

BAB V PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil dari penelitian ini, maka dapat disimpulkan beberapa poin yang dianggap penting yaitu:

- a. Instrumen perolehan nilai lahan(LVC) yang tepat digunakan dalam kawasan potensial yaitu *Tax Increment Financing, negotiated exaction, air rights, dan join development*. keempat instrumen tersebut dipilih berdasarkan kecocokan instrumen dengan karakteristik penggunaan lahan yang mengacu pada arahan penggunaan lahan dalam penelitian ini.
- b. Instrumen *Tax Increment Financing*(TIF) merupakan jenis LVC berbasis pajak yang membebankan pada peningkatan nilai properti yang masuk dalam kawasan pengembangan. Instrumen ini akan diimplementasikan pada zona perumahan karena melihat dari fitur fitur instrumen tersebut, cocok dengan karakteristik zona perumahan
- c. Instrumen *Negotiated exaction, join development, dan air rights* dipilih untuk diimplementasi dalam zona pusat penginapan, perkantoran sewa, dan pusat ekonomi kreatif karena instrumen tersebut cocok dengan kriteria penggunaan lahan pusat penginapan, perkantoran sewa, dan pusat ekonomi kreatif.
- d. Pada zona pusat komersial dan kawasan ramah pedestrian, instrumen yang tepat untuk diimplementasi adalah *development impact fees* dan *join development*.
- e. Dokumen kebijakan yang dikaji dalam penelitian ini adalah RTRW, RDTR, dan juga Perda nomor 01 tahun 2017 tentang pengelolaan dan pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten. Hasil dari kajian kebijakan tersebut ditemukan bahwa dokumen RTRW Kota Yogyakarta tahun 2021-2041 sudah mengakomodasi adanya pengembangan TOD di kawasan stasiun Tugu, namun hal tersebut belum dirincikan dalam RDTR Kota Yogyakarta. Selain itu, hasil dari kajian perda nomor 01 tahun 2017 tentang pengelolaan dan pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten, ditemukan bahwa jika pengembang ingin melakukan pembangunan diatas Tanah Kasultanan atau Tanah Kadipaten, maka pihak pengembang harus mendapatkan izin secara tertulis dari Kasultanan atau Kadipaten. Surat izin tersebut diberikan melalui surat kekancingan atau surat keputusan tentang pemberian hak atas tanah dari Kasultanan atau Kadipaten kepada masyarakat/institusi.
- f. Berdasarkan regulasi yang sudah dikaji yang berkaitan dengan pajak bea perolehan hak atas tanah, dan Pajak Bumi dan Bangunan, keduanya sudah memfasilitasi pengaplikasian

instrumen perolehan nilai lahan berbasis pajak. Namun dalam regulasi yang mengatur PBB di Kota Yogyakarta, belum ada pasal yang mengatur khusus tentang pendapatan pajak dalam kawasan TOD.

5.2. Rekomendasi

Berdasarkan penelitian yang sudah dilaksanakan terkait penentuan instrumen perolehan nilai lahan yang tepat di kawasan Stasiun Tugu Yogyakarta, maka dapat diberikan beberapa rekomendasi untuk penelitian selanjutnya, dan juga untuk pemerintah Kota Yogyakarta.

a. Rekomendasi Untuk Penelitian selanjutnya

Dalam penelitian ini, karena terdapat keterbatasan data harga nilai lahan rinci per petak lahan, dan juga kepemilikan lahan pada kawasan penelitian, maka rekomendasi untuk penelitian selanjutnya adalah dengan memastikan tersedianya data tersebut agar analisis yang dilakukan dapat lebih maksimal. Penulis juga merekomendasikan bagi peneliti lain yang ingin melakukan studi lebih lanjut, maka dapat memfokuskan penelitian pada kawasan potensial dalam penelitian ini. Selain itu, untuk penelitian lebih lanjut, penulis juga merekomendasikan untuk menggunakan data primer yang melibatkan pendapat masyarakat mengenai pengembangan kawasan berorientasi transit di kawasan stasiun Tugu.

b. Rekomendasi Untuk Pemerintah

Berdasarkan hasil dari penelitian ini, untuk mengaplikasikan instrumen perolehan nilai lahan, maka diperlukan intervensi dari pemerintah antara lain:

- Dari hasil analisis, didapatkan lokasi yang dianggap potensial sebagai kawasan pengembangan TOD di kawasan Stasiun Tugu. Penulis merekomendasikan dalam melakukan pengembangan kawasan TOD, untuk menjadikan lokasi potensial sebagai salah satu pertimbangan dalam menentukan batas kawasan pengembangan TOD
- Perlu adanya pengaturan yang lebih rinci dalam dokumen RDTR kota Yogyakarta yang mengatur tentang batas kawasan, peruntukan ruang, dan juga peraturan zonasi terkait dengan pengembangan kawasan berorientasi transit. Selain itu, Peraturan zonasi dalam kawasan TOD juga harus mendukung pengembangan kawasan dengan kepadatan tinggi, untuk mendorong penggunaan lahan campuran.
- Perlu adanya sinergi antara pemerintah daerah, pemerintah pusat, dan juga pihak pengembang dalam melakukan pengembangan kawasan TOD di Stasiun Tugu. Terutama terkait dengan regulasi regulasi yang dapat menghambat jalannya pengembangan kawasan TOD.

- Untuk menangkap nilai lahan yang meningkat akibat adanya pengembangan kawasan TOD di Stasiun Tugu, maka penulis merekomendasikan pemernitah untuk membuat regulasi yang mengatur secara khusus tentang perolehan nilai lahan.
- Penulis juga merekomendasikan perlu adanya regulasi khusus yang mengatur tentang adanya zona fiskal khusus, untuk kawasan TOD. Hal tersebut dianggap penting untuk memastikan bahwa dana yang tertangkap dari hasil implementasi instrumen LVC dalam kawasan TOD, dapat digunakan kembali untuk membiayai pemeliharaan infrastruktur dalam kawasan TOD.