CAUSA
ISSN 3031-0369

Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan
Vol 17 No 1 Tahun 2026
Cahaya Ilmu Bangsa Institute

DAMPAK EKONOMI PENERTIBAN TANAH TELANTAR OLEH BPN JATIM TERHADAP OPTIMALISASI PENERIMAAN PAJAK DAERAH

Nazwa Putri Alira[1], Hanim Masfufatin[2], Djulaeka[3]
[123]Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trunodjoyo Madura

Corresponding email:
230111100078@student.trunojoyo.ac.id, 230111100054@student.trunojoyo.ac.id, djulaekadjulaeka@gmail.com

Abstrak: Penertiban tanah telantar dilakukan oleh pemerintah pusat, sedangkan PBB-P2 dan BPHTB sejak berlakunya UU HKPD sepenuhnya menjadi pajak kabupaten/kota. Artikel ini mengkaji implikasi penertiban tanah telantar oleh BPN Jawa Timur terhadap penerimaan kedua pajak tersebut, serta kendala dan solusi hukumnya. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan konseptual, dilengkapi simulasi hipotetis. Hasil kajian menunjukkan bahwa dari 485 bidang tanah terindikasi telantar sejak 2010, hanya sekitar 45 bidang yang ditetapkan telantar, sehingga dampak fiskal langsung masih terbatas. Pengaruh terhadap PBB-P2 muncul melalui pemutakhiran data dan NJOP, peralihan subjek pajak, dan tunggakan, sedangkan BPHTB timbul satu kali pada pendayagunaan tanah. Kendala utama meliputi data yang belum terintegrasi, sengketa, dan transisi regulasi. Penertiban merupakan instrumen penataan tanah yang berdampak fiskal secara tidak langsung.

Kata kunci: tanah telantar; PBB-P2; BPHTB; pajak daerah; BPN Jawa Timur

Abstract: *Abandoned land control is carried out by the central government, while PBB-P2 and BPHTB have become entirely district/city taxes since the HKPD Law. This article examines the implications of abandoned land control by the East Java Provincial BPN for revenue from both taxes, along with its obstacles and legal solutions. The study uses a normative juridical method with statutory and conceptual approaches, supplemented by a hypothetical simulation. The results show that, of 485 parcels indicated as abandoned since 2010, only about 45 parcels have been formally declared abandoned, so the direct fiscal impact remains limited. The effect on PBB-P2 arises through data and NJOP updates, the shift of the taxpayer, and tax arrears, whereas BPHTB arises once upon the reallocation of land. The main obstacles are non-integrated data, disputes, and regulatory transition. Abandoned land control is a land-use regulation instrument with an indirect fiscal impact.*

Keywords: *abandoned land; PBB-P2; BPHTB; regional tax; East Java*

Article History
Received: November 2026
Reviewed: November 2026
Published: November 2026

Copyright : Author
Publish by : CAUSA



This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

CAUSA
ISSN 3031-0369
Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan
Vol 17 No 1 Tahun 2026
Cahaya Ilmu Bangsa Institute

PENDAHULUAN

Hak atas tanah di Indonesia tidak dirancang sebagai sebuah hak yang mutlak. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menegaskan bahwa bumi dan kekayaan alam berada dalam penguasaan negara untuk kemakmuran rakyat, dan Pasal 6 UUPA menyatakan bahwa setiap hak atas tanah punya fungsi sosial. Jadi, orang yang sengaja membiarkan tanahnya telantar bisa kehilangan haknya. Di UUPA, penelantaran dicatat sebagai salah satu alasan hapusnya Hak Milik (Pasal 27), Hak Guna Usaha (Pasal 34), dan Hak Guna Bangunan (Pasal 40). Sebagai aturan pelaksana yang berlaku sekarang ada PP Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar, yang menurut sejumlah kajian terbaru kemudian dilanjutkan dengan PP Nomor 48 Tahun 2025 dengan cakupan yang lebih luas.

