

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Kawasan Perdagangan Bebas Dompok merupakan salah satu kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan pengembangan ekonomi yang berada di Kota Tanjung Pinang. Tujuan dari penetapan Kawasan Perdagangan Bebas adalah untuk membangun kawasan yang terisolasi agar bernilai ekonomis tinggi. Lokasinya yang berdekatan dengan pelabuhan laut dan bandara sehingga para investor/swasta mampu memindahkan, mengemas ulang, menyimpan barang impor atau proses lainnya dengan tanpa pengenaan bea masuk, PPN, PPnBM dan cukai. Namun pengembangan Kawasan Perdagangan Bebas masih belum mampu membangkitkan ekonomi pada kawasan setempat. Terdapat beberapa permasalahan yang diperoleh salah satunya pengadaan infrastruktur. Kepemilikan asset yang minim oleh lembaga pengelola setempat yakni Badan Pengusahaan Tanjung Pinang serta anggaran yang terbatas dalam pembangunan infrastruktur kawasannya menyebabkan pembangunan ekonomi pada kawasan menjadi terhambat.

Berdasarkan permasalahan tersebut, Badan Pengusahaan Tanjung Pinang melakukan penerapan rencana pengembangan kawasan dengan mengacu pada penerapan skema *land value capture*. Dalam rencana tersebut, BP Tanjung Pinang merencanakan proses penciptaan nilai melalui peningkatan aksesibilitas, melakukan pembebasan lahan serta menyediakan infrastruktur dasar oleh pemerintah daerah, pemberian insentif kebijakan fiskal dan non fiskal, serta membentuk Kawasan Industri Dompok sebagai pemicu pengembangan daerah sekitarnya dengan biaya mencapai 1,5T rupiah. Untuk menangkap penciptaan nilai yang dilakukan, BP Tanjung Pinang menggunakan pendekatan sistem sewa lahan dan kerjasama pembangunan (*joint development*) melalui pengenaan biaya sewa lahan sebesar Rp 35.000/m² dengan asumsi peningkatan setiap tahunnya sebesar 1%. Pembangunan kawasan industri di Kawasan Perdagangan Bebas Dompok tersebut merupakan hasil kerjasama antara sektor publik dengan privat dimana 40% dari total biaya pembangunan kawasan tersebut berasal dari anggaran pemerintah.

Dalam memahami cara pengembangan Kawasan Perdagangan Bebas Dompok, maka perlu diketahui bagaimana sistem kelembagaan yang terlibat di dalamnya. Pada analisis *stakeholder* yang telah dilakukan, terdapat empat kategori *stakeholder* di Kawasan Perdagangan Bebas Dompok. Kategori *stakeholder* kunci atau *key players* terdiri dari Dewan Kawasan dan Badan Pengusahaan Kota Tanjung Pinang yang secara konstitusi merupakan pihak yang mengelola dan mengembangkan

Kawasan Perdagangan Bebas Dompok. Pengelolaan dan pengembangan tersebut dilakukan dengan tujuan agar kegiatan ekonomi yang berjalan di kawasan dapat berjalan normal. Dalam pengembangannya, Kawasan Perdagangan Bebas Dompok dibantu oleh Pemerintah Kota Tanjung Pinang sebagai penyedia infrastruktur publik yang dapat menunjang kegiatan ekonomi pada kawasan setempat. Pemerintah Kota Tanjung Pinang bertindak sebagai *context setters* dimana selaku regulator dapat menentukan arah pengembangan proyek melalui kekuasaan kebijakannya terhadap daerah. Beberapa *stakeholder* lainnya yang tergolong dalam kategori *subject* terdiri dari Dinas PUPR Kota Tanjung Pinang, Bapelitbang Kota Tanjung Pinang, DPMPTSP Kota Tanjung Pinang, Dishub Kota Tanjung Pinang, ATR/ BPN Kota Tanjung Pinang, dan investor. Dinas-dinas tersebut bekerja atas arahan Pemerintah Kota Tanjung Pinang yang bertugas sesuai dengan fungsinya masing-masing. ATR/ BPN Kota Tanjung Pinang memiliki fungsi pengadaan lahan dan penerbitan sertifikat lahan sedangkan investor dapat berperan dalam pembangunan infrastruktur serta penyedia dana pembangunan. Kategori terakhir yakni *crowd* yang terdiri dari masyarakat setempat merupakan pemangku kepentingan yang memiliki tingkat kekuasaan dan kepentingan yang rendah. Secara umum, penetapan Kawasan Perdagangan Bebas sebagai kawasan ekonomi kurang bersinggungan dengan kepentingan masyarakat. Namun secara kebermanfaatan yang diperoleh dari pengembangan kawasan, masyarakat setempat dapat memperoleh dampak positif.

