

BAB I

PENDAHULUAN

Pada bab ini akan menjelaskan latar belakang penelitian, pertanyaan penelitian, tujuan dan sasaran penelitian, ruang lingkup penelitian yang meliputi ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi, manfaat penelitian, kerangka pikir, dan sistematika penulisan.

1.1 Latar Belakang

Pembangunan infrastruktur publik yang dilakukan oleh pemerintah untuk masyarakat, membutuhkan pendanaan yang besar, sementara dana yang dimiliki pemerintah saat ini dirasa belum dapat mengakomodasi kebutuhan pembangunan secara maksimal. Di samping itu melalui pembangunan infrastruktur yang telah dilakukan oleh pemerintah, tentunya akan memberikan dampak pada peningkatan kualitas dan kuantitas kawasan. Dampaknya berupa efek pengganda (*multiplier effect*) kepada banyak sektor dan kehidupan masyarakat. Diantaranya dapat meningkatkan daya tarik kawasan, yang berimplikasi pada peningkatan nilai lahan. (Santoso dkk., 2022).

Menurut Pratiwi et al. (2018) pembangunan infrastruktur transportasi dapat meningkatkan nilai ekonomi lahan di sekitar sarana transportasi. Kenaikan nilai lahan ini disebabkan oleh meningkatnya aktivitas dalam konteks spasial. Hal ini terjadi karena adanya peningkatan aksesibilitas, kenyamanan, dan percepatan mobilitas yang ditawarkan oleh infrastruktur transportasi tersebut

Pembangunan infrastruktur yang dilakukan pemerintah, akan berdampak pada meningkatnya nilai lahan di kawasan tersebut, peningkatan nilai lahan tersebut menjadi potensi/mekanisme sebagai sumber pembiayaan pembangunan infrastruktur di kawasan pembangunan infrastruktur dengan metode *Land Value Capture* (LVC) (Mathur, 2014; Mathur, 2017).

Land value capture merupakan metode pendanaan infrastruktur publik berdasarkan adanya kenaikan nilai lahan/bangunan karena adanya pembangunan infrastruktur pada area tersebut (Innovative Infrastructure Financing through Value Capture in Indonesia, 2021). Terdapat dua definisi LVC yaitu penciptaan daya tarik untuk menciptakan nilai (*value creation*), dan tangkapan nilai (*value capture*).

Peningkatan nilai lahan dapat terjadi jika ada penambahan daya tarik lokasi yang menjadi fakta empiris dan hadir sebagai konsekuensi logis dari berbagai faktor, misalnya aglomerasi atau pemusatan aktivitas ataupun peningkatan aksesibilitas. Nilai yang dihasilkan sebagai dampak dari meningkatnya daya tarik suatu lokasi, nantinya akan ditangkap (*value capture*) dan dialihkan menjadi sumber pembiayaan baru. Studi Asian Development Bank, (2021).

Dalam Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 9 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Lalu Lintas dan Angkutan Jalan, pada sasaran kebijakan tersebut salah satunya yaitu rencana pengembangan dan penataan angkutan umum untuk meningkatkan aksesibilitas dan mobilitas masyarakat yang menggunakan jasa angkutan umum. Lalu ditetapkan pada Peraturan Daerah Kota Bekasi No.7 tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bekasi Tahun 2024-2044, yakni pemerintah Kota Bekasi merencanakan strategi kebijakan dalam pengembangan transportasi umum atau berbasis massal di Kota Bekasi. Sistem transportasi berbasis massal tersebut diwujudkan dalam *Light Rail Transit* (LRT).

Berkenaan dengan kondisi tersebut, kawasan LRT Bekasi Barat merupakan bagian dari mega proyek LRT Jabodebek yang menghubungkan beberapa wilayah penting di Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi). Sehingga pembangunan infrastruktur Stasiun LRT Bekasi Barat ini berpotensi untuk menciptakan konektivitas melalui integrasi antara pembangunan perkotaan dan transportasi, kemudian perlunya upaya perencanaan investasi yang dapat menggerakkan perekonomian di area lahan proyek di sekitarnya. Menurut Suzuki, (2015), penerapan LVC menjadi relevan ketika infrastruktur transportasi berbasis rel secara signifikan meningkatkan nilai properti dan lahan di sekitarnya.

