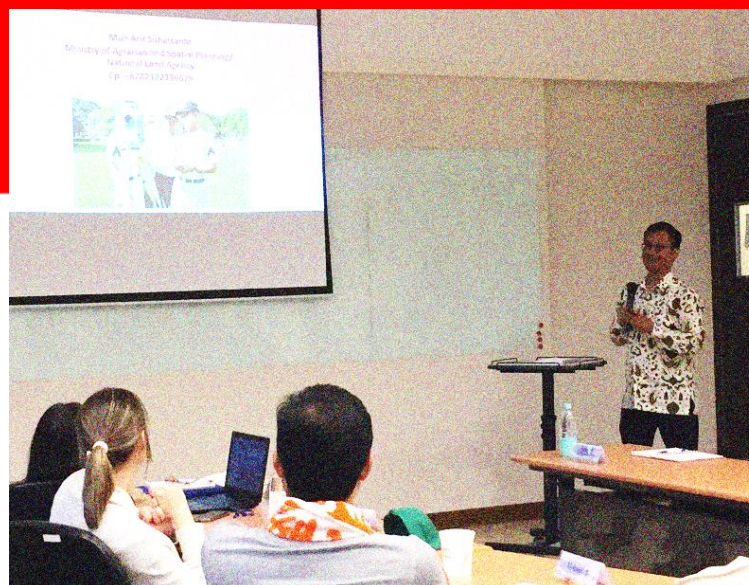


Laporan

Short Course "The 139th Regular Session on Infrastructure Development and Planning"

27 September sd 27 Oktober 2018
ICLPST, Taoyuan, Taiwan



Muh Arif Suhattanto
Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional



國際土地政策研究訓練中心
International Center for Land Policy Studies and Training

LAPORAN HASIL SHORTCOURSE

”The 139th Regular Session on Infrastructure Development and Planning”

27 September s.d. 27 Oktober 2018

Internatinal Center for Land Policy Study and Training, Taiwan

I. Kurikulum yang Diajarkan

Berikut disampaikan Kurikulum yang diberikan selama 4 minggu pelaksanaan *Shortcourse*:

1. Kebijakan Pertanahan dalam Pembangunan Perkotaan
 - a. Persaingan dan Pemasaran Kota
 - b. Modernisasi Negara dan Pilihan-pilihan dari Pembangunan Pertanahan serta Pembangunan Infrastruktur
 - c. Ketahanan dan Informalitas Daerah Perkotaan
 - d. Pembangunan Ekonomi Lokal
2. Keuangan dan Investasi Pemerintah
 - a. Pembiayaan Proyek-Proyek Modal
 - b. Model PPP (*Public Private Partnership*) untuk Proyek Transportasi
 - c. Kriteria Investasi Infrastruktur
 - d. Pembiayaan Infrastruktur dan Pemeliharaannya setelah Pembangunan
 - e. Pembangunan Berkesinambungan dan Infastruktur Ramah Lingkungan
3. Investasi Transportasi
 - a. Ketahanan dan Kelemahan Sistem Transportasi
 - b. Transportasi yang Berkesinambungan
 - c. Siklus Proyek Transportasi dari Perencanaan ke Implementasi
 - d. Perencanaan dan Pembangunan Sistem Transportasi Cerdas di Taiwan
 - e. Penilaian Proyek Transport dan Analisis Biaya dan Keuntungan
 - f. Pembiayaan Proyek Transportasi
 - g. Perencanaan Penggunaan Tanah dan Transportasi Daerah Urban
 - h. *Land Value Capture* dan pembangunan *Transit Oriented*
4. Field Trip
 - a. Mengunjungi Perusahaan transportasi Metro di Taoyuan
 - b. Mengunjungi Hisinchu Science Park

- c. Mengunjungi Biro Pembangunan Urban di Pemerintah Kota Taichung
- d. Mengunjungi Pemerintah Kota New Taipei
- e. Mengunjungi Departemen Transportasi, Pembangunan Perkotaan Taipei

II. Ringkasan Hasil Pelaksanaan *Shortcourse*

Berikut kami sampaikan ringkasan materi yang didapatkan selama *Shortcourse*. Laporan ini memberikan penekanan terutama pada materi-materi yang terkait dengan kebijakan Pertanahan yang bisa dimanfaatkan bagi proses perencanaan pengembangan wilayah urban di Indonesia.

A. Kebijakan Pertanahan dalam Pembangunan Perkotaan

Dalam Subbab ini disampaikan beberapa point penting yang didapat dari pelaksanaan *shortcourse*, mengenai pembangunan kebijakan pertanahan khususnya di daerah urban, serta *lesson learned* yang didapat dari pengalaman Taiwan maupun negara lain dalam penataan ruang untuk kepentingan pembangunan.

1) Kebijakan Pertanahan Perkotaan untuk Negara Berkembang

Setengah wilayah pemukiman di dunia adalah daerah urban, permasalahan utama daerah urban yang ditemui adalah kemiskinan, kelangkaan sumber daya dan perubahan iklim, setiap negara berkembang menghadapi permasalahan yang relatif sama. Sementara itu terdapat juga permasalahan anggaran untuk melakukan investasi di daerah urban, sehingga pertanyaan yang harus dijawab dalam melaksanakan pembangunan adalah: Apa yang akan dibangun, Kenapa kita harus membangunnya serta Bagaimana membangunnya dan Bagaimana membiayainya?

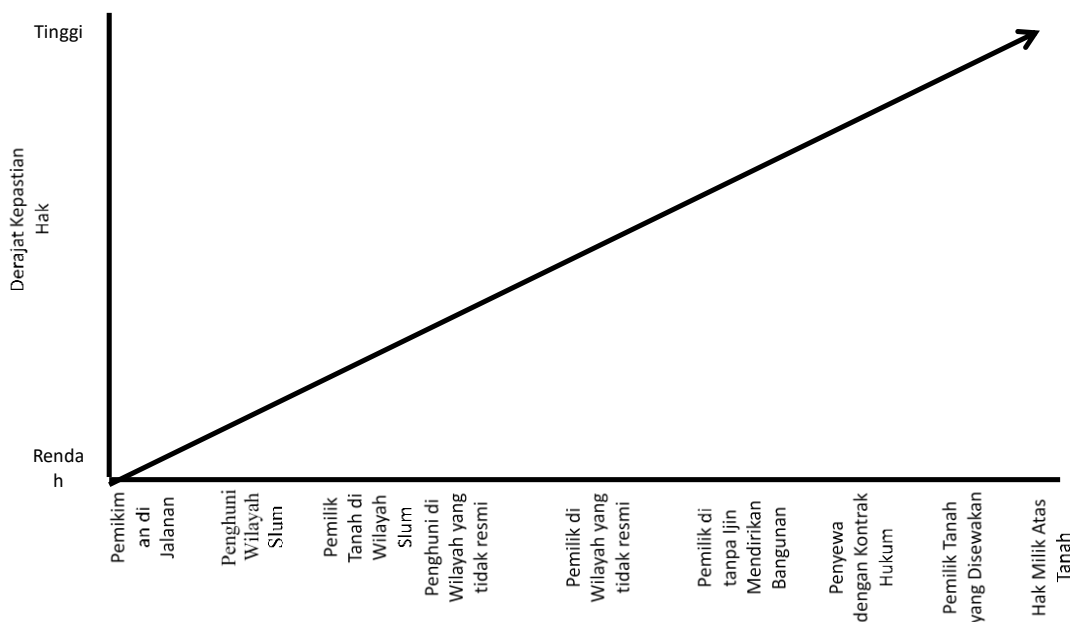
Permasalahan-permasalahan tersebut tentunya tidak bisa dipecahkan dengan cara yang sama seperti masa-masa lalu karena tantangan yang berbeda dari masa ke masa. Pada umumnya, permasalahan yang dihadapi negara-negara berkembang disebabkan oleh 2 (dua) hal yaitu:

- a) Peraturan perencanaan wilayah di negara berkembang masih menggunakan aturan yang diadopsi dari regim kolonial, aturan tersebut biasanya sangat ketat dalam hal perubahan penggunaan lahan dari wilayah rural ke urban.
- b) Standar Zonasi dan standar bangunan terlalu tinggi dan tidak sesuai dengan kebutuhan lokal sehingga banyak masyarakat migran yang tidak bisa mendapatkan akomodasi yang sesuai dan mereka memilih untuk tinggal di lahan informal (*slum*). Karena permukiman informal tidak mendapatkan jaminan kepastian hukum atas kepemilikan

lahan, maka permasalahan yang timbul adalah pemerintah daerah tidak mau menyediakan infrastruktur dasar dan pelayanan diluar daerah formal di perkotaan.

Melihat pengalaman dan permasalahan pembangunan di beberapa negara berkembang, ternyata jaminan hak atas tanah bukan berarti keharusan untuk mendapatkan sertipikat kepemilikan tanah bagi pemegang hak. Karena terdapat bentuk yang luas dari “penguasaan” tanah dari kontrak informal jangka pendek untuk menyewa tanah/properti atau perjanjian sewa resmi jangka panjang sampai dengan Hak Milik Atas Tanah. Sebagai contoh, Senegal telah melaksanakan program nasional untuk membangun hak properti di area urban. Hak-hak tersebut dapat dialihkan maupun diagunkan meskipun bukan Hak Milik Atas Tanah, hak atas tanah tersebut bisa diperbaharui perjanjian penyewaannya selama 50 tahun dan bisa ditingkatkan menjadi Hak Milik setelah mereka membangun tanahnya dan membayar semua biaya, pajak, serta biaya administrasi. Hal tersebut menguntungkan kepada pengguna tanah karena mereka secara jelas mengetahui hak atas tanahnya, sehingga mereka dapat membuat investasi untuk tempat tinggalnya dalam jangka pendek atau jangka panjang.

Diagram Derajat Kepastian Hak Atas Tanah



Seperti yang terlihat pada diagram diatas, derajat keamanan/kepastian hak atas tanah meningkat meskipun hanya dengan perjanjian kontrak antara pemerintah yang memiliki tanah atau pemilik tanah dengan pengguna tanah dikarenakan diakomodasinya perjanjian tersebut secara formal dalam sistem pendaftaran tanah. Penghuni jalanan merupakan pihak yang

mendapatkan jaminan kepastian terendah karena mereka tidak tinggal di satu lokasi secara permanen. Penghuni wilayah *slum* yang telah menghuni di sebuah wilayah selama bertahun-tahun bisa mendapatkan keamanan hak yang digaransi oleh pengakuan informal terhadap keberadaan mereka dari pemilik tanah dan tetangga meskipun hak mereka tidak secara penuh dilindungi oleh hukum. Namun dibandingkan dengan kepastian hak yang didapatkan dari pengguna yang menyewa sebuah rumah dari pemilik properti resmi dengan kontrak resmi yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan secara legal didaftar oleh lembaga pendaftaran tanah penghuni wilayah *slum* mempunyai jaminan kepastian yang lebih rendah. Penghuni wilayah *slum* bisa mendapat hak atas keberadaannya jika keberadaannya diadministrasikan dan diketahui oleh pemerintah, pengakuan administrasi bisa dalam bentuk sertipikat penghuni, surat penggunaan, atau nomor serta alamat yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah. Tindakan Administrasi yang dilakukan oleh pemerintah dapat memberikan penduduk berbagai variasi derajat kepastian yang menjamin bahwa mereka tidak akan dilanggar hak-haknya oleh penguasa.

Hak sewa menyewa secara prinsip kurang dijamin dibandingkan Hak Atas Tanah, karena pemberi sewa bisa mengakhiri kontrak atas tanahnya jika jangka waktu berakhir, namun di beberapa sistem penyewaan tanah pemerintah, pemerintah sebagai pemberi sewa tidak akan mengambil tanahnya kembali jika kontraknya sudah berakhir. Di beberapa negara, pemerintahnya akan memperbaharui kontrak selama waktu tertentu yang normalnya selama beberapa dekade sehingga sistem tersebut bisa sama amannya dengan hak milik atas tanah di beberapa negara.

Informasi terpenting yang dapat diambil dari diagram tersebut adalah jaminan kepastian hak bisa berbentuk dalam beberapa urutan hak atas properti. Walaupun beberapa bentuk lebih aman dibandingkan yang lain namun jika semua bentuk tersebut secara formal diakui oleh pemerintah maka pemukim/ pengguna tanah bisa mendapat rasa keamanan meskipun dalam tingkatan berbeda.

Kunci dari peningkatan jaminan kepastian hak atas tanah adalah pembangunan dari pasar *real estate* secara formal. Peru sudah membuktikan jika jaminan kepastian hukum bisa meningkatkan pembangunan rumah. Dengan peningkatan jaminan kepastian hukum dan kondisi lingkungan rumah, penghuni informal akan mendapatkan insentif untuk mendapatkan hak atas tanah secara legal yang akan memberi mereka kemampuan untuk menjual aset-aset mereka.

Berkaitan dengan proses peningkatan jaminan hak atas tanah, pendekatan-pendekatan untuk meningkatkan kepastian hak atas tanah adalah sebagai berikut:

1. Memberikan Hak Milik Atas Tanah,

Keuntungan: Meningkatkan nilai tanah, melindungi penghuni informal, meningkatkan investasi perumahan, meningkatkan kesetaraan gender, memacu pertumbuhan pasar real estate dan pajak atas tanah.

Kerugian: Kurangnya partisipasi masyarakat, tidak mengintegrasikan perencanaan untuk pemberian pelayanan umum (jalan, pasar, sekolah dll).

2. Pemberian Hak sesuai Jenis dan Derajatnya

Keuntungan: Meningkatkan partisipasi masyarakat, membantu jaringan sosial dan komunitas masyarakat yang telah ada, meningkatkan nilai properti, pembangunan dilaksanakan dalam skala luas sehingga menghasilkan pemerataan pembangunan di seluruh wilayah.

Kerugian: Biaya tinggi (Pemerintah harus membayar biaya yang timbul), banyak pemerintah daerah yang tidak mempunyai kapasitas untuk mengelola investasi infrastruktur dan pemberian pelayanan dalam waktu yang sama.

3. Konsolidasi Tanah.

Keuntungan: Seimbang antara hak dan kewajiban penghuni di wilayah informal, biaya rendah, menghasilkan ruang tambahan untuk peningkatan nilai tanah akibat penataan yang dilakukan, memperkuat partisipasi masyarakat, Pemerintah tidak perlu mengeluarkan biaya tinggi untuk membangun fasilitas publik, meminimalisasi kekuatan negara untuk pengambil alihan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Pembangunan.

Kerugian: Biaya tinggi dan waktu yang lama untuk negosiasi, memerlukan regulasi khusus, menimbulkan kontroversi dalam penentuan kontribusi tanah, Resiko biaya bagi pihak-pihak yang terlibat (Swasta dan Pemerintah).

2) Pelajaran yang dapat diambil dari Reformasi Pertanahan di Taiwan

Kemajuan Ekonomi Taiwan didapatkan dari suksesnya Reformasi Pertanahan. Salah satu kunci keberhasilan pengembangan wilayah urban di Taiwan adalah suksesnya pelaksanaan Konsolidasi Tanah.

Opsi Konsolidasi Tanah dipilih karena pemerintah pada masa awal berdirinya negara Taiwan tidak cukup mempunyai anggaran untuk membiayai pembangunan sementara terjadi

perpindahan penduduk dari desa ke kota yang cukup besar. Meskipun pada kenyataannya terdapat permasalahan yang timbul setelah pelaksanaan Konsolidasi Pertanahan. Namun permasalahan tersebut jauh lebih kecil efeknya daripada akibat yang ditimbulkan dari proses pembangunan yang dilakukan.

Langkah-langkah kemajuan ekonomi Taiwan:

- a) Peraturan yang mengakomodasi pengurangan 37.5 % tanah pertanian;
- b) Pemerintah mendorong penggarap tanah untuk mempunyai tanah pertaniannya sendiri;
- c) Pemerintah mendorong produk industri yang lokal untuk memproduksi bahan-bahan untuk mereduksi import;
- d) Pemerintah mendorong industri untuk mengekspor produknya kepada kekuatan industri selanjutnya.

Dampak dari suksesnya reformasi pertanahan:

- a) Meningkatnya jumlah petani pemilik tanah;
- b) Meningkatnya pendapatan karena kerja keras (dari pemilik tanah ke pemilik perusahaan);
- c) Meningkatnya jumlah produksi (Menjadi Kapitalis Industri dengan pengetahuan yang lebih);
- d) Meningkatnya kesejahteraan setiap individu.

B. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Taiwan

Pembangunan di daerah urban memerlukan proses pengadaan tanah, berikut disampaikan proses pengadaan tanah di Taiwan sehingga proses pembangunan dapat diimplementasikan:

1) Mekanisme Pengadaan Tanah/ Pengambilalihan Tanah

Di Taiwan terdapat tiga jenis pengambilalihan: pengambilalihan/ pengadaan tanah, pengambilalihan zona peruntukan tanah, dan pengambilalihan insidental. Dasar-dasar pengambilalihan zona dan pengambilalihan tanah adalah sama, tetapi pengambilalihan zona hanya dapat digunakan dalam keadaan yang lebih terbatas (seperti revitalisasi perkotaan) dan tunduk pada persyaratan prosedural yang lebih ketat. Sedangkan Pengambilalihan Insidental mengacu pada pengambilalihan atas tanah dengan prosedur kombinasi pengambilalihan tanah dan zona.

Kepentingan dan kebutuhan umum merupakan dua kriteria utama yang harus dipenuhi sebelum negara menjalankan kekuasaan pengambilalihan. Konstitusi Taiwan melindungi hak

milik pribadi, namun ditetapkan pula bahwa hak milik pribadi dan hak asasi manusia lainnya dapat dibatasi, jika sepadan dengan “asas proporsionalitas”. Pengambilalihan harus “untuk kepentingan umum” dan “sejauh yang diperlukan secara ketat.”

Pengambilan properti sebenarnya lebih terbatas pada tujuan/ kepentingan tertentu antara lain: Pertahanan nasional, komunikasi atau transportasi, perusahaan utilitas publik, pemeliharaan air, kesehatan masyarakat dan perlindungan lingkungan, gedung-gedung perkantoran pemerintah, gedung-gedung perkantoran badan-badan pemerintahan lokal dan gedung-gedung publik lainnya, usaha pendidikan, akademik dan budaya, kesejahteraan Sosial, dan perusahaan milik negara serta usaha lain sesuai dengan hukum.

Negara juga dapat mengambil alih properti untuk usaha berikut: membangun kereta bawah tanah, jalur kereta api, jalan raya, jalan kota, taman ilmu pengetahuan, zona ekspor, taman nasional, perumahan umum, pemakaman umum, bandara, pelabuhan perikanan dan pelabuhan bisnis internasional, zona perlindungan hewan liar, saluran air, dan sekolah menengah atas dan sekolah dasar; melestarikan warisan budaya; konsolidasi tanah; pembaruan perkotaan; pencegahan banjir; membangun pasar hasil bumi.

Berkaitan dengan lahan pertanian yang digunakan untuk membangun zona industri/ peruntukan lain, otoritas yang berwenang yang bertanggung jawab atas industri yang relevan harus mempertimbangkan tujuan kepentingan publik dan perlunya pengambilalihan pada saat penunjukan atau rezoning. Lahan pertanian pada prinsipnya tidak dapat diubah peruntukannya, kecuali jika memang sulit untuk menghindari untuk merubah peruntukannya. Perubahan peruntukan juga membutuhkan penilaian komprehensif tentang kepentingan publik dan kebutuhan proyek pengambilalihan. Variabel-variabel yang harus dipertimbangkan antara lain:

1. Faktor sosial: Termasuk jumlah penduduk yang terkena dampak pengambil alihan, struktur usia penduduk yang terkena dampak, dan tingkat dampak dari rencana pengambilalihan terhadap masyarakat sekitar, gaya hidup dan risiko kesehatan bagi kelompok yang kurang beruntung.
2. Faktor ekonomi: Termasuk efek dari rencana pengambilalihan pada penerimaan pajak, ketahanan pangan, peningkatan / penurunan pekerjaan atau populasi yang mungkin terpaksa mengubah pekerjaan, biaya pengambilalihan, fasilitas publik yang diperlukan pemerintah di semua tingkatan, pengeluaran dan beban pemerintah,

pertanian, kehutanan, perikanan, atau rantai industri peternakan dan integritas penggunaan lahan.

3. Faktor-faktor budaya dan ekologi: Termasuk perubahan bentang alam perkotaan / pedesaan, peninggalan budaya, kondisi kehidupan atau gaya hidup yang disebabkan oleh rencana pengambilalihan, dan dampaknya pada lingkungan ekologis daerah, penduduk sekitar atau masyarakat secara keseluruhan.
4. Faktor pembangunan berkelanjutan: Termasuk kebijakan pembangunan berkelanjutan nasional, indikator keberlanjutan, dan perencanaan penggunaan lahan nasional.
5. Lainnya: Faktor atau faktor relevan lainnya yang harus dievaluasi oleh Kementerian Dalam Negeri sebagai penanggungjawab utama kegiatan Pengadaan Tanah untuk meninjau penilaian kepentingan dan kebutuhan publik.

Pada dasarnya hanya negara yang dapat menggunakan kekuatan pengambil alihan lahan. Kementerian Dalam Negeri memiliki kekuatan untuk menyetujui atau menolak proyek pengambilalihan lahan. Di Taiwan, lembaga pemerintah pusat, pemerintah kota, pemerintah daerah, pemerintah kota, dan asosiasi irigasi adalah instansi yang dapat mengajukan pengadaan lahan. Namun, pengambilalihan lahan untuk swasta juga dimungkinkan.

2) Mekanisme Penggantian Ganti Rugi/ Kompensasi

Nilai pasar tanah harus digunakan untuk mengkompensasi pengambil alihan lahan. Nilai ganti rugi juga memperhitungkan; biaya konstruksi (seperti rumah); biaya pertanian (pohon); biaya yang dikeluarkan untuk peningkatan lahan; kerugian bisnis; dan biaya relokasi. Kompensasi harus dibayar dalam waktu lima belas hari setelah berakhirnya periode pengumuman publik, dan periode pengumuman publik adalah 30 hari. Pemerintah kota/kabupaten membuat pengumuman publik dan memberitahukan pengambil alihan lahan dengan persetujuan dari Kementerian Dalam Negeri,.

Kompensasi untuk perbaikan konstruksi sama dengan biaya penggantian pada saat pengambilalihan. Pemerintah kota/ kabupaten (pemerintah daerah tingkat pertama di Taiwan) bertanggung jawab untuk menghitung biaya penggantian sendiri atau menugaskan penilai real estate untuk melakukan pekerjaan assesment/ penilaian properti. Hanya tanah dan bangunan yang legal yang berhak mendapatkan kompensasi. Kompensasi untuk tanaman pertanian harus ditentukan berdasarkan nilai panen, asalkan hasil panen akan dipanen dalam waktu kurang dari satu tahun sejak tanggal pengambilalihan.

Menurut undang-undang dan peraturan yang relevan, pemilik tanah yang telah mengeluarkan biaya untuk memperbaiki lahan (seperti membangun saluran atau bendungan dan membuka jalan) dan menghentikan pekerjaan perbaikan dapat menerima penggantian biaya.

Pengadilan tata usaha negara tunduk pada penilaian pemerintah daerah tentang nilai pasar saat ini. Pengadilan administratif di Taiwan hanya melakukan "tinjauan prosedural" tentang penentuan kompensasi pengambilan, daripada "tinjauan substantif". Artinya, pengadilan administratif hanya memeriksa apakah semua prosedur yang ditetapkan dalam peraturan dan undang-undang sudah diikuti atau belum.

Pada prinsipnya, para calon pengguna tanah/ instansi yang membutuhkan tanah harus bernegosiasi dengan itikad baik dan dalam upaya terbaik mereka dengan para pemilik tanah yang dibutuhkan untuk usaha, sebelum mengajukan permohonan ke Kementerian Dalam Negeri untuk pengambilalihan lahan. Pemohon penggunaan lahan harus tawar-menawar dengan pemilik berdasarkan "nilai pasar" . Meskipun demikian, nilai pasar dalam prosedur pengambilalihan harus disetujui oleh Komite Evaluasi Nilai Tanah, sementara nilai pasar didefinisikan sebagai "harga transaksi normal rata-rata di pasar"

Di Taiwan, pemilik tanah dikecualikan dari mengambil bagian apapun dari surplus pembangunan (contoh: kenaikan nilai tanah akibat dari pembangunan yang dilakukan). Oleh karena itu, untuk pengambilalihan tanah biasa, semua surplus pembangunan/ peningkatan nilai properti karena pembangunan masuk ke negara. Sedangkan untuk pengambilalihan zona memungkinkan penerima ganti rugi untuk mendapatkan surplus pembangunan. Dalam prosedur pengambilalihan zona, penerima ganti rugi memiliki pilihan untuk memilih antara kompensasi dalam bentuk tunai (seperti dalam prosedur pengambilalihan tanah) dan kompensasi dalam bentuk lain yaitu menerima bidang tanah pasca-pembangunan sebagai pengganti kompensasi tunai. Ukuran tanah sebagai ganti rugi pasca pengembangan harus tidak lebih besar dari 50%, tetapi lebih besar dari 40% dari luas tanah sebelum pembangunan, dikarenakan nilai unit pasar sering lebih dari dua kali lipat pasca pembangunan sehingga masyarakat sering memilih opsi kedua.

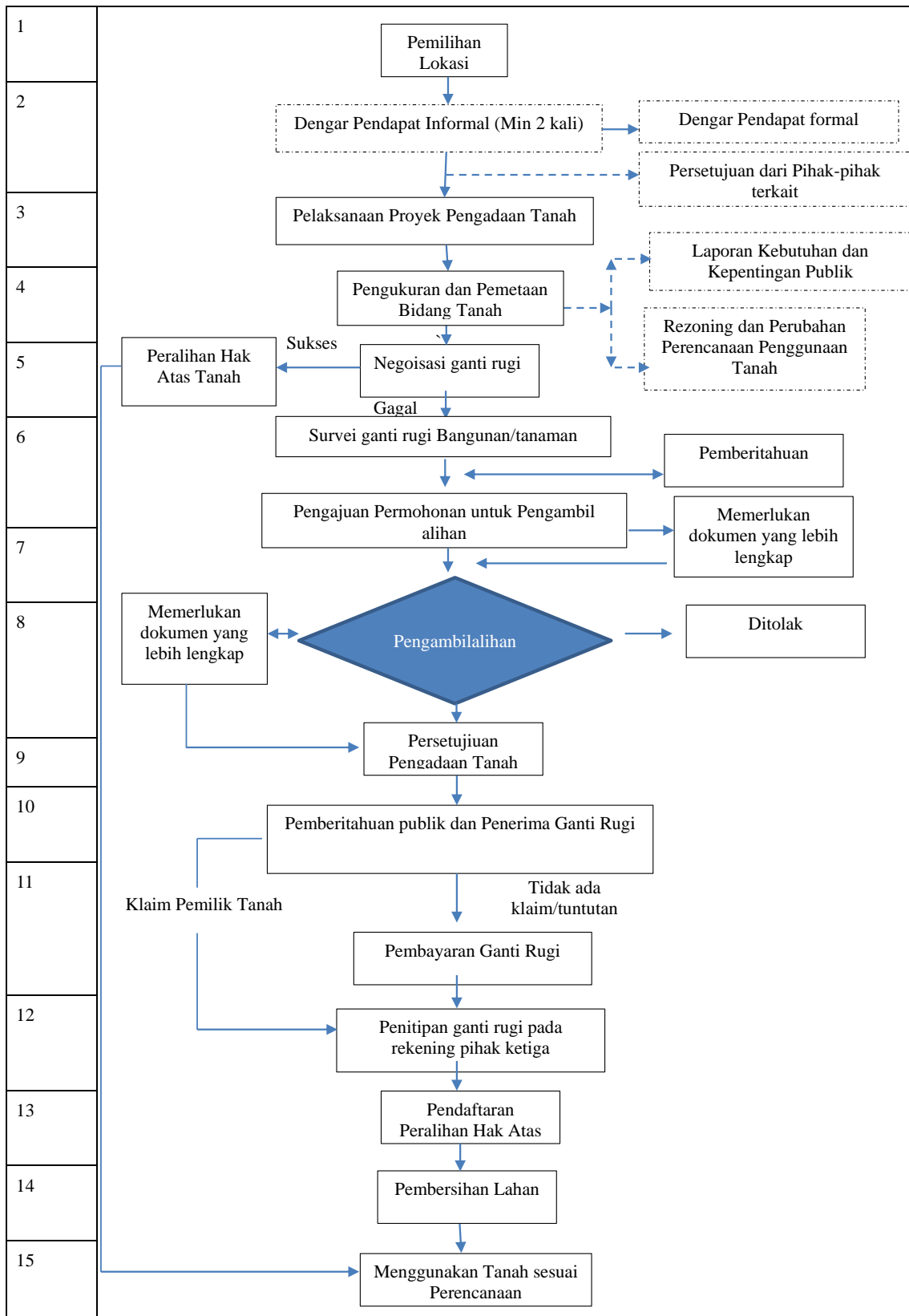
3) Mekanisme Penyelesaian Sengketa

Setiap orang yang berkepentingan dengan pengambil alihan tanah dapat menolak isi pengumuman publik tentang pengambilalihan tanah selama periode pengumuman. Jumlah kompensasi termasuk dalam pengumuman. Pemerintah daerah harus menyelidiki masalah ini dan memberi tahu yang bersangkutan secara tertulis tentang temuan dan tindakan yang diambil. Jika mereka masih merasa tidak puas, dan mereka masih memperlumahkan jumlah

kompensasi, pemerintah lokal memiliki keleluasaan untuk merujuk masalah ini ke Komite Evaluasi Nilai Lahan untuk dipertimbangkan kembali. Jika mereka masih tidak setuju dengan hasil peninjauan kembali, mereka dapat memulai "banding administratif." Jika keberatan berhubungan dengan prosedur maka Komite peninjau ulang dalam banding administratif diharapkan untuk melakukan "review manfaat"; yaitu, memodifikasi keputusan administratif yang sah dan tidak sah. Dengan kata lain, mereka harus mempertimbangkan setiap aspek tindakan administratif, memeriksa apakah itu sesuai dengan kebijakan pemerintah, dan mengeksplorasi apakah keputusan yang berbeda akan lebih baik ataukah tidak.

Perhentian terakhir dalam mekanisme penyelesaian sengketa adalah pengadilan administratif, kecuali jika para penghukum kalah dan membawa kasus mereka ke Mahkamah Konstitusi, pengadilan tingkat pertama adalah Pengadilan Administratif Tinggi. Pada prinsipnya, para penggugat dapat mengajukan banding ke Pengadilan Tata Usaha Tertinggi jika keputusan pengadilan tinggi bertentangan dengan hukum dalam hal ini di Taiwan pengadilan administratif sangat menghormati lembaga administrasi/Pemerintah dalam hal penilaian kompensasi pengambilalihan.

Bagan Alir Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum di Taiwan



Catatan: * Garis Putus-putus merupakan prosedur yang tidak selalu diperlukan

C. Pembiayaan Pembangunan dari Kenaikan Harga Tanah (Land Value Capture/ LVC)

Pada situasi dimana negara dalam hal ini Pemerintah Pusat dan daerah tidak mempunyai cukup anggaran untuk membiayai pembangunan infrastruktur, kebijakan yang bisa diambil adalah “Land Value Capture”. Kebijakan tersebut merupakan rangkaian kebijakan keuangan/ penganggaran untuk mendapatkan kenaikan nilai tanah yang diakibatkan oleh investasi pemerintah seperti pembangunan jalan, kereta metro, dan infrastruktur umum lainnya di sekitar posisi tanah yang dimaksud. LVC adalah sebuah kebijakan yang didasarkan pada aturan bahwa tindakan yang dilakukan kepada masyarakat harus mendatangkan manfaat bagi masyarakat juga.

Contoh kebijakan LVC yang pernah dilakukan

- Di San Francisco California, telah menerapkan pajak yang ditimbulkan oleh pembangunan. Pajak diterapkan kepada developer sebagai akibat dari proyek pembangunan. Pendapatan dari pajak tersebut digunakan untuk membiayai pembangunan infrastruktur transportasi, lahan parkir dan aset yang lain.
- Di Brazil, terdapat program CEPACs (Certificando de Potencial Adicional de Construcao in Portuguese). Program tersebut merupakan pajak yang diberikan dalam rangka pemberian ijin mendirikan bangunan yang diperjualbelikan di pasar saham. Pajak tersebut telah menghasilkan US\$2 milyar dolar untuk membiayai program pembangunan.
- Perusahaan Kereta Api Tokyo di Jepang maupun Pemerintah Taiwan menggunakan mekanisme konsolidasi tanah untuk mendapatkan kenaikan nilai tanah akibat dari proses penataan yang ditimbulkan setelah konsolidasi tanah. Pemilik Tanah bekerjasama dengan pemerintah daerah bersepakat untuk menyatukan tanah-tanah milik mereka untuk kemudian dilakukan investasi baik oleh pemerintah atau pihak swasta dengan membangun infrastruktur di areal yang akan dibangun kembali tersebut. Setiap pemilik tanah mendapatkan persil tanah yang tentu saja ukurannya lebih kecil namun mempunyai nilai tanah yang meningkat karena pembangunan yang telah dilakukan.