

Kajian Land Value Capture Kota Semarang

Aprih Santoso*, Indraya, Emaya Kurniawati

Universitas Semarang, Indonesia

Jurnal Riptek

Volume 16 No. 1 (53-58)

Tersedia online di:

<http://ripteك.semarangkota.go.id>

Info Artikel:

Diterima: 25 Maret 2022

Direvisi: 26 April 2022

Disetujui: 26 Mei 2022

Tersedia online: 9 Juni 2022

Kata Kunci:

ekonomi; land value capture; pembangunan

Korespondensi penulis:

*Email: aprihsantoso@usm.ac.id

Cara mengutip:

Santoso, A., Indraya, I, Kurniawati, E. (2022). Kajian Land Value Capture Kota Semarang, *Jurnal Riptek*, 16(1), 53-58.

Pendahuluan

Pembangunan infrastruktur yang dilakukan oleh pemerintah untuk masyarakat membutuhkan pendanaan yang besar, sementara dana yang dimiliki pemerintah saat ini dirasakan belum dapat mengakomodasi kebutuhan pembangunan secara maksimal. Di samping itu melalui pembangunan infrastruktur yang telah dilakukan oleh pemerintah, tentunya akan memberikan dampak pada peningkatan kualitas dan kuantitas kawasan. Dampak yang ditimbulkan berupa efek pengganda (*multiplier effect*) kepada banyak sektor dan kehidupan masyarakat. Diantaranya dapat meningkatkan daya tarik kawasan, yang berimplikasi pada peningkatan nilai lahan. Pembangunan infrastruktur yang dilakukan pemerintah yang berdampak pada meningkatnya lahan di kawasan tersebut, memberikan potensi sumber pembiayaan pembangunan infrastruktur dengan metode *Land Value Capture* (LVC). Dukungan stakeholder ditunjukkan dengan adanya koordinasi yang baik antar stakeholder serta dukungan dari pemilik property (Mathur, 2014 ; Mathur, 2017).

Teori klasik dari Henry George dalam Walters (2013), sebagian dari kenaikan nilai lahan tersebut semestinya menjadi hak publik, sehingga dapat diambil kembali oleh publik (pemerintah) dan dikembalikan kepada publik dalam bentuk

penyediaan infrastruktur, atau dikenal dengan konsep *Land Value Capture*.

Pemahaman tentang LVC sendiri dapat didefinisikan sebagai kebijakan pemanfaatan peningkatan nilai tanah yang dihasilkan dari investasi, aktivitas, dan kebijakan pemerintah di suatu kawasan dengan menggunakan dua basis penerapan yaitu: 1) LVC berbasis pajak dan 2) LVC berbasis pembangunan. Pendekatan LVC ini sampai saat ini masih menjadi kajian pada negara-negara yang masih terkendala akan pembiayaan pembangunan sehingga LVC memiliki potensi untuk membantu pemerintah dalam menangani persoalan penyediaan infrastruktur akibat kapasitas yang lemah, anggaran yang terbatas, and kurangnya inovasi.

Tujuan utama LVC sendiri adalah untuk mengembalikan keuntungan dari pembangunan infrastruktur publik kepada publik. Penerapan pendekatan LVC ini diharapkan dapat membawa manfaat ekonomi bagi daerah. Dibutuhkan dukungan regulasi sebagai dasar pemanfaatan skema LVC. Sampai saat ini Pemerintah Indonesia belum mempunyai regulasi yang mendukung implementasi skema LVC.

Berkenaan dengan kondisi tersebut, Pemerintah Kota Semarang telah berupaya mencari berbagai solusi untuk meningkatkan ketersediaan infrastruktur perkotaan sekaligus pelayanan

kebutuhan dasar masyarakat, akan tetapi upaya yang dilakukan tersebut masih belum memadai seperti yang diharapkan. Untuk itu maka sudah sewajarnya Pemerintah Kota Semarang lebih mengembangkan pendekatan *Land Value Capture* (LVC) sebagai salah satu inovasi skema pembiayaan selain juga mendorong adanya Kerjasama Pemerintah-Swasta (*public-private partnership*).

Oleh karena itu, guna merumuskan permasalahan dan rekomendasi tentang *Land Value Capture* (LVC) di Kota Semarang maka perlu melakukan kajian *Land Value Capture* (LVC) di Kota Semarang. Kegiatan kajian *Land Value Capture* (LVC) ini dilaksanakan dengan tujuan menganalisis penerapan pendekatan *Land Value Capture* (LVC) dalam pembangunan infrastruktur.