Berdasarkan PP 20/2021, tanah berstatus HGU, HGB, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan bisa menjadi sasaran penertiban bila dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan selama dua tahun sejak haknya diterbitkan. Untuk Hak Milik, kriterianya berbeda: ketika tanah dikuasai pihak lain secara terus-menerus selama 20 tahun tanpa dasar hubungan hukum dengan pemegang hak, atau ketika fungsi sosial tanah itu tidak terpenuhi (Bisnis.com, 2025; CNBC Indonesia, 2025). Dalam praktik, penertiban seperti ini memang terjadi di Jawa Timur. Sejak 2010, tercatat 485 bidang hak atas tanah dengan luas total 11.140,65 hektare masuk dalam basis data tanah terindikasi telantar, dan sekitar 45 bidang seluas 160,96 hektare sudah resmi ditetapkan sebagai tanah telantar lewat keputusan Menteri/Kepala BPN (Setiawan, 2026).

Pembahasan soal tanah telantar selama ini lebih banyak dilihat dari sisi agraria, yaitu kepastian hukum bagi pemegang hak dan tata cara penetapannya (Elbert, 2021; Retnowati, 2018). Sisi fiskal justru kurang diperhatikan, padahal sejak berlakunya UU Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD), PBB-P2 dan BPHTB sepenuhnya menjadi kewenangan pajak kabupaten/kota. Kedua pajak itu bertumpu pada objek yang sama, yaitu tanah, sehingga apa yang dilakukan BPN terhadap status sebidang tanah akan memengaruhi potensi penerimaan yang bisa dipungut pemerintah daerah. Di sinilah pentingnya tulisan ini: penertiban oleh instansi vertikal ternyata membawa konsekuensi fiskal bagi daerah, dan hal itu belum banyak diperhitungkan.

Berangkat dari latar belakang tersebut, artikel ini membahas dua hal. Pertama, bagaimana implikasi penertiban tanah telantar oleh BPN Jawa Timur terhadap penerimaan PBB-P2 dan BPHTB. Kedua, apa saja kendala penertiban tersebut dalam kaitannya dengan optimalisasi pajak daerah, serta solusi hukum yang dapat ditempuh.

LANDASAN TEORI

Mekanisme Penertiban Tanah Telantar

PP 20/2021 menempatkan penertiban sebagai proses bertahap, bukan pencabutan hak yang seketika. Untuk tanah, tahapannya meliputi inventarisasi objek terindikasi telantar, identifikasi dan penelitian, peringatan secara berjenjang, dan terakhir penetapan (Warmadewa, 2021; CNBC Indonesia, 2025). Di daerah, Kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah menjalankan tahapan lapangan, sedangkan penetapan akhir berada pada Menteri/Kepala BPN. Seorang Kepala Kantor Pertanahan di Jawa Timur menjelaskan bahwa bila surat peringatan ketiga tidak ditanggapi, tanah dapat ditetapkan telantar dan beralih menjadi tanah cadangan umum negara (Malang Post, t.t.). Setiap tahap ini punya efek fiskal yang berbeda, seperti dirangkum pada Tabel 1.

CAUSA
ISSN 3031-0369
Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan
Vol 17 No 1 Tahun 2026
Cahaya Ilmu Bangsa Institute

Tabel 1. Tahapan penertiban tanah terlantar dan implikasi fiskalnya

Tahapan	Status tanah dan pemegang hak	Implikasi terhadap pajak daerah
Inventarisasi dan identifikasi	Hak masih melekat; pemegang hak masih menjadi subjek pajak	Data penggunaan faktual tanah terungkap, berpotensi menjadi dasar pemutakhiran data objek dan NJOP
Peringatan	Hak masih melekat; pemegang hak diberi kesempatan memanfaatkan tanah	Peluang terbentuknya aktivitas ekonomi baru; PBB-P2 tetap terutang dan dapat ditagih
Penetapan telantar	Hak hapus, tanah kembali dikuasai langsung oleh negara	Subjek pajak lama hilang; kewajiban pajak pada periode sebelumnya perlu diperlakukan secara jelas
Pendayagunaan pasca-penetapan	Tanah dialokasikan kembali (reforma agraria, kepentingan umum, atau pelaku usaha)	Timbul subjek dan objek pajak baru; BPHTB dapat muncul pada perolehan hak baru

Sumber: diolah penulis dari PP 20/2021 dan UU HKPD.

