



## MENUJU SKEMA *VACANT PROPERTY TAX* (VPT) YANG EFEKTIF: STUDI KOMPARATIF DAN IMPLIKASINYA DI INDONESIA

Anisa Rahmawati; Hendra Arie Rachmadhika; Nural Achmad Raainaa; Yehezkiel Victor Saud

<sup>1)</sup> [anisarahmawati88888@gmail.com](mailto:anisarahmawati88888@gmail.com), Politeknik Keuangan Negara STAN\*

<sup>2)</sup> [hendraarierachmadhika@gmail.com](mailto:hendraarierachmadhika@gmail.com), Politeknik Keuangan Negara STAN

<sup>3)</sup> [gibsonnural@gmail.com](mailto:gibsonnural@gmail.com), Politeknik Keuangan Negara STAN

<sup>4)</sup> [yeye2810@gmail.com](mailto:yeye2810@gmail.com), Politeknik Keuangan Negara STAN

### Abstract

*This study aims to identify the optimal implementation scheme for Vacant Property Tax (VPT) in Indonesia. Drawing upon previous research from both Indonesia and other countries, the study acknowledges the multifaceted implications of VPT, including both positive and negative consequences. Accordingly, the study analyzes these implications and proposes solutions for effective and equitable taxation. Employing a qualitative research methodology, the study delves into the intricacies of VPT implementation. Data collection involves gathering relevant literature from books, articles, news sources, and other credible sources. The literature review also encompasses examples of countries that have successfully implemented VPT. The study's findings encompass the identification of VPT subjects, objects, and rates, along with a comprehensive implementation scheme. Additionally, the study explores the potential positive and negative implications of VPT implementation in Indonesia.*

**Keywords:** *Housing backlog, Housing prices, Property Tax, Taxation policy, Vacant Property Tax*

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui skema terbaik apabila *Vacant Property Tax* (VPT) diimplementasikan di Indonesia. Penelitian ini berkaca pada penelitian - penelitian sebelumnya baik dari Indonesia maupun penerapan pada negara lain VPT memiliki implikasi positif dan implikasi negatif, sehingga pada penelitian ini penulis juga akan menganalisis implikasi implikasi tersebut dan menawarkan solusi untuk pemajakan yang efektif dan adil. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dalam membahas topik yang menjadi tujuan penelitian ini. Metode kualitatif dalam penelitian ini dilakukan dengan mengumpulkan berbagai literatur mulai dari buku, artikel, berita, dan sumber lain yang relevan dengan topik yang dibahas. Literatur yang dikumpulkan juga memuat contoh negara yang menerapkan Pajak Properti Kosong (VPT). Hasil penelitian ini berupa subjek, objek, tarif, hingga skema penerapan VPT serta implikasi positif dan negatif penerapan VPT di Indonesia. Penelitian ini memberikan kontribusi baru dengan mengkaji potensi *Vacant Property Tax* dalam mengatasi backlog perumahan dan menurunkan harga rumah di Indonesia. Skema penerapan *Vacant Property Tax* yang dirumuskan dalam penelitian ini dapat menjadi acuan yang bisa dipertimbangkan bagi otoritas pajak Indonesia (Direktorat Jenderal Pajak) dalam merumuskan kebijakan yang tepat dan efektif.

**Keywords:** *Backlog perumahan, Harga rumah, Kebijakan perpajakan, Pajak Bumi Bangunan, Vacant Property Tax*

## PENDAHULUAN

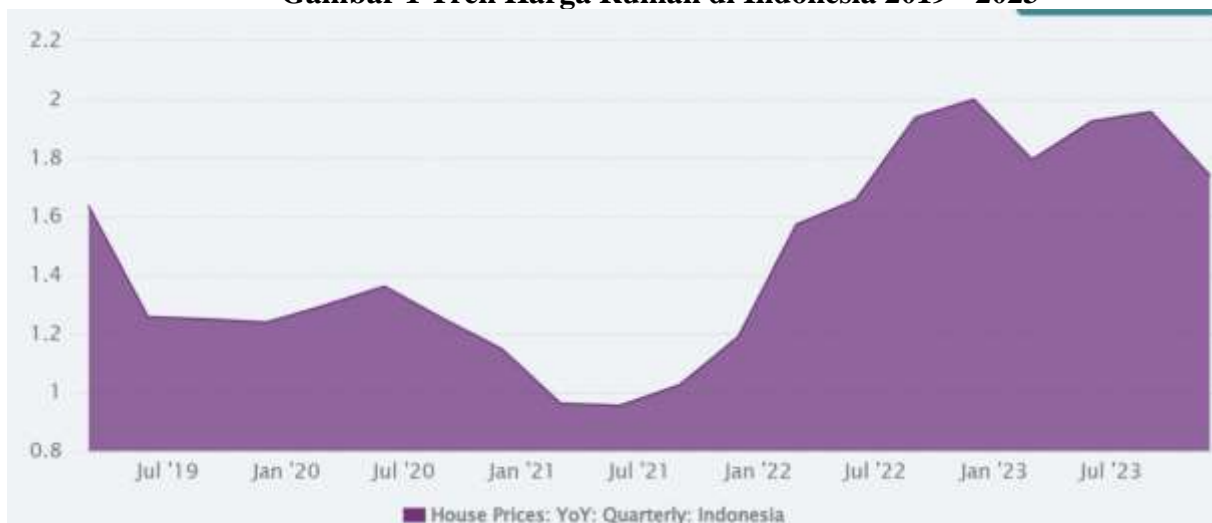
Dari tahun ke tahun Indonesia mengalami pertumbuhan penduduk. 2024, Indonesia tercatat memiliki populasi penduduk sebanyak 281,6 Juta Jiwa (Statistik, 2023) menjadikannya negara dengan jumlah penduduk terbanyak keempat menurut (Databoks, 2024). Pertumbuhan populasi yang terus meningkat dalam wilayah yang tetap menimbulkan masalah kepadatan penduduk yang terus meningkat dari tahun ke tahun (Akhirul et al., 2020). Fenomena ini membuka peluang dan tantangan bagi negara. Dalam kenyataannya, kepadatan penduduk menyebabkan timbulnya berbagai masalah masalah sosial (Yulin & Dita, 2022). Dengan adanya kepadatan penduduk yang mempengaruhi kualitas hidup masyarakat juga mempengaruhi berbagai aspek lain dalam kehidupan masyarakat. Kepadatan penduduk menimbulkan masalah masalah sosial yang berhubungan dengan kependudukan. Masalah yang ditimbulkan karena adanya kepadatan penduduk misalnya adalah kemiskinan, degradasi lingkungan, sulitnya mencari lapangan pekerjaan, tempat tinggal yang kurang layak, dan masalah-masalah lainnya. Masalah-masalah tersebut kemudian mempengaruhi dan berdampak pada kualitas hidup masyarakat (Yulin & Dita, 2022)



Menurut (Falikhah, 2017), pertumbuhan pesat penduduk dapat memberikan Indonesia bonus demografi, namun di sisi lain, meningkatnya jumlah penduduk juga mengakibatkan kebutuhan tempat tinggal semakin meningkat. Kebutuhan dasar manusia seperti tempat tinggal menjadi krusial dalam konteks ini (Yulin & Dita, 2022). Kebutuhan dasar yang tidak terpenuhi dapat menyebabkan kesehatan yang buruk, pencapaian pendidikan yang rendah, dan meningkatnya kesenjangan sosial (Hayati & Purba, 2023). Kepadatan penduduk yang tidak merata di berbagai daerah memperparah krisis perumahan. Data Statistik (2023) menunjukkan bahwa kepadatan penduduk di DKI Jakarta mencapai 16.165 jiwa/km<sup>2</sup>, sementara di Papua Selatan hanya 5 jiwa/km<sup>2</sup>. Hal ini mengakibatkan kebutuhan tempat tinggal di daerah padat penduduk seperti Jakarta semakin meningkat.

Dalam konteks ekonomi, Sri Mulyani Menteri Keuangan menyatakan bahwa di masa depan, generasi milenial dan generasi Z mungkin tidak mampu membeli rumah sendiri. Hal ini terkait dengan tren kenaikan harga properti yang tercatat dalam Survei Harga Properti Residensi (SHPR) Triwulan II 2023 oleh Bank Indonesia (CNBC). Tren kenaikan harga rumah di Indonesia terekam dalam Survei Harga Properti Residensi (SHPR) Triwulan II 2023 yang dilakukan Bank Indonesia. Dalam survei itu, BI menyebut bahwa harga hunian residensial di pasar primer secara tahunan melanjutkan tren peningkatan pada triwulan II 2023. Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) triwulan II 2023 tercatat naik sebesar 1,92% year on year, lebih tinggi dibandingkan dengan kenaikan pada triwulan sebelumnya yang sebesar 1,79% (yoy) (CNBC). Hal ini Selaras dengan data pada CEIC bahwa pertumbuhan harga rumah Indonesia rata rata berada pada angka 2%.

**Gambar 1 Tren Harga Rumah di Indonesia 2019 - 2023**



Sumber: CNBC (2023)

Menurut Sri Mulyani bahwa generasi yang disebutkan tadi tidak memiliki daya beli yang cukup untuk mengimbangi kenaikan harga properti yang semakin tinggi. Harga properti yang naik ini memengaruhi segala aspek yang berkaitan dengan kebutuhan papan masyarakat seperti sewa, dimana harga properti dan harga sewa cenderung bergerak bersamaan dalam jangka panjang, dengan harga properti sering mempengaruhi harga sewa dalam jangka pendek (Lo et al., 2023).

Pemerintah telah berupaya dengan program - program seperti Kredit Perumahan Rakyat yang merupakan mekanisme keuangan multifaset yang dirancang untuk mengatasi kebutuhan dasar akan perumahan yang terjangkau, terutama untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) (Nasution, 2021). Namun tantangan struktural masih ada, terutama terkait penawaran dan permintaan atas tanah. Masalah yang sering timbul adalah bahwa sulitnya pekerja informal mendapatkan kredit ini dikarenakan keterbatasan persyaratan dan akses terhadap fasilitas ini.



Fenomena pekerja informal di Indonesia menunjukkan paradigma tenaga kerja yang unik di mana para pekerja ini memilih untuk tidak terikat sebagai karyawan tetap, yang berdampak pada stabilitas keuangan dan dokumentasi mereka, sehingga sulit untuk memenuhi persyaratan formal pinjaman perumahan (Wijayaningtyas et al., 2017). Pemerintah telah mengusahakan program ini namun penawaran dan permintaan terhadap rumah tetap tidak seimbang dan membutuhkan solusi lain dari permasalahan krisis perumahan ini.