Tujuan pengembangan penelitian tentang LVC adalah karena tingginya investasi transportasi umum, sehingga menjadikannya persyaratan yang digunakan untuk membiayai seluruh atau sebagian biaya proyek transportasi lokal. *Land Value Capture* (LVC) adalah metode pembiayaan infrastruktur yang dilakukan dengan mengambil lahan yang dihasilkan dari pembangunan infrastruktur di wilayah tertentu. Suzuki et al, (2015), *financing transit-oriented development with land values: Adapting land value capture in developing countries*. LVC membantu kota mengurangi tantangan dalam pembiayaan infrastruktur publik dan juga memberikan manfaat bagi sektor swasta (Smolka, 2013).

Metropolis abad ke-21 sering dicirikan oleh ekonomi tersier atau jasa, yaitu kota sebagai tempat ide dan pertukaran. Sebagian besar pertumbuhan lapangan kerja dan aktivitas difokuskan di sektor jasa keuangan, bisnis, ritel dan perhotelan; teknologi informasi (TI) dan komunikasi; pendidikan dan penelitian; dan kesehatan. Metropolis pada Abad ke-21 berkembang pesat dalam kontak dan pertukaran di antara orang, bisnis, institusi, dan ide. Konsep LVC mendefinisikan nilai lahan (*land value*), ke dalam dua definisi, yaitu *value creation* (peningkatan daya tarik lokasi) dan *value capture* (*margin* peningkatan nilai lahan). Peningkatan nilai lahan dapat terjadi jika ada penambahan daya tarik lokasi yang menjadi fakta empiris dan hadir sebagai konsekuensi logis dari berbagai faktor, misalnya aglomerasi atau pemusatan aktivitas ataupun peningkatan aksesibilitas. Berdasarkan definisi tersebut, penambahan daya tarik yang menyebabkan kenaikan nilai lahan, kemudian menjadi "*value creation*" atau nilai yang dihasilkan sebagai dampak dari meningkatnya daya tarik suatu lokasi. Berdasarkan kenaikan nilai lahan tersebut, maka

terdapat selisih nilai yang dapat "ditangkap" untuk dialihkan menjadi sumber pembiayaan baru. Selisih nilai itulah yang kemudian kita sebut sebagai "*value capture*".

Secara umum LVC dikenal sebagai kebijakan pemanfaatan peningkatan nilai tanah yang dihasilkan dari investasi, aktivitas, dan kebijakan pemerintah di suatu kawasan tertentu. Skema LVC sebagai salah satu skema pembiayaan infrastruktur yang juga telah banyak diterapkan di berbagai negara, di mana pemerintah menggunakan dua instrumen yang umum diterapkan, yaitu berbasis pada perpajakan (*Tax Based*) dan berbasis pada pembangunan (*Development Based*) untuk mendapatkan manfaat dan keuntungan dari pembangunan infrastruktur terhadap kenaikan nilai lahan. Keterlibatan pengembang dan pemilik properti dalam setiap tahap implementasi (perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan) dinilai memegang peranan penting dalam pelaksanaan kebijakan LVC.

Metoda Analisa

Kajian ini dilakukan menggunakan metodologi kualitatif untuk memperoleh pemahaman tentang konsep *value capture* dan pendekatan desain institusional dalam konteks tertentu. Metode pendekatan yang akan dipakai untuk melaksanakan pekerjaan ini berupa inventarisasi, analisis dan diskusi. Secara lebih rinci penggalan data dan analisis dilakukan dengan *Desk Study* (studi literatur) terkait dengan *best practice*, pedoman LVC, studi terdahulu dan regulasi terkait.

Melalui kerangka pemikiran penelitian ini beberapa identifikasi dan analisis yang pada akhirnya akan menjawab pertanyaan penelitian "bagaimana pendekatan LVC dalam memberikan potensi sumber pembiayaan pembangunan Infrastruktur di Kota Semarang?". Tahapan berikutnya adalah menentukan sasaran yang akan dicapai dalam kajian ini, diantaranya teridentifikasinya potensi dan masalah pembangunan infrastruktur di Kota Semarang.

Hasil dan Pembahasan

Tidak bisa dipungkiri bahwa pembangunan infrastruktur membutuhkan dana yang tidak sedikit, sehingga pemerintah daerah, khususnya di negara berkembang seperti Indonesia, masih harus bergantung pada transfer dana pemerintah.

Land Value Capture (LVC) dikenalkan sebagai salah satu inovasi skema pembiayaan yang dapat dimanfaatkan untuk mendukung pembangunan infrastruktur termasuk di kota Semarang. LVC dapat didefinisikan sebagai kebijakan pemanfaatan

peningkatan nilai tanah yang dihasilkan dari investasi, aktivitas, dan kebijakan.

Pemerintah di suatu kawasan dapat menggunakan dua basis penerapan LVC, yaitu LVC berbasis pajak dan LVC berbasis pembangunan. LVC dapat bekerja berdasarkan siklus nilai yang baik yang dapat meningkatkan minat serta partisipasi sektor swasta dalam pembangunan infrastruktur. Value capture kota Semarang akan memiliki potensi untuk mendukung penyediaan infrastruktur jalan dengan melibatkan kontribusi dari pihak swasta.

Sebagai tahap selanjutnya diperlukan langkah sinkronisasi dengan peraturan yang berhubungan dengan perpajakan, rencana tata ruang, pemanfaatan lahan dan juga tata guna lahan. Sinkronisasi regulasi tersebut membutuhkan dukungan dari Pemerintah baik di tingkat nasional maupun di tingkat daerah. Kolaborasi yang kuat dengan melibatkan pemangku kepentingan menjadi langkah penting untuk memastikan efektifitas implementasi skema LVC di Indonesia.

Faktor penentu keberhasilan pelaksanaan kebijakan LVC secara garis besar dikelompokkan menjadi 3 (tiga), yaitu kesiapan regulasi dan kelembagaan, dukungan pemangku kepentingan (selanjutnya disebut stakeholder), dan faktor eksternal.

Kebijakan *value capture* merupakan alternatif pembiayaan transportasi dengan memanfaatkan sumber daya swasta. Hal tersebut merupakan suatu konsep pembiayaan infrastruktur transportasi melalui perpajakan (*taxation*) dari nilai lahan yang meningkat dan tercipta karena adanya akses transportasi. Prinsip utama skema ini adalah proporsionalitas antara biaya dan keuntungan yang didapat oleh pihak – pihak yang mendapatkan manfaat karena adanya peningkatan akses transportasi, termasuk para pemilik lahan dan pengembang. Pemilik lahan dan pengembang (*developer*) mendapatkan keuntungan dari peningkatan nilai dengan menangkap nilai yang tercipta, sedangkan pemerintah mendapatkan keuntungan melalui fasilitas publik yang dibangun dan terpelihara melalui dana swasta. Penerapan skema *value capture* telah terjadi di beberapa negara, khususnya negara maju.

Dalam hal regulasi dan kelembagaan LVC, mayoritas narasumber dalam penelitian ini menyatakan bahwa mereka sepakat untuk mendukung pelaksanaan LVC di Kota Semarang dan diperlukan regulasi dan kelembagaan yang jelas dan kuat dalam mengatur pelaksanaan LVC di Kota Semarang. Diyakini bahwa pemerintah perlu memastikan beberapa hal seperti “yang pasti

regulasinya dulu sebagai aspek legalitas penerapannya, kemudian kelembagaannya dan perlu sosialisasi untuk transparansinya”. Hal ini didukung Mathur (2014) yang menyatakan pentingnya institusi pemerintahan yang baik dan kuat, dan Fungsi, serta Tata Kerja DPUPR.

Suzuki, et al. (2015), mengungkapkan bahwa keberhasilan pelaksanaan kebijakan LVC sangat bergantung pada dukungan regulasi yang jelas. Di Kota Semarang, regulasi yang terkait dengan pelaksanaan LVC diantaranya adalah Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang di dalamnya mengatur tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang Kota Semarang. Secara umum dapat dikatakan bahwa tata ruang itu dinamis sehingga rencana tata ruang wilayah setiap 5 (lima) tahun dilakukan revisi. Pernyataan ini selaras dengan pendapat Mathur (2017), bahwa dalam pelaksanaan LVC perlu dilakukan pembaruan data kadastral karena di dalam RTRW diatur pula pola ruang yang dijadikan sebagai acuan penetapan zona nilai tanah (ZNT) yang menjadi dasar penetapan pajak properti. Sementara itu, dari sisi kelembagaan, pembagian tugas dan kewenangan telah diatur dalam Peraturan Walikota.

Dalam hal dukungan stakeholder, para narasumber ini memandang pentingnya LVC sebagai alternatif skema pendanaan pembangunan infrastruktur, seperti yang dinyatakan oleh pemilik hunian bahwa “Instrumen ini dapat memberikan pembiayaan infrastruktur terbaik apabila ada keseimbangan di setiap elemennya, baik di sistem, instrumen, maupun manusia/ masyarakatnya”. Mereka mengungkapkan bahwa dukungan masyarakat sangat penting dalam mendukung keberhasilan pelaksanaan kebijakan LVC. Hal ini selaras dengan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Mathur (2014) yang menyatakan bahwa salah satu faktor keberhasilan pelaksanaan LVC adalah dukungan dari pemilik properti.

Pentingnya LVC sebagai alternatif skema pendanaan pembangunan infrastruktur, seperti yang dinyatakan oleh pemilik hunian bahwa “Instrumen ini dapat memberikan pembiayaan infrastruktur terbaik apabila ada keseimbangan di setiap elemennya, baik di sistem, instrumen, maupun manusia/ masyarakatnya”. Beberapa keterangan narasumber mengungkapkan bahwa dukungan masyarakat sangat penting dalam mendukung keberhasilan pelaksanaan kebijakan LVC di Kota Semarang.

Keterlibatan pengembang dan pemilik properti khususnya di Kota Semarang, dalam setiap tahap implementasi (perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan) dinilai memegang peranan penting

dalam pelaksanaan kebijakan LVC. Seperti yang disampaikan oleh seorang pengembang, bahwa dalam penyusunan ketentuan dan peraturan sangatlah penting melibatkan para berbagai pihak sehingga hasil yang dikeluarkan bisa diterima dan berjalan dengan baik.

Kesimpulan

Peluang menerapkan skema pembiayaan *value capture* untuk membangun dan memelihara infrastruktur transportasi cukup besar, terlebih dengan dukungan pemerintah daerah, pusat dan sektor swasta yang berkepentingan. Skema pembiayaan "*value capture*" ini mampu menggantikan beberapa atau seluruh nilai yang akan dibangkitkan oleh infrastruktur publik, sehingga nilai lahan di sekitarnya akan meningkat dan menghasilkan keuntungan bagi pemilik tanah atau pihak pengembang (*developer*).

Dengan demikian, *value capture* dapat diterapkan untuk menginternalisasi eksternalitas positif dari suatu investasi publik, sehingga memungkinkan lembaga – lembaga publik untuk membebaskan pajak manfaat langsung dari investasi mereka.

Faktor-faktor penentu keberhasilan pelaksanaan kebijakan LVC Kota Semarang sangat berpeluang untuk menjadikan LVC sebagai alternatif pendanaan infrastruktur, namun, guna menggapai keberhasilan pelaksanaan LVC, pemerintah Kota Semarang harus mampu mengatasi berbagai tantangan.

Pemerintah Kota Semarang telah berupaya mencari berbagai solusi untuk meningkatkan ketersediaan infrastruktur perkotaan sekaligus pelayanan kebutuhan dasar masyarakat, akan tetapi upaya yang dilakukan tersebut masih belum memadai seperti yang diharapkan. Untuk itu maka sudah sewajarnya Pemerintah Kota Semarang lebih mengembangkan pendekatan *Land Value Capture* (LVC) sebagai salah satu inovasi skema pembiayaan selain juga mendorong adanya Kerjasama Pemerintah-Swasta (*public-private partnership*).

Keterbatasan penelitian

Keterbatasan penelitian ini adalah hanya melibatkan metode kualitatif saja karena keterbatasan waktu penelitian. Penelitian selanjutnya dapat menggabungkan data kualitatif dengan kuantitatif, sehingga menghasilkan temuan yang lebih rinci.

Sesuai dengan karakteristik kajian dengan metode studi kasus, maka generalisasi yang dihasilkan oleh kajian ini hanya terbatas pada lokasi studi kasus. Namun demikian, kesimpulan yang

dihasilkan dapat menyiratkan kemungkinan kesimpulan yang sama juga berlaku di lokasi yang lain dengan kondisi yang serupa dengan lokasi studi kasus.

Ucapan Terimakasih

Pada kesempatan ini tak lupa peneliti mengucapkan terima kasih pada pihak Bappeda Kota Semarang yang mendanai kajian ini tahun 2021.