Dalam kasus ini, jika infrastruktur transportasi stasiun LRT Bekasi Barat yang baru dibangun meningkatkan nilai lahan, maka peningkatan nilai lahan tersebut bisa dianggap sebagai hasil sebagian dari definisi LVC yaitu *Value Creation*. Sehingga diperlukan penangkapan nilai lahan (*Value Capture*) yang digunakan untuk dapat memanfaatkan nilai lahan tersebut ke berbagai bentuk manfaat baik itu *Tax Based* (pajak, tarif, dan sebagainya) maupun *Development Based* (infrastruktur lain). Selain memiliki dua bentuk implementasi yang berbeda, LVC juga terbagi delapan instrument diantaranya tiga berbasis pajak, dan lima

berbasis pembangunan, dengan sistem yang berbeda-beda sesuai dengan kondisi kawasannya Suzuki et. al. (2015).

Pemilihan instrumen sangat penting karena instrumen merupakan alat yang digunakan untuk menangkap peningkatan nilai lahan tersebut. Adapun penentuan instrumen LVC memerlukan berbagai pertimbangan yang ada. Oleh karena itu, peneliti tertarik untuk mengkaji instrument *Land Value Capture* (LVC) yang cocok jika diterapkan pada kawasan Stasiun LRT Bekasi Barat sebagai metode dalam penangkapan nilai lahan akibat pembangunan infrastruktur transportasi Stasiun LRT Bekasi Barat.

1.2 Rumusan Masalah

Pengembangan infrastruktur transportasi membutuhkan biaya yang sangat besar, begitu pun dengan Stasiun LRT Bekasi Barat. Infrastruktur transportasi yang baik dapat meningkatkan konektivitas antar wilayah, mempercepat pertumbuhan ekonomi, dan meningkatkan kualitas hidup masyarakat, namun agar pemerintah perlu mencari sumber pendanaan lainnya seperti pendanaan kreatif atau kerja sama dengan pihak swasta.

Sehingga *Land Value Capture* (LVC) hadir sebagai bentuk pengembalian nilai lahan akibat adanya pembangunan infrastruktur pada area tersebut. Jika ingin menerapkan metode *Land Value Capture* sudah menerapkan Investasi publik dalam bentuk pengembangan infrastruktur maupun pemberian hak penggunaan lahan menciptakan (peningkatan) nilai lahan terhadap suatu bidang lahan atau kawasan (*Value Creation*), karena jika tidak ada *Value Creation* maka metode pembiayaan ini tidak dapat terlaksana.

Metode pendanaan *Land Value Capture* tersebut dapat diterapkan pada Stasiun LRT Bekasi Barat, karena stasiun LRT berperan sebagai penciptaan daya tarik (*Value Creation*) untuk meningkatkan nilai lahan, agar dapat ditangkap (*value capture*). Sehingga untuk menerapkan metode pendanaan ini perlu ada kajian terlebih dahulu terkait peningkatan nilai lahan yang terjadi akibat pembangunan stasiun LRT Bekasi Barat agar dapat menangkap nilainya untuk dikembalikan dalam berbagai bentuk pengembalian baik itu *Tax Based* (pajak, tarif, dan sebagainya) maupun *Development Based* (infrastruktur lain). Selain itu perubahan lahan juga mempengaruhi penerapan LVC karena penangkapan nilai berakar pada

penggunaan lahan secara ekonomis yang menciptakan manfaat lebih luas yang kemudian dapat diperoleh dan diinvestasikan kembali dalam infrastruktur baru atau dalam memelihara infrastruktur yang sudah ada, untuk menghasilkan manfaat yang lebih besar.

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan tersebut, maka dirumuskan beberapa pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana perubahan guna lahan setelah pembangunan Stasiun LRT Bekasi Barat?
2. Apakah ada peningkatan nilai lahan setelah pembangunan Stasiun LRT Bekasi Barat? Lalu bagaimana prediksi nilai lahan karena pembangunan Stasiun LRT Bekasi Barat?
3. Apa instrument *Land Value Capture* yang cocok untuk diterapkan pada kawasan Stasiun LRT Bekasi Barat?

1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah, tujuan dan sasaran dalam penelitian ini sebagai berikut.

1.3.1 Tujuan

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui instrumen *Land Value Capture* yang cocok jika diterapkan di Kawasan Stasiun LRT Bekasi Barat Sehingga dengan penerapan pembiayaan *Land Value Capture* yang sesuai, pembangunan Stasiun LRT Bekasi Barat dapat dimanfaatkan dalam berbagai bentuk baik itu secara *Tax Based* (pajak, tarif, dan sebagainya) maupun *Development Based* (infrastruktur lain).

1.3.2 Sasaran

Sasaran dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Teridentifikasinya perubahan guna lahan setelah pembangunan Stasiun LRT Bekasi Barat
2. Teridentifikasinya peningkatan nilai lahan setelah pembangunan Stasiun LRT Bekasi Barat, serta memprediksi.
3. Teridentifikasinya instrumen *Land Value Capture* yang cocok diterapkan di kawasan Stasiun LRT Bekasi Barat.