Terdapat beberapa alasan mengapa nilai rumah mengalami kenaikan terus menerus, faktor-faktor seperti fundamental pasar yang kuat, termasuk peningkatan pendapatan keluarga dan penurunan suku bunga hipotek berkontribusi secara signifikan terhadap lonjakan harga rumah (Arafe, 2018). Selain itu, meningkatnya nilai properti memang bisa dipengaruhi oleh pertumbuhan penduduk. Studi menunjukkan bahwa peningkatan populasi dapat menyebabkan kenaikan harga rumah riil dari waktu ke waktu, terutama ketika tingkat pembentukan rumah tangga melebihi pasokan perumahan (Day, 2018). Pertumbuhan penduduk meningkatkan permintaan lahan perumahan, perumahan, dan infrastruktur perkotaan, berpotensi mengakibatkan biaya yang lebih tinggi atau kualitas perumahan yang lebih rendah (Bruce & Jean, 2009)). Nilai rumah yang terus naik ini mengakibatkan tidak terjangkau atau bisa dijangkau hanya oleh orang menengah keatas (Rappaport, 2008). Oleh karena persediaan/ penawaran atas tanah terbatas, maka kebutuhan akan rumah menjadi sulit terpenuhi (Budi, 2009), terutama untuk kelompok masyarakat yang berpendapatan rendah. Hal ini disebabkan karena, di satu sisi rumah merupakan kebutuhan pokok, namun di sisi lain untuk kelompok masyarakat yang berpenghasilan menengah ke atas, rumah dapat juga dilihat sebagai barang investasi (Juniwati Ayuningtyas & Purwaning Astuti, 2018). Orang-orang yang memiliki kekayaan lebih besar akan menjadikan properti sebagai investasi mereka dengan tidak menempatkan atau menyewakan properti yang mereka miliki (Zhang & Zhang, 2016).

Sehingga di sisi lain, masalah ini tidak hanya dipicu oleh ketidakmampuan finansial individu untuk membeli rumah, tetapi juga oleh ketimpangan kekayaan dalam masyarakat yang menyebabkan harga rumah melonjak dan tidak terjangkau bagi sebagian orang. Pemerintah Indonesia telah menerapkan pajak bagi orang-orang dengan kekayaan yang sangat tinggi dengan mengenakan pajak sebesar 35% terhadap penghasilan yang didapatkan dalam setahun dengan tujuan untuk mendistribusikan kekayaan. Indonesia menerapkan *High Wealth Individual* (HWI) hanya untuk penghasilan yang lebih dari 5 Miliar. Namun kekayaan ini belum tentu hanya dari penghasilan namun bisa saja dari aset yang dimilikinya. Negara lain telah melakukan pajak terhadap HWI dengan menggunakan tarif khusus bagi pemilik kekayaan yang melebihi dari batasan yang telah ditentukan.

Untuk menurunkan dan membuat properti ini lebih terjangkau terhadap masyarakat yang memiliki penghasilan rendah dengan adanya pajak yang diberikan kepada setiap rumah yang kosong (*Vacant Property Tax*) bisa menjadi solusi permasalahan tersebut. Pajak ini merupakan wujud dari pajak sebagai *regulerend* bukan hanya sebagai mendapatkan penerimaan semata. Sehingga bisa dikatakan *Vacant Property Tax* merupakan pajak dengan tujuan memajaki HWI untuk memastikan distribusi beban pajak yang merata dan meningkatkan pengumpulan pendapatan, yang membutuhkan upaya khusus oleh otoritas pajak (Kangave et al., 2018). Pajak atas kekayaan yang diterapkan memerlukan otoritas pajak yang lebih tinggi dari pemerintah daerah karena *scope* pemajakan yang luas yaitu terhadap aset dari kepemilikan seorang Wajib Pajak.

Beberapa negara telah menerapkan *Vacant Property Tax* ini seperti Spanyol, Jepang, Prancis, Filipina, Inggris, dan Wales adalah negara-negara yang telah menerapkan atau mempertimbangkan menerapkan pajak rumah kosong. Spanyol dan Jepang telah mengeksplorasi kebijakan dan sistem pajak untuk mengatasi rumah kosong, dengan pendekatan yang berbeda karena struktur administrasi mereka yang berbeda (Baba et al., 2022). Di Filipina,



pajak tanah kosong terdaftar sebagai opsi bagi unit pemerintah daerah untuk mengendalikan penyebaran perkotaan dan pengabaian distrik bisnis pusat (Alabado, 2005). Dengan mengenakan pajak properti kosong, pemerintah dapat memotivasi pemilik untuk menjual atau menyewakan properti yang tidak terpakai, sehingga meningkatkan pasokan perumahan dan berpotensi menurunkan harga (Lim, 2022).

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui skema terbaik apabila *Vacant Property Tax* diimplementasikan di Indonesia. Berkaca pada penelitian sebelumnya baik dari Indonesia maupun penerapan pada negara lain VPT memiliki implikasi positif dan implikasi negatif, sehingga pada penelitian ini penulis juga akan menganalisis implikasi-implikasi tersebut dan menawarkan solusi untuk pemajakan yang efektif dan adil.

## **KAJIAN PUSTAKA**

### **Pajak Pusat dan Pajak Daerah**

Pajak adalah salah satu instrumen utama dalam pendapatan pemerintah yang digunakan untuk membiayai kegiatan dan program-program publik. Definisi dan perbedaan antara pajak pusat dan daerah penting untuk dipahami dalam konteks struktur pajak suatu negara (Barus & Silalahi, 2022). Pajak pusat merujuk pada pajak yang dikelola dan diberlakukan oleh pemerintah pusat atau nasional. Pendapatan dari pajak ini digunakan untuk mendanai berbagai program pemerintah yang bersifat nasional, seperti pertahanan, keamanan, dan infrastruktur nasional. Pemerintah pusat biasanya memiliki wewenang penuh dalam menetapkan tarif pajak, pengumpulan, dan pengelolaan pendapatan pajak ini (Syabana & Usman, 2023).

Pajak daerah adalah pajak yang diberlakukan oleh pemerintah daerah atau lokal. Pendapatan dari pajak ini biasanya digunakan untuk membiayai layanan dan program-program di tingkat lokal, seperti pendidikan, kesehatan, infrastruktur lokal, dan layanan publik lainnya (Aidar et al., 2023). Pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk menetapkan tarif pajak, pengumpulan, dan pengelolaan pendapatan pajak ini di wilayah mereka.

Menurut (Kolatung, 2021) terdapat beberapa aspek perbedaan antara pajak pusat dan pajak daerah. Pertama, pajak pusat diatur oleh undang-undang yang ditetapkan oleh pemerintah pusat, sedangkan pajak daerah diatur oleh undang-undang yang ditetapkan oleh pemerintah daerah. Kedua, pendapatan dari pajak pusat digunakan untuk membiayai program dan kegiatan pemerintah nasional, sementara pendapatan dari pajak daerah digunakan untuk membiayai program dan kegiatan pemerintah lokal. Ketiga, tarif pajak pusat dapat berlaku di seluruh wilayah negara, sedangkan tarif pajak daerah hanya berlaku di wilayah tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah daerah. Keempat, pemerintah pusat memiliki kontrol penuh atas pengumpulan dan pengelolaan pendapatan dari pajak pusat, sementara pemerintah daerah memiliki kontrol penuh atas pengumpulan dan pengelolaan pendapatan dari pajak daerah. Kelima, kebijakan pajak pusat dapat memiliki dampak ekonomi yang lebih luas karena pengaruhnya terhadap ekonomi nasional, sementara kebijakan pajak daerah cenderung memiliki dampak yang lebih lokal.

Perbedaan antara pajak pusat dan daerah di Indonesia mencakup manajemen dan jenis pajak yang dipungut. Pajak pusat dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak (DJP) dan memiliki cakupan yang lebih luas karena ditujukan untuk membiayai kebutuhan pembangunan dan negara secara keseluruhan. Sebagai lembaga resmi pengurusan pajak, DJP mengelola jenis pajak seperti PPh, PPN, PBB Pusat, PPnBM, dan Bea Meterai, yang merupakan sumber pendapatan utama bagi pemerintah pusat. Di sisi lain, pajak daerah dikelola oleh Pemerintah Daerah, yang lebih spesifik mengacu pada wilayah masing-masing. Jenis pajak yang dikelola oleh pajak daerah meliputi Pajak Kendaraan Bermotor (PKB), Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, PBB Pedesaan dan Perkotaan, serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Ini menunjukkan perbedaan fokus antara pajak pusat yang



lebih bersifat nasional dan pajak daerah yang lebih terkait dengan kebutuhan lokal dan regional.

### **Pajak Bumi Bangunan (PBB)**

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu jenis pajak properti yang dikenakan atas kepemilikan atau pemanfaatan lahan dan bangunan. Dalam konteks di Indonesia, PBB terbagi menjadi PBB Pusat dan PBB Daerah, dengan perbedaan dalam pengaturan, penerapan, dan pengelolannya. Secara umum PBB adalah pajak yang diberlakukan oleh pemerintah untuk memperoleh pendapatan dari pemilik atau pengguna lahan dan bangunan (Simbolon, 2021). Tujuan utama dari PBB adalah untuk mendapatkan sumber pendapatan bagi pemerintah yang dapat digunakan untuk membiayai berbagai program pembangunan dan pelayanan publik. PBB juga dapat berfungsi sebagai instrumen kebijakan untuk mengatur penggunaan lahan dan mempengaruhi pola pembangunan di suatu wilayah.