PBB-P2 dan BPHTB dalam UU HKPD

Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP yang ditetapkan melalui proses penilaian. UU HKPD memberi ruang kepada daerah untuk memakai 20% sampai 100% dari NJOP (setelah dikurangi NJOP tidak kena pajak) sebagai dasar perhitungan, dengan tarif maksimal 0,5% dan NJOPTKP paling sedikit Rp10 juta (DDTCNews, 2024; Asmarani, 2024). Keadaan objek pada 1 Januari menjadi penentu pajak terutang untuk tahun pajak itu. BPHTB dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan tarif maksimal 5% dari nilai perolehan objek pajak setelah dikurangi NPOPTKP (UU HKPD). Satu catatan penting dari Kementerian Keuangan: sejak 2021 porsi BPHTB dalam pajak daerah kabupaten/kota mulai melampaui PBB-P2 (DJPK, 2024). Fakta ini mengindikasikan bahwa nilai transaksi di pasar lebih tinggi daripada NJOP, atau dengan kata lain NJOP tertinggal dari nilai pasar. Hal ini akan penulis gunakan dalam analisis berikut.

METODE

Tulisan ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum primer meliputi UUD 1945, UUPA, UU HKPD, PP 20/2021, PP 48/2025, PP 35/2023, dan PMK 186/PMK.03/2019, sedangkan bahan hukum sekunder berupa jurnal, materi sosialisasi Kementerian Keuangan, dan literatur terkait. Data mengenai Jawa Timur diperoleh dari pemberitaan kantor berita resmi.

Penulis perlu menyampaikan satu keterbatasan, yaitu data realisasi PBB-P2 dan BPHTB per bidang tanah terlantar tidak tersedia untuk publik, sehingga analisis dalam tulisan ini bersifat konseptual dan dilengkapi dengan simulasi hipotetis yang asumsinya dinyatakan secara terbuka.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Penertiban Tanah Telantar di Jawa Timur

Data yang tersedia disajikan pada Tabel 2.

Tabel 2. Penertiban tanah terlantar di Jawa Timur (sejak 2010)

Indikator	Jumlah bidang	Luas (hektare)	Persentase dari basis data
Masuk basis data tanah terindikasi telantar	485	11.140,65	100%
Ditetapkan sebagai tanah terlantar	± 45	160,96	± 9,3% (bidang); ± 1,4% (luas)

Sumber: Setiawan (2026); persentase dihitung penulis.

Angka pada Tabel 2 memperlihatkan jurang yang lebar antara tanah yang terindikasi dan tanah yang benar-benar ditetapkan. Hanya sekitar 9,3% bidang, atau sekitar 1,4% dari total luas, yang sampai pada penetapan. Sumber yang ada tidak menjelaskan nasib sisanya. Kemungkinan pertama, pemegang hak akhirnya memanfaatkan tanahnya setelah menerima peringatan. Kemungkinan kedua, prosesnya tertahan di tengah jalan. Perbedaan kedua kemungkinan itu penting secara fiskal: kemungkinan pertama berarti tanah kembali produktif dan menjadi basis pajak, sedangkan kemungkinan kedua berarti tanah tetap menganggur tanpa kepastian status. Dari angka ini penulis menyimpulkan bahwa dampak fiskal langsung dari penetapan di Jawa Timur masih kecil dibandingkan luas lahan yang terindikasi, dan bahwa efek terbesar kemungkinan datang dari tahap peringatan, bukan dari penetapan.

Implikasi terhadap Penerimaan PBB-P2

Menurut analisis penulis, ada tiga jalur pengaruh penertiban terhadap PBB-P2. Jalur pertama adalah efek pemutakhiran data dan NJOP. Proses inventarisasi dan identifikasi menghasilkan informasi faktual tentang penggunaan tanah, yaitu siapa pemegangnya, bagaimana pemanfaatannya, dan apakah sesuai tata ruang. Informasi ini berharga bagi pemerintah daerah karena NJOP ditentukan melalui penilaian yang bergantung pada data objek (Muamarah, 2022; Hidayati, 2024). Tanah yang lama menganggur sering kali masih tercatat dengan NJOP lama yang rendah. Begitu tanah itu dimanfaatkan, nilainya akan dinilai ulang. Bila pola nasional yang disebut DJPK (2024) juga berlaku di Jawa Timur, selisih antara NJOP dan nilai pasar menunjukkan potensi PBB-P2 yang belum tergali.