1.4 Ruang Lingkup

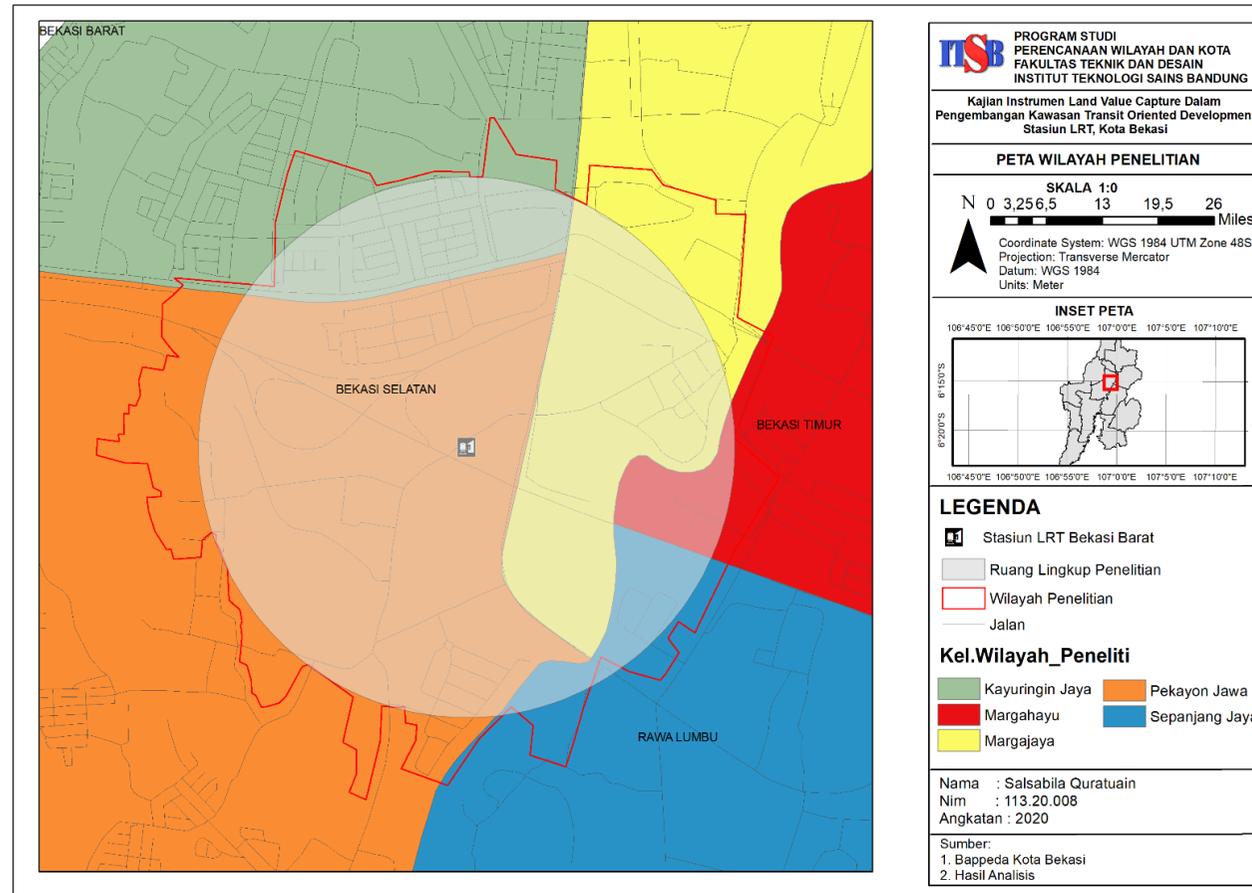
Pembahasan ruang lingkup terdiri dari dua pokok bahasan, yaitu ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi. Ruang lingkup wilayah akan menjabarkan terkait cakupan wilayah atau lokasi dari penelitian. Sedangkan, ruang lingkup materi akan menjabarkan terkait cakupan teori yang dibahas serta batasan analisis dalam penelitian.

