

INTISARI

Pengembangan daerah perkotaan memerlukan ketersediaan lahan yang cukup. Pemerintah DKI Jakarta mengarahkan pengembangan kota ke arah utara melalui Proyek Jakarta Waterfront City. Alternatif pengembangan ini mengingat pemanfaatan lahan di daerah tersebut belum optimal. Hal ini berakibat penerimaan pendapatan asli daerah Kotamadya Jakarta Utara lebih kecil dibandingkan dengan empat kotamadya di DKI Jakarta. Penelitian berjudul Pengaruh Rencana Perubahan Penggunaan Lahan Proyek Jakarta Waterfront City terhadap Pendapatan Asli Daerah Kotamadya Jakarta Utara bertujuan mengkaji penggunaan lahan aktual dan rencana Proyek Jakarta Waterfront City, menganalisis perubahan penggunaan lahan yang terjadi, serta menganalisis pengaruh perubahan tersebut terhadap pendapatan asli daerah Kotamadya Jakarta Utara.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis data sekunder. Unit analisis penelitian ini adalah batas administrasi kecamatan. Analisis penggunaan lahan aktual dan rencana proyek menggunakan analisa peta. Analisis perubahan penggunaan lahan menggunakan program sistem informasi geografis Arc Info versi 3.4.2. Pengukuran kontribusi luas penggunaan lahan terhadap pajak bumi dan bangunan menggunakan dua variabel. Variabel tersebut adalah luas penggunaan lahan yang dapat dikenakan pajak, sebagai variabel bebas, dan ketetapan nilai jual lahan pajak bumi dan bangunan, sebagai variabel tergantung. Pengukuran kontribusi tersebut menggunakan uji statistik korelasi dengan memanfaatkan program SPSS versi 6.0. Ketetapan nilai jual lahan digunakan dalam rumus penghitungan pajak bumi dan bangunan yang harus dibayar.

Hasil penelitian menunjukkan penggunaan lahan aktual dan rencana lokasi proyek Jakarta Waterfront City terdiri dari 10 bentuk penggunaan lahan. Bentuk penggunaan lahan aktual dan rencana yang terluas adalah wisma dan fasilitasnya 26,3% dan 28,7%, tersebar diseluruh kawasan. Bentuk penggunaan lahan aktual terkecil adalah wisma taman seluas 47,78 ha, mengumpul di Kecamatan Koja, sedangkan lahan rencana terkecil adalah karya pemerintahan (0,8%) tersebar di seluruh kawasan. Kondisi aktual lokasi proyek Jakarta Waterfront City tidak memiliki bentuk penggunaan lahan karya taman, namun memiliki banyak lahan kosong, sedangkan kondisi rencana sebaliknya. Proyek Jakarta Waterfront City mengubah penggunaan lahan. Kawasan timur paling banyak berubah. Perubahan terbesar dari laut (reklamasi) menjadi rencana bentuk penggunaan lahan. Bentuk penggunaan lahan aktual banyak berubah menjadi wisma dan fasilitas. Rencana perubahan luas penggunaan lahan Jakarta Waterfront City menaikkan pajak bumi dan bangunan. Proyek Jakarta Waterfront City menambah lahan yang dapat dikenakan pajak. Terjadi perubahan agihan kontribusi dari kawasan tengah pada kondisi aktual, menjadi dari kawasan timur. Rencana perubahan kontribusi pajak bumi dan bangunan terhadap pendapatan asli daerah Kotamadya Jakarta Utara juga mengalami kenaikan sebesar 93.37%.

Peningkatan pendapatan asli daerah yang belum mencapai 100% masih dapat ditingkatkan lagi melalui pemanfaatan lahan non urban menjadi lahan yang kena pajak dan pendataan obyek pajak yang aktif dan cermat oleh instansi perpajakan terkait.