

## ABSTRAK

*Pembangunan perkotaan menghadapi tantangan besar dalam aspek pembiayaan infrastruktur, terutama di tengah meningkatnya urbanisasi yang menekan kapasitas fiskal pemerintah daerah. Keterbatasan kemampuan keuangan publik mendorong kebutuhan akan instrumen inovatif untuk menutup kesenjangan pendanaan pembangunan. Salah satu pendekatan yang banyak diterapkan di berbagai negara adalah Land Value Capture (LVC), yaitu mekanisme yang memungkinkan pemerintah memperoleh kembali sebagian kenaikan nilai tanah yang dihasilkan oleh investasi publik atau perubahan tata ruang, untuk kemudian dikembalikan kepada masyarakat dalam bentuk infrastruktur dan layanan publik. Dalam konteks Indonesia, kebijakan pelampauan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) di Provinsi DKI Jakarta memiliki karakteristik yang serupa dengan prinsip LVC. Awalnya berfungsi sebagai instrumen teknis perizinan bangunan, kebijakan KLB kemudian berkembang menjadi instrumen fiskal melalui penerapan mekanisme kompensasi yang memberikan kontribusi terhadap pendapatan asli daerah dan pembentukan aset publik. Transformasi ini memunculkan pertanyaan penting mengenai sejauh mana kebijakan pelampauan KLB dapat dikategorikan sebagai bentuk penerapan Land Value Capture di tingkat daerah, serta bagaimana efektivitasnya dalam mendukung pembiayaan pembangunan perkotaan berkelanjutan di DKI Jakarta.*

*Penelitian ini bertujuan untuk melihat sejauh mana perubahan regulasi tentang kebijakan pelampauan KLB berimplikasi terhadap peningkatan pendapatan daerah Provinsi DKI Jakarta Tahun 2015 – 2024. Untuk mewujudkan tujuan penelitian ini, dilakukan analisis terhadap perubahan substansi regulasi, implementasi kebijakan, dan sumber-sumber pendapatan yang potensial dihasilkan dari kebijakan KLB. Data yang dibutuhkan berupa data primer yang didapatkan melalui wawancara mendalam dengan ahli yang ditentukan dengan teknik purposive sampling dan pelaksanaan observasi. Sementara itu, 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 narasi dari regulasi, data instansi, dan hasil wawancara. Uji kevalidan data dilakukan melalui triangulasi teknik dan sumber.*

*Penelitian ini menganalisis transformasi kebijakan pelampauan KLB di Provinsi DKI Jakarta dalam konteks penerapan konsep LVC. Melalui analisis terhadap perubahan regulasi, implementasi, dan kontribusi fiskal kebijakan KLB periode 2015–2024, ditemukan bahwa kebijakan ini telah mengalami pergeseran orientasi dari sekadar instrumen perizinan teknis menuju instrumen fiskal yang berpotensi menangkap sebagian kenaikan nilai lahan akibat perubahan tata ruang. Namun, penerapannya masih bersifat parsial—di mana distribusi pelampauan KLB lebih dipengaruhi oleh dinamika pasar properti dibandingkan oleh nilai tambah dari investasi publik, serta pengelolaan hasil kompensasi masih terbatas pada penerimaan satu kali tanpa mekanisme reinvestasi berkelanjutan. Dengan demikian, kebijakan KLB di DKI Jakarta dapat dipandang sebagai bentuk embrional dari penerapan skema LVC di tingkat daerah, yang memerlukan penguatan regulasi, kelembagaan, dan integrasi dengan kebijakan tata ruang dan transportasi agar dapat berfungsi secara optimal sebagai instrumen value capture yang berkelanjutan.*

**Kata Kunci:** *Perubahan Regulasi, Pelampauan KLB, Pendapatan Asli Daerah, Land Value Capture*