

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Ruang perkotaan terdiri dari berbagai elemen pembentuk yang menjadikannya sebagai sebuah perkotaan. Berdasarkan teori Ekistik yang membahas tentang permukiman manusia (*human settlement*), terdapat lima elemen dasar yang membentuk permukiman, yaitu manusia (*man*) dan masyarakat (*society*) sebagai isi dan lingkungan alam (*nature*), rumah (*shell*), serta jaringan (*networks*) sebagai wadahnya (Doxiadis, 1968). Rumah atau hunian sebagai salah satu elemen pembentuk perkotaan menjadi kebutuhan fisik paling dasar untuk manusia. Dalam dimensi keberlanjutan sosial, hunian tidak hanya sekadar ada/tidaknya bangunan melainkan juga layak/tidaknya suatu hunian secara fisik, hukum, dan sosial (Shirazi & Keivani, 2018). Hunian layak yang tersedia juga harus dapat dijangkau oleh semua orang (Opp, 2016). Oleh karena itu, pemenuhan kebutuhan hunian harus memerhatikan kelayakan dan keterjangkauan untuk semua orang. Hal tersebut menjadi upaya dalam mewujudkan perkotaan yang inklusif (ADB, 2010).

Upaya pemenuhan hunian yang layak dan terjangkau untuk semua orang dihadapkan dengan tantangan-tantangan yang muncul akibat urbanisasi. Urbanisasi pada kota-kota besar menyebabkan jumlah penduduk dan kebutuhan akan tempat tinggal meningkat (United Nations, 2018). Kondisi demikian terjadi di tengah terbatasnya lahan perkotaan sehingga harga lahan dan hunian juga ikut meningkat (Kumalasari, 2023). Di sisi lain, kemampuan daya beli masyarakat untuk menjangkau hunian layak juga menjadi hal yang penting untuk diperhatikan. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS), jumlah masyarakat miskin perkotaan di Indonesia selama lima tahun terakhir meningkat 16,6%. Kelompok masyarakat tersebut merupakan kelompok rentan dalam memenuhi kebutuhan dasar hidupnya, termasuk tempat tinggal. Hal tersebut menjadi tantangan pemerintah dalam pemenuhan kebutuhan hunian masyarakat, terutama bagi segmen masyarakat dengan keterbatasan daya beli.

Dari fenomena urbanisasi tersebut, meningkatnya harga lahan dan hunian menyebabkan hunian layak sering kali tidak terjangkau bagi beberapa segmen masyarakat, terutama di kota-kota besar Indonesia (Lisnawati, 2015). Pasar hunian formal yang disediakan oleh pengembang mayoritas hanya dapat dijangkau oleh segmen masyarakat menengah ke atas. Di sisi lain, segmen masyarakat berpenghasilan rendah tidak mampu menjangkau pasar hunian formal maupun menjangkau hunian yang dibangun secara swadaya. Hal tersebut menyebabkan *backlog* hunian di Indonesia cenderung terus meningkat. Dalam (Kusumawati, 2020) disampaikan jika peningkatan *backlog* hunian di

Indonesia sebesar 0,7 – 1 juta rumah tangga per tahun. Permasalahan tersebut salah satunya dapat diselesaikan jika suplai hunian dapat memenuhi kebutuhan hunian penduduk. Jumlah perkiraan hunian yang dibutuhkan untuk menyelesaikan permasalahan *backlog* pada masyarakat berpenghasilan 1,2 – 2,6 juta/bulan sebanyak 780.000 – 650.000 unit hunian pada tahun 2024 hingga 2029; serta pada masyarakat berpenghasilan 3,1 – 5,2 juta/bulan membutuhkan sebanyak 810.000 – 660.000 unit hunian pada tahun 2024 hingga 2029 (Kementerian PPN/Bappenas, 2015: 14).

Masyarakat yang tidak dapat menjangkau mekanisme pasar hunian formal maupun membangun rumahnya secara swadaya karena keterbatasan ekonomi penting untuk difasilitasi. Dalam UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pemerintah memiliki kewajiban untuk memenuhi kebutuhan hunian untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Istilah hunian untuk MBR di Indonesia disebut juga dengan rumah umum (UU No.1 Tahun 2011) yang disediakan oleh pemerintah. Sedangkan, istilah hunian untuk MBR di tempat lain dikenal juga dengan sebutan hunian sosial yang dapat disediakan oleh pemerintah, swasta, ataupun keduanya (Chung et al., 2020). Di Indonesia, pemenuhan kebutuhan hunian untuk MBR dilakukan dengan memberikan kemudahan dalam perolehan maupun pembangunan hunian untuk MBR. Kemudahan dapat berupa (1) penyediaan rumah susun sederhana sewa untuk MBR; (2) bantuan pembiayaan perumahan swadaya atau pembangunan rumah swadaya untuk MBR; dan (3) memberikan subsidi dalam bentuk Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) (Kementerian Keuangan, 2015).

Pemenuhan kebutuhan hunian layak dan terjangkau di perkotaan membutuhkan dukungan pembiayaan. Sumber pembiayaan infrastruktur tidak bisa jika hanya bergantung dari sumber pendapatan pada APBN/APBD. Pemerintah memiliki keterbatasan berupa kurangnya pendanaan infrastruktur dan di sisi lain masih ada bidang pembangunan lainnya yang juga perlu diperhatikan (ADB, 2021). APBN hanya mampu menutupi 37% kebutuhan belanja infrastruktur Indonesia pada periode 2020 – 2024 (Kemenko Bidang Perekonomian, 2022). Hal tersebut melatarbelakangi berkembangnya skema-skema pembiayaan inovatif untuk memenuhi kebutuhan infrastruktur, termasuk kebutuhan untuk hunian layak dan terjangkau. Permasalahan pemenuhan kebutuhan hunian dapat diatasi dengan skema-skema pembiayaan perumahan yang tepat (Lisnawati, 2015).

Land value capture (LVC) menjadi salah satu instrumen pembiayaan inovatif infrastruktur yang bersifat non-konvensional dan sedang dikembangkan di Indonesia bersamaan dengan skema Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU), Hak Pengelolaan Terbatas, *Sovereign Wealth Fund*, dan *Integrated Funding Platform* (Kemenko Bidang Perekonomian, 2022). LVC merupakan serangkaian skema pembiayaan pembangunan yang mengonversi peningkatan nilai lahan dari adanya pembangunan infrastruktur menjadi suatu sumber pendapatan (ADB, 2021). Peningkatan nilai lahan yang terjadi tanpa adanya LVC hanya menguntungkan pihak yang berada di lokasi pembangunan (Korngold, 2022). Oleh karena itu, instrumen-instrumen LVC akan menangkap

keuntungan tersebut dan mengembalikan sebagian nilai lahan yang meningkat untuk keperluan publik lainnya (Walters, 2013). Keperluan publik lainnya ini dapat berupa pembangunan/penyediaan fasilitas kesehatan, pendidikan, taman, perumahan, dan lainnya untuk menunjang kehidupan masyarakat di dalamnya. Konsep tersebut menjadikannya sebagai sumber pendapatan untuk pembiayaan infrastruktur.