Jalur kedua adalah efek peralihan subjek pajak. Pada saat penetapan telantar, hak pemegang lama hapus dan tanah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Sampai tanah itu dialokasikan kembali, tidak ada pemegang hak yang jelas untuk dibebani PBB-P2. Penulis menyebutnya sebagai periode kosong fiskal. Lamanya periode ini bergantung pada kecepatan pendayagunaan tanah pasca-penetapan, dan tidak semua daerah mengantisipasinya dalam proyeksi penerimaan.

Jalur ketiga adalah efek tunggakan. Pemegang hak yang menelantarkan tanah patut diduga juga lalai dalam kewajiban pajaknya. Persoalannya, setelah hak hapus, tidak jelas bagaimana nasib PBB-P2 tahun-tahun sebelumnya. Secara logika, utang pajak melekat pada subjek pajak dan tidak ikut hapus bersama haknya, tetapi daya tagihnya melemah karena objek yang menjadi jaminan praktis sudah kembali ke negara. Sejauh pengamatan penulis terhadap sumber yang tersedia, PP 20/2021 tidak mengatur persoalan ini. Itu menjadi celah yang akan dibahas pada bagian solusi hukum.

CAUSA
ISSN 3031-0369
Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan
Vol 17 No 1 Tahun 2026
Cahaya Ilmu Bangsa Institute

Implikasi terhadap Penerimaan BPHTB

BPHTB berhubungan dengan pendayagunaan tanah, bukan dengan penetapannya. Bila tanah bekas telantar dialokasikan kepada pelaku usaha atau dialihkan lagi melalui peralihan hak, perolehan hak itu dapat menjadi objek BPHTB. Sebaliknya, bila tanah dialokasikan untuk kepentingan umum atau instansi pemerintah, kemungkinan besar BPHTB tidak timbul karena ada pengecualian objek dan subjek. Untuk memberi gambaran skala, Tabel 3 memuat simulasi hipotetis.

Tabel 3. Simulasi hipotetis sebidang tanah terlantar 10 hektare

Komponen	Kondisi A: menganggur, NJOP lama	Kondisi B: dimanfaatkan, NJOP diperbarui
Luas tanah	100.000 m^2	100.000 m^2
NJOP per m^2 (asumsi)	Rp100.000	Rp500.000
Total NJOP bumi	Rp10 miliar	Rp50 miliar
PBB-P2 per tahun (tarif 0,3%, DPP 100%, NJOPTKP Rp10 juta)	± Rp29,97 juta	± Rp149,97 juta
BPHTB sekali bayar (tarif 5%, NPOP Rp50 miliar, NPOPTKP Rp80 juta)	Rp0 (tidak ada perolehan hak)	± Rp2,496 miliar

Catatan: seluruh angka bersifat ilustrasi dengan asumsi penulis, bukan data realisasi. Perhitungan penulis berdasarkan ketentuan UU HKPD.

Simulasi pada Tabel 3 menunjukkan dua hal. Pertama, begitu tanah dimanfaatkan dan dinilai ulang, PBB-P2 naik sekitar lima kali lipat, dari kurang lebih Rp30 juta menjadi kurang lebih Rp150 juta per tahun. Kedua, BPHTB yang timbul sekali pada perolehan hak baru nilainya sekitar 16,6 kali PBB-P2 tahunan pada Kondisi B. Artinya, bagi kas daerah, BPHTB memberi dorongan penerimaan yang besar tetapi bersifat satu kali, sementara PBB-P2 memberi penerimaan kecil tetapi berulang. Daerah yang hanya menghitung potensi BPHTB akan keliru membaca dampak penertiban, karena basis pajak yang berkelanjutan baru terbentuk bila tanah benar-benar dimanfaatkan.