Daftar Pustaka

- Abelson, P. (2018). Analysis of value capture instruments. *Economic Papers*, 37(4), 399-411. <https://doi.org/10.1111/1759-3441.12234>
- Adisasmita, Rahardjo (2011) *Pembiayaan Pembangunan Daerah*, Graha Ilmu
- Alexander, E. R. (2012) *Institutional Design for Value Capture and a Case: The Tel-Aviv Metropolitan Park*, *International Planning Studies*, 17(2), 163 - 177
- Alterman, R., (2012). Land-use regulations and property values : the "windfall capture" idea revisited. Dalam: N. Brooks, K. Donaghy and G. Knaap eds., 2012. *The Oxford handbook of urban economics and planning*. Oxford: Oxford University Press. 755-786.
- Argama, Rizky (2005) *Pemberlakuan Otonomi Daerah dan Fenomena Pemekaran Wilayah di Indonesia*, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.
- Aveline-Dubach, N., & Blandeau, G. (2019). The political economy of transit value capture: The changing business model of the MTRC in Hong Kong. *Urban Studies*, 56(16), 1–17. <https://doi.org/10.1177%2F0042098018821519>
- Azheri, Busyra (2011) *Corporate Social Responsibility: Dari Voluntary menjadi Mandatory*, PT. Raja Grafindo Perkasa, Jakarta
- Balchin, P. N., Isaac, D. & Chen, J. (2000). Spatial structure of urban areas. *Spatial structure of urban areas. 2000. Urban economics a : a global perspective*. Basingstoke: Palgrave. 80-122
- Booth, P. A. (2012) 'The Unearned Increment: Property and the Capture of Betterment Value in Britain and France' in G. K. Ingram and Y. H. Hong (eds.) *Value Capture and Land Policies*, Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.

- Cheshire, P. & Sheppard, S. (2004). Land markets and land market regulation : progress towards understanding. *Regional Science and Urban Economics*, 34 (6), 619-637.
- Debrezion, G., Pels, E. & Rietveld, P. 2007. The impact of railway stations on residential and commercial property value: A meta-analysis. *Journal of Real Estate, Finance, Economy*, 35 pp. 161-180.
- Evans, A. W., (2004). Land values, rents and demand. Land values, rents and demand. 2004. Economics, real estate, and the supply of land. Oxford: Blackwell. 12-29.
- Fainstein, S. S., (2012). Land value capture and justice. In:
- Gielen, D., M., & Mualam, N. (2019). A framework for analyzing the effectiveness and efficiency of land readjustment regulations: Comparison of Germany, Spain and Israel. *Land Use Policy*, 87. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.10407>
- G. K. Ingram and Y. Hong eds., 2012. Value capture and land policies. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy. 21-20
- Mittal, J. (2014). Self-financing land and urban development via land readjustment and value capture. *Habitat International*, 44, 314-323. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2014.07.006>
- Mathur, S. (2014). Special assessment district's ability to fund transit lessons from project-level analysis. *Transportation Research Record: Journal of the Transportation Research Board*, 2417, 103-110. doi:10.3141/2417-11
- Mathur, S. (2017). Using tax increment financing to fund public transportation: enabling environment and equity impacts. *Public Works Management & Policy*, 22 (3), 201 – 225. doi:10.1177/1087724X16683404
- Smith, J. J. & Gihring, T. A. 2006. Financing transit systems through value capture: An annotated bibliography. *American Journal of Economics and Sociology*, 65 (3), pp. 751-786
- Smolka, Martin O., & Fernanda Furtado. (2002). "Mobilising Land Value Increments for Urban Development: Learning from the Latin America Experience." *IDS Bulletin* 33 (3): i-x. <https://doi.org/10.1111/j.1759-5436.2002.tb00027.x>.
- Suzuki, H, J Murakami, Yu-hung Hong, & Beth Tamayose. (2015). Financing Transit-Oriented Development with Land Values: Adapting Land Value Capture in Developing Countries." <https://doi.org/10.1596/978-1-4648-0149-5>.
- Suzuki, Hiroaki, Robert Cervero, & Kanako Iuchi. (2013). Transforming Cities with Transit. The World Bank. <https://doi.org/10.1596/978-0-8213-9745-9>.
- Suzuki, Hiroaki, Jin Murakami, Yu-Hung Hong, Beth Tamayose, Hiroaki Suzuki, & Jin Murakami. (2015). Financing Transit-Oriented Development with Land Values. Financing Transit-Oriented Development with Land Values: Adapting Land Value Capture in Developing Countries. Washington DC: The World Bank. https://doi.org/10.1596/978-1-4648-0149-5_ch7.
- Walters, L. C. (2013). Land Value Capture in Policy and Practice. *Journal of Property Tax Assessment and Administration*, 10 (2), 5- 21
- Zhou, J., McMillen, D. P. dan McDonald, J. F. (2008). Land Values and the 1957 Comprehensive Amendment to the Chicago Zoning Ordinance. *Urban Studies*, 45 (8), 1647-1661.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-undang no 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang
- Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2010 sebagai perubahan Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 Tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur;
- Peraturan Presiden RI Nomor 38 Tahun 2015 Tentang Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur;
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 1 tahun 2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten dan Kota;
- Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 – 2031;
- Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2020 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kota Semarang Tahun Anggaran 2021;
- Peraturan Walikota Semarang Nomor 88 Tahun 2020 tentang Penjabaran Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kota Semarang Tahun Anggaran 2021;