Land Value Capture sendiri belum dibakukan dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia. Namun dalam studi awal yang dilakukan oleh ADB (2021) mengenai LVC di Indonesia, terdapat beberapa aspek peraturan di Indonesia yang mendukung pelaksanaan LVC. Hal ini menarik untuk ditelusuri lebih dalam untuk memahami peluang atau kemungkinan diterapkannya LVC untuk pembiayaan publik di Indonesia. Selain itu, praktik LVC pada beberapa negara untuk pengadaan hunian sosial menunjukkan adanya kemungkinan LVC digunakan sebagai salah satu skema pembiayaan hunian sosial. Oleh karena itu, kebijakan pembiayaan hunian sosial eksisting dan praktik pengadaannya saat ini di wilayah studi menarik untuk dikaji. Apakah kebijakan hunian sosial eksisting di wilayah studi sudah cukup membuka peluang LVC untuk digunakan sebagai salah satu skema pembiayaannya.

Penelitian ini berfokus pada aspek pembiayaan publik melalui LVC yang berpotensi menjadi skema pembiayaan untuk hunian sosial di Provinsi DKI Jakarta. Peluang ini dilihat dari beberapa sisi, yaitu peluang dari dukungan regulasi keuangan publik, tata ruang, dan investasi, peluang dari kebijakan pembiayaan hunian sosial eksisting di DKI Jakarta, dan mengaitkannya dengan praktik-praktik pengadaan hunian sosial eksisting di DKI Jakarta yang serupa dengan LVC. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan kebijakan LVC yang saat ini sedang dilakukan di Indonesia.

1.2 Rumusan Permasalahan

DKI Jakarta sebagai pusat ekonomi dan pemerintahan di Indonesia menjadi magnet urbanisasi. Urbanisasi menyebabkan harga lahan dan hunian semakin mahal seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk dan terbatasnya lahan (Kumalasari, 2023; United Nations, 2018). Oleh karena itu, pemenuhan kebutuhan hunian di DKI Jakarta dihadapkan pada isu penyediaan hunian yang layak dan terjangkau, khususnya bagi MBR. Terkait hal tersebut, angka *backlog* hunian di DKI Jakarta merupakan salah satu yang terbesar di Indonesia, yaitu sebesar 44,8% atau sebanyak 1.388.743 rumah tangga pada tahun 2021 (Kementerian PUPR, 2021). Dari jumlah tersebut, sebanyak 71,2%-nya merupakan MBR dan masyarakat miskin. Sementara itu, data dari menunjukkan jika jumlah rumah tangga yang dapat mengakses hunian layak di DKI Jakarta pada tahun 2021 hanya sebesar 40%, angka tersebut berada jauh di bawah rata-rata provinsi di Indonesia yang sebesar 60,9%.

Pemerintah dalam undang-undang bertanggung jawab untuk menyediakan akses terhadap hunian layak dan terjangkau bagi MBR, tetapi pemerintah juga memiliki keterbatasan dalam pembiayaannya. Berdasarkan data dari portal Ditjen Perimbangan Keuangan Kementerian Keuangan, realisasi APBD DKI Jakarta pada tahun 2022 mengalami defisit sebesar Rp 130,88 miliar. Hal ini menunjukkan jika sumber-sumber pendapatan eksisting belum cukup untuk menutupi jumlah belanja daerah. Kondisi demikian mendorong pemerintah untuk mencari sumber-sumber dan instrumen pembiayaan alternatif untuk memenuhi belanja kebutuhan publik, termasuk hunian untuk MBR yang menjadi salah satu kewajiban pemerintah. DKI Jakarta sebagai pusat Perekonomian Indonesia memiliki beragam kegiatan usaha atau bisnis yang dapat dimanfaatkan menjadi alternatif sumber pembiayaan publik melalui skema-skema tertentu. Sumber-sumber pembiayaan publik alternatif yang bersifat non-konvensional atau di luar dari pemerintah dinilai berpotensi tinggi untuk dikembangkan di Indonesia (Hirawan, 1995).

Alternatif sumber dan instrumen pembiayaan yang sudah diterapkan di beberapa negara adalah *Land Value Capture (LVC)*. LVC secara konsep memanfaatkan peningkatan nilai lahan yang dikonversi menjadi sumber pendapatan (ADB, 2021). Pendapatan yang diterima dapat membiayai belanja pemerintah, salah satunya untuk pemenuhan kebutuhan hunian sosial. Adanya perkembangan skema pembiayaan alternatif seperti itu diharapkan dapat dimanfaatkan dengan baik oleh DKI Jakarta untuk pemenuhan kebutuhan hunian layak dan terjangkau di ibu kota (Kumalasari, 2023). Namun demikian, skema LVC ini secara hukum di Indonesia belum resmi diatur dalam perundang-undangan. Meskipun belum resmi ada peraturannya, terdapat beberapa peraturan maupun kebijakan di Indonesia yang dinilai relevan dengan peluang pelaksanaan LVC, yaitu dari keuangan publik, tata ruang, dan investasi (ADB, 2021). Oleh karena itu, pertanyaan penelitian ini adalah *“bagaimana peluang penerapan LVC untuk pemenuhan kebutuhan hunian sosial di DKI Jakarta berdasarkan peraturan keuangan publik, tata ruang, dan investasi dan kebijakan hunian sosial eksisting?”*.

1.3 Tujuan dan Sasaran

Berdasarkan latar belakang dan rumusan permasalahan penelitian, berikut merupakan tujuan dan sasaran dari penelitian ini:

1.3.1 Tujuan

Tujuan dari penelitian ini adalah menganalisis peluang penerapan LVC untuk pemenuhan kebutuhan hunian sosial di DKI Jakarta dari sisi dukungan regulasi dan kebijakan pembiayaan hunian sosial serta melihat bagaimana pengalaman praktis pengadaan hunian sosial eksisting yang serupa dengan LVC di wilayah studi.

1.3.2 Sasaran

Beberapa sasaran untuk mencapai tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

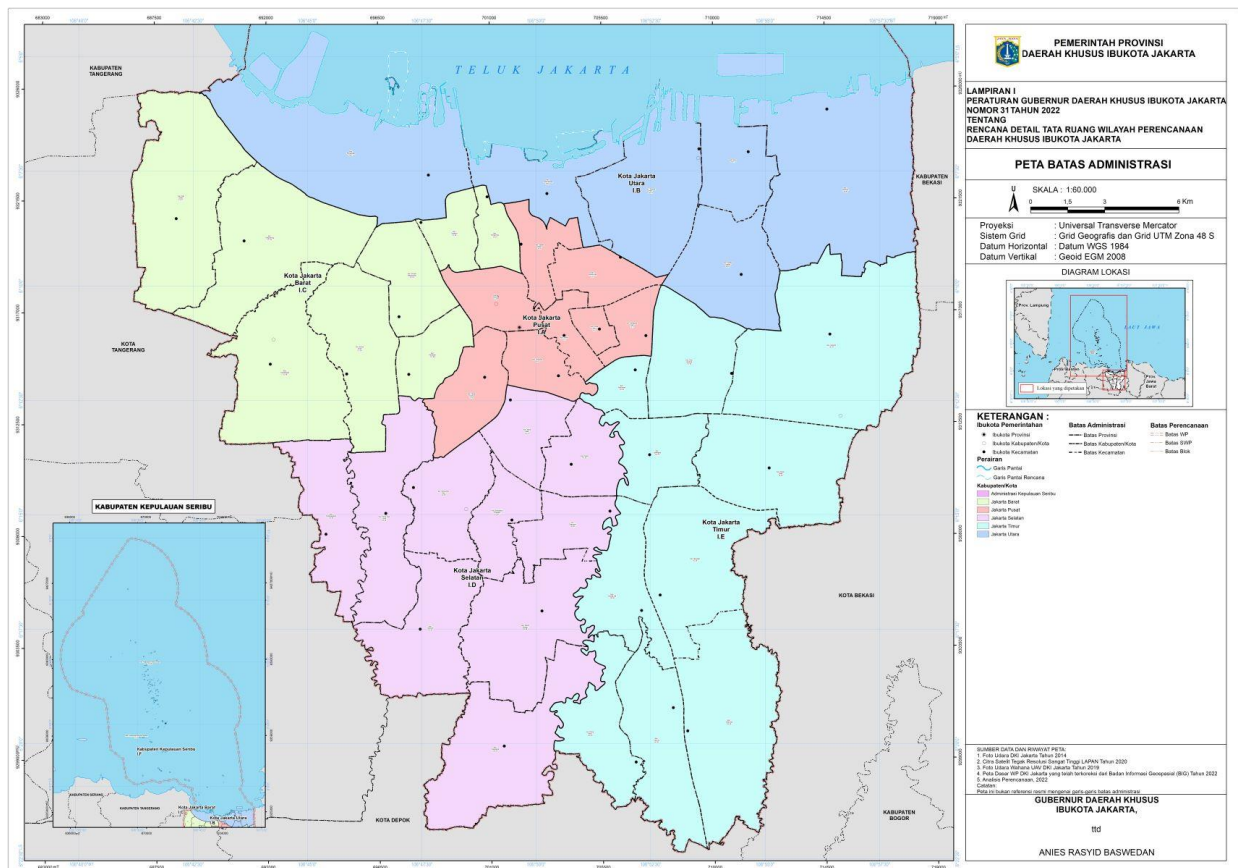
- a. Menganalisis peluang penerapan LVC berdasarkan dukungan regulasi eksisting di Indonesia dan DKI Jakarta.
- b. Menganalisis peluang penerapan LVC berdasarkan kebijakan pembiayaan hunian sosial eksisting di DKI Jakarta.
- c. Menganalisis praktik pengadaan hunian sosial eksisting di DKI Jakarta yang konsep penerapannya serupa dengan LVC.

1.4 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian terdiri dari ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi. Ruang lingkup wilayah mencakup lokasi studi dan informasi umum wilayah studi, sedangkan ruang lingkup materi mencakup batasan substansi dalam penelitian.

1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah

Lokasi studi penelitian berada di Provinsi Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta. DKI Jakarta secara geografis berbatasan dengan Provinsi Banten di sebelah barat, Provinsi Jawa Barat di sebelah timur dan selatan, serta Laut Jawa di sebelah utara. Secara administratif, DKI Jakarta terdiri dari lima kota dan satu kabupaten, yaitu Kota Jakarta Selatan, Kota Jakarta Timur, Kota Jakarta Pusat, Kota Jakarta Barat, Kota Jakarta Utara, dan Kabupaten Kepulauan Seribu seperti yang dapat dilihat pada Gambar 1.1. Luas wilayah DKI Jakarta yaitu sebesar 662,33 km² atau setara dengan 0,04% dari Indonesia. Wilayahnya yang kecil ini dihuni oleh 4% dari jumlah total penduduk Indonesia. Jumlah penduduk Provinsi DKI Jakarta pada pertengahan tahun 2022 sebanyak 10,68 juta jiwa dengan kepadatan penduduk sebesar 15.978 jiwa/km².



Sumber: Rencana Detail Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta Tahun 2022

Gambar 1. 1
Peta Administrasi Provinsi DKI Jakarta

1.4.2 Ruang Lingkup Materi

Secara umum, penelitian ini berfokus pada analisis peraturan dan kebijakan terhadap peluang LVC untuk menjadi skema pembiayaan dalam pemenuhan kebutuhan hunian sosial di DKI Jakarta. Secara lebih jelas, berikut batasan penelitiannya:

- a. Identifikasi regulasi (peraturan dan kebijakan), baik pada tingkat nasional maupun daerah, yang relevan dengan pelaksanaan LVC di Indonesia dan DKI Jakarta.
- b. Identifikasi sumber-sumber pembiayaan konvensional dan non-konvensional yang dipakai untuk pengadaan hunian sosial eksisting.
- c. Analisis peluang penerapan LVC untuk hunian sosial berdasarkan peraturan (keuangan publik, tata ruang, dan investasi) eksisting serta kebijakan pembiayaan hunian sosial eksisting di DKI Jakarta.
- d. Analisis penerapan konsep LVC pada kebijakan pengadaan hunian sosial eksisting di DKI Jakarta dan melihat keterkaitannya dengan hasil analisis peluang.

1.5 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu di bawah ini merupakan beberapa penelitian sejenis yang telah dilakukan oleh peneliti-peneliti sebelumnya. Penelitian sejenis yang dimaksud adalah penelitian yang secara substantif tidak jauh berbeda dengan penelitian yang dilakukan. Penelitian yang menganalisis peran LVC untuk hunian terjangkau dan menganalisis tingkat keberlanjutan sosial suatu lingkungan hunian dari persepsi penghuninya telah dilakukan di lokasi lain. Aspek-aspek penting yang menjadi perhatian dari penelitian terdahulu adalah tujuan penelitian, metode penelitian yang digunakan, dan hasil penelitiannya.

