

# Pengembangan Skema Alternatif Pembiayaan Infrastruktur Melalui Kebijakan Land Value Capture di Indonesia



Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian melalui Deputy Bidang Koordinasi Pengembangan Wilayah dan Tata Ruang saat ini tengah mengembangkan strategi dan rekomendasi skema alternatif pembiayaan infrastruktur untuk mengurangi beban pemerataan dan Penyertaan Modal Negara (PMN) melalui Land Value Capture (LVC).

Kajian terhadap Kerangka Kebijakan LVC di Indonesia telah dilakukan sejak tahun 2019 dengan mendapat dukungan serta kerja sama secara intensif dari Domestic Resource Mobilization Trust Fund Asian Development Bank (DRM TFADB). Dari hasil kajian tersebut, diperoleh kesimpulan bahwa diperlukan payung hukum untuk dapat mengaplikasikan kebijakan LVC di Indonesia.

Menindaklanjuti hasil kajian tersebut, dilakukan pembahasan mengenai Kajian Kerangka Regulasi Implementasi Kebijakan LVC dengan target utama berupa penyusunan regulasi atau payung hukum untuk LVC di Indonesia yang diharapkan dapat diimplementasikan oleh Pemerintah Daerah. Dari hasil identifikasi, Peraturan Presiden merupakan regulasi paling tepat untuk pengimplementasian LVC dalam jangka pendek dan regulasi tersebut diharapkan dapat diselesaikan di awal tahun 2022.

“Seperti yang mungkin sudah kita ketahui, LVC adalah pendekatan kebijakan yang memungkinkan masyarakat untuk memulihkan dan menginvestasikan kembali peningkatan nilai ekonomi serta meningkatkan produktivitas ekonomi yang dihasilkan dari investasi publik dan tindakan Pemerintah lainnya, yang memberikan manfaat seperti pendapatan daerah dan perencanaan daerah yang lebih baik,” ujar Wahyu Utomo pada pembukaan workshop, secara virtual, Rabu (7/7) di Jakarta.

Menurut penelitian yang telah dilakukan PWC pada tahun 2019, LVC dapat dilakukan berdasarkan virtuous value cycle dalam meningkatkan minat dan partisipasi sektor swasta dalam pembangunan infrastruktur melalui peningkatan kepastian pengembalian investasi dari value capture dan meningkatkan dampak eksternalitas positif dari infrastruktur yang baru dibangun. Sementara itu, LVC sendiri memiliki dua basis penerapan, yaitu LVC berbasis pajak dan LVC berbasis pembangunan seperti penjualan atau sewa tanah, air right sale, developer contributions, dan lain-lain.

Peningkatan kegiatan ekonomi dapat meningkatkan pendapatan komersial dan pajak dari badan usaha dan individu di sekitar infrastruktur baru, serta meningkatkan kesempatan kerja, Sementara perbaikan ekonomi sebagian dapat dimanfaatkan untuk memberikan insentif yang dapat mendorong pembiayaan sektor swasta yang lebih besar.

Implementasi skema LVC di Indonesia tentunya masih memiliki banyak tantangan yang harus dihadapi seperti belum adanya regulasi yang eksplisit mengatur tentang cara perhitungan dan identifikasi penerima manfaat, instrumen atau mekanisme LVC yang tepat untuk keadaan di Indonesia, manajemen tata guna lahan yang komprehensif, identifikasi mengenai siapa yang akan menjalankan penerapan LVC, serta sinkronisasi peraturan perpajakan yang berlaku saat ini.

Dalam kesempatan tersebut, juga dipaparkan hasil interim report yang merupakan kajian yang belum final dan masih menerima input untuk memperkaya kajian final. Kajian akhir akan berupa legal drafting dan naskah akademis pendukungnya.

Turut hadir dalam workshop tersebut, Asisten Deputy Percepatan dan Pemanfaatan Pembangunan Suroto,

Kepala Bidang Percepatan Pembangunan Djoko Wibowo dan tim konsultan yang terdiri dari Machfud Sidik, Dudi Permadi, dan Jardin Bahar serta peserta dari Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, akademisi, dan badan usaha. (dep6/frh/fsr)

\*\*\*