

## PERENCANAAN DAN PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR BERBASIS *LAND VALUE CAPTURE*

Tajuddin Nuhung<sup>1)</sup>, Murshal Manaf<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup>*Urban and Regional Planning*

<sup>2)</sup>*City and Regional Planning Study Program, Faculty of Engineering, Bosowa University*

### ABSTRACT

The purpose of this paper is an alternative source of funding for Infrastructure Planning and Development, Land Value capture arises because of the natural cycle of infrastructure that is able to increase access, generate movement to increase land value. The benefits of LVC are effectively used to provide infrastructure services and to reduce the burden of conventional financing (APBN/APBD). This research use descriptive qualitative approach. The results show that there are many mechanisms that can be used for regional infrastructure development, but not all land value capture mechanisms can be utilized. Government policies are needed to be able to implement the right land value capture mechanism as well as the participation of the private sector and the community so that this land value capture mechanism can be as expected.

Keywords: *land value capture, infrastruktur, urban area*

### 1. PENDAHULUAN

Ketersediaan infrastruktur menjadi elemen penting dalam pembangunan suatu kawasan perkotaan dan wilayah secara berkelanjutan untuk mendukung pembangunan ekonomi dan kesejahteraan manusia, dengan berfokus pada akses yang terjangkau dan sama rata bagi semua [1]. Penyediaan infrastruktur oleh pemerintah haruslah efisien, efektif dan berkelanjutan sesuai kebutuhan dan peningkatan jumlah penduduk di masa akan datang [2].

Pemerintah Indonesia, melalui Kementerian PUPR (APBN 2020-2024) sebagai leading sector pembangunan infrastruktur hanya mampu menyiapkan anggaran sekitar Rp 623 triliun (30% dari total kebutuhan anggaran untuk penyediaan infrastruktur wilayah sebesar Rp 2.058 triliun). Kondisi ini menimbulkan gap atau selisih pendanaan yang harus ditutupi melalui skema non-APBN sebesar 70% atau Rp 1.435 triliun [3]. Keterlambatan dalam pembangunan infrastruktur adalah salah satu tantangan paling penting yang dihadapi saat ini. Meskipun pembangunan infrastruktur cukup signifikan dalam hal layanan dan kualitas, tetapi mengalami kendala dalam hal keuangan pemerintah. Kendala tersebut berimplikasi pada keberlanjutan dan kualitas kehidupan, investasi infrastruktur memainkan peran mendasar dalam ekonomi pengembangan kota. Untuk alasan kendala tersebut dibutuhkan kolaborasi antara pemerintah, swasta dan masyarakat dalam pengelolaan pembangunan infrastruktur. Salah satu alternatif tersebut adalah pengambilan nilai tanah. Tujuannya adalah menangkap nilai yang dihasilkan oleh pembangunan infrastruktur untuk memberikan umpan balik dengan menghasilkan sumber pembiayaan baru untuk mengurangi defisit dalam penyediaan infrastruktur Kawasan.

Teori mengenai nilai lahan sudah ada sejak abad 19 [4], Teori Ricardo merujuk pada sewa lahan (land rent) yang dipengaruhi oleh tingkat kesuburan tanah dan mengabaikan faktor lokasi dari pusat kota. Teori yang berhubungan dengan harga tanah baik secara langsung ataupun tidak langsung selalu berdasarkan pada "ruang". Merujuk Teori lokasi Von Thunen maupun Christaller, keduanya melandasi pada substansi "ruang", karena harga atau nilai tanah merupakan suatu gejala ruang, maka faktor-faktor yang mempengaruhinya juga akan lebih banyak berkaitan dengan gejala ruang. Land Value Capture telah lama diadvokasi oleh organisasi internasional sebagai sumber pendanaan untuk mendukung perbaikan infrastruktur dan layanan perkotaan [5], Land value digunakan sebagai metode pendanaan dan sebagai pembantu dalam pengambilan keputusan untuk pembaruan perkotaan dan investasi infrastruktur [6].

Keutamaan dari instrumen berbasis nilai tanah ini adalah mengelola sumber daya yang potensial, dengan demikian berkontribusi menjadi sumber pembiayaan baru. keuangan. Untuk secara efektif menggunakan instrumen ini, pemerintah kota harus mengembangkan teknis dan kemampuan manajemen yang diperlukan untuk merancang, mengimplementasikan dan mengelolanya, sehingga dapat menjembatani jeda antara saat ketika valorisasi terjadi dan ketika menghasilkan pendapatan [7].

---

<sup>1</sup> Korespondensi penulis: Tajuddin Nuhung, 081243111378, pl\_ujat86@yahoo.co.id

Prinsip penangkapan nilai memiliki sejarah panjang dan merupakan gagasan yang mapan, baik dari segi landasan teoretisnya maupun aplikasi politiknya. Ini telah terjadi di Amerika Latin dan Amerika Utara, di mana selama bertahun-tahun dan untuk alasan yang tidak selalu sama-- instrumen yang berbeda telah disukai dan diimplementasikan, dengan hasil dan tingkat keberhasilan yang berbeda [8], Negara harus mendapatkan keuntungan dari setiap peningkatan nilai atas tanah pribadi yang merupakan hasil dari tindakan atau pengeluaran public [9]. Masa depan kota sekarang bergantung pada pengembangan alat berbasis lahan yang efektif untuk membiayai pembangunan perkotaan. pemahaman yang lebih baik tentang hubungan antara investasi publik dan peningkatan nilai tanah merupakan bagian penting dari membangun budaya fiskal dan perencanaan baru yang akan memperkuat pengumpulan pajak properti dan pendapatan lokal lainnya sambil meningkatkan pengelolaan kota secara keseluruhan [10].

Penerapan land value capture diharapkan mampu mempercepat realisasi perencanaan dan pembangunan Infrastruktur. Infrastruktur sebagai katalis pembangunan sekaligus sebagai instrument pertumbuhan dan pemerataan pembangunan, untuk pemulihan ekonomi, menjadi penting untuk diteliti.

## 2. METODE

Penelitian yang disajikan dalam tulisan ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif. Penelitian deskriptif adalah sebagai berikut: "Penelitian yang dilakukan untuk mengetahui keberadaan nilai variabel mandiri, baik satu variabel atau lebih (independen) tanpa membuat perbandingan atau menghubungkan dengan variabel lain". Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi literatur, dokumentasi dari instansi pemerintah provinsi dan kabupaten, serta publikasi media massa [11].

Pendekatan yang dilakukan adalah deduktif, Pendekatan deduktif merupakan pemberian penjelasan tentang prinsip-prinsip isi pembelajaran, kemudian dijelaskan dalam bentuk penerapannya atau contoh-contohnya dalam situasi tertentu. Pendekatan ini menjelaskan teoritis ke bentuk realistik atau menjelaskan hal-hal yang bersifat umum ke yang bersifat khusus. Beberapa teori yang digunakan dalam penelitian ini salah satunya adalah teori dari Smolka. Teori dari Smolka ini digunakan untuk mempersempit pilihan mekanisme LVC dibandingkan teori land value capture lain yang masih umum dan luas.

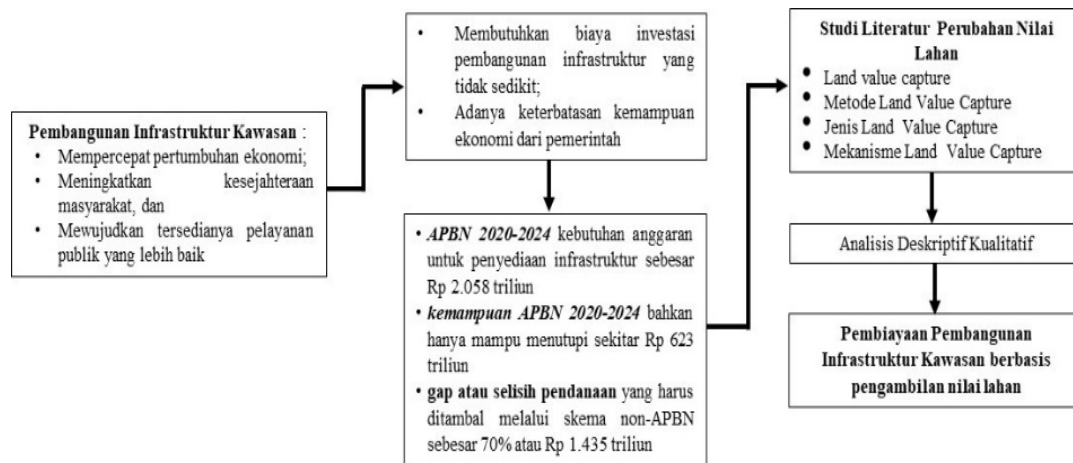
Rencana investasi infrastruktur dengan memanfaatkan skema value capture dapat terlaksana secara terintegrasi dengan pembangunan atau perbaikan kawasan sekitarnya. Hal ini utamanya didasari oleh sifat alamiah suatu kawasan yang berdekatan (adjacent location). Kawasan yang berdekatan umumnya memiliki keterkaitan secara spasial maupun sektoral. Proses pembangunan kemudian menyebabkan perubahan spasial dan penggunaan bangunan (property rights). Dalam hal pembiayaan, mekanisme harga lahan yang meningkat secara indirect linierseiring dengan tingkat kemudahan akses memasuki lokasi akan mendorong pihak swasta untuk berinvestasi. Dengan kata lain, infrastruktur berperan sebagai stimulus yang mampu meningkatkan kemudahan akses dan pergerakan, sehingga pada akhirnya kemudahan akses ini akan membangkitkan aktivitas perekonomian dan berimplikasi pada meningkatnya harga lahan.

