

Prospek pelaksanaan bank tanah untuk pemenuhan perumahan rakyat di Kota Bandung: analisis biaya dan manfaat = The prospect of land banking process to accommodate public housing in the City of Bandung cost benefit analysis / Sukrisbiantoro Setyono

Sukrisbiantoro Setyono, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20446145&lokasi=lokal>

Abstrak

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi kelayakan penyelenggaraan bank tanah untuk penyediaan perumahan rakyat di Kota Bandung. Penyelenggaraan bank tanah untuk kepentingan umum atau perumahan rakyat dengan inisiatif pemerintah daerah melalui badan usaha milik pemerintah dimungkinkan melalui dua pola yaitu pola pembelian atau akuisisi tanah dan/atau pola kemitraan atau kerjasama pemanfaatan lahan dengan pemilik tanah. Kedua pola ini akan diuji kelayakan prosesnya di empat kategori zona : Zona ke-1 di pusat kota; Zona ke-2 di sekeliling pusat kota; Zona ke-3 di tepian kota; dan Zona ke-4 di area pengembangan kota. Nilai NPV, IRR dan BCR yang optimum untuk kedua pola baik pola akuisisi tanah maupun pola kemitraan terdapat di Zona ke-3. Pola akuisisi lebih layak diterapkan daripada pola kemitraan pada zona dengan karakteristik area relatif jauh dari pusat kota dan memiliki harga tanah tidak setinggi di pusat kota, seperti di Zona ke-4. Di sisi lain, pola kemitraan dengan pemilik tanah menjadi pilihan optimum dibandingkan dengan pola akuisisi tanah jika diterapkan pada Zona ke-1 dan Zona ke-2 yang memiliki karakteristik di pusat atau sekeliling pusat kota dengan harga tanah relatif tinggi. Untuk produk perumahan yang optimum dikembangkan pada mayoritas zona pada kasus ini yaitu perumahan vertikal, sementara perumahan landed atau tidak bertingkat lebih sesuai dibangun pada zona pengembangan kota baru atau Zona ke-4. Kelayakan proses atau pola penyelenggaraan bank tanah bergantung pada karakteristik zona wilayah di kota. Dapat disimpulkan pula bahwa proses bank tanah untuk pemenuhan perumahan rakyat akan membangkitkan sejumlah consumer surplus sebagai manfaat publik, di samping sejumlah biaya baik finansial maupun ekonomi yang perlu diperhatikan oleh pemerintah.

ABSTRACT

This study aims to identify the feasibility of the implementation of land banking for the provision of public housing in Bandung City. The implementation of land banking for the public interest or public housing by local government initiative through government enterprises is potential within two methods the land acquisition method or the land sharing method using partnership with the land owners. Both of these methods feasibility were analyzed in the situation of Bandung area, where the territory is identified into four categories of zones 1st Zone in the city center 2nd Zone around the center of town 3rd Zone at the edge of town and 4th Zone in the development area of the city. It is identified that NPV, IRR and BCR are optimum for both methods the land acquisition and the partnership one if it is conducted in the 3rd Zone. The land acquisition method is more feasible than the partnership method in the zones which are located in the area that relatively far from the city center and has lower land prices, such as in the 4th Zone. On the other hand, the partnership method with landowners become the optimum choice compared to the land acquisition method when applied in the 1st Zone 1 and the 2nd Zone, which are located in the center or around the

center of town with higher land prices. It is suggested to use vertical housing design for optimum production in the major city zone, and as an alternative, the landed housing design only appropriate to be built in the new development zone or in the 4th Zone. The feasibility of land banking process depends on the characteristics of the zone in the region of the city. It is also concluded that the land banking process to accommodate public housing will generate some consumer surplus as public benefit, beside some financial and economic cost that also have to be considered by government.