Adam Smith, salah satu tokoh ekonomi klasik, dalam penelitiannya yang bertajuk *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations* memandang pajak properti sebagai salah satu jenis pajak yang lebih adil karena berdasarkan pada kemampuan pemilik atau pengguna lahan dan bangunan (Smith, 1776). Namun, John Stuart Mill, salah satu tokoh filsuf ekonom, dalam artikelnya yang berjudul *The Principles of Political Economy* mengingatkan bahwa penerapan PBB harus memperhatikan prinsip keadilan dan tidak memberatkan kaum miskin (Mill, 1848). Perbedaan antara PBB Pusat dan PBB Daerah secara umum terletak pada aspek regulasi, tarif, pengumpulan, dan pengelolaan pendapatan. PBB Pusat diberlakukan oleh pemerintah pusat dan berlaku secara nasional, sedangkan PBB Daerah diberlakukan oleh pemerintah daerah di tingkat kabupaten/kota atau provinsi sesuai dengan ketentuan peraturan daerah. Tarif PBB Pusat dan Daerah dapat berbeda tergantung pada kebijakan pemerintah pusat dan daerah masing-masing. Pengumpulan dan pengelolaan pendapatan PBB Pusat dilakukan oleh instansi yang ditunjuk oleh pemerintah pusat, sementara PBB Daerah diurus oleh instansi pemerintah daerah setempat.

Perbedaan antara Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Pusat dan Pajak Daerah di Indonesia meliputi cakupan sektor yang dikelola. Pajak pusat bertanggung jawab atas sektor PBB yang terkait dengan perkebunan, perhutanan, dan pertambangan, sementara Pajak Daerah mengurus sektor PBB untuk perdesaan dan perkotaan. Ini menunjukkan bahwa pajak pusat lebih fokus pada sektor-sektor yang berpotensi besar dalam penghasilan negara, seperti industri pertambangan dan kehutanan yang seringkali melibatkan investasi besar dan pengelolaan yang kompleks. Sementara itu, pajak daerah lebih menitikberatkan pada sektor-sektor yang berhubungan langsung dengan kebutuhan masyarakat setempat, seperti properti di desa dan kota, yang lebih berkaitan dengan pembangunan dan layanan lokal.

### **Sistem *Official Assessment* dalam Perpajakan**

Menurut (Rusnan et al., 2020) Sistem *Official Assessment* dalam Perpajakan merujuk pada proses resmi yang digunakan oleh otoritas pajak untuk menentukan nilai objek pajak dan besarnya pajak yang harus dibayarkan oleh wajib pajak. Secara umum, sistem ini melibatkan penilaian yang dilakukan oleh pihak berwenang (fiskus), seringkali berdasarkan pada data dan informasi yang diberikan oleh wajib pajak atau data yang dikumpulkan sendiri oleh otoritas pajak. Sistem *Official Assessment* adalah landasan dalam administrasi perpajakan yang mengatur proses penentuan nilai objek pajak dan tarif pajak yang diterapkan oleh pemerintah.

Dalam sistem ini, wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang diberikan kepada fiskus atau petugas pajak sebagai pemungut pajak, sehingga wajib pajak bersifat pasif dan menunggu dikeluarkannya Surat Ketetapan Pajak oleh institusi pemungut pajak. Contoh penerapan sistem ini adalah pada pelunasan PBB di mana masyarakat sebagai wajib pajak dinilai belum mampu untuk menghitung atau menetapkan pajaknya sendiri. Dengan demikian, *Official Assessment system* memberikan kejelasan dan kepastian bagi wajib pajak dalam



membayar pajaknya, sementara institusi pajak bertanggung jawab atas penetapan dan pengumpulan pajak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Meskipun Sistem *Official Assessment* dirancang untuk memastikan keadilan dan transparansi, masih terdapat tantangan dan kritik terkait dengan prosesnya. Beberapa kritikus menyoroti potensi subjektivitas dalam penilaian, kurangnya data yang akurat, serta potensi ketidaksetaraan akses atau informasi antara otoritas pajak dan wajib pajak. Oleh karena itu, pengembangan dan pemantauan terus-menerus terhadap sistem ini diperlukan untuk memastikan bahwa proses penilaian dan penentuan pajak dilakukan dengan sebaik mungkin, sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan dan efisiensi.

### **Surat Tagihan Pajak (STP)**

Surat Tagihan Pajak (STP) adalah dokumen resmi yang diterbitkan oleh otoritas pajak kepada wajib pajak untuk memberitahukan jumlah pajak yang harus dibayarkan. STP merupakan salah satu instrumen penting dalam administrasi perpajakan yang digunakan untuk memberikan informasi kepada wajib pajak mengenai kewajiban pajak mereka (Sri Nanengsih & Della Nabila, 2022). Dokumen ini biasanya berisi rincian tentang jumlah pajak yang harus dibayarkan, batas waktu pembayaran, dan instruksi tentang cara pembayaran.

STP memiliki definisi yang penting dalam konteks perpajakan karena merupakan alat komunikasi resmi antara otoritas pajak dan wajib pajak. Dokumen ini memberikan kejelasan dan transparansi mengenai kewajiban pajak yang harus dipenuhi oleh wajib pajak, sehingga memungkinkan mereka untuk mempersiapkan pembayaran pajak dengan tepat waktu. Secara umum, STP merupakan bentuk pemberitahuan resmi yang mengikat, dan wajib pajak diharapkan untuk mematuhi instruksi yang tercantum di dalamnya. Menurut (Mellinia & Sari, 2022) STP seringkali diterbitkan setelah proses penilaian atau pemeriksaan pajak dilakukan oleh otoritas pajak. Hal ini berarti bahwa jumlah pajak yang tercantum dalam STP didasarkan pada hasil penilaian atau pemeriksaan terhadap keadaan keuangan atau transaksi wajib pajak. STP juga dapat diterbitkan secara berkala, seperti bulanan atau tahunan, tergantung pada kebijakan administrasi perpajakan yang berlaku di suatu negara.

Meskipun STP bertujuan untuk memberikan kejelasan dan transparansi, tetapi seringkali dapat menjadi sumber kebingungan atau ketidakpuasan bagi wajib pajak. Terkadang, ada ketidaksesuaian antara penilaian pajak yang dilakukan oleh otoritas pajak dan interpretasi wajib pajak terhadap kewajiban pajak mereka (Desmon & Hairudin, 2020). Oleh karena itu, penting bagi wajib pajak untuk memahami dengan baik isi dari STP yang diterima dan, jika perlu, melakukan klarifikasi atau upaya perbaikan atas ketidaksesuaian yang mungkin terjadi. Dengan memahami definisi dan fungsi STP secara mendalam, wajib pajak dapat memastikan ketaatan mereka terhadap kewajiban pajak yang ditetapkan oleh otoritas pajak.

Menurut Kementerian Keuangan, Surat Tagihan Pajak (STP) adalah dokumen yang digunakan untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administrasi seperti bunga dan/atau denda. STP berfungsi sebagai alat koreksi terhadap jumlah pajak yang seharusnya dibayarkan oleh wajib pajak, memberikan landasan untuk mengenakan sanksi administrasi kepada wajib pajak yang telah melanggar ketentuan perpajakan, serta menjadi sarana untuk menagih pajak yang belum dibayarkan secara tepat waktu. Dalam hal ini, STP memiliki peran penting dalam menegakkan kepatuhan pajak dan memastikan bahwa penerimaan pajak berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. STP merupakan instrumen yang diatur oleh Undang-Undang Perpajakan dan menjadi bagian integral dari sistem perpajakan yang dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak (DJP). DJP memiliki wewenang untuk melakukan penagihan pajak kepada wajib pajak yang memiliki kewajiban pajak yang belum diselesaikan atau yang memiliki kekurangan pembayaran pajak. Dengan demikian, STP tidak hanya berfungsi sebagai sarana administrasi dalam menegakkan aturan perpajakan, tetapi juga sebagai alat untuk memastikan keadilan dan kepatuhan pajak di tingkat individu maupun perusahaan.



**Vacant Property Tax**

Properti merupakan istilah yang mengacu pada harta benda yang terdiri dari tanah, bangunan, dan perabotan yang melekat pada bangunan tersebut. Contoh properti yang umum ditemukan di sekitar kita adalah apartemen, rumah tinggal, kantor, hotel, restoran, dan lain sebagainya. Menurut (Indomara et al., 2023) *Vacant Property Tax* atau pajak properti kosong merupakan kebijakan perpajakan yang diterapkan oleh pemerintah daerah untuk mengatasi masalah properti kosong atau tidak dihuni yang dapat berdampak negatif pada pasar perumahan dan keberlanjutan lingkungan. Secara umum pajak properti kosong adalah instrumen kebijakan yang dirancang untuk mendorong pemilik properti untuk mengisi atau menyewakan properti mereka, sehingga dapat meningkatkan persediaan perumahan yang tersedia dan memperbaiki ketidakseimbangan penawaran dan permintaan di pasar perumahan. Kebijakan ini seringkali diterapkan di kota-kota besar atau daerah dengan tingkat harga properti yang tinggi dan tingkat pemilik properti kosong yang signifikan.

Pajak properti kosong sering kali dipandang sebagai alat yang efektif untuk merangsang pemilik properti untuk memanfaatkan properti mereka secara produktif. Para pendukung kebijakan ini berargumen bahwa dengan memberlakukan pajak tambahan pada properti kosong, pemilik properti akan lebih cenderung untuk menyewakan atau menjual properti mereka, yang pada gilirannya dapat membantu mengatasi kekurangan perumahan dan memperbaiki keberlanjutan lingkungan dengan mengurangi pemborosan lahan (Abdulharis et al., 2022).

Terdapat juga pandangan kritis terhadap pajak properti kosong. Beberapa ahli mengkhawatirkan bahwa kebijakan ini dapat memiliki dampak negatif, terutama bagi pemilik properti yang tidak sengaja memiliki properti kosong karena alasan seperti perbaikan atau penundaan penjualan. Terdapat juga kekhawatiran bahwa pajak semacam itu dapat mendorong pemilik properti untuk "bermain-main" dengan status properti mereka, seperti menyewakan properti secara sementara untuk menghindari pembayaran pajak tambahan (Arnowo, 2021). Implementasi pajak properti kosong juga dapat menjadi tantangan bagi pemerintah daerah. Perlu dipertimbangkan dengan cermat dalam menetapkan tarif pajak yang adil dan efektif, serta dalam memantau dan menegakkan kebijakan ini untuk memastikan kepatuhan dan menghindari penyalahgunaan sistem.

**Tren Harga Rumah di Indonesia Periode 2002 – 2016**

**Gambar 2 Data Indeks Harga Properti di Indonesia 2002-2016**

Residential Property Price Index (RPPI)						
Tahun	Indeks RPPI Sebelumnya	Indeks RPPI Aktual BI	% Change	Indeks Properti Bolasalju	% Akumulasi	Keterangan
AWAL		100,00		82,60		Awal
2002	100,00	105,60	5,60%	87,22	5,60%	Perkiraan
2003	105,60	117,35	11,13%	96,93	17,35%	14 kota
2004	117,35	122,76	4,61%	101,40	22,76%	14 kota
2005	122,76	133,42	8,69%	110,20	33,42%	14 kota
2006	133,42	142,60	6,89%	117,79	42,60%	14 kota
2007	142,60	148,78	4,17%	122,69	48,54%	14 kota
2008	148,78	157,07	5,57%	129,53	56,82%	14 kota
2009	129,80	132,79	2,30%	132,51	60,43%	14 kota
2010	132,79	136,65	2,91%	136,37	65,09%	14 kota
2011	136,65	143,55	5,05%	143,25	73,43%	14 kota
2012	143,55	153,58	6,99%	153,26	85,55%	14 kota
2013	153,26	170,90	11,51%	170,90	106,90%	14 kota
2014	170,90	181,64	6,28%	181,64	119,91%	16 kota
2015	181,64	190,02	4,61%	190,02	130,05%	16 kota
2016	190,02	194,54	2,38%	194,54	135,52%	16 kota
ALL		Rata-rata:	5,91%	CAGR:	5,88%	
10 Tahun			5,16%		4,67%	



Sumber: diolah dari laman <https://www.bolosalju.com/>

Indeks Harga Properti Residensial (disingkat ISPR atau dalam bahasa Inggris disebut *Residential Property Price Index/RPPI*) adalah angka yang menunjukkan perubahan harga properti tempat tinggal (rumah tapak, apartemen, dan lain-lain) yang dibeli oleh konsumen dalam suatu periode tertentu. Dengan kata lain, RPPI ini menjadi indikator untuk melihat tren naik turunnya harga properti residensial. Indeks ini biasanya menggunakan tahun dasar tertentu, misalnya 2002, dengan nilai 100. Jika pada tahun 2003 indeksnya menjadi 105,60 maka artinya secara umum harga properti residensial di Indonesia tahun 2003 telah naik 5,60% dibanding tahun 2002.

Tren harga rumah di Indonesia selama periode 2002 hingga 2016 menunjukkan dinamika yang kompleks, tercermin dari berbagai data dan indikator yang telah disajikan. Basis indeks dimulai dari angka 100 sebelum tahun 2009, dengan indeks yang disesuaikan ke belakang dari tahun 2016 hingga memperoleh nilai awal 82,6. Sejak tahun 2009, indeks harga rumah tinggal RPPI dihitung berdasarkan timbangan kota dari *The Cost Living Survey 2007* oleh BPS, dengan penyesuaian data terbalik (*back casting*) hingga data K1-2002. Adanya perubahan kalkulasi indeks oleh BI tercermin dari penandaan tebal pada tahun-tahun tertentu (Veronica & Pebriani, 2020).

Indeks RPPI BI merupakan tolok ukur penting dalam mengukur perubahan harga rumah, namun ada kekhawatiran tentang apakah indeks ini mencerminkan secara akurat kenaikan harga properti yang sebenarnya. Meskipun terjadi kenaikan yang signifikan dalam harga properti baru, seperti yang diilustrasikan dalam contoh, terdapat faktor-faktor lain yang perlu dipertimbangkan, seperti kenaikan biaya pembangunan, renovasi, pajak, dan administrasi. Hal ini dapat mengurangi nilai kenaikan properti yang tercermin dalam indeks, sehingga keuntungan investasi properti tidak selalu mampu mengalahkan inflasi, bahkan dalam jangka waktu 10 tahun terakhir.

Meskipun demikian data menunjukkan bahwa terdapat keuntungan investasi properti yang cukup signifikan selama periode tersebut. Total akumulasi keuntungan investasi properti dari 2002 hingga 2016 mencapai 135,53% untuk rentang waktu 15 tahun, dengan *Compound Annual Growth Rate (CAGR)* sebesar 5,88%. Meskipun demikian, ketika diperbandingkan dengan inflasi, hasilnya masih belum memadai. Dalam rentang 10 tahun terakhir, keuntungan investasi properti mencapai 65,16% dengan CAGR sebesar 4,67%. Penting untuk diingat bahwa tren harga rumah dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor, termasuk kondisi ekonomi makro, perubahan regulasi, dan faktor-faktor lokal seperti pertumbuhan daerah dan perubahan sosial (Syahnaz et al., 2022). Selain itu, tidak semua properti mengalami kenaikan harga yang fenomenal, dan harga properti juga bisa mengalami penurunan tergantung pada kondisi pasar dan situasi tertentu. Oleh karena itu, sementara investasi properti dapat memberikan keuntungan yang signifikan dalam jangka panjang, perlu juga dipertimbangkan berbagai risiko dan variabel yang dapat memengaruhi hasil investasi properti secara keseluruhan.

### **Penerapan *Vacant Property Tax* di Beberapa Negara**

Penerapan *Vacant Property Tax* sedang menjadi topik hangat di berbagai negara karena bertujuan untuk mengatasi masalah properti kosong dan meningkatkan ketersediaan perumahan. Negara seperti Kanada, Australia, Prancis, Inggris, dan Amerika Serikat telah menerapkannya sebagai bagian dari upaya mereka untuk menanggulangi kekurangan perumahan. Kebijakan ini berupaya mendorong pemilik properti untuk menggunakan sendiri atau menyewakan propertinya, memaksimalkan pemanfaatan aset properti yang ada, serta menekan spekulasi pasar properti. Diharapkan bahwa langkah ini juga dapat memperbaiki ketidakseimbangan antara penawaran dan permintaan perumahan, yang seringkali menyebabkan kenaikan harga perumahan yang tidak terjangkau. Dengan demikian, penerapan *Vacant Property Tax* bukan hanya kebijakan pajak biasa, tetapi juga merupakan instrumen



kebijakan yang bertujuan untuk mencapai tujuan kebijakan yang lebih luas dalam pembangunan perumahan dan pengelolaan properti.

Pajak atas rumah kosong di Toronto, Kanada mulai diberlakukan pada tahun 2021 dengan istilah Pajak Rumah Kosong (VHT). Tarif VHT di Toronto adalah 1% dari Penilaian Nilai Saat Ini (CVA) yang ditentukan oleh pemerintah (Favilukis & Van Nieuwerburgh, 2021). Pajak ini berlaku berdasarkan penggunaan properti pada tahun sebelumnya. Contohnya, jika sebuah rumah kosong pada tahun 2022, maka akan dikenai VHT pada tahun 2023. Menurut situs web resmi Kota Toronto, properti dianggap kosong jika tidak digunakan sebagai rumah utama oleh pemilik atau orang yang diizinkan oleh pemilik, atau tidak ditempati oleh penyewa selama enam bulan dalam tahun kalender sebelumnya. Namun, pajak ini tidak berlaku untuk properti yang pemiliknya telah meninggal, sedang dalam proses perbaikan atau renovasi, pemiliknya dirawat di rumah sakit atau fasilitas kesehatan lainnya, terjadi transfer kepemilikan, serta digunakan sebagai tempat bisnis atau kantor, atau atas perintah pengadilan.

Australia negara bagian Victoria telah menerapkan *Vacant Residential Property Tax* (VRPT) yang memberlakukan pajak kepada pemilik properti kosong yang tidak disewakan atau ditempati untuk jangka waktu tertentu (Syafei, 2022). VRPT diterapkan setiap tahun dengan tarif sebesar 1 persen dari nilai peningkatan modal properti (CIV), dan harus dibayar setiap tahun kalender seperti halnya dengan pajak tanah.

Pajak rumah kosong, yang juga dikenal sebagai TLV (*Taxe sur les logement vacants*), sudah ada di Prancis sejak tahun 1999. TLV dikenakan pada unit properti yang tidak dihuni selama lebih dari dua tahun dan tidak berperabot, karena unit properti yang berperabot sudah dikenakan pajak. Satu unit properti dianggap dihuni jika ditinggali selama tiga puluh hari berturut-turut dalam jangka waktu 2 tahun. Aturan juga menyebutkan bahwa pajak tidak harus dibayar ketika kekosongan tersebut bukanlah karena keinginan pemilik, artinya jika properti sedang dalam perbaikan karena kerusakan atau akan dijual atau disewakan, maka pajak tidak dikenakan. Pajak ini dibayar oleh pemilik properti dengan tarif 10% dari nilai sewa pada tahun pertama, 12.5% pada tahun kedua, dan 15% mulai dari tahun ketiga ke atas. Nilai sewa itu sendiri ditentukan oleh pasal 1409 dari *Code General des Impots*. Namun, nilai sewa ini masih dihitung berdasarkan nilai kadastral tanah yang telah dibuat sejak tahun 1970.

Pada negara Inggris khususnya di London diterapkan kebijakan Empty Homes Premium yang memberikan insentif kepada otoritas lokal untuk menetapkan pajak tambahan bagi properti kosong (Stirling et al., 2024). Mekanisme ini memberikan tekanan kepada pemilik properti untuk memanfaatkan properti mereka secara produktif atau membayar pajak tambahan. Menurut informasi yang terdapat di situs web resmi Pemerintah Britania Raya dan Kota London (Pajak Properti Kosong, 2023; Rumah Kedua dan Properti Kosong), dikenakan 'premi' tambahan pada properti yang tidak dijadikan tempat tinggal utama atau yang telah tidak berperabot selama dua tahun atau lebih. Ini termasuk properti yang berperabot tetapi tidak dihuni, properti yang kosong dan minim perabotan, serta properti yang sedang menjalani perbaikan besar atau perubahan struktural. Tarif yang diberlakukan cukup tinggi dan bervariasi antara rentang 100% sampai 300% dari nilai properti kosong.

Di Kota Oakland, California, Amerika Serikat, berlaku Pajak Properti Kosong (VPT). Properti dianggap kosong jika tidak digunakan selama kurang dari 50 hari dalam satu tahun kalender. Tarif yang diberlakukan bervariasi berdasarkan jenis properti sesuai dengan peraturan setempat dengan rentang 3.000 sampai 6.000 US Dollar. Properti yang tidak termasuk dalam pengenaan VPT meliputi properti yang dimiliki oleh individu dengan pendapatan yang sangat rendah, individu yang mengalami kesulitan keuangan yang tidak terkait dengan situasi keuangan pribadi mereka, individu dengan disabilitas, dan organisasi nirlaba. Selain itu, pengecualian juga berlaku untuk bangunan yang sedang dibangun dan tanah yang masih dalam proses perizinan pembangunan.



Mekanisme penerapan *Vacant Property Tax* bervariasi tergantung pada kebijakan masing-masing negara atau kota. Umumnya, pajak ini diberlakukan kepada pemilik properti yang tidak menghuni atau menyewakan properti mereka untuk jangka waktu tertentu, dengan tarif pajak tambahan yang ditentukan oleh pemerintah setempat. Penegakan kebijakan ini biasanya dilakukan oleh otoritas pajak setempat, yang melakukan pemantauan terhadap properti yang tidak dihuni dan memberlakukan pajak tambahan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Selain itu, ada juga upaya untuk memberikan insentif kepada pemilik properti untuk memanfaatkan properti mereka secara produktif, seperti memberikan keringanan pajak bagi pemilik yang menyewakan properti mereka.

## METODE

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dalam membahas topik yang menjadi tujuan penelitian ini. Metode kualitatif dalam penelitian ini dilakukan dengan mengumpulkan berbagai literatur mulai dari buku, artikel, berita, dan sumber lain yang relevan dengan topik yang dibahas. Literatur yang dikumpulkan juga memuat contoh negara yang menerapkan Pajak Properti Kosong (VPT). Berdasarkan literatur yang dikumpulkan, penulis akan mengusulkan skema penerapan Pajak Properti Kosong di Indonesia.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Sebelum membahas mekanisme pajaknya, penting untuk mengetahui kondisi Indonesia khususnya tentang jumlah penduduk dan jumlah rumah tangga yang memiliki rumah sendiri. Berdasarkan data yang diambil dari Badan Pusat Statistik (BPS), jumlah penduduk Indonesia dari tahun 2018-2022 selalu mengalami peningkatan.

**Tabel 1 Jumlah Penduduk Indonesia 2018 - 2022**

Tahun	Jumlah Penduduk (juta jiwa)
2018	264,16
2019	266,91
2020	270,20
2021	272,68
2022	275,77

Sumber: Badan Pusat Statistik (2023)

Berdasarkan data kependudukan yang bersumber dari Direktorat Jendral Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Dukcapil) Kementerian Dalam Negeri, jumlah penduduk Indonesia mencapai 280,73 juta jiwa pada Desember 2023. Hal ini menandakan bahwa jumlah penduduk Indonesia dari tahun 2018 hingga tahun 2023 selalu mengalami pertumbuhan yang signifikan. Selanjutnya membahas tentang jumlah penduduk yang memiliki rumah sendiri, berdasarkan data yang diambil dari BPS yaitu Persentase Rumah Tangga menurut Status Kepemilikan Rumah Milik Sendiri, hingga tahun 2023 hanya sebesar 84,79% rumah tangga yang memiliki rumah sendiri. Dengan kata lain ada sebanyak 42,69 juta rumah tangga yang tidak memiliki rumah sendiri pada tahun 2023. Sedangkan, data dari Statistik Perumahan dan Permukiman 2022 BPS mencatat sebanyak 7,82% atau sekitar 8 dari 100 rumah tangga di Indonesia memiliki rumah/bangunan tempat tinggal lain selain yang ditempati pada saat ini. Adapun, persentase di perkotaan jauh lebih tinggi yaitu 9,83% dibanding di pedesaan sebanyak 5,09%.

Meningkatnya jumlah penduduk di Indonesia membawa dampak signifikan terhadap kepemilikan rumah sendiri. Permintaan rumah yang melonjak akibat pertumbuhan penduduk melampaui kemampuan penyediaan hunian, baik oleh pemerintah maupun sektor swasta. Hal ini mengakibatkan *backlog* perumahan yang tinggi dan mendorong kenaikan harga rumah. Di sisi lain, keterbatasan lahan di daerah perkotaan dan ketimpangan ekonomi yang tinggi semakin memperparah situasi ini. Pajak Properti Kosong (*Vacant Property Tax*) bertujuan untuk



mendorong pemilik properti yang tidak menempati hunian mereka untuk memasangnya kembali ke pasar, baik untuk disewakan ataupun dijual. Harapannya, dengan adanya pajak ini, properti kosong yang tadinya tidak dimanfaatkan bisa menjadi suplai tambahan untuk mengurangi *backlog* perumahan.

Dengan bertambahnya pasokan rumah akibat kebijakan ini (*Vacant Property Tax*), harga rumah pun diharapkan bisa lebih stabil atau bahkan menurun. Ini tentunya akan membuat kepemilikan rumah menjadi lebih terjangkau, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang selama ini terkendala tingginya harga jual. Namun, perlu dicatat bahwa penerapan pajak properti kosong harus dilakukan dengan cermat. Definisi "properti kosong" perlu jelas, begitu juga dengan penetapan tarif pajak supaya tidak membebani pemilik secara berlebihan. Selain itu, pengecualian perlu diberikan untuk kondisi tertentu, misalnya properti yang sedang direnovasi atau pemilik yang tinggal di luar negeri untuk sementara.

Intinya, pajak properti kosong berpotensi menjadi instrumen untuk meningkatkan efisiensi pemanfaatan lahan hunian. Dengan kebijakan ini, hunian yang menganggur bisa dialirkan ke masyarakat yang membutuhkan, sehingga mengurangi kesenjangan kepemilikan rumah dan membantu mengatasi permasalahan *backlog* perumahan di Indonesia.

### **Mekanisme**

Definisi Properti Kosong: Properti residensial (rumah tinggal, apartemen, kondominium atau tempat hunian lainnya) yang tidak ditempati oleh pemiliknya selama jangka waktu tertentu dan tidak adanya aktivitas yang menandakan hunian tersebut ditempati. Hal ini bisa diidentifikasi melalui berbagai cara, seperti meteran air atau listrik yang tidak menunjukkan penggunaan signifikan, tidak adanya furnitur atau perabotan, atau tidak ada penghuni yang terdaftar.

Subjek pajak untuk *Vacant Property Tax* di Indonesia adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata memiliki suatu hak atas bangunan yang dapat dihuni. Secara lebih spesifik, subjek pajak dapat didefinisikan sebagai individu perorangan yang memiliki hak atas properti tersebut, serta entitas hukum seperti perusahaan, yayasan, atau organisasi yang memiliki hak atas properti yang dimaksud.

Subjek pajak untuk *Vacant Property Tax* yang diusulkan adalah orang pribadi atau badan yang tercantum dalam sertifikat tanah, baik sertifikat hak milik, sertifikat hak guna usaha, sertifikat hak pakai, maupun sertifikat hak guna bangunan. Hal ini sejalan dengan salah satu asas pengenaan pajak yaitu *certainty* atau kepastian hukum. Maksud dari kepastian hukum dalam hal VPT ini adalah subjek pajak dari VPT harus disesuaikan dengan apa yang tertera pada sertifikat tanah yang telah berkekuatan hukum tetap sehingga wajib pajak atas VPT ini tidak dapat mengelak jika ditagih pembayaran pajaknya dan menghindari sengketa pajak di kemudian hari (Nursimah, 2019).

Jangka waktu kekosongan: Untuk jangka waktu kekosongan dibagi menjadi 3 (tiga) kelompok berdasarkan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-17/PJ/2015 tentang Norma Penghitungan Penghasilan Neto, yaitu 10 Ibukota Provinsi (Medan, Palembang, Jakarta, Bandung, Semarang, Surabaya, Denpasar, Manado, Makassar dan Pontianak), Ibukota Provinsi Lainnya dan Daerah Lainnya. Kemudian untuk durasi suatu properti diperbolehkan kosong yaitu berdasarkan pada survey Bank Indonesia yang diambil pada tahun 2012.

Berdasarkan hasil survei, ditemukan bahwa rata-rata waktu yang dibutuhkan untuk sebuah rumah terjual adalah sekitar 3-6 bulan. Oleh karena itu, telah dirumuskan ketentuan waktu sebagai berikut: untuk rumah di 10 Ibukota Provinsi, batas waktu adalah 120 hari. Untuk rumah di Ibukota Provinsi lainnya, batas waktu adalah 150 hari, dan untuk rumah di daerah lainnya, batas waktu adalah 180 hari. Jika properti tidak terjual dalam waktu yang telah ditentukan, lebih dari 1 hari, maka akan dikenakan pajak properti kosong.



Objek pajak properti kosong: adalah properti yang tidak ditempati atau tidak berpenghuni selama jangka waktu yang telah ditentukan. Beberapa pengecualian mungkin berlaku, seperti properti yang sedang direnovasi, dalam proses penjualan, atau digunakan untuk tujuan lain yang disetujui oleh pemerintah.

Tarif: yang ditetapkan atas VPT dalam proposal ini yakni untuk kelompok 10 Ibukota Provinsi terkena 3% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Ibukota Provinsi Lainnya 2% dari NJOP dan Daerah lainnya 1% dari NJOP. Tarif tersebut dikenakan satu kali setiap tahun pajak jika masih memenuhi ketentuan untuk dikenakan pajak. Tarif itu juga akan berlipatganda jika memiliki lebih dari satu properti kosong, dilihat dari tahun yang paling tua ke tahun yang paling muda. Pengenaan tarif pajak ini sesuai dengan asas perpajakan yaitu keadilan dan kesederhanaan. Pengenaan pajak yang adil adalah ketika semakin besar penghasilan (dalam hal ini nilai tanah dan/atau bangunan yang dimiliki), maka semakin besar pula pajak yang harus dibayarkan, yang disebut dengan keadilan vertikal.

Sanksi: Akan dikenakan tiap bulannya sebesar 2% dari NJOP. Sebagai contoh, Tuan A memiliki properti kosong di Jakarta. Dideteksi properti tersebut kosong dari tanggal 6 Mei 2024. Atas properti tersebut akan dikenakan VPT sebesar 3% dari NJOP apabila pada 4 Agustus 2024 (120 + 1 hari) properti tersebut masih kosong. Kemudian akan dikenakan 2% dari pajak terutang setiap bulannya mulai dari tahun pajak berikutnya (untuk contoh ini berarti tahun pajak 2025) jika VPT pada tahun pajak 2024 belum dilunasi.

