

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

#### **5.1 Kesimpulan**

Land Value Capture (LVC) merupakan mekanisme pembiayaan publik non-konvensional yang mengubah/mengkonversi terjadinya peningkatan nilai lahan akibat adanya investasi atau modifikasi peraturan guna lahan menjadi sumber pendapatan untuk pembangunan publik (ADB, 2021). Saat ini, LVC belum dijadikan sebagai mekanisme pembiayaan publik yang sah di Indonesia. Oleh karena itu, arah dari penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peluangnya dalam konteks pemenuhan kebutuhan hunian sosial di DKI Jakarta. Peluang dalam penelitian ini diartikan sebagai situasi atau kondisi yang memungkinkan untuk LVC dapat diterapkan menjadi salah satu mekanisme pembiayaan hunian sosial di DKI Jakarta. Kemungkinan ini dilihat dari aspek peraturan yang relevan dengan LVC, yaitu peraturan tentang keuangan publik, tata ruang, investasi, dan kebijakan pembiayaan hunian sosial di DKI Jakarta.

Berangkat dari fenomena tersebut, penelitian ini menggunakan teknik analisis isi yang merupakan bagian dari metode penelitian deskriptif kualitatif untuk menyelidiki, mengurai, dan memaknai isi dari sumber-sumber data yang digunakan, yaitu dari peraturan-peraturan, kebijakan, hasil wawancara, dan literatur. Penelitian ini diawali dari (1) analisis isi terhadap peraturan keuangan publik, tata ruang, dan investasi. Setelah itu dilanjutkan dengan (2) analisis isi terhadap kebijakan pembiayaan hunian sosial eksisting di DKI Jakarta dan diakhiri dengan (3) analisis isi terhadap kebijakan-kebijakan pengadaan hunian sosial eksisting di DKI Jakarta yang serupa dengan LVC. Berikut merupakan kesimpulan dari masing-masing hasil analisisnya.

- a. Berdasarkan analisis isi terhadap peraturan keuangan publik, tata ruang, dan investasi, diperoleh jika (a) peraturan keuangan publik yang berlaku belum membuka peluang untuk instrumen LVC berbasis pungutan dapat diterapkan di DKI Jakarta, (b) peraturan tata ruang di DKI Jakarta sudah membuka peluang untuk LVC dengan skema insentif pemanfaatan ruang dan konsolidasi lahan dapat diterapkan di DKI Jakarta, dan (c) peraturan investasi telah mendorong percepatan dan kemudahan investasi di Indonesia sehingga skema-skema LVC berpeluang dikembangkan dan diterapkan di DKI Jakarta.
- b. Berdasarkan analisis isi terhadap kebijakan pembiayaan hunian sosial eksisting di DKI Jakarta, kebijakan yang ada sudah membuka peluang LVC untuk dapat digunakan sebagai salah satu sumber dan instrumen pembiayaan hunian sosial di DKI Jakarta. Hal tersebut dikarenakan Pemda DKI Jakarta membuka kesempatan untuk instrumen pembiayaan nonkonvensional dan keterlibatan masyarakat hingga badan usaha swasta atau milik negara/daerah dalam pembiayaan hunian sosial.

- c. Berdasarkan analisis isi terhadap kebijakan-kebijakan pengadaan hunian sosial eksisting di DKI Jakarta yang serupa dengan LVC, terdapat empat kebijakan yang seharusnya dapat diterapkan karena telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, yaitu kebijakan pengenaan kompensasi pelampauan nilai KLB (zona bonus), pengenaan kewajiban IPR melalui skema SP3L berbasis pembangunan (biaya dampak pembangunan), Rusun Berimbang (biaya dampak pembangunan), dan konsolidasi lahan vertikal. Namun kebijakan Rusun Berimbang dalam realisasinya sulit diterapkan di DKI Jakarta.
- d. Berdasarkan keterkaitan poin 1, 2, dan 3, ada beberapa instrumen LVC yang berpeluang diterapkan di DKI Jakarta, yaitu zona bonus, biaya dampak pembangunan (berbasis pembangunan), dan konsolidasi lahan.

## **5.2 Rekomendasi**

Berdasarkan analisis yang dilakukan, terdapat beberapa hal yang dapat direkomendasikan untuk meningkatkan penelitian selanjutnya dan untuk pemerintah. Berikut merupakan rekomendasinya:

### **a. Rekomendasi untuk Penelitian Selanjutnya**

- 1) Penelitian selanjutnya dengan arah penelitian yang sama dapat mencoba melihat peluang penerapan LVC untuk pemenuhan kebutuhan hunian sosial di wilayah studi yang sama secara kuantitatif berdasarkan penilaian terukur dari variabel yang digunakan untuk melengkapi penelitian ini yang diteliti secara kualitatif.
- 2) Penelitian ini tidak berkesempatan untuk mewawancarai Badan Pengelola Keuangan Daerah (BKAD) dan Badan Pengelola Aset Daerah (BPAD) karena keterbatasan waktu. Untuk penelitian selanjutnya dengan topik penelitian yang sama dapat menggali peluang penerapan pungutan langsung melalui aset-aset daerah yang ada dengan BPKD dan BPAD untuk melengkapi penelitian ini.
- 3) Penelitian selanjutnya dengan topik yang sama dapat mendalami secara lebih mendetail tentang kesiapan dan kendala pada suatu kebijakan pengadaan hunian sosial eksisting yang serupa LVC di DKI Jakarta pada suatu lokasi yang dijadikan studi kasus.

### **b. Rekomendasi untuk Pemerintah**

- 1) Pemerintah pusat segera memperjelas keberlanjutan LVC sebagai pembiayaan publik di Indonesia.
- 2) Sementara ini karena LVC belum disahkan, Pemda DKI Jakarta dapat menentukan tempat untuk menyimpan dana konversi dari skema SP3L dan kompensasi KLB jika suatu waktu implementasinya belum dapat dilakukan secara langsung dengan bentuk penyediaan atau pembangunan fasilitas publik yang ditentukan.

- 3) Berkaitan dengan poin 2, pemda lain yang akan menerapkan skema yang sama perlu menyiapkan tempat untuk menyimpan dana konversi walaupun penerapannya nanti secara langsung dikhususkan.
- 4) Jika LVC disahkan di Indonesia, pemerintah perlu memperjelas jenis pungutan yang termasuk dalam instrumen LVC dan dapat dipungut oleh daerah.
- 5) Jika LVC disahkan di Indonesia, pemerintah perlu mengatur sistem pengelolaan keuangannya, apakah nilai pungutan dari instrumen LVC dilebur jadi satu dengan penerimaan lain dalam kas umum kemudian dialokasikan untuk semua anggaran belanja dalam suatu periode atau dipisahkan dan dialokasikan secara khusus untuk pembangunan tertentu.
- 6) Berkaitan dengan kebijakan yang sudah ada, Pemda DKI Jakarta perlu mengkaji kebijakan rusun berimbang di wilayahnya dan mempertimbangkan bentuk implementasi lainnya yang lebih reliastis namun dengan tujuan yang tetap sama, yaitu untuk meningkatkan suplai hunian untuk MBR.