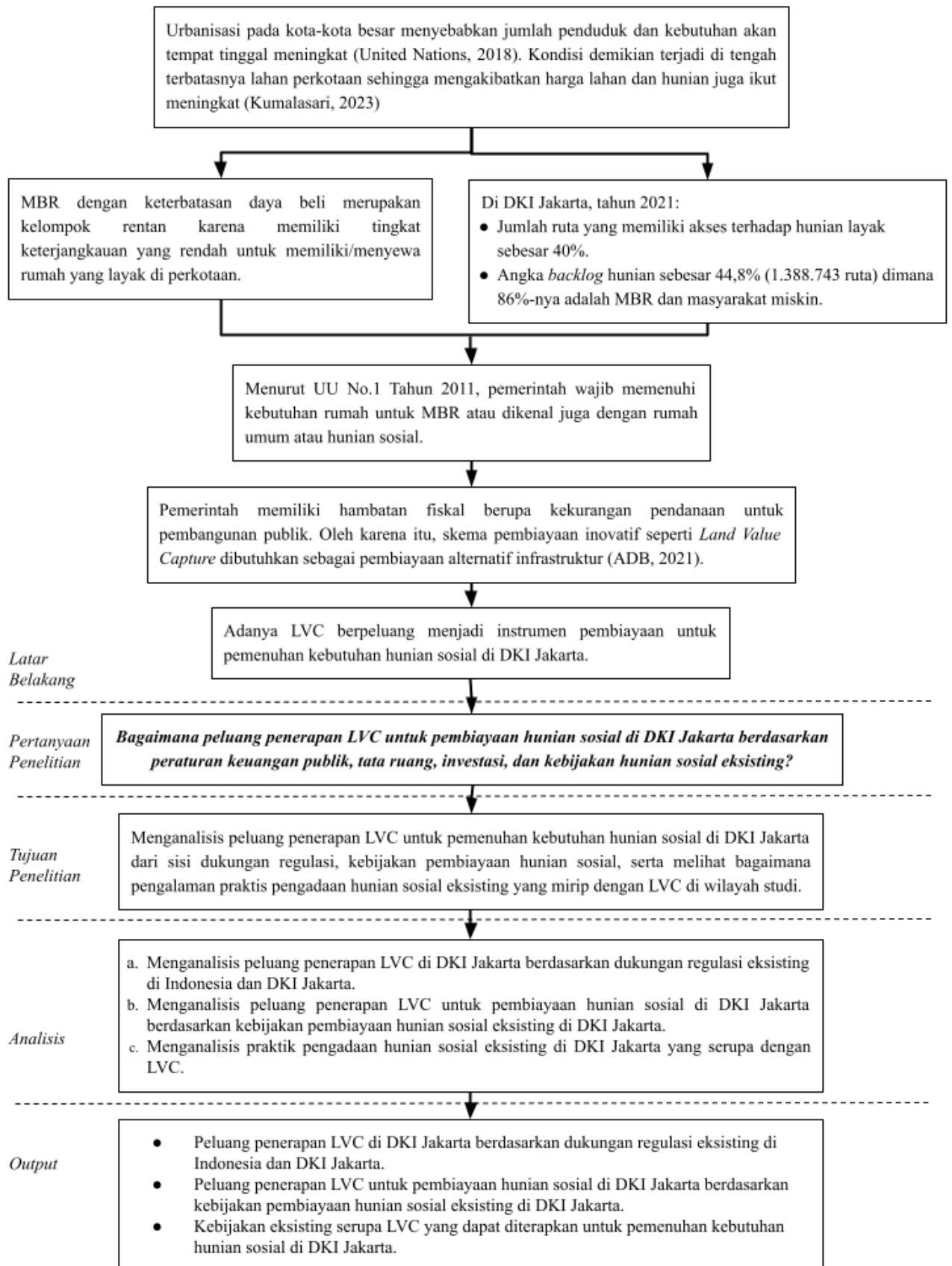
TABEL I. 1
PENELITIAN TERDAHULU

Peneliti	Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode	Hasil Penelitian
Zalfa Fadilla Anjani (Anjani, 2022)	Studi Potensi Penerapan Skema Land Value Capture (LVC) dalam Pembiayaan Infrastruktur Jalan yang Berkelanjutan (Case Study: Pembangunan Jalan Tol Trans-Sumatera)	Mengidentifikasi potensi penerapan LVC dalam sektor jalan dengan studi kasus pada pembangunan JTTS	Analisis kualitatif	Terdapat regulasi yang mendukung pelaksanaan LVC terutama terkait <i>earmarking</i> pajak dan retribusi daerah. Instrumen LVC yang berpotensi diterapkan pada ruas jalan yang sudah terbangun adalah <i>asset recycling</i> ; pada ruas jalan belum terbangun adalah <i>tax increment financing</i> (TIF); pada seluruh ruas jalan adalah <i>transportation reinvestment zones</i> (TRZs), <i>TOD</i> , <i>joint development</i> , dan <i>negotiated exaction</i> .
Mabrurotunnisa (Mabrurotunnisa, 2021)	Possibilitas <i>Land Value Capture</i> sebagai Alternatif Pendanaan Infrastruktur di Palembang	Mengetahui peluang dan tantangan penerapan LVC di Palembang dari faktor kesiapan regulasi dan kelembagaan serta dukungan stakeholder	Metode kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui <i>in-depth interview</i> narasumber pemerintah dan swasta	Terdapat kesiapan regulasi dan kelembagaan serta dukungan stakeholder untuk pelaksanaan LVC. Namun minimnya pengetahuan dan kemampuan pegawai pemerintah, serta kesenjangan informasi menjadi tantangan pelaksanaan LVC di Palembang saat ini.

Sumber: Analisis Penulis, 2022

1.6 Kerangka Pikir

Kerangka pikir menyajikan alur keterkaitan antara latar belakang penelitian, pertanyaan penelitian, tujuan, sasaran, analisis yang dilakukan, hingga luaran yang dihasilkan dari penelitian. Berikut merupakan kerangka pikir pada penelitian ini.



Gambar 1.2
Kerangka Pikir

1.7 Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan cara tertentu yang bertujuan untuk memecahkan permasalahan yang diajukan dalam penelitian secara sistematis dan logis (Haryono, 2012). Adapun tujuan dari penelitian ini untuk menganalisis peluang LVC sebagai upaya untuk pemenuhan kebutuhan hunian sosial di DKI Jakarta dan menganalisis praktik pengadaan hunian sosial eksisting yang serupa dengan LVC di wilayah studi. Cara yang ditempuh untuk mencapai tujuan tersebut dilakukan dengan metode penelitian kualitatif. Metode ini dipilih karena penelitian ini (1) berangkat dari fenomena yang terjadi di lapangan berupa keterbatasan pemerintah dalam pembiayaan publik di tengah kebutuhan masyarakat akan hunian layak dan terjangkau meningkat dan penelitian ini (2) menekankan pada eksplorasi terhadap peluang instrumen pembiayaan publik melalui LVC dalam mengatasi fenomena tersebut. Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini juga sifatnya kualitatif atau non numerik yang berasal dari peraturan perundang-undangan, kebijakan, dan hasil wawancara.

1.7.1 Definisi Operasional

Definisi operasional merupakan bagian dalam penelitian yang berusaha mendefinisikan suatu hal yang bersifat abstrak atau konseptual menjadi lebih spesifik dan dapat diukur (lebih operasional) (Paramita et al., 2021). Adanya definisi operasional membantu komunikasi antara peneliti dengan pembaca (Siyoto & Sodik, 2015). Definisi operasional dalam penelitian ini disampaikan untuk menyamakan pemahaman pembaca dengan peneliti terkait istilah-istilah konseptual dan abstrak yang digunakan sekaligus memberikan gambaran penelitian dan batasan penelitian. Pendefinisian operasional pada penelitian ini terfokus pada istilah “peluang”, “LVC”, “hunian sosial”, dan “peluang LVC untuk hunian sosial”.

- Peluang dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) diartikan sebagai kemungkinan atau kesempatan, sedangkan dalam istilah matematis diartikan sebagai kemungkinan suatu peristiwa akan terjadi (Kusrini, 2015). Definisi operasional peluang pada penelitian ini diartikan sebagai situasi yang memungkinkan untuk melakukan sesuatu atau kemungkinan untuk melakukan suatu hal (Jain et al., 2020).
- Selanjutnya, definisi operasional *Land Value Capture* (LVC) pada penelitian ini diambil dari ADB (2021), dimana LVC merupakan serangkaian mekanisme pembiayaan publik dengan melakukan konversi peningkatan nilai lahan yang muncul akibat adanya pembangunan infrastruktur atau tindakan publik lainnya pada suatu area menjadi sumber pendapatan yang bermanfaat bagi masyarakat.
- Kemudian, definisi operasional dari hunian sosial pada penelitian ini merupakan hunian terjangkau yang ditawarkan di bawah harga pasar dan diperuntukkan bagi Masyarakat

Berpenghasilan Rendah (MBR) (Hansson & Lundgren, 2019) atau di Indonesia dikenal dengan rumah umum. Namun hunian sosial secara lebih spesifik dapat diadakan oleh pemerintah maupun swasta (Chung et al., 2020).

Dengan demikian, peluang LVC untuk hunian sosial pada penelitian ini merupakan situasi dimana suatu hal (LVC) berkemungkinan untuk diterapkan menjadi instrumen pembiayaan pembangunan hunian sosial di DKI Jakarta. Kemungkinan ini dilihat dari situasi dukungan regulasi eksisting di Indonesia dan DKI Jakarta, kebijakan pembiayaan hunian sosial di DKI Jakarta, dan praktik-praktik pengadaan hunian sosial eksisting di DKI Jakarta yang mirip dengan LVC.

1.7.2 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan cara agar bagaimana data-data yang dibutuhkan dapat dikumpulkan (Paramita et al., 2021). Teknik pengumpulan data terdiri dari beberapa cara yang dikelompokkan sesuai dengan sumber data, yaitu data yang dikumpulkan oleh peneliti secara langsung (data primer) dan data yang dikumpulkan oleh pihak lain (data sekunder). Berikut merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan pada penelitian ini.

a. Teknik Pengumpulan Data Primer

Teknik pengumpulan data primer merupakan cara perolehan data asli yang dikumpulkan secara langsung oleh peneliti (Paramita et al., 2021). Data yang dikumpulkan berasal langsung dari sumbernya, misalnya melalui pengamatan di lapangan, wawancara dengan narasumber, ataupun penyebaran kuesioner pada responden (Sidiq & Choiri, 2019). Pada penelitian ini, pengumpulan data primer dilakukan melalui wawancara. Wawancara merupakan teknik pengumpulan data primer dengan mencari informasi dari narasumber yang disebut sebagai informan untuk data kualitatif dan disebut sebagai responden untuk data kuantitatif (Buchori, 2022). Jenis wawancara pada penelitian ini adalah wawancara mendalam (*in depth interview*) karena peneliti dengan instansi terkait berhadapan satu-satu secara langsung. Narasumber pada penelitian ini disebut sebagai informan karena wawancara ini bertujuan untuk mendapatkan data secara spesifik dan mendalam dari narasumber, yaitu Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman DKI Jakarta (DPRKP), Dinas Cipta Karya, Tata Ruang, dan Pertanahan DKI Jakarta (DCKTRP), Bappeda DKI Jakarta, dan Ditjen Pembiayaan Infrastruktur PUPR. Data yang dikumpulkan berkaitan dengan pandangan narasumber tentang peluang penerapan LVC yang dilihat dari dukungan regulasi eksisting di Indonesia dan DKI Jakarta, kebijakan pembiayaan hunian sosial, dan pengalaman praktis pengadaan hunian sosial eksisting di DKI Jakarta yang dinilai serupa dengan LVC. Selain berkaitan dengan pandangan narasumber tentang aspek-aspek tersebut, wawancara juga dilakukan untuk memperoleh informasi terkait sumber-sumber

pembiayaan hunian sosial konvensional dan non-konvensional eksisting yang digunakan di DKI Jakarta. Kebutuhan informasi tersebut melatarbelakangi teknik pemilihan sampel narasumber yang digunakan, yaitu melalui *purposive sampling*. Narasumber dipilih berdasarkan kriteria khusus yang dapat memahami hal-hal terkait fenomena yang diteliti (Siyoto & Sodik, 2015). Berikut merupakan kriteria untuk narasumber yang diwawancarai.

TABEL I. 2
KRITERIA NARASUMBER

Instansi	Justifikasi Narasumber	Justifikasi Instansi
DPRKP	<ul style="list-style-type: none"> • Pada bidang yang mengurus hunian untuk MBR • Memahami sumber-sumber pembiayaan hunian untuk MBR • Memahami <i>land value capture</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Berwewenang terhadap urusan perumahan dan permukiman
Ditjen Pembiayaan Infrastruktur PUPR	<ul style="list-style-type: none"> • Pada bidang yang mengurus pembiayaan untuk perumahan • Memahami sumber-sumber pembiayaan hunian untuk MBR • Memahami <i>land value capture</i> • Memahami sistem keuangan publik Indonesia 	<ul style="list-style-type: none"> • Berwewenang terhadap urusan pembiayaan publik
DKCTRP	<ul style="list-style-type: none"> • Pada bidang yang mengurus tata ruang dan pertanahan • Memahami kebijakan tata ruang termasuk peraturan zonasi wilayah studi • Memahami <i>land value capture</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Berwewenang terhadap urusan tata ruang dan pertanahan
Bappeda DKI Jakarta	<ul style="list-style-type: none"> • Pada bidang yang mengurus pembiayaan pembangunan • Memahami <i>land value capture</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Berwewenang terhadap urusan pembiayaan pembangunan (provinsi)

b. Teknik Pengumpulan Data Sekunder

Teknik pengumpulan data sekunder merupakan cara perolehan data yang bersumber dari pihak lain yang sebelumnya telah mengumpulkan data yang dicari (Sidiq & Choiri, 2019). Pada penelitian ini, pengumpulan data sekunder dilakukan melalui survei instansional dan telaah dokumen. Survei instansional merupakan teknik pengumpulan data sekunder dengan mendatangi instansi terkait untuk memperoleh data yang dibutuhkan dalam penelitian. Data ini berupa data pelaporan ataupun dokumen instansi yang berisi data-data berkaitan dengan bidang kerjanya (Buchori, 2022). Data yang diperoleh melalui teknik ini yaitu data tentang hunian untuk MBR eksisting, sumber-sumber pembiayaan hunian sosial eksisting, dan jenis perpajakan eksisting yang digunakan untuk menangkap nilai lahan. Kemudian, telaah dokumen dilakukan dengan melakukan penelusuran, kajian, ataupun pencarian terkait kebutuhan data penelitian pada dokumen. Telaah dokumen pada penelitian ini dilakukan pada dokumen perundang-undangan, peraturan dan kebijakan tata ruang,

peraturan investasi, dan kebijakan pembiayaan hunian sosial. Data-data sekunder ini diperoleh dari dokumen yang tersedia untuk publik secara gratis di internet atau dari suatu instansi.