Skema Pemajakan: Survei dan proses identifikasi dilakukan bersamaan dengan penyampaian SPPT PBB. Perhitungan pajak yang harus dibayarkan ditentukan oleh pemerintah pusat berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB atas properti tersebut. Pendataan properti yang tidak terisi dijalankan oleh pemerintah daerah dengan meminta bantuan pemerintah kelurahan. Jika wajib pajak merasa propertinya tidak terdaftar dengan benar, mereka dapat menyampaikan keberatan kepada pemerintah daerah dengan membawa bukti yang relevan. Pendekatan ini memperhatikan prinsip efisiensi dan kemudahan administrasi dalam pemungutan pajak, yang mengutamakan minimnya biaya yang dikeluarkan oleh wajib pajak serta kejelasan aturan yang mendukung kemudahan bagi mereka. Dengan pemungutan VPT dan PBB yang dilakukan bersamaan, wajib pajak tidak perlu repot menghitung dan mendaftarkan objek pajaknya sendiri, kecuali jika terdapat pajak tambahan yang harus dibayarkan. Skema *Official Assessment* ini memenuhi prinsip efisiensi pemungutan pajak dan kemudahan administrasi. Menurut (Anggoro & Aprilian, 2020), prinsip efisiensi terjadi ketika wajib pajak mengeluarkan biaya seminimal mungkin dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Sementara itu, prinsip administrasi berarti pengenaan pajak dilakukan sesuai dengan aturan hukum yang mudah dipahami dan mendukung kemudahan Wajib Pajak.

Pengecualian: Terdapat pengecualian bagi pemilik properti yang tidak menempati properti mereka, seperti sedang renovasi, dalam proses penjualan, disewakan namun sedang kosong sementara, atau properti yang digunakan untuk tujuan lain yang disetujui pemerintah (harus menunjukkan bukti keterangan yang sah dari pemerintah). Selain itu, ada beberapa objek pajak yang dapat dikecualikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah. Objek pajak dapat dikecualikan jika digunakan oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan.

Selain itu, objek pajak juga dapat dikecualikan jika hanya digunakan sebagai pelayanan kepentingan umum, seperti dalam bidang agama atau ibadah, kesehatan, pendidikan, sosial, serta kebudayaan nasional, tanpa tujuan mencari keuntungan. Objek pajak juga bisa dikecualikan jika merupakan peninggalan purbakala atau sejenisnya, atau jika dibangun dan digunakan untuk perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik. Terakhir, objek pajak yang digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional juga



dapat dikecualikan, dengan ketentuan lebih lanjut yang dapat ditemukan dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) yang telah ditetapkan.

### **Implikasi: Dampak positif**

#### ***Meningkatkan Pendapatan Perpajakan***

Pemberlakuan *Vacant Property Tax* dapat menjadi sebuah objek pajak baru. Hal ini tentunya akan membuka tambahan pendapatan negara yang berasal dari *vacant property*. Pemerintah dapat memperoleh kenaikan pendapatan perpajakan dengan melakukan penagihan pajak atas *vacant property*. Sejak diluncurkan, Pemerintah Vancouver telah mengantongi lebih dari \$142 juta pendapatan bersih dari pajak *Vacant Property Tax* telah dialokasikan untuk mendukung inisiatif perumahan terjangkau di Vancouver (City Of Vancouver, 2023).

#### ***Langkah awal pelaksanaan wealth tax***

Sampai saat ini, teori pajak masih memperdebatkan apakah akan mengenakan pajak atas pendapatan atau konsumsi. Kandidat ketiga yang baru untuk basis pajak menyangkut total nilai bersih dari semua aset (Delmotte, 2024). Pelaksanaan *Vacant Property Tax* dapat menjadi langkah awal dalam implementasi *wealth tax* di Indonesia. Penentuan subjek dan objek pajak dalam *Vacant Property Tax* dapat menjadi salah satu metode yang dapat digunakan untuk membantu penerapan *wealth tax* di Indonesia. Karakteristik properti yang menjadi objek pajak dapat menjadi sebuah pengayaan data terkait aset Wajib Pajak. Pada akhirnya, ekualisasi dapat dilakukan dengan lebih optimal. Hal ini dilatarbelakangi oleh adanya pelaksanaan *canvassing* atas *vacant property* yang ada di Indonesia.

#### **Pengayaan database perpajakan**

Pemberlakuan *Vacant Property Tax* merupakan sebuah jenis pajak baru di Indonesia. Pemberlakuan ini menimbulkan perlunya assessment atas objek pajak. *Vacant Property Tax*, akan menasar pada kepemilikan properti. Nantinya, data kepemilikan properti akan lebih komprehensif dan berujung pada peningkatan *database* perpajakan. Data atas properti tersebut dapat digunakan sebagai bahan pemeriksaan oleh entitas pajak dalam menilai harta Wajib Pajak.

#### **Ekualisasi data perpajakan**

*Vacant Property Tax* berlawanan dengan pajak sewa atas tanah dan/atau bangunan. PPh pasal 4 ayat (2) adalah pemotongan atas penghasilan yang dibayarkan sehubungan jasa tertentu dan sumber tertentu (jasa konstruksi, sewa tanah/bangunan, pengalihan hak atas tanah/bangunan, hadiah undian, dan lainnya). Kondisi properti yang *vacant* dalam waktu tertentu merupakan kondisi yang tidak memungkinkan adanya kegiatan sewa menyewa. Berbeda halnya dengan properti yang tidak *vacant*, otoritas perpajakan dapat menarik data atas penyeteroran PPh Final atas sewa dan bangunan. Namun, perlu dilakukan analisis lebih lanjut terkait dengan kondisi properti yang tidak *vacant* tersebut karena bisa dimungkinkan adanya kegiatan lain diluar sewa menyewa. Hal tersebut antar lain adanya penjualan properti yang terjadi. Namun, pelaksanaan *Vacant Property Tax* secara langsung dapat meningkatkan pendapatan perpajakan dari segi sewa tanah dan/atau bangunan atau PPh penjualan tanah dan/atau bangunan. *The Canada Mortgage Housing Corporation* menyoroti dampak positif *Vacant Property Tax* dengan mengamati pergeseran signifikan menuju sewa jangka panjang di Vancouver dari tahun 2018 hingga 2019 setelah diperkenalkannya *Vacant House Tax* dengan peningkatan sebanyak 5.920-unit kondominium dalam stok sewa jangka panjang (City Of Vancouver, 2023). *Vacant Property Tax* terus mendorong pergeseran menuju penyewaan jangka panjang dan mempertahankan penggunaan unit yang ada sebagai penyewaan jangka panjang. Menurut CMHC, antara 2021 dan 2022 terjadi peningkatan keseluruhan sebanyak 1.631-unit dalam alam semesta penyewaan kondominium di Kota Vancouver (City Of Vancouver, 2023).

**Menurunkan harga *property***

Pemberlakuan *Vacant Property Tax* dilatarbelakangi dengan tingginya harga properti yang semakin melesat. Penerapan *Vacant Property Tax* ini dapat menurunkan *supply* atas properti sehingga penggunaan properti meningkat. Barrett (2018) menjelaskan bahwa pengenaan pajak terhadap properti atau rumah kosong pada akhirnya efektif dalam mengurangi jumlah properti kosong. Selain itu, berdasarkan Laporan Tahunan Pajak Rumah Kosong yang dirilis Pemerintah Kota Vancouver (City Of Vancouver, 2023), terungkap bahwa penerapan pajak rumah kosong sejak tahun 2017 berhasil menurunkan jumlah properti kosong dari 2.538 pada tahun 2017 menjadi 1.398 pada tahun 2022. Sesuai dengan hukum permintaan dan penawaran, ketika penawaran properti meningkat maka harga properti akan turun. Hal ini pada akhirnya akan membuat harga rumah menjadi lebih terjangkau bagi masyarakat (Dinata et al., 2024).

**Dampak negatif*****Beban administrasi perpajakan***

Idealnya, hukum pajak meningkatkan penerimaan pajak sambil meminimalkan biaya administrasi sangat tergantung pada apakah beban menegakkan dan memantau kepatuhan menjamin jumlah pajak yang dihasilkan di bawah seperangkat aturan pajak tertentu. Ada berbagai aspek untuk administrabilitas, yaitu penilaian, likuiditas, dan kemampuan administrasi untuk mendeteksi basis pajak (Delmotte, 2024). Biaya kepatuhan atau ketidakpatuhan di bawah pajak yang tidak terdefinisi dengan baik dan ekspansi sektor pajak sangat ekonomis (Delmotte, 2024). Biaya pengelolaan pajak akan sangat tergantung pada pilihan desain (Burgherr, 2021). Desain perpajakan akan mendapat manfaat dengan memperhatikan keseimbangan dinamis antara biaya bagi wajib pajak dan biaya bagi otoritas pajak. Rezim yang berbeda mengalokasikan bagian biaya yang berbeda kepada kedua kelompok tersebut. Untuk membuat kebijakan perpajakan lebih efisien dan adil, penting untuk mengeksplorasi pilihan desain mana yang mengurangi biaya administrasi secara keseluruhan dan mana yang hanya memindahkan biaya (Burgherr, 2021). Pemberlakuan *Vacant Property Tax* menimbulkan beban administrasi perpajakan ditambah dengan pelaksanaannya yang menggunakan metode *Official Assessment*. Pemerintah perlu melakukan identifikasi subjek dan objek properti yang masuk dalam kategori *vacant* kemudian menerbitkan produk hukum sebagai sarana penagihan hutang pajak. Dalam hal ini, beban administrasi lebih banyak ditanggung oleh otoritas perpajakan dibanding oleh masyarakat. Kondisi ini diharapkan dapat meningkatkan sasaran pemberlakuan *Vacant Property Tax*.

***Muncul skema penghindaran pajak baru***

Pemberlakuan *Vacant Property Tax* tentunya memiliki peluang terbentuknya metode *tax avoidance* baru. *Vacant Property Tax* memungkinkan pemilik properti untuk menggunakan nama orang lain sebagai pemilik agar tidak terdeteksi. Selain itu, upaya untuk mengisi rumah agar tidak perlu melakukan pembayaran *Vacant Property Tax* dapat menimbulkan penggunaan properti yang tidak lazim. Penghindaran pajak juga dimungkinkan dengan melakukan manipulasi renovasi *property* untuk menghindari masa produktif properti. Hal ini dapat menjadi dampak negatif bagi administrasi perpajakan dan penggunaan properti Indonesia.

***Tambahan beban kepada pemilik properti***

Biaya kepatuhan atau ketidakpatuhan di bawah pajak yang tidak terdefinisi dengan baik dan ekspansi sektor pajak sangat ekonomis. Ratusan miliar dolar yang dibelanjakan oleh wajib pajak untuk kewajiban pajak merupakan sumber daya yang sebaliknya dapat diinvestasikan dalam ekonomi produktif. Biaya kompleksitas pajak bukan hanya biaya administrasi semata, tetapi juga kerugian kesejahteraan (Delmotte, 2024). Pemilik properti yang memiliki *vacant* properti diwajibkan untuk membayar pajak. Padahal, dalam kondisi tersebut membuka kemungkinan bahwa pemilik properti sedang tidak memperoleh penyewa atas properti. Beban



kepada pemilik *vacant property* menjadi *double*. Ketika properti kosong, pemilik diwajibkan membayar *Vacant Property Tax*, sedangkan ketika properti disewa, maka pemilik properti juga dikenakan pajak atas sewa tanah dan/atau bangunan.

### **Tantangan**

#### ***Pencatatan daftar rumah dan subjek pajak***

Identifikasi yang dilakukan oleh pemerintah daerah memiliki keterbatasan dalam pelaksanaannya. Pemerintah daerah perlu melakukan penyisiran dan pencatatan atas *property* yang kosong. Hal ini akan menemui banyak kendala di lapangan seperti pemilik yang tidak diketahui dan pengidentifikasian properti tersebut kosong atau tidak dalam jangka waktu tertentu. Properti yang kosong dalam jangka waktu tertentu bisa jadi tidak teridentifikasi oleh pemerintah daerah karena adanya periode pelaksanaan identifikasi. Data yang dikumpulkan pemerintah daerah masih belum dapat menunjukkan keadaan sebenarnya. Masih diperlukan analisis yang mendalam terkait dengan identifikasi atas *vacant property*.

#### ***Pengawasan***

Pelaksanaan identifikasi yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan penerbitan STP yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat menimbulkan sulitnya pengawasan kepada pemilik properti. Otoritas perpajakan menemui kesulitan dalam melakukan pengawasan atas properti apakah *vacant* atau tidak. Pelaksanaan pengawasan yang mungkin dilakukan oleh otoritas perpajakan hanya sebatas pada ekualisasi data harta dan pembayaran pajak yang dilakukan oleh Wajib Pajak. Namun, pengawasan secara langsung terhadap properti masih sulit untuk dilakukan. Pengenaan atas *Vacant Property Tax* ini menemui kendala dalam melakukan pengawasan atas kondisi properti dan berapa lama properti tersebut kosong. Kendala ini menimbulkan optimalisasi *Vacant Property Tax* masih perlu dilakukan.

#### ***Penyampaian Produk Hukum***

Selain menimbulkan beban administrasi perpajakan, pelaksanaan *Vacant Property Tax* menggunakan mekanisme *Official Assessment* dengan penerbitan STP kepada Wajib Pajak. Hal ini merupakan sebuah tantangan dalam pelaksanaan. Penyampaian STP kepada Wajib Pajak masih memiliki banyak tantangan terutama terkait dengan alamat Wajib Pajak. Masih banyaknya alamat yang tidak terstandar menimbulkan banyaknya STP yang kempes (kembali ke pos). Namun, tantangan ini dapat diatasi dengan *Taxpayer Account Management* yang memungkinkan Wajib Pajak dapat mengakses tunggakan pajak yang dimilikinya tanpa perlunya STP secara fisik.

## **PENUTUP**

### **Simpulan**

Meningkatnya jumlah penduduk di Indonesia membawa dampak signifikan terhadap kepemilikan rumah sendiri. Hal ini mengakibatkan *backlog* perumahan yang tinggi dan mendorong kenaikan harga rumah. Di sisi lain, keterbatasan lahan di daerah perkotaan dan ketimpangan ekonomi yang tinggi semakin memperparah situasi ini. Pajak Properti Kosong (*Vacant Property Tax*) bertujuan untuk mendorong pemilik properti yang tidak menempati hunian mereka untuk memasangnya kembali ke pasar, baik untuk disewakan ataupun dijual. Harapannya, dengan adanya pajak ini, properti kosong yang tadinya tidak dimanfaatkan bisa menjadi suplai tambahan untuk mengurangi *backlog* perumahan.

Bertambahnya pasokan rumah akibat kebijakan ini (*Vacant Property Tax*), harga rumah diharapkan bisa lebih stabil atau bahkan menurun. Kepemilikan rumah menjadi lebih terjangkau, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang selama ini terkendala tingginya harga jual. Namun, perlu dicatat bahwa penerapan *Vacant Property Tax* harus dilakukan dengan cermat. Definisi "properti kosong" perlu jelas, begitu juga dengan penetapan tarif pajak supaya tidak membebani pemilik secara berlebihan. Selain itu, pengecualian perlu



diberikan untuk kondisi tertentu, misalnya properti yang sedang direnovasi atau pemilik yang tinggal di luar negeri untuk sementara.

Penerapan *Vacant Property Tax* dapat dilakukan dengan melalui *Official Assessment* untuk menggeser beban administrasi kepada pemerintah. *Vacant Property Tax* menjadi basis pemajakan pusat yang dilakukan oleh Kementerian Keuangan dengan bekerja sama bersama pemerintah daerah dalam identifikasi dan pengorganisasian objek pajak. Selanjutnya, pemerintah dapat menerbitkan produk hukum dalam menagih kewajiban perpajakan.

Terdapat beberapa implikasi atas penerapan kebijakan ini. Implikasi positif yang dapat diperoleh yaitu meningkatkan pendapatan perpajakan, langkah awal pelaksanaan *wealth tax*, pengayaan *database* perpajakan, ekualisasi data perpajakan, dan menurunkan harga *property*. Di sisi lain, kebijakan ini memiliki implikasi negatif diantaranya beban administrasi perpajakan, muncul skema penghindaran pajak baru, dan tambahan beban kepada pemilik *property*. Dalam penerapannya, *Vacant Property Tax* ini menghadapi tantangan seperti pencatatan daftar rumah dan subjek pajak, pengawasan, dan penyampaian STP kepada Wajib Pajak.

### **Saran**

#### ***Pembuatan portal database rumah yang terintegrasi dengan pemda***

Hasil identifikasi yang dilakukan oleh pemerintah daerah dapat menjadi sebuah *database* yang digunakan dalam penerbitan STP kepada Wajib Pajak. Dalam rangka pelaksanaan yang lebih efektif dan efisien, diperlukan sebuah portal sebagai media pelaporan dari pemerintah daerah atas hasil identifikasi *vacant property*. Portal ini nantinya akan menjadi media bagi pemerintah daerah untuk memasukkan data. Selain itu, portal ini dapat berfungsi sebagai basis penarikan data oleh otoritas perpajakan. Adanya portal ini dapat meningkatkan otomatisasi pemajakan atas *vacant property*.

#### ***Sosialisasi masif***

Pengetahuan Perpajakan berpengaruh positif dan signifikan terhadap Kepatuhan Wajib Pajak, hal ini menjelaskan bahwa semakin baik pengetahuan perpajakan, akan semakin meningkatkan kepatuhan wajib pajak terhadap kewajiban perpajakannya (Ermawati, 2022) Pemerintah perlu melakukan sosialisasi kepada Wajib Pajak terkait dengan pengenaan pajak baru ini. Selain itu, pemerintah perlu memberikan informasi terkait dengan upaya yang dapat ditempuh Wajib Pajak apabila terdapat ketidaksesuaian data. Dalam hal ini Wajib Pajak dapat diarahkan untuk melakukan permohonan pembatalan STP disertai dengan klarifikasi dan pemberian keterangan apabila STP yang diterbitkan tidak sesuai keadaan yang sebenarnya. Pemerintah seharusnya memulai kampanye penyuluhan publik dan memanfaatkan pendapatan pajak secara memadai untuk mencegah penghindaran pajak dan penggelapan pajak. Diperlukan peran pemerintah dalam penyampaian informasi dan sosialisasi agar Wajib Pajak dapat melaksanakan ketentuan *Vacant House Property* dengan baik dan agar tujuan dari pemberlakuan *Vacant Property Tax* ini dapat tercapai.

#### ***Kerja sama dengan BPS, BKAD, dan BPN***

Pemerintah dalam hal ini otoritas perpajakan memerlukan koordinasi dan kerja sama dengan instansi lain dalam mengoptimalkan *Vacant Property Tax*. Kerja sama dengan pemerintah daerah diperlukan sebagai upaya identifikasi *vacant property* dan penentuan objek *Vacant Property Tax*. Pemerintah Daerah melalui Badan Keuangan dan Aset Daerah melakukan fungsi pencatatan dan pengorganisasian *Vacant property* yang ada. Hal tersebut dilakukan kaitannya dengan pemajakan PBB yang dilakukan Kabupaten/Kota. Otoritas perpajakan dapat bekerja sama dengan Badan Pusat Statistik dalam pelaksanaan survei dan pendataan atas kepemilikan rumah dan jumlah rumah. Selain itu, otoritas perpajakan dapat bekerja sama dengan Badan Pertanahan Nasional dalam rangka ekualisasi data pemilik tanah yang terdaftar pada SHM. Pemerintah dalam hal ini otoritas perpajakan memerlukan koordinasi dan kerja sama dengan instansi lain dalam mengoptimalkan *Vacant Property Tax*. Kerja sama



dengan pemerintah daerah diperlukan sebagai upaya identifikasi *vacant property* dan penentuan objek *Vacant Property Tax*. Pemerintah Daerah melalui Badan Keuangan dan Aset Daerah melakukan fungsi pencatatan dan pengorganisasian *vacant property* yang ada. Hal tersebut dilakukan kaitannya dengan pemajakan PBB yang dilakukan Kabupaten/Kota. Otoritas perpajakan dapat bekerja sama dengan Badan Pusat Statistik dalam pelaksanaan survei dan pendataan atas kepemilikan rumah dan jumlah rumah. Selain itu, otoritas perpajakan dapat bekerja sama dengan Badan Pertanahan Nasional dalam rangka ekualisasi data pemilik tanah yang terdaftar pada SHM.

