

# PELUANG LAND VALUE CAPTURE UNTUK PEMENUHAN KEBUTUHAN HUNIAN SOSIAL DI DKI JAKARTA

Jihan Khansa Ramadhani Putri Agesy

## ABSTRAK

Urbanisasi menyebabkan harga lahan dan hunian semakin mahal seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk dan terbatasnya lahan. Oleh karena itu, pemenuhan kebutuhan hunian di DKI Jakarta dihadapkan pada ketersediaan hunian yang layak dan terjangkau, khususnya bagi MBR. Angka backlog hunian di DKI Jakarta merupakan salah satu yang terbesar di Indonesia, yaitu sebesar 44,8% atau sebanyak 1.388.743 rumah tangga pada tahun 2021. Jumlah rumah tangga yang dapat mengakses hunian layak di DKI Jakarta juga hanya sebesar 40%, angka tersebut berada jauh di bawah rata-rata provinsi di Indonesia yang sebesar 60,9%. Kelompok MBR kesulitan mengakses hunian yang disediakan oleh sistem pasar hunian formal, begitupun dengan terbatasnya kemampuan untuk membangun rumah secara swadaya. Dalam UU No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pemerintah hadir untuk menyediakan hunian yang layak dan terjangkau bagi MBR. Walaupun demikian, pemerintah memiliki keterbatasan dalam pembiayaannya. Adapun perkembangan skema pembiayaan inovatif (non-konvensional) berpeluang menjadi sumber pembiayaan alternatif. Salah satu pembiayaan inovatif adalah Land Value Capture (LVC) yang menangkap dan mengkonversi peningkatan nilai lahan yang terjadi menjadi sumber pendapatan. Dana yang diterima dapat diperuntukkan untuk pemenuhan kebutuhan hunian sosial. Namun demikian, LVC di Indonesia belum dibakukan dalam peraturan sehingga praktik LVC belum menjadi instrumen pembiayaan infrastruktur yang sah di Indonesia. Oleh karena itu, kondisi ini melatarbelakangi penelitian ini untuk menganalisis peluang penerapan LVC di DKI Jakarta untuk pemenuhan kebutuhan hunian sosialnya.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peluang penerapan LVC untuk pemenuhan kebutuhan hunian sosial di DKI Jakarta berdasarkan dukungan regulasi dan kebijakan pembiayaan hunian sosial eksisting, serta melihat bagaimana pengalaman praktis pengadaan hunian sosial yang serupa dengan LVC di wilayah studi. Untuk melihat peluang ini, peraturan keuangan publik, tata ruang, investasi, dan kebijakan pembiayaan hunian sosial dianalisis. Selain itu, kebijakan pengadaan hunian sosial eksisting yang serupa dengan LVC juga dianalisis untuk melihat penerapan konsep LVC di dalamnya sekaligus melihat hubungannya dengan dukungan regulasi dan kebijakan yang ada. Data yang dibutuhkan berupa data primer yang didapatkan melalui wawancara mendalam dengan ahli yang ditentukan dengan teknik purposive sampling, sedangkan data sekunder didapatkan melalui survei instansional dan telaah dokumen. Data tersebut diolah dengan metode deskriptif kualitatif. Jenis analisis deskriptif yang digunakan adalah teknik analisis isi (content analysis) yang menekankan analisis secara mendalam untuk memahami teks/narasi dari peraturan, kebijakan, data instansi, dan hasil wawancara. Uji kevalidan data dilakukan melalui triangulasi teknik dan sumber.

Hasil penelitian menunjukkan jika Pemda DKI Jakarta telah membuka kesempatan untuk pembiayaan nonkonvensional melalui keterlibatan masyarakat hingga badan usaha swasta atau milik negara/daerah dalam pembiayaan hunian sosial. Hal ini membuka peluang untuk LVC dapat menjadi salah satu instrumen pembiayaannya. Berdasarkan (a) peraturan keuangan publik, instrumen LVC yang berbasis pungutan belum berpeluang diterapkan di DKI Jakarta; berdasarkan (b) peraturan tata ruang, instrumen LVC dengan skema insentif pemanfaatan ruang dan konsolidasi lahan berpeluang diterapkan di DKI Jakarta; berdasarkan (c) peraturan investasi, pemerintah telah mendorong peningkatan investasi di Indonesia sehingga keterlibatan swasta melalui skema-skema LVC karena adanya kegiatan investasi berpeluang diterapkan di DKI Jakarta, tinggal bagaimana pemerintah menetapkan instrumen LVC yang dapat digunakan. Berdasarkan kondisi tersebut, beberapa instrumen LVC yang berpeluang diterapkan di DKI Jakarta untuk pemenuhan kebutuhan hunian sosial selama peraturan khusus yang mengaturnya belum ada adalah zona bonus, biaya dampak pembangunan (berbasis pembangunan), dan konsolidasi lahan vertikal. Hal ini terlihat dari praktik pengadaan hunian sosial eksisting yang serupa dengan LVC, yaitu (a) pengenaan kompensasi pelampauan nilai KLB dari adanya kebijakan zona bonus dalam RDTR dan peraturan pengenaan kompensasi; (b) skema SP3L yang merupakan biaya dampak pembangunan yang realisasinya berbasis pembangunan, dan (c) rusun berimbang yang juga merupakan biaya dampak pembangunan namun realisasinya sulit diterapkan di DKI Jakarta; dan (d) konsolidasi lahan yang dilakukan secara vertikal.

**Kata Kunci:** Land Value Capture, Hunian Sosial, Pembiayaan Publik