1.7.3 Kebutuhan Data

Data-data yang dibutuhkan dalam penelitian ini dirinci dalam tabel kebutuhan data seperti tabel di bawah ini. Data dijabarkan berdasarkan variabel dan subvariabel dari setiap sasaran. Keterangan mengenai bentuk, jenis, teknik pengumpulan, dan sumber data juga disertakan untuk memperjelas data yang dibutuhkan. Berikut dalam TABEL I.3 merupakan rincian kebutuhan datanya

**TABEL I. 3
KEBUTUHAN DATA**

Sasaran	Variabel	Subvariabel	Kebutuhan Data	Bentuk Data	Jenis Data	Teknik Pengumpulan Data	Sumber
Menganalisis peluang penerapan LVC di DKI Jakarta berdasarkan dukungan regulasi eksisting di Indonesia dan DKI Jakarta	Aspek peraturan pendukung penerapan LVC	Peraturan keuangan publik	Sistem pengelolaan pendapatan dan belanja (daerah dan pusat)	Deskriptif	Sekunder	Telaah dokumen	UU No.1 Tahun 2004, UU No. 28 Tahun 2009
			Wewenang pemerintah daerah dalam keuangan publik	Deskriptif	Sekunder	Telaah dokumen	UU No.1 Tahun 2004, UU No. 28 Tahun 2009
			Pandangan narasumber	Deskriptif	Primer	Wawancara	Bappeda DKI Jakarta, Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan
		Peraturan tata ruang	Dukungan rencana tata ruang dan peraturan zonasi	Deskriptif	Sekunder	Telaah dokumen	Pergub DKI Jakarta No. 31 tahun 2022 (RDTR)
			Ketentuan pengembangan kawasan TOD	Deskriptif	Sekunder	Telaah dokumen	Pemen ATR/BPN No. 16 Tahun 2017, Pergub No. 50 tahun 2021
			Ketentuan konsolidasi lahan	Deskriptif	Sekunder	Telaah dokumen	Permen ATR/BPN No. 12 Tahun 2019, RDTR DKI Jakarta 2022
			Pandangan narasumber	Deskriptif	Primer	Wawancara	Bappeda DKI Jakarta, DCKTRP DKI Jakarta
		Peraturan investasi	Tujuan investasi	Deskriptif	Sekunder	Telaah dokumen	UU No. 25 Tahun 2007, PP No. 24 Tahun 2018, UU No. 11 Tahun 2020
			Fasilitas dan kemudahan untuk investor	Deskriptif	Sekunder	Telaah dokumen	UU No. 25 Tahun 2007, PP No. 24 Tahun 2018, UU No. 11 Tahun 2020
		Menganalisis peluang penerapan LVC untuk hunian sosial di DKI Jakarta berdasarkan kebijakan pembiayaan hunian sosial eksisting di DKI Jakarta	Kebijakan pembiayaan hunian sosial	Sumber pembiayaan untuk hunian sosial	Pelaku pembiayaan	Deskriptif	Primer
Sekunder	Telaah Dokumen					RPD DKI Jakarta Tahun 2023 – 2026, PP No. 13 Tahun 2021	
Instrumen pembiayaan konvensional untuk hunian sosial (alat, definisi)	Deskriptif			Primer	Wawancara	DPRKP DKI Jakarta, Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan	
	Sekunder			Telaah Dokumen	RPD DKI Jakarta Tahun 2023 – 2026, PP No. 13 Tahun 2021		
Instrumen pembiayaan non-konvensional untuk hunian sosial (alat, definisi)	Deskriptif			Primer	Wawancara	DPRKP DKI Jakarta, Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan	

Sasaran	Variabel	Subvariabel	Kebutuhan Data	Bentuk Data	Jenis Data	Teknik Pengumpulan Data	Sumber	
					Sekunder	Telaah Dokumen	RPD DKI Jakarta Tahun 2023 – 2026, PP No. 13 Tahun 2021	
		Pandangan Narasumber	Pandangan/pendapat narasumber tentang peluang LVC sebagai salah satu instrumen pembiayaan hunian sosial	Deskriptif	Primer	Wawancara	DPRKP DKI Jakarta, Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan	
Menganalisis praktik pemenuhan kebutuhan hunian sosial eksisting di DKI Jakarta yang skema penerapannya mirip dengan LVC	Praktik pengadaan hunian sosial	Kebijakan pengadaan hunian sosial eksisting	Kebijakan pengadaan hunian sosial eksisting yang serupa dengan LVC	Deskriptif	Primer	Wawancara	DPRKP DKI Jakarta, Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan	
		Mekanisme LVC	Bentuk Cipta Nilai		Deskriptif	Sekunder	Telaah Dokumen	Pergub No. 210 tahun 2016, Pergub No. 31 tahun 2022, Pergub No. 50 tahun 2021; Pergub No. 78 tahun 2020, Pergub No. 112 tahun 2019, Pergub No. 118 tahun 2020 Kegub No. 540 tahun 1990, Pergub No. 209 tahun 2016; UU No. 20 tahun 2011, PP No. 13 Tahun 2021; Permen ATR/BPN No. 12 tahun 2019
			Mekanisme Cipta Nilai		Deskriptif	Primer	Wawancara	DPRKP DKI Jakarta, DCKTRP DKI Jakarta, Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan
					Deskriptif	Sekunder	Telaah dokumen	Pergub No. 210 tahun 2016, Pergub No. 31 tahun 2022, Pergub No. 50 tahun 2021; Pergub No. 78 tahun 2020, Pergub No. 112 tahun 2019, Pergub No. 118 tahun 2020 Kegub No. 540 tahun 1990, Pergub No. 209 tahun 2016; UU No. 20 tahun 2011, PP No. 13 Tahun 2021; Permen ATR/BPN No. 12 tahun 2019
			Instrumen Cakup Nilai		Deskriptif	Sekunder	Telaah Dokumen	Pergub No. 210 tahun 2016, Pergub No. 31 tahun 2022, Pergub No. 50 tahun 2021; Pergub No. 78 tahun 2020, Pergub No. 112 tahun 2019, Pergub No. 118 tahun 2020 Kegub No. 540 tahun 1990,

Sasaran	Variabel	Subvariabel	Kebutuhan Data	Bentuk Data	Jenis Data	Teknik Pengumpulan Data	Sumber
							Pergub No. 209 tahun 2016; UU No. 20 tahun 2011, PP No. 13 Tahun 2021; Permen ATR/BPN No. 12 tahun 2019
			Mekanisme Cakup Nilai	Deskriptif	Primer	Wawancara	DPRKP DKI Jakarta, DCKTRP DKI Jakarta, Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan
				Deskriptif	Sekunder	Telaah dokumen	Pergub No. 210 tahun 2016, Pergub No. 31 tahun 2022, Pergub No. 50 tahun 2021; Pergub No. 78 tahun 2020, Pergub No. 112 tahun 2019, Pergub No. 118 tahun 2020 Kepgub No. 540 tahun 1990, Pergub No. 209 tahun 2016; UU No. 20 tahun 2011, PP No. 13 Tahun 2021; Permen ATR/BPN No. 12 tahun 2019
			Bentuk manfaat yang dihasilkan	Deskriptif	Primer	Wawancara	DPRKP DKI Jakarta, DCKTRP DKI Jakarta, Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan
				Deskriptif	Sekunder	Telaah dokumen, survei instansional	Data instansi DPRKP DKI Jakarta dan peraturan terkait
			Lokasi dari manfaat yang dihasilkan	Deskriptif	Primer	Wawancara	DPRKP DKI Jakarta
				Deskriptif	Sekunder	Telaah dokumen, survei instansional	Data instansi DPRKP DKI Jakarta dan peraturan terkait
			Jumlah dari manfaat yang dihasilkan	Deskriptif	*Sekunder	Telaah dokumen, survei instansional	Data instansi DPRKP DKI Jakarta dan peraturan terkait

1.7.4 Teknik Analisis Data

Tahapan analisis data dalam metode penelitian kualitatif menurut Miles dan Huberman dalam (Sidiq & Choiri, 2019) dapat dilakukan melalui beberapa tahapan, yaitu (1) reduksi data, (2) sajian data, (3) menyimpulkan data. Reduksi data merupakan bagian dari analisis kualitatif yang memilih, mengurangi, memfokuskan, dan menyusun data-data penting dan sesuai tema untuk memberikan gambaran yang lebih jelas. Sajian data dilakukan dengan menggambarkan analisis dalam tabel, matriks, dan yang paling umum adalah teks. Penarikan kesimpulan dilakukan dengan membuat pernyataan singkat tapi mewakili hasil analisis yang dilakukan.