1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah

Lokasi penelitian merupakan ruang lingkup kawasan studi yang akan diamati dalam penelitian ini. Lokasi ini akan membatasi bahasan cakupan kawasan studi dengan menggunakan radius TOD. Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit. Aspek yang menjadi pertimbangan yaitu kawasan yang terpusat pada integrasi intermoda dan antarmoda yang berada pada radius 400-800 meter dari simpul transit moda angkutan umum massal yang memiliki fungsi pemanfaatan ruang campuran dan padat dengan intensitas pemanfaatan ruang sedang hingga tinggi. Selanjutnya, wilayah studi yaitu radius 800m, stasiun LRT Bekasi Barat sebagai titik simpulnya, yang dibatasi oleh batas fisik berupa jalan. Batas fisik menjadi salah satu pertimbangan karena untuk memudahkan dalam mengidentifikasi wilayah studi yang direncanakan untuk dikembangkan.

Ruang lingkup wilayah pada penelitian ini berada di Kawasan Stasiun LRT Bekasi Barat, dan berlokasi di Kelurahan Pekayon Jaya, Kayuringin, Marga Jaya, Margahayu, dan Sepanjang Jaya. Lokasi penelitian berbatasan dengan:

- Sebelah Utara : Kecamatan Medan Satria
- Sebelah Timur : Kecamatan Bekasi Timur
- Sebelah Barat : Kecamatan Jatibening, Jatiasih
- Sebelah Selatan : Kecamatan Rawalumbu



Gambar 1. 1 Peta Ruang Lingkup Penelitian

Sumber: Hasil pengolahan, 2024

1.4.2 Ruang Lingkup Substansi

Penelitian ini akan dibatasi dengan hanya fokus membahas berdasarkan tujuan penelitian yaitu mengetahui instrumen *Land Value Capture* (LVC) cocok diterapkan pada Kawasan Stasiun LRT Bekasi Barat berdasarkan lima kriteria yaitu ketersediaan regulasi, preseden penerapan, risiko pelaksanaan, manfaat sosial ekonomi, dan jenis pengembangan yang dilihat dari potensi nilai lahan dan penggunaan lahannya.

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat dalam perencanaan Pembangunan Kota Bekasi, khususnya di Kawasan Stasiun LRT Bekasi Barat. Pembangunan infrastruktur publik khususnya transportasi, secara tidak langsung dapat meningkatkan perekonomian, peningkatan daya tarik iklim investasi, dan berkaitan dengan biaya produksi serta akses masyarakat dalam lingkup mikro. Pembangunan infrastruktur transportasi publik dapat memberikan *multiplier effect* pada berbagai sektor ini mendorong pemerintah untuk terus melakukan upaya pengadaan dan pemeliharaan infrastruktur publik. Pentingnya pembangunan infrastruktur transportasi publik ini sayangnya sering terkendala oleh biaya. Di sisi lain, pembangunan infrastruktur transportasi publik dapat meningkatkan nilai lahan di sekitarnya.

Land Value Capture merupakan metode/strategi pendanaan yang digunakan untuk meningkatkan nilai suatu lahan melalui berbagai program dengan meningkatkan aksesibilitas dari suatu lahan. Permasalahan biaya dalam pembangunan infrastruktur publik ini sebenarnya dapat diatasi dengan menerapkan strategi pembiayaan *Land Value Capture*. Maka dari itu, dalam upaya mengatasi permasalahan biaya dalam pembangunan infrastruktur publik perlu dilakukan identifikasi instrumen *Land Value Capture* yang potensial di Kawasan Stasiun LRT Bekasi Barat.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini terdiri dari enam bab, adapun gambaran pembahasan masing-masing bab tersebut adalah sebagai berikut:

1. BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisikan latar belakang penelitian, pertanyaan penelitian, tujuan dan sasaran penelitian, ruang lingkup penelitian yang meliputi ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi, manfaat penelitian, kerangka pikir, dan sistematika penulisan.

2. BAB II TINJAUAN LITERATUR

Bab ini berisi tentang telaah pustaka terkait perubahan guna lahan, peningkatan nilai lahan dan *Land Value Capture* (LVC), seperti instrumen-instrumen apa saja yang sering digunakan dalam penerapan *Land Value Capture* (LVC). Bab ini akan merumuskan variabel berdasarkan telaah dokumen yang dapat mendukung dan digunakan dalam penelitian.

3. BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini membahas tentang metode-metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian yang ada di kawasan stasiun LRT Bekasi Barat

4. BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH

Bab ini menguraikan tentang gambaran umum lokasi penelitian yaitu Kawasan Stasiun LRT Bekasi

5. BAB IV ANALISIS

Bab 5 ini membahas tentang seluruh analisis yang dilakukan terhadap data-data yang telah diperoleh dan diolah, untuk mengetahui instrument *land value capture* yang dapat digunakan.

6. BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Bab ini merupakan bab penutup yang berisi uraian kesimpulan penelitian dari hasil analisis dan rekomendasi