Di Jepang, konsep value capture telah berhasil diterapkan dalam membangun sarana transportasi massal (MRT) Tokyo Metropolitan Region (TMR). MRT ini dibangun oleh konsorsium raksasa bisnis swasta Jepang sejak awal 1900. Swasta kemudian memperoleh keuntungan dari meningkatnya nilai lahan terkait dengan pembangunan jaringan rel tersebut, antara lain dengan tumbuhnya kota baru, kampus perguruan tinggi dan lain sebagainya. Mayoritas pendapatan bersih berasal dari bisnis properti. Dengan sistem subsidi silang, swasta memperoleh keuntungan dengan pembangunan terpadu rel beserta wilayah layanannya. Contoh lainnya adalah pada pembangunan High Speed Rail (HSR) di RRC. Pembangunan HSR menunjukkan adanya kerjasama antara pusat dan daerah. Pemerintah pusat membangun sistem jaringan utama HSR. Sementara itu, daerah membangun sistem jaringan penunjang. Melalui mekanisme kerjasama tersebut, secara tidak langsung pusat dan daerah telah mengantisipasi kegiatan dengan memfasilitasi dan mendorong investasi swasta. Pihak swasta diberikan insentif berupa kemudahan menggunakan dana bank, atau pinjaman dengan bunga rendah dalam pembangunan property.

Beberapa negara telah menggunakan penyesuaian lahan dengan berbagai cara, tetapi yang paling terkenal di tingkat internasional adalah Jerman, Jepang, dan Korea Selatan.<sup>13</sup> Korea Selatan memperkenalkan instrumen ini pada tahun 1934, dan pada tahun 2000, instrumen ini memilikinya telah digunakan dalam pembiayaan 654 proyek, yang mencakup hampir 44 ribu hektar, di mana antara 25% dan 68% dari tanah telah dialokasikan untuk penggunaan publik sesuai dengan rencana proyek [12].

Tiga contoh penting adalah program daur ulang aset Australia, dana kekayaan kota Kopenhagen, dan alat penangkap nilai tanah CePAC Brasil [13]. Peningkatan nilai lahan dengan pajak atau instrumen berbasis

biaya, dan instrumen berbasis pengembangan [14]. Konsolidasi tanah adalah kebijaksanaan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, untuk peningkatan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat [15]



**Gambar: kerangka penelitian**  
**Sumber: Hasil Analisis 2021**

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Brasil dengan CePAC (Certificados de Potencial Adicional de Construção atau CEPACs/ Sertifikat Obligasi Potensi Konstruksi Tambahan) adalah alat penangkap nilai tanah berbasis pasar yang inovatif dan berhasil digunakan di São Paulo, Brasil. Instrumen ini telah digunakan oleh beberapa kota di Brazil, meminta pengembang untuk memberikan kompensasi kepada kota untuk biaya infrastruktur yang diperlukan untuk mendukung pembangunan baru.

Australia dengan memanfaatkan pengetahuan investasi infrastruktur global, program ini disebut “daur ulang aset” dalam negeri bertujuan untuk mendivestasi aset infrastruktur lahan negara itu dan menggunakan hasilnya untuk membayar infrastruktur ruang terbuka baru yang sangat dibutuhkan telah memungkinkan mereka untuk menghasilkan basis pendapatan publik yang substansial untuk membuat penyimpangan yang signifikan dalam kebutuhan pendanaan infrastruktur negara secara keseluruhan.

Denmark, UWF dirancang untuk mengelola aset "komersial" milik publik kota - misalnya, aset operasional seperti utilitas, pengelolaan limbah, masstransit, bandara, pelabuhan, dll., Serta aset real estat - dan memanfaatkannya melalui pasar keuangan global untuk menghasilkan pendapatan yang sangat dibutuhkan untuk kota.

Konsolidasi tanah adalah kebijaksanaan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, untuk peningkatan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat. Berbasis Pengembangan, Hongkong dengan pendekatan Rail+Property, guna mengganti biaya transit, operasional dan pemeliharaan. Berbasis Pajak, di Indonesia dengan pendekatan Pajak Bumi dan Bangunan. Pajak yang dikenakan atas estimasi nilai tanah atau tanah dan bangunan.

Land value capture bukan hanya pada beberapa metode yang telah dibahas sebelumnya. Metode land value capture seperti lembaga yang bertanggung jawab untuk menangkap keuntungan finansial dari pengembangan infrastruktur transportasi yang diperoleh oleh pengembang lahan atau masyarakat luas dalam perencanaan dan pembangunan Infrastruktur. Hanya saja metode ini masih memerlukan kajian yang mendalam untuk diterapkan mengingat pihak pemerintah masih memiliki kapasitas yang terbatas dan persoalan birokrasi, demikian juga peningkatan kerjasama dengan pihak swasta untuk penyediaan lahan dalam pembangunan kota baru.

Perencanaan dan Pembangunan infrastruktur membutuhkan dana yang tidak sedikit dalam mendukung pembangunannya, land value capture memiliki peran penting dalam mendukung pembangunan infrastruktur dari segi pendanaan. Land value capture dalam pelaksanaannya masih memerlukan kajian agar

terdapat pembagian peran yang jelas antara pemerintah, masyarakat dan swasta, sehingga diperlukan regulasi yang tegas dalam mengimplementasikan dilapangan.

Metode Land Value Capture berbasis lahan diusulkan dalam perencanaan dan pembangunan infrastruktur untuk membiayai pembangunan infrastruktur. Land Value Capture secara efektif digunakan untuk menyediakan layanan infrastruktur serta mengurangi beban pembiayaan konvensional.

#### 4. KESIMPULAN

- Penerapan land value capture sebagai suatu alternatif sumber pembiayaan dalam perencanaan dan pembangunan infrastruktur perlu dipertimbangkan dalam mengatasi kesenjangan pembangunan khususnya untuk mengurangi beban pembiayaan konvensional.
- Dari sisi regulasi perlu kajian dalam penerapan mekanisme land value capture dengan menyesuaikan karakteristik Kawasan

#### 5. DAFTAR PUSTAKA

- [1] A. Artiningsih dkk, "Skema Pembiayaan Pembangunan Infrastruktur Non-Konvensional Di Kota Semarang 2019", Jurnal Riptek Volume 13 No. 2 (92 – 100), September 2019
- [2] Chen, C., & Bartle, J. (2017). Infrastructure financing: A guide for local government managers. ICMA Policy Issue White Paper, 1–35. Retrieved
- [3] CNBC Indonesia 2019. APBN Cuma Bisa Biayai 30% Infrastruktur, Apa Solusi PUPR? <https://www.cnbcindonesia.com/news>
- [4] David Ricardo "Principle of Political Economy and Taxation". Jhon Murray, Albemarry-Street 1817
- [5] Lawrens C. Walters, LVC in policy and practice, stuart grow professor of public Management, Romeo Institute brigham young University, 760 TNRB, Provo, UT84620
- [6] Joe Langley, Value Capture Road Map, 2015)
- [7] Andrés G. Blanco B. / Nancy Moreno M. / David M. Vetter / Marcia F. Vetter The Potential of Land Value Capture for financing urban projects: methodological considerations and case studies Inter-American Development Bank, 2016
- [8] Martim O. Smolka and David Amborski; Value capture for Urban Development: An Inter-American Comparison Martim O. Smolka and David Amborski © 2000
- [9] Ingram, G.K. & Hong, Y.H., 2012. "Land Value Capture: Types and Outcomes". Value Capture and Land Policies. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.)
- [10] Martim Oscar Smolkaa, Camila Maleronkab," Assessing the monetary relevance of land value capture: the case for charges for additional building rights in São Paulo, Brazil. International Journal Of Real Estate And Land Planning Vol.1 (2018).
- [11] Sugiono. Metode penelitian kuantitatif, kualitatif dan R & D, Bandung, Alfabeta, 2016
- [12] Andrés G. Blanco B. / Nancy Moreno M. / David M. Vetter / Marcia F. Vetter The Potential of Land Value Capture for financing urban projects: methodological considerations and case studies Inter-American Development Bank, 2016
- [13] Julie Kim, CePACs and Their Value Capture Viability in the U.S. for Infrastructure Funding, 2018
- [14] Suzuki dkk, Financing Transit-Oriented Development with Land Values Adapting Land Value Capture in Developing Countries, Word Bank, 2015
- [15] Peraturan Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991

#### 6. UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Direktur Politeknik Negeri Ujung Pandang dan Pusat Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat (P3M) atas dukungan dana yang diberikan.