### DAFTAR PUSTAKA

- Abdulharris, R., Nurlinda, I., Zakaria, A., & Handayani, A. P. (2022). State Land Management for Orderly Administration of Land in Regencies/Cities. *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 8(1). <https://doi.org/10.31292/bhumi.v8i1.526>
- Aidar, I., Dm, I., & Ferdian, K. J. (2023). Dampak Sosioekonomi Masyarakat Lokal Terhadap Pertambangan Timah dan Potensi Pendapatan Daerah Sektor Sumber Daya Alam di Kabupaten Belitung Timur. *Journal of Governance and Local Politics (JGLP)*, 5(1).
- Akhirul, Witra, Y., Umar, I., & Erianjoni. (2020). Dampak Negatif Pertumbuhan Penduduk Terhadap Lingkungan Dan Upaya Mengatasinya. *Jurnal Kependudukan Dan Pembangunan Ligkungan*, 1(3).
- Alabado, R. P. (2005). Managing vacant lands within central business districts: Implications of implementing idle land taxation. *Banwa: The Academic Journal of UP Mindanao*, 2(1), 63–83.
- Anggoro, D. D., & Aprilian, Y. A. (2020). DEFICIENCY PRINSIP KEADILAN DALAM IMPLEMENTASI E-TAX KOTA MALANG BERDASARKAN PRINSIP KEBIJAKAN PAJAK YANG BAIK. *JURNAL PAJAK INDONESIA (Indonesian Tax Review)*, 3(1). <https://doi.org/10.31092/jpi.v3i1.229>
- Arafe, B. D. (2018). The Affordability of Public and Private Housing in Boston and Greater Boston.
- Arnowo, H. (2021). Pengelolaan Aset Bank Tanah untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan. *Jurnal Pertanahan*, 11(1). <https://doi.org/10.53686/jp.v11i1.22>
- Baba, H., Ruiz-Varona, A., & Asami, Y. (2022). Policies and Tax Systems for Regulating Vacant Houses. *Urban and Regional Planning Review*, 9(0). <https://doi.org/10.14398/urpr.9.153>
- Barrett, J. (2018). *Property* taxes as a policy response to foreign investment as a perceived cause of housing unaffordability. *Journal of the Australasian Tax Teachers Association*, 13(1).
- Barus, R. B., & Silalahi, A. D. (2022). Analisis Kontribusi Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah. *ARBITRASE: Journal of Economics and Accounting*, 3(1), 137–143.
- Bruce, T., & Jean, H. , P. (2009). Demographic and Economic Trends. *World Futures Review*.
- Budi, M. (2009). Analisis Permintaan Rumah Sederhana di Kota Semarang. *Jurnal Bisnis Dan Ekonomi (JBE)*, 16(2).
- Burgherr, D. (2021). The costs of administering a *wealth tax*. *Fiscal Studies*, 42(3–4). <https://doi.org/10.1111/1475-5890.12276>
- City Of Vancouver. (2023). Empty Homes Tax Annual Report.
- CNBC. (n.d.). harga naik terus milenial gen z kian susah beli rumah .
- Databoks. (2024). Indonesia Peringkat ke-4 Negara Berpenduduk Terbanyak Dunia.
- Day, C. (2018). Population and house prices in the United Kingdom. *Scottish Journal of Political Economy*, 65(2). <https://doi.org/10.1111/sjpe.12166>
- Delmotte, C. (2024). BEYOND THE *WEALTH TAX*. *Alabama Law Review*.



- Desmon, D., & Hairudin, H. (2020). Pengaruh Self-Assessment System Dan Penerbitan Surat Tagihan Pajak Terhadap Penerimaan Pajak Pertambahan Nilai (Study Kasus pada KPP Pratama Kedaton Bandar Lampung). *Target: Jurnal Manajemen Bisnis*, 2(1). <https://doi.org/10.30812/target.v2i1.699>
- Dinata, I. P., Tandioga, F. A., Cendekiawan, M., & Suci, S. N. (2024). VACANT HOUSE TAX, A SOLUTION TO HIGH HOUSE PRICES. *Journal of International Public Sector Accounting Review*.
- Ermawati. (2022). Peran religiusitas, sanksi pajak, pengetahuan perpajakan, dan kualitas pelayanan pajak dalam meningkatkan kepatuhan wajib pajak orang pribadi. *Proceeding of National Conference on Accounting & Finance*.
- Falikhah, N. (2017). BONUS DEMOGRAFI PELUANG DAN TANTANGAN BAGI INDONESIA. *Alhadharah: Jurnal Ilmu Dakwah*, 16(32). <https://doi.org/10.18592/alhadharah.v16i32.1992>
- Favilukis, J., & Van Nieuwerburgh, S. (2021). Out-of-Town Home Buyers and City Welfare. *Journal of Finance*, 76(5). <https://doi.org/10.1111/jofi.13057>
- Hayati, N. F., & Purba, N. S. (2023). Analisis Kemiskinan, Kesenjangan Pendapatan dan Pembangunan di Negera Indonesia. *Jurnal Ilmu Komputer, Ekonomi Dan Manajemen (JIKEM)*, 3(1).
- Indomara, E., Darmawan, A., & Hufron, H. (2023). Legal Protection for Apartment Owners Whose Units Are Demolished Due to Uninhabitable Conditions. *International Journal of Social Science Research and Review*, 6(5), 115.
- Juniwati Ayuningtyas, F., & Purwaning Astuti, I. (2018). FAKTOR PENENTU PERMINTAAN RUMAH TINGGAL DI PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA. *Jurnal Ekonomi & Studi Pembangunan*, 19(1). <https://doi.org/10.18196/jesp.19.1.3890>
- Kangave, J., Nakato, S., Waiswa, R., Nalukwago, M., & Zzimbe, P. (2018). What Can We Learn from the Uganda Revenue Authority's Approach to Taxing High Net Worth Individuals?
- Kolatung, J. F. (2021). Analisis Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kota Manado. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 9(2).
- Lim, M. (2022). A Study on the Comparison of Individual Housing Attributes and Economic Variables Factors for the Influences on Vacant Houses. *Journal of Real Estate Analysis*, 8(3). <https://doi.org/10.30902/jrea.2022.8.3.121>
- Lo, D., McCord, M., Davis, P. T., McCord, J., & Haran, M. E. (2023). Causal relationships between the price-to-rent ratio and macroeconomic factors: a UK perspective. *Journal of Property Investment and Finance*, 41(1). <https://doi.org/10.1108/JPIF-08-2021-0068>
- Mellinia, E. A., & Sari, R. P. (2022). Pengaruh Tindak Penagihan Pajak Terhadap Efektivitas Pencairan Tunggal Pajak Pada KPP Pratama Kediri. *JIMAT (Jurnal Ilmiah Mahasiswa Akuntansi) Universitas Pendidikan Ganesha*, 13(4).
- Mill, J. S. (1848). *Principles of Political Economy* (Ashley ed.). London: Longmans, Green and Co.
- Nasution, C. (2021). Overview of Indonesian Law in the Purchase Transaction of Home Ownership Credit (KPR). *International Journal of Research and Review*, 8(5). <https://doi.org/10.52403/ijrr.20210536>
- Nursimah. (2019). Akibat Hukum Perjanjian Pemungutan Pajak Hotel dengan Sistem Online. *Doctrinal*, 4(1).
- Rappaport, J. (2008). The Affordability of Homeownership to Middle-income Americans. *Federal Reserve Bank of Kansas City Economic Review*, 33.



- Rusnan, R., Koynja, J. J., & Nurbani, E. S. (2020). Implikasi Penerapan Asas Self Assessment Sistem Terhadap Peningkatan Penerimaan Pajak. *Journal Kompilasi Hukum*, 5(1). <https://doi.org/10.29303/jkh.v5i1.33>
- Simbolon, S. (2021). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Tangerang. *Akuntoteknologi: Jurnal Ilmiah Akuntansi Dan Teknologi*, 13(2).
- Smith, A. (1776). *An Inquiry Into the Nature and Causes of the Wealth of Nations* (Cannan ed.), vol. 1. London: Methuen.
- Sri Nanengsih, & Della Nabila, D. T. (2022). PENETAPAN DAN PERHITUNGAN TAGIHAN PAJAK PADA KANTOR PELAYANAN PAJAK PRATAMA SUMBAWA BESAR. *Jurnal Aplikasi Perpajakan*, 3(2). <https://doi.org/10.29303/jap.v3i2.43>
- Statistik, B. P. (2023). *Statistik Indonesia 2024 Statistical Yearbook of Indonesia 2024*. In *Statistik Indonesia 2023* (Vol. 1101001).
- Stirling, P., Gallent, N., & Hamiduddin, I. (2024). Land, landowners, and the delivery of affordable homes on rural exception sites in England. *Progress in Planning*. <https://doi.org/10.1016/j.progress.2023.100842>
- Syabana, F. H., & Usman, B. (2023). ANALISIS EFEKTIVITAS DAN KONTRIBUSI PROGRAM PEMUTIHAN POKOK TUNGGAKAN SERTA DENDA PAJAK KENDARAAN BERMOTOR RODA DUA DI KOTA BENGKULU. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Bisnis*, 28(3). <https://doi.org/10.35760/eb.2023.v28i3.8279>
- Syafei, M. (2022). Pelaksanaan Program Perjalanan Luar Negeri Dalam Meningkatkan Soft Skills Dan Kemampuan Komunikasi Mahasiswa: Sebuah Refleksi Sebelum Pandemi Covid-19. *Prosiding Seminar Nasional Dies Natalis Universitas Muria*.
- Syahnaz, C., Soedarto, T., & Yuliati, N. (2022). Analisis Perkembangan dan Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Impor Gula di Indonesia. *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 6(2).
- Veronica, M., & Pebriani, R. A. (2020). PENGARUH FAKTOR FUNDAMENTAL DAN MAKRO EKONOMI TERHADAP HARGA SAHAM PADA PERUSAHAAN INDUSTRI PROPERTI DI BURSA EFEK INDONESIA. *Islamic Banking: Jurnal Pemikiran Dan Pengembangan Perbankan Syariah*, 6(1). <https://doi.org/10.36908/isbank.v6i1.155>
- Wijyaningtyas, M., Sipan, I., & Lukiyanto, K. (2017). Informal worker phenomenon in housing construction project. *AIP Conference Proceedings*, 1903. <https://doi.org/10.1063/1.5011575>
- Yulin, C., & Dita, E. (2022). Analisis Kepadatan Penduduk Yang Berpengaruh Terhadap Kemiskinan Dan Degradasi Lingkungan. *Prosiding Seminar Nasional Ilmu Ilmu Sosial (SNIIS)*, 01.
- Zhang, P., & Zhang, P. P. (2016). House price, labor heterogeneity and industrial structure upgrading. *Modern Economic Science*, 38(2), 87–93.