Dari sini penulis berpendapat bahwa penertiban tanah terlantar bukan instrumen penerimaan pajak, melainkan instrumen penataan pemanfaatan tanah yang berdampak fiskal secara tidak langsung. Dampak positifnya baru muncul bila ada tiga syarat: data penertiban sampai ke pemerintah daerah, tanah segera didayagunakan setelah penetapan, dan NJOP diperbarui mengikuti penggunaan baru. Bila salah satunya tidak terpenuhi, dampak fiskalnya bisa nol atau bahkan negatif, misalnya ketika PBB-P2 dari subjek lama berhenti dan tanah belum mendapat pemegang hak baru.

Kendala Penertiban dalam Optimalisasi Pajak Daerah

Pertama, data pertanahan dan data pajak daerah belum terhubung. BPN mengelola basis data tanah terindikasi telantar, sedangkan Bapenda mengelola data objek dan subjek pajak. Tidak ada jaminan keduanya saling mencocokkan. Gambaran sejenis tampak pada persoalan tanah wakaf di Jawa Timur, ketika data BPN mencatat 70.907 sertifikat sementara data Kemenag Jatim mencatat 43.603 sertifikat, dan perbedaan itu menghambat percepatan sertifikasi (JatimTimes, 2025). Contoh ini bukan tentang tanah terlantar, tetapi memperlihatkan pola ketidaksinkronan data antarlembaga di provinsi yang sama. Bila pola itu terjadi pada data tanah terlantar, Bapenda sulit mengetahui objek pajak mana yang sedang berada dalam proses penertiban.

Kedua, ketidakpastian hukum dan potensi sengketa. Naufal (2025) menunjukkan, melalui sengketa penetapan tanah terlantar HGU PT Gunung Meranti Raya Plywood, bahwa

PP 20/2021 menawarkan sistem yang lebih transparan, tetapi tidak adanya ketentuan peralihan dari PP 11/2010 memperlebar ketidakpastian. Retnowati (2018) dan Elbert (2021) menyoroti sisi lain: perlindungan hukum bagi pemegang hak, terutama pemilik Hak Milik, perlu dijaga agar penertiban tidak berubah menjadi pencabutan hak secara sepihak. Sibuea (2021) juga mempersoalkan efektivitas pengaturan penertiban di lapangan. Setiap sengketa menunda penetapan, dan selama itu tanah tetap menganggur tanpa menambah basis pajak.

Ketiga, pemerintah daerah tidak memegang kewenangan penertiban tetapi menanggung dampak fiskalnya. Penetapan dilakukan oleh pemerintah pusat, sedangkan PBB-P2 dan BPHTB menjadi pendapatan daerah. Tidak ada mekanisme baku yang mewajibkan BPN memberi tahu Bapenda ketika tanah memasuki tahap peringatan atau penetapan, dan tidak ada ketentuan yang menjelaskan perlakuan piutang PBB-P2 pada tanah yang haknya hapus.

Keempat, pembaruan NJOP belum seragam dan pedoman penilaian masih berlapis. UU HKPD memberi daerah kewenangan lebih luas dalam penilaian PBB-P2, tetapi pedoman teknis penilaian yang lama, yaitu PMK 186/PMK.03/2019, masih menjadi rujukan. Kondisi ini berpotensi membuat penilaian tanah bekas telantar tidak seragam antardaerah.

Kelima, transisi regulasi. Perubahan dari PP 20/2021 ke PP 48/2025 menambah kebutuhan sinkronisasi di tingkat pelaksana, termasuk untuk perkara yang sudah berjalan. Pengalaman peralihan PP 11/2010 ke PP 20/2021 yang dikaji Naufal (2025) semestinya menjadi pelajaran bahwa ketentuan peralihan harus dirumuskan sejak awal.

Solusi Hukum

Kendala-kendala tersebut dan alternatif penyelesaiannya dirangkum pada Tabel 4.