Adapun jenis penelitian kualitatif yang digunakan pada penelitian ini adalah penelitian deskriptif kualitatif. Analisis deskriptif kualitatif dikenal juga dengan model analisis teks dan bahasa (Siyoto & Sodik, 2015) yang menekankan pada pengkajian fenomena secara lebih rinci dalam tulisan atau narasi (Hardani et al., 2020). Secara lebih spesifik, jenis analisis deskriptif kualitatif yang digunakan adalah analisis isi (*content analysis*). Analisis isi merupakan teknik analisis yang menyelidiki dan menguraikan data dan isi pesan yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dokumen, ataupun gambar secara sistematis untuk kemudian ditarik kesimpulan dari berbagai pesan atau informasi tersebut (Sidiq & Choiri, 2019). Tujuan dari analisis isi yaitu untuk mengetahui makna, kedudukan, maupun hubungan antarberbagai konsep, kebijakan, program, ataupun peristiwa yang terjadi untuk kemudian dilihat manfaat atau dampak dari hal-hal tersebut (Hardani et al., 2020). Dalam penelitian ini, analisis isi dilakukan dengan pendekatan yang terarah. Artinya, selama melakukan analisis isi dilakukan reduksi data dan pengkodean dengan dipandu oleh kode yang disintesa dari kajian literatur yang dilakukan pada Bab 2. Literatur yang dikaji berisi teori-teori relevan yang dalam analisis kualitatif selain menjadi panduan dalam pengkodean juga menjadi poin akhir dimana data yang digali di lapangan dianalisis kemudian disesuaikan dengan teori, model, atau konsep tertentu yang digunakan (Creswell, 2012).

Dalam penelitian ini, analisis isi dilakukan terhadap peraturan perundang-undangan, kebijakan, data instansi, dan hasil wawancara untuk menjawab sasaran 1, sasaran 2, dan sasaran 3. Analisis ini dilakukan untuk melihat bagaimana peluang penerapan LVC untuk pemenuhan kebutuhan hunian sosial di DKI Jakarta berdasarkan sumber-sumber data tersebut. Analisis pada setiap sasarnya dipandu dengan kode atau variabel-variabel dari hasil sintesa kajian literatur. Berikut merupakan kode-kodenya.

- Sasaran 1: Peraturan keuangan publik (sistem pengelolaan pendapatan dan belanja, wewenang pemda, dan pandangan narasumber), peraturan tata ruang (Rencana Detail Tata Ruang dan peraturan zonasi, kawasan berbasis transit, konsolidasi lahan, pandangan narasumber), dan peraturan investasi (fasilitas dan kemudahan).
- Sasaran 2: Kebijakan pembiayaan hunian sosial (sumber pembiayaan, instrumen pembiayaan, dan pandangan narasumber).

- Sasaran 3: Praktik pengadaan hunian sosial (kebijakan pengadaan hunian sosial serupa LVC dan mekanisme LVC).

Dalam melakukan analisis isi, penelitian ini menggunakan bantuan aplikasi analisis kualitatif Nvivo. Tahapan analisisnya secara garis besar sama dengan yang disampaikan oleh Huberman dan Miles. Berikut merupakan tahapannya.

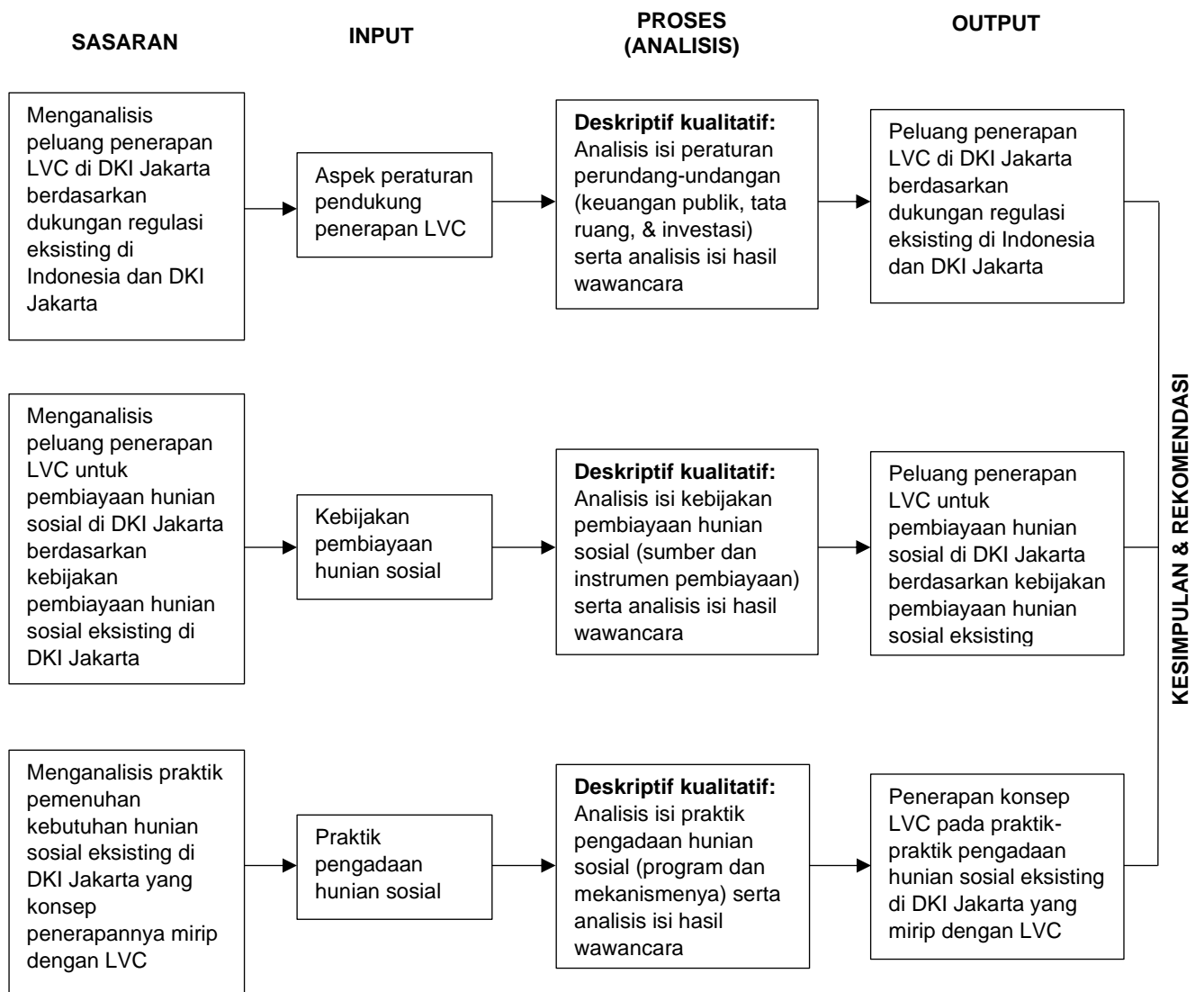
- a. Memasukkan sumber-sumber data. Dalam penelitian ini semua data yang digunakan berupa teks (peraturan dan dokumen kebijakan) dan audio wawancara yang kemudian dibuat teksnya.
- b. Reduksi dan pengkodean. Membuat kelompok kode di aplikasi untuk kemudian meng-*highlight* bagian teks yang dinilai relevan dengan kode tersebut.
- c. Penyajian data berupa bagan atau skema analisis.

1.7.5 Teknik Validasi Data

Penelitian ilmiah membutuhkan adanya uji keabsahan terhadap data yang diperoleh sehingga tidak ditemukan informasi yang salah atau tidak sesuai dengan konteks. Dalam penelitian kualitatif, terdapat uji keabsahan data melalui uji kredibilitas atau derajat kepercayaan terhadap data (Sidiq & Choiri, 2019). Pada penelitian kualitatif, uji kredibilitas yang dilakukan dapat menggunakan teknik triangulasi sumber, triangulasi teknik, analisis kasus negatif, dan *membercheck* (Hardani et al., 2020). Pada penelitian ini, uji keabsahan data menggunakan triangulasi sumber dan triangulasi teknik. Triangulasi sumber dilakukan dengan menelusuri hasil wawancara dari beberapa informan untuk memperoleh suatu data/informasi yang sama atau dari beberapa peraturan untuk memperoleh suatu data/informasi yang sama. Triangulasi teknik dilakukan dengan beberapa teknik pengambilan data, baik dari hasil wawancara, telaah dokumen, atau survei instansional untuk memperoleh suatu data/informasi yang sama.

1.7.6 Kerangka Analisis

Secara keseluruhan, penelitian ini digambarkan dalam kerangka analisis di bawah ini. Kerangka analisis ini mencakup input, proses, dan output pada masing-masing sasaran. Kesimpulan dan rekomendasi diambil berdasarkan hasil analisis dari masing-masing sasaran dan hubungan diantara ketiganya. Berikut merupakan kerangka analisisnya.



Gambar 1.3
Kerangka Analisis

1.8 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan Laporan Tugas Akhir ini terdiri dari lima bab. Berikut merupakan penjelasan dari masing-masing bab.

BAB I PENDAHULUAN

Bab pendahuluan menjelaskan latar belakang penelitian dilakukan, tujuan dan sasaran penelitian, ruang lingkup penelitian yang mencakup ruang lingkup wilayah dan materi, penelitian terdahulu yang sejenis, kerangka pikir, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN LITERATUR

Bab kajian literatur menjelaskan literatur terkait dengan topik penelitian yang menjadi dasar dalam penentuan variabel penelitian yang akan digunakan. Bab ini akan mengulas literatur tentang pembiayaan publik, *land value capture* (LVC), kerangka regulasi pelaksanaan LVC, hunian sosial, dan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

BAB III GAMBARAN UMUM WILAYAH STUDI

Bab ini membahas gambaran umum wilayah studi, yaitu Provinsi DKI Jakarta, dalam kaitannya dengan pemenuhan kebutuhan hunian sosial untuk MBR, yaitu mengenai profil kependudukan dan profil umum sektor perumahan DKI Jakarta serta kebijakan pembiayaan perumahan dan permukiman DKI Jakarta secara umum.

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Bab ini membahas tentang analisis peluang penerapan LVC di DKI Jakarta berdasarkan dukungan regulasi eksisting, analisis peluang penerapan LVC untuk pembiayaan hunian sosial di DKI Jakarta berdasarkan kebijakan hunian sosial eksisting di DKI Jakarta, analisis praktik pengadaan hunian sosial eksisting di DKI Jakarta yang konsep penerapannya serupa dengan LVC, dan sintesa peluang penerapan LVC untuk pemenuhan kebutuhan hunian sosial di DKI Jakarta.

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Bab ini membahas tentang kesimpulan dari hasil analisis peluang penerapan LVC untuk pemenuhan kebutuhan hunian sosial di DKI Jakarta dan membahas rekomendasi yang perlu dilakukan berdasarkan analisis yang dilakukan.

BAB II

KAJIAN LITERATUR

Bab ini membahas tentang literatur-literatur yang menjadi dasar pengetahuan dalam penelitian ini. Literatur-literatur yang dibahas merupakan teori-teori yang dibutuhkan dan relevan dengan penelitian yang dilakukan, seperti yang berkaitan dengan pembiayaan pembangunan publik, LVC, kerangka regulasi pelaksanaan LVC, hunian sosial, dan MBR. Teori-teori yang berkaitan dengan hal-hal tersebut dihimpun dari buku dan penelitian-penelitian terdahulu. Pada bagian akhir bab ini, literatur-literatur yang dikaji akan dirangkum dalam suatu tabel sintesis literatur yang menunjukkan variabel-variabel penelitian yang akan diidentifikasi dan dianalisis.

2.1 Pembiayaan Pembangunan

Pembiayaan diartikan sebagai bentuk upaya penyertaan modal atau penganggaran keuangan untuk menyediakan suatu hal (ADB, 2021). Dalam konteks pembangunan wilayah dan kota, pembiayaan berkaitan dengan upaya pada bagaimana pemerintah dapat membiayai pengeluaran pemerintah untuk pembangunan suatu wilayah ataupun kota (Hyman, 2010). Pengeluaran pemerintah dalam hal ini berkaitan dengan kewajibannya dalam menyediakan barang dan jasa publik. Oleh karena itu, pembiayaan pembangunan juga diartikan sebagai upaya pemerintah dalam menyediakan barang dan jasa publik, termasuk di dalamnya infrastruktur, untuk suatu wilayah maupun kota yang dibiayai dari berbagai sumber-sumber pembiayaan (Indratno et al., 2019).

Beberapa hal yang berkaitan dengan pembiayaan pembangunan adalah dari mana sumber pembiayaan diperoleh dan instrumen keuangan apa yang digunakan (Hirawan, 1995). Sumber pembiayaan untuk pembangunan wilayah dan kota dapat diperoleh dari tiga sumber, yaitu pembiayaan yang berasal dari pemerintah (*public*), swasta (*private*), dan gabungan pemerintah-swasta (*public-private*). Sumber tersebut terdiri dari instrumen keuangan yang dikategorikan dalam pembiayaan melalui pendapatan (*revenue financing*), pembiayaan melalui hutang (*debt financing*), dan pembiayaan melalui kekayaan (*equity financing*). Pada masing-masing sumber pembiayaan dan instrumen keuangan, terdapat instrumen-instrumen pembiayaan yang dapat digunakan. Oleh karena itu, instrumen pembiayaan yang digunakan dibedakan berdasarkan sumber dan instrumen keuangannya. Apakah bersumber dari pemerintah, swasta, atau keduanya serta apakah termasuk dalam pembiayaan melalui pendapatan, melalui hutang, atau melalui kekayaan.

Adapun instrumen pembiayaan pembangunan dapat dikelompokkan menjadi pembiayaan yang sifatnya konvensional dan non-konvensional. Instrumen pembiayaan konvensional merupakan pembiayaan infrastruktur yang sifatnya tradisional atau lazim digunakan (Hirawan, 1995) yang