

ABSTRAK

Pembentukan *free trade zone* (FTZ) pada Pelabuhan dapat menarik investor atas kemudahan yang ditawarkan, seperti yang terjadi di FTZ Dompok Kota Tanjungpinang. FTZ Dompok merupakan kawasan industri dan bagian dari proyek strategis nasional (KPBPB Batam, Bintan, Karimun) yang diharapkan dapat mendorong pertumbuhan ekonomi nasional. Pengembangan FTZ terkendala oleh pendanaan dari pemerintah yang bersifat terbatas. *Land value capture* (LVC) dapat menjadi solusi untuk membantu dalam pembiayaan infrastruktur. Namun penangkapan nilai di FTZ Dompok belum optimal dikarenakan kondisi FTZ yang belum siap. Permasalahan yang dialami FTZ Dompok berupa kepemilikan lahan yang masih dikuasai oleh masyarakat dan badan hukum, infrastruktur yang belum memadai, maupun kelembagaan yang belum terbentuk sempurna. Peraturan terkait LVC di Indonesia belum tersedia, sehingga dapat menyulitkan bagi pemerintah untuk menangkap kenaikan nilai akibat adanya pembangunan infrastruktur publik.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kebijakan, peraturan, dan kelembagaan saat ini yang mendukung penerapan LVC di FTZ Dompok. Kebijakan, peraturan, kelembagaan yang dianalisis berfokus pada pengadaan lahan, penataan ruang, kerjasama pemerintah dan badan usaha (KPBU). Metode penelitian yang dipakai yaitu metode kualitatif dengan pengumpulan data melalui wawancara dan telaah dokumen peraturan dan kebijakan. Teknik analisis yang digunakan adalah analisis isi terarah dengan menggunakan Nvivo.

Hasil dari penelitian ini yaitu belum sepenuhnya peraturan kebijakan saat ini telah mendukung penerapan LVC di FTZ Dompok. Peraturan kebijakan penataan ruang telah menunjukkan dukungan berupa kesesuaian Rencana Pengembangan Kawasan FTZ Dompok dengan Rencana Tata Ruang Kota Tanjungpinang. Kesesuaian tersebut dapat menjadi salah satu mekanisme *value create* karena dapat memberi kemudahan dalam melakukan pengadaan lahan sehingga tidak perlu melakukan rezoning (mengubah zona) kawasan. Sedangkan peraturan kebijakan pengadaan lahan belum sepenuhnya mendukung dikarenakan lahan yang belum dikuasai oleh negara dan kelembagaan BP KPBPB Bintan Kota Tanjungpinang yang belum terbentuk karena turunan peraturan yang belum tersedia. Kondisi tersebut berdampak pada BP belum memiliki HPL untuk membantu dalam mengelola kawasan FTZ Dompok terutama pada kawasan prioritas Blok F (Kawasan Industri Halal Dompok). Terakhir, peraturan kebijakan KPBU belum sepenuhnya sesuai. Infrastruktur pada kawasan prioritas Industri Halal Dompok telah menunjukkan adanya kelayakan secara ekonomi, finansial maupun konsep LVC melalui siklus nilai manfaat. Selain itu sudah adanya dukungan atas pembagian biaya pengadaan lahan maupun konstruksi. Pembagian pendapatan atas penangkapan nilai direncanakan melalui sewa bangunan industri. Kelembagaan BP yang belum terbentuk karena kendala peraturan berdampak BP belum memperoleh HPL maupun dapat menghambat dalam pengelolaan aset FTZ Dompok.

Kata Kunci: FTZ Dompok, Kebijakan, Kelembagaan, Land Value Capture, Peraturan