Tabel 4. Kendala dan solusi hukum

Kendala	Solusi hukum	Instrumen yang dapat dipakai
Data pertanahan dan pajak tidak terhubung	Pertukaran data berkala antara BPN dan Bapenda	Perjanjian kerja sama BPN–pemerintah daerah
Perlakuan piutang PBB-P2 tidak jelas	Menegaskan bahwa tunggakan tetap ditagih; penghapusan hanya lewat mekanisme resmi	Peraturan kepala daerah dan ketentuan pelaksana UU HKPD
Sengketa dan ketidakpastian hukum	Memperjelas kriteria kesengajaan, hak membela diri, dan ketentuan peralihan	Revisi atau pedoman teknis PP penertiban; upaya hukum di PTUN
Periode kosong fiskal pasca-penetapan	Mempercepat dan menjadwalkan pendayagunaan tanah	Rencana pendayagunaan yang sinkron dengan tata ruang
NJOP belum mutakhir	Penilaian ulang objek yang berubah status atau penggunaannya	Penilaian PBB-P2 berdasarkan UU HKPD dan peraturan pelaksananya

Sumber: analisis penulis.

Secara lebih rinci, penulis mengusulkan lima langkah.

Pertama, integrasi data melalui perjanjian kerja sama. BPN Jawa Timur dan pemerintah kabupaten/kota perlu bertukar data tanah terindikasi telantar dengan data objek pajak, sehingga Bapenda mengetahui objek mana yang sedang diperingatkan atau akan ditetapkan, dan BPN mengetahui rekam tunggakan pemegang hak.

Kedua, kepastian perlakuan atas tunggakan. Penulis berpendapat bahwa penghapusan hak tidak seharusnya otomatis menghapus kewajiban pajak yang sudah timbul. Daerah perlu mengatur bahwa tunggakan PBB-P2 tetap dapat ditagih kepada subjek pajak lama, dan penghapusan piutang hanya dilakukan melalui mekanisme penghapusan yang diatur dalam

peraturan pelaksana UU HKPD, misalnya PP 35/2023. Ini bersifat usulan pengaturan (*de lege ferenda*) karena sumber yang penulis telaah belum menunjukkan adanya pengaturan eksplisit.

Ketiga, memanfaatkan tahap peringatan sebagai peluang fiskal. Dari sisi pajak, hasil terbaik bukanlah penetapan telantar, melainkan pemegang hak yang akhirnya mengaktifkan tanahnya setelah menerima peringatan. Daerah dapat mempertimbangkan insentif fiskal yang diizinkan peraturan pelaksana UU HKPD bagi pemegang hak yang menunjukkan rencana pemanfaatan, sambil tetap menjaga bahwa insentif tidak menjadi cara menghindari kewajiban.

Keempat, memperkuat *due process*. Penetapan unsur kesengajaan harus berbasis bukti dan memberi ruang pembelaan yang memadai. Ketentuan peralihan perlu dibuat jelas supaya perkara yang sedang berjalan tidak terjebak di antara dua rezim aturan. Makin sedikit sengketa, makin cepat tanah kembali produktif.

Kelima, pendayagunaan pasca-penetapan yang terencana. Alokasi tanah bekas telantar semestinya mengikuti tata ruang dan fungsi sosial tanah. Di sini penulis ingin menegaskan satu hal: optimalisasi pajak bukan tujuan utama penertiban. Bila tanah dialokasikan untuk reforma agraria atau kepentingan umum, penerimaan BPHTB mungkin tidak muncul, tetapi tujuan konstitusional Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tetap terpenuhi. Pertimbangan fiskal sebaiknya menjadi salah satu variabel dalam perencanaan, bukan pengganti tujuan agraria.

SIMPULAN

Pertama, penertiban tanah terlantar oleh BPN Jawa Timur berdampak tidak langsung terhadap PBB-P2 dan BPHTB. Dari 485 bidang seluas 11.140,65 hektare dalam basis data, hanya sekitar 45 bidang seluas 160,96 hektare yang ditetapkan telantar, sehingga dampak penetapan terhadap kas daerah masih terbatas. Pengaruh terhadap PBB-P2 terjadi melalui pemutakhiran data dan NJOP, peralihan subjek pajak, dan nasib tunggakan, dengan potensi periode kosong fiskal setelah penetapan. Pengaruh terhadap BPHTB baru muncul pada pendayagunaan tanah kepada pihak yang dikenai pajak, dan bersifat satu kali meskipun bernilai besar sebagaimana tampak pada simulasi Tabel 3.