Berdasarkan analisis penerapan skema LVC di Kawasan Perdagangan Bebas Dompok, faktor-faktor penentu keberhasilan penerapan LVC antara lain faktor kepemilikan asset dan kelembagaan. Kepemilikan asset terbagi menjadi dua yakni asset berupa lahan dan infrastruktur. Asset lahan diperlukan agar BP Tanjung Pinang selaku penanggung jawab pengembangan kawasan memiliki kendali penuh dalam proses penciptaan nilai lahan. Asset infrastruktur diperlukan agar BP Tanjung Pinang dapat memberikan layanan optimum serta mampu melakukan penarikan retribusi layanan infrastruktur pada pengguna di Kawasan Perdagangan Bebas Dompok. Pengakuisisian lahan dan pembangunan infrastruktur tidak dapat dilakukan secara bersamaan. Hal tersebut dikarenakan pengadaan infrastruktur mampu meningkatkan nilai lahan yang akan diakuisisi oleh pemerintah sedangkan pemerintah mengharapkan harga lahan yang murah untuk diakuisisi. Selain itu, kelembagaan yang profesional juga menjadi penentu inovasi dalam menciptakan nilai lahan sesuai dengan capaian tujuan bersama.

Berdasarkan beberapa uraian tersebut maka dapat disimpulkan bahwa penerapan *land value capture* akan sulit dilakukan pada wilayah yang minim pembangunan dan minim kepemilikan asset oleh pemerintah. Kepemilikan asset oleh pemerintah menjadi kunci keberhasilan dalam pengimplementasian LVC karena peningkatan nilai lahan lebih mudah diciptakan melalui pengelolaan asset yang dapat dikendalikan oleh pemerintah. Manajemen kelembagaan dalam pengelolaan dan pembangunan wilayah menjadi faktor pendorong suksesnya pengelolaan asset.

5.2 Rekomendasi

Penelitian terkait kajian penerapan skema *land value capture* dalam pengembangan Kawasan Perdagangan Bebas Dompok dapat diberikan beberapa rekomendasi sebagai berikut:

A. Rekomendasi untuk penelitian selanjutnya

1. Penelitian dengan tema serupa akan lebih baik apabila dapat memetakan kepentingan dan intensi pembangunan terhadap kawasan menurut persepsi pemerintah dan investor agar dapat diperoleh gambaran yang utuh terkait permasalahan pembangunan yang ada pada kawasan yang diteliti
2. Penelitian dengan tema serupa dapat membandingkan resiko penerapan skema LVC di negara-negara lain dengan wilayah studi sehingga dapat diketahui kekurangan dan kelebihan dari penerapan skema LVC yang direncanakan.
3. Penelitian lanjutan yang dapat dilakukan terkait implementasi LVC pada Kawasan Perdagangan Bebas Dompok adalah analisis lebih lanjut terkait kemungkinan penerapan skema LVC yang telah terpilih melalui analisis kelayakan penerapannya sehingga dapat diketahui secara detail keberhasilan penerapannya pada kawasan setempat.

B. Rekomendasi untuk Pemerintah

1. Pemerintah setempat perlu segera melakukan akuisisi lahan untuk menerapkan skema *land value capture*. Hal tersebut dikarenakan penerapan LVC akan lebih berpeluang diterapkan jika status kepemilikan lahan dimiliki oleh pemerintah.
2. Pemerintah setempat perlu segera melakukan penguatan kelembagaan pengembangan kawasan secara regulasi sehingga komunikasi dan koordinasi dapat berlangsung dengan baik dan teratur. Selain itu, jalinan kerjasama yang dibentuk dengan pihak investor dapat teregulasi melalui mekanisme kebijakan kerjasama yang sesuai dan legal.
3. Pemerintah setempat perlu menyiapkan alternatif pendekatan LVC dengan skema pasif apabila pendekatan aktif tidak dapat dilakukan