

Pengembangan aplikasi land value capture pada kawasan transit oriented development = Mobile application development for land value capture implementation in transit-oriented development

Agatha Vania Salim, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20504572&lokasi=lokal>

Abstrak

Kendala fiskal yang dialami pemerintah dalam penyediaan fasilitas transit yang memadai menjadi pendorong akan butuhnya sumber pendanaan lain. Land value capture (LVC) dapat menjadi salah satu alternatif sumber pembiayaan bagi pemerintah dan/atau transit agency. Akan tetapi, di Indonesia, mekanisme-mekanisme Land Value Capture belum dimaksimalkan potensinya. Selain itu, di Indonesia, atau di negara manapun, belum terdapat sebuah platform yang dapat digunakan sebagai sarana penerapan land value capture. Oleh sebab itu, penelitian ini berupaya untuk menentukan persentase keuntungan yang dapat ditarik oleh pemerintah dan potensi pendapatan yang dapat diterima oleh pemerintah atau transit agency lewat mekanisme LVC berbasis pajak atau iuran. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa dengan persentase increment sebesar 5.8%, pemerintah sudah dapat menutup 53.8% dari biaya investasi MRT Jakarta Fase I. Dari hasil tersebut, penulis mengajukan tarif pajak sebesar 0.3% dan 0.1% untuk properti residensial yang berada pada radius 100 m-400 m dan 400 m-700 m dari stasiun transit. Tarif sebesar 2.5% dan 2.4% dapat dikenakan pada properti-properti komersial yang berada pada radius 0 m-300 m dan 300 m-600 m. Lewat penelitian ini diajukan pula sebuah skema land value capture berbasis pajak yang dapat diimplementasikan melalui aplikasi ponsel berbasis pasar properti. Melalui aplikasi tersebut, pemerintah dapat memberikan tagihan pajak kepada wajib pajak, dan wajib pajak dapat melihat dan membayar tagihan tersebut hanya dengan sentuhan jari.

<hr>

Fiscal constraints that are experienced by the government in providing adequate transit facilities became the driving force in exploring other means of financing. Land value capture (LVC) can be an alternative source of financing for the government and/or transit agency. However, in Indonesia, the potential of land value capture have not been fully tapped. In addition, in Indonesia, or in any other country for that matter, there is no online platform that can be used as a tool for implementing land value capture. Therefore, this study aims to determine the incremental rate that can be captured by the local government and the potential revenue that can be generated through tax/fee-based LVC. It turns out that a 5.8% value capture rate can recover 53.8% of the total investment made by the government to deliver the first phase of MRT Jakarta project. Based on the result, we propose a tax rate of 0.3% and 0.1% for residential properties within the radius of 100 m-400 m and 400 m-700 m from transit station, respectively. A tax rate of 2.5% and 2.4% for commercial properties within the radius of 0-300 m and 300-600 m, respectively, is also proposed. A digital platform in the form of property market-based application is then proposed to help implement a tax-based land value capture mechanism. The proposed application can be a very useful tool for government to issue tax billing based on property transaction data, and facilitate payment of proposed tax with only the touch of the users' fingertips.