Kedua, kendala utama berasal dari data yang tidak terintegrasi, ketidakpastian hukum dan sengketa, tidak adanya mekanisme baku bagi pemerintah daerah, penilaian NJOP yang belum seragam, serta transisi regulasi. Solusi hukumnya berupa kerja sama data BPN–pemerintah daerah, kepastian perlakuan tunggakan pajak, pemanfaatan tahap peringatan, penguatan *due process* dan ketentuan peralihan, serta pendayagunaan tanah yang terencana.

Saran. Bagi BPN Jawa Timur, perlu pertukaran data berkala dengan Bapenda kabupaten/kota. Bagi pemerintah daerah, perlu menyiapkan pengaturan tunggakan PBB-P2 dan proyeksi penerimaan yang memperhitungkan periode kosong fiskal. Bagi peneliti selanjutnya, penelitian empiris dengan data realisasi PBB-P2 dan BPHTB per bidang tanah akan menguji simulasi dalam artikel ini, yang untuk sementara masih bersifat ilustratif.

DAFTAR PUSTAKA

Asmarani, N. G. C. (2024, 3 April). Apa itu PBB-P2 dalam UU HKPD? *DDTCNews*. https://news.ddtc.co.id/literasi/kamus/1801753/apa-itu-pbb-p2-dalam-uu-hkpd

Bisnis.com. (2025). Istana soal tanah HGB & HGU terlantar diambil negara: Ada peringatan 3 kali. Bisnis.com. https://ekonomi.bisnis.com/read/20250716/47/1893778/istana-soal-tanah-hgb-hgu-terlantar-diambil-negara-ada-peringatan-3-kali

CNBC Indonesia. (2025). Tanah terlantar 2 tahun bakal diambil negara, petani sawit buka suara. CNBC Indonesia.

https://www.cnbcindonesia.com/news/20250810172553-4-656715/tanah-terlantar-2-tahun-bakal-diambil-negara-petani-sawit-buka-suara

DDTCNews. (2024, 31 Januari). Simak lagi, begini aturan baru pajak PBB-P2 sesuai UU HKPD. https://news.ddtc.co.id/berita/nasional/1800258/simak-lagi-begini-aturan-baru-pajak-pbb-p2-sesuai-uu-hkpd

Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan. (2024). *SERASI 12 materi: Pajak daerah dalam UU HKPD* [Materi sosialisasi]. Kementerian Keuangan. https://djpk.kemenkeu.go.id/wp-content/uploads/2024/09/SERASI-12-MATERI.pdf

Elbert. (2021). Analisa hukum atas tanah hak milik yang terlantar berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar. *Jurnal Hukum Adigama, 4*(2). https://garuda.kemdiktisaintek.go.id/documents/detail/2619391

Hidayati. (2024). Penetapan nilai jual objek pajak PBB dan BPHTB di Kota Bogor. *Co-Value: Jurnal Ekonomi, Koperasi dan Kewirausahaan, 15*(1).

Malang Post. (2025). BPN pastikan kepemilikan pribadi bukan kategori tanah terlantar. Malang Post.

https://malang-post.com/2025/09/10/bpn-pastikan-kepemilikan-pribadi-bukan-kategori-tanah-terlantar/

Muamarah, H. S. (2022). Penentuan NJOP atas tanah yang berubah karena peristiwa alam. *Jurnal Indonesia RICH, 3*(2), 84–90. https://irich.pknstan.ac.id/irj/article/download/47/34/205

Naufal. (2025). Sengketa penetapan tanah terlantar atas hak guna usaha nomor 18 PT Gunung Meranti Raya Plywood: Problematika transisi dari Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 ke Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021. Padjadjaran Law Review. https://search.crossref.org/search/works?q=Sengketa+Penetapan+Tanah+Terlantar+atas+Hak+Guna+Usaha

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 186/PMK.03/2019 tentang Penilaian PBB-P2.

Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar.

Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar.

Retnowati. (2018). Perlindungan hukum pemilik hak atas tanah yang terindikasi terlantar. Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan. http://repository.narotama.ac.id/1159/20/4484-Article%20Text-16021-1-10-20220118.pdf

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.