



ABSTRACT

The Indonesian local government still depends on the state budget to finance infrastructure developments. On the other hand, land value capture (LVC) is suitable for developing countries, such as Indonesia, to fund such development. However, there is an absent legal system to explicitly implement LVC in Indonesia. Thus, this research aims to discover enabling factors and hinderances that may influence the LVC implementation in Palembang and to propose conceptual models for its implementation. Seven experts who represent local government groups, property owner groups, and developer groups provided information through in-depth interviews on two major topics: institutional and regulatory readiness, and public acceptance. Results show that while enablers consist of effective and efficient regulation, clear division of authority, effective coordination among stakeholders, and a strong real estate market, the hinderances consist of delays in revising regulation, risk of corruption, collusion, and nepotism; decrease in public participation; and public complaints due to property tax increases. We proposed two conceptual models: one with tax-based instruments and another with development-based instruments. We conclude that generally, both models suggest similar required and continuous actions, but the two models highlight different conditional actions.

Keywords: land value capture, conceptual model, infrastructure financing, land use, Palembang



INTISARI

Pemerintah daerah di Indonesia masih bergantung pada anggaran pemerintah pusat untuk membiayai pembangunan infrastruktur. Di sisi lain, land value capture (LVC) sesuai untuk diterapkan di negara berkembang, seperti Indonesia, untuk mendanai pembangunan tersebut. Namun, tidak ada sistem hukum yang secara eksplisit menerapkan LVC di Indonesia. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menemukan faktor-faktor pendukung dan hambatan yang dapat mempengaruhi implementasi LVC di Palembang dan untuk mengusulkan model konseptual pengimplementasiannya. Tujuh ahli yang mewakili kelompok pemerintah daerah, kelompok pemilik properti, dan kelompok pengembang memberikan informasi melalui wawancara mendalam tentang dua topik utama: kesiapan kelembagaan dan peraturan, dan penerimaan publik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor pendukung terdiri dari regulasi yang efektif dan efisien, pembagian kewenangan yang jelas, koordinasi yang efektif di antara para pemangku kepentingan, dan pasar real estat yang kuat, sementara hambatannya terdiri dari keterlambatan dalam merevisi regulasi, risiko korupsi, kolusi, dan nepotisme; penurunan partisipasi publik; dan keluhan masyarakat karena kenaikan pajak properti. Kami mengusulkan dua model konseptual: satu dengan instrumen berbasis pajak dan satu lagi dengan instrumen berbasis pembangunan. Kami menyimpulkan bahwa secara umum, kedua model menyarankan tindakan wajib dan tindakan berkelanjutan yang serupa, tetapi kedua model tersebut menyoroti tindakan bersyarat yang berbeda.

Kata kunci: land value capture, model konseptual, pembiayaan infrastruktur, tata guna lahan, Palembang