

Penilaian Harga Bangunan (Apraisal) Wilayah Perkotaan Dengan Data Light Detection And Ranging (LiDAR), Studi Kasus: Kota Depok = Appraisal Of Building Price In Urban Area Using Light Detection And Ranging (LiDAR) Data In Depok City

Randhi Atiqi, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920518718&lokasi=lokal>

Abstrak

Pertumbuhan ekonomi dan bonus demografi mendorong tingginya laju urbanisasi di Indonesia. Namun, penerimaan pajak bumi dan bangunan di wilayah perkotaan masih rendah dibandingkan negara-negara G20. Rendahnya kinerja sektor pajak bumi dan bangunan di wilayah perkotaan salah satunya disebabkan oleh terbatasnya kapasitas Pemerintah Daerah dalam menetapkan nilai bangunan yang menjadi dasar perhitungan pajak. Penetapan nilai bangunan yang masih menggunakan metode pengukuran langsung di lapangan tidak dapat mengimbangi perkem-bangan kota sehingga basis data pajak tidak dapat menggambarkan realitas wilayah urban dan penerimaan pajak menjadi rendah. Sehubungan dengan itu, teknologi pemetaan dengan LiDAR dapat dijadikan salah satu terobosan untuk meningkatkan kinerja pajak Pemerintah Daerah karena dapat mengestimasi harga suatu bangunan secara cepat. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana perbedaan harga bangunan berdasarkan basis data paka dengan hasil pemetaan dan di mana perbedaan tersebut terjadi. Berdasarkan pemetaan LiDAR, di wilayah perumahan kerapatan tinggi, luas bangunan saat ini secara rata-rata 1,66 kali lebih luas daripada luas bangunan yang terdaftar dalam basis data pajak Pemerintah Kota Depok. Sementara, luas bangunan di wilayah perumahan kerapatan sedang dan wilayah perdagangan dan jasa masing-masing 1,35 dan 1,08 kali lebih luas. Dengan melakukan appraisal menggunakan model 3D LiDAR berdasarkan biaya membangun suatu bangunan per meter persegi, harga bangunan di wilayah penelitian diketahui jauh lebih tinggi daripada harga bangunan dalam basis data pajak Pemerintah Kota Depok. Harga bangunan di wilayah permukiman kerapatan tinggi 9 kali lebih tinggi, perumahan kerapatan sedang 6 kali lebih tinggi, sedangkan di wilayah perdagangan dan jasa 3 kali lebih tinggi.

.....Economic growth and its demographic benefits have enhanced the high rate of urbanization in Indonesia, although property tax revenues are still low compared to G20 countries. This low performance is partly due to the limited capacity of local governments, regarding the determination of building values for tax calculations. To improve local government tax performance, LIDAR mapping is capable of being used for quickly estimating the price of a building. Therefore, this study aimed to determine the patterns by which the spatial differences in building price values influence the tax databases and LiDAR mapping results. Based on this mapping process, the present building site size in high-density housing areas was on average 1.66-times larger than those in the Depok City Government tax database. Meanwhile, the sites in medium-density housing and trade/service areas were 1.35- and 1.08-times wider, respectively. Using a LiDAR 3D model, the observed level of construction was much higher in the highly-urbanized area compared to the price in the Depok City Government tax database. This was based on the construction cost of a building per square meter. Regarding these results, the building prices in high- and medium-density areas, as well as the trade/service area, were nine, six, and three-times higher, respectively.