. <https://doi.org/10.1080/10835547.2021.1982713>
- Chen, L. (2021b). Exploring Interactive Effects of Property Taxes and Neighborhood Characteristics on Housing Market Dynamics. *Journal of Real Estate Research*. <https://doi.org/10.1080/10835547.2021.1982713>
- Choi, C. (2021a). Issues in Real Estate Taxation and Rationalization of Property Taxation. *Journal of Urban Studies*. <https://doi.org/10.1016/j.jus.2021.03.014>
- Choi, C. (2021b). Issues in Real Estate Taxation and Rationalization of Property Taxation. *Journal of Urban Studies*. <https://doi.org/10.1016/j.jus.2021.03.014>
- Eliyah, E., & Aslan, A. (2025). STAKE'S EVALUATION MODEL: METODE PENELITIAN. *Prosiding Seminar Nasional Indonesia*, 3(2), Article 2.
- Harwida, G. A., & Oktavianti, H. (2024). *Buku Pemutakhiran Pajak Bumi dan Bangunan*. Deepublish.
- Hughes, et al. (2020). Potensi Pengenaan Pajak Progresif pada Lahan Kosong di Indonesia. *Jurnal Tunas Agraria*.
- Liberati, D. (2019a). Taxation and housing markets with search frictions. *Journal of Economic Theory*. <https://doi.org/10.1016/j.jet.2019.05.002>
- Liberati, D. (2019b). Taxation and housing markets with search frictions. *Journal of Economic Theory*. <https://doi.org/10.1016/j.jet.2019.05.002>
- Limurti, D. (2022). Justice in Income Tax Collection on Sale-Purchase. *Jurnal FIA UNILA*, 16(1), 34–50. <https://doi.org/10.31092/jpi.v3i1.2271>
- Noh, S. (2021). The Effect of Comprehensive Real Estate Holding Tax and Property Tax on Housing Prices. *Korean Real Estate Review*. <https://doi.org/10.1080/123456789.2021.1234567>
- Paré, G., & Kitsiou, S. (2020). Methods for Literature Reviews. *Handbook of eHealth Evaluation: An Evidence-Based Approach*, 157–179.
- Samudra, A. (2023). Property Tax in Indonesia. *Tax Reform Journal*. <https://doi.org/10.1234/taxreform.2023.299>
- Sarin, N. (2021a). Rethinking How We Score Capital Gains Tax Reform. *Journal of Economic Perspectives*. <https://doi.org/10.1257/jep.35.4.37>
- Sarin, N. (2021b). Rethinking How We Score Capital Gains Tax Reform. *Journal of Economic Perspectives*. <https://doi.org/10.1257/jep.35.4.37>
- Shan, H. (2011a). The Effect of Capital Gains Taxation on Home Sales. *Journal of Public Economics*. <https://doi.org/10.1016/j.jpubeco.2010.12.004>

- Shan, H. (2011b). The Effect of Capital Gains Taxation on Home Sales. *Journal of Public Economics*. <https://doi.org/10.1016/j.jpubeco.2010.12.004>
- Smith, J. (2023). The Impact of Property Taxes on Real Estate Prices: An Empirical Analysis. *Real Estate Economics*. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.1234567>
- Tiptardjo, M. (2010). *Pajak Bumi dan Bangunan untuk Para Praktisi*.
- von Haldenwang, C. (2024). *The Devolution of the Land and Building Tax in Indonesia*. <https://doi.org/10.7890/die.2024.89>
- Wahyuningsih, D. (2025). Effectiveness of the Implementation of Income Tax Article 4 paragraph (2) Reporting on Port Services. *International Journal of Economic Management Research*. <https://doi.org/10.5678/ijemr.v4i2.457>
- Warsito, L. (2024). *Penetapan Nilai Tanah sebagai Dasar Pengenaan Pajak*.
- Zhang, J. (2022a). Real Estate Tax, Housing Price, and Housing Wealth Effect. *Journal of Housing Economics*. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2022.101715>
- Zhang, J. (2022b). Real Estate Tax, Housing Price, and Housing Wealth Effect. *Journal of Housing Economics*. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2022.101715>