

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Seiring dengan pesatnya proses urbanisasi, kota berubah menjadi tempat yang lebih kompleks dan metode perencanaan tradisional akan menjadi sulit untuk diterapkan (Liang, 2020). Tidak dapat dihindari juga, bahwa akan terdapat tantangan baru dalam proses perencanaan di Indonesia, Salah satunya adalah masyarakat Indonesia yang cenderung menghabiskan uang lebih banyak untuk biaya transportasi. Pada tahun 2016, biaya transportasi bulanan yang harus dikeluarkan oleh masyarakat Indonesia sebesar 25%. Hal tersebut disebabkan karena terjadinya perpindahan penduduk menuju pinggiran kota, dan didukung dengan mudahnya akses masyarakat untuk membeli kendaraan pribadi. Perpindahan penduduk menuju pinggiran kota menimbulkan masalah dalam menjalankan sistem transportasi publik yang efisien. Fenomena tersebut disebut dengan *urban sprawl* (Strong, 2017)

Untuk mengatasi masalah tersebut, pendekatan perencanaan dengan mengkombinasikan sistem transportasi dan penggunaan lahan dapat diterapkan (Liang, 2020), dengan mengembangkan *Transit Oriented Development*(TOD). TOD adalah segala jenis pengembangan lingkungan permukiman yang berorientasi pada stasiun transit. TOD mendorong pembangunan berkelanjutan, dengan menciptakan penggunaan lahan campuran, kepadatan bangunan yang tinggi, dan jalur pejalan kaki yang ramah (Wang, 2019).

Dalam penerapan TOD, terdapat beberapa tantangan dalam aspek pembiayaan dan institusional. Para pengembang TOD yang masih menggunakan mekanisme pembiayaan konvensional dengan meminjam uang ke bank memiliki tantangan tersendiri seperti sulitnya mendapatkan pinjaman untuk melakukan konstruksi.

Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC) menemukan bahwa faktor yang paling kritis dalam melakukan pinjaman, adalah pinjaman untuk melakukan konstruksi (Venner, 2007). Tingkat kesulitan konstruksi TOD tergolong tinggi karena adanya penggunaan lahan campuran. Konstruksi bangunan dengan guna lahan campuran akan lebih rentan menimbulkan biaya tambahan tak terduga. Dalam aspek institusional, mengambil contoh dari penerapan TOD di China, hal yang dapat menjadi tantangan adalah terkait kebijakan perencanaan yang tidak mendukung yang menyebabkan terpisahnya pengembangan sistem transportasi dan penggunaan lahan, terbatasnya instrumen perolehan nilai lahan(LVC) dibawah kebijakan manajemen lahan, dan pemerintahan yang tidak efisien.

Rencana pembangunan jangka menengah daerah (RPJMD) kota Yogyakarta tahun 2017-2022 mengungkapkan bahwa kota Yogyakarta memiliki permasalahan di bidang transportasi seperti penurunan penggunaan kendaraan umum, karena mudahnya akses masyarakat untuk memiliki kendaraan pribadi, yang menyebabkan penggunaan ruang jalan menjadi tidak efisien dan terjadinya kemacetan di berbagai ruas jalan utama kota Yogyakarta. Oleh karenanya, dalam RPJMD kota Jogja tahun 2017 – 2022, disebutkan bahwa salah satu konsep pengembangan sistem transportasi di Kota Yogyakarta adalah sistem transportasi yang berkelanjutan, dengan mengembangkan kawasan yang berorientasi transit/*Transit Oriented Development*. Salah satu lokasi yang tepat untuk mengembangkan kawasan yang berorientasi transit adalah kawasan stasiun Tugu, Yogyakarta.

Kawasan Stasiun Tugu, Kota Yogyakarta, merupakan kawasan yang berada di kelurahan Sosromenduran, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta. Stasiun Tugu berada di tengah Kota Yogyakarta, dan berdekatan dengan kawasan wisata dan perdagangan Malioboro, dan Kotabaru. Stasiun Tugu merupakan stasiun tipe A yang melayani hampir semua pemberangkatan dan kedatangan dari semua kelas kereta api, dan melayani hampir semua kota besar di pulau Jawa, mulai dari Jakarta hingga Surabaya. Stasiun Tugu juga melayani pemberangkatan kereta menuju Bandara Internasional Yogyakarta, Bandara Adisutjipto.

Kawasan Stasiun Tugu memiliki potensi untuk dikembangkan menjadi kawasan *Transit Oriented Development* (TOD), dan juga berpotensi dapat memberikan peningkatan nilai kemanfaatan terhadap lahan di kawasan Stasiun Tugu. Hal tersebut disebabkan karena Stasiun Tugu berada di tengah kota, yang dapat memudahkan masyarakat untuk mencapai Stasiun Tugu. Lokasi Stasiun Tugu yang berdekatan dengan kawasan wisata, perdagangan, dan jasa Malioboro dan Kotabaru, juga merupakan potensi yang dapat dimaksimalkan dengan melakukan pengembangan kawasan berorientasi transit (TOD). Stasiun Tugu juga memiliki jaringan rel kereta api yang menghubungkan antara Stasiun Tugu dan bandara Adisucipto, dan juga bis transjogja yang menghubungkan antara Stasiun Tugu dengan Terminal Prambanan, Bandara Adisucipto, Malioboro, dan Jogja Expo Center (JEC). Jaringan transportasi yang sudah menghubungkan Stasiun Tugu dan Bandara Adisucipto, serta beberapa tempat lain juga dapat menjadi modal awal Stasiun Tugu dalam pengembangan TOD. Selain itu, nilai lahan di sekitar kawasan Stasiun Tugu yang tinggi juga dapat dimaksimalkan nilai kemanfaatannya dengan mengembangkan kawasan TOD, dan menggunakan skema pembiayaan perolehan nilai lahan/*Land Value Capture* (LVC).

Pengembangan kawasan berorientasi transit juga dapat mendukung rencana detail tata ruang (RDTR) dan peraturan zonasi Kota Yogyakarta untuk mengembangkan kawasan perdagangan dan jasa, perkantoran, dan pendidikan di kawasan Malioboro dan Kotabaru. Pengembangan kawasan tersebut dapat terintegrasi dengan pengembangan kawasan yang berorientasi transit disekitar stasiun Tugu.

1.2. Pertanyaan Penelitian

Konsep *Transit Oriented Development* dapat memberikan dampak positif terhadap sistem transportasi perkotaan dengan mengembangkan kawasan yang padat/*compact* dengan penggunaan lahan campuran disekitar kawasan Stasiun. Dalam melakukan pengembangan konsep *Transit Oriented Development*, maka terdapat mekanisme pembiayaan non konvensional yang dapat diterapkan, dan dapat menangkap peningkatan nilai lahan dari pengembangan TOD yaitu perolehan nilai lahan(LVC). Mekanisme pembiayaan perolehan nilai lahan dapat menangkap nilai lahan yang meningkat akibat adanya pembangunan fasilitas transportasi dalam pengembangan *transit oriented development*. Skema perolehan nilai lahan juga dapat membiayai pembangunan fasilitas dalam TOD, sehingga pemerintah tidak perlu menggunakan mekanisme pembiayaan konvensional.

Mekanisme pembiayaan perolehan nilai lahan memiliki dua kategori, menurut Suzuki(2015), dua kategori tersebut adalah LVC berbasis pajak(*tax or fee based*), dan juga berbasis pengembangan(*development based*). Masing masing kategori tersebut memiliki instrumen yang berbeda beda, dan masing masing dari instrumen tersebut memiliki kriteria pengaplikasian yang berbeda beda juga.

Dalam mengaplikasikan mekanisme Pembiayaan perolehan nilai lahan, terkadang terdapat hambatan seperti kebijakan setempat yang tidak sesuai dengan kriteria instrumen LVC yang diterapkan, ataupun lembaga pemerintah yang tidak efisien dalam mengaplikasikan mekanisme pembiayaan LVC.

Oleh karenanya, Perlu adanya kajian terhadap instrumen yang dapat diimplementasi di Kawasan Stasiun Tugu untuk menyesuaikan karakteristik Stasiun Tugu, dengan instrumen perolehan nilai lahan yang ada, agar pengembangan TOD dapat berjalan dengan lancar, dan peningkatan nilai lahan di sekitar kawasan Stasiun Tugu dapat dimaksimalkan. Berdasarkan uraian tersebut, maka pertanyaan penelitian ini adalah ***“Instrumen Land Value Capture(LVC) apakah yang Tepat, untuk mengembangkan Konsep Transit Oriented Development Di Kawasan Stasiun Tugu, Kota Yogyakarta”***

1.3. Tujuan dan Sasaran Penelitian

Berdasarkan latar belakang, serta rumusan masalah penelitian, maka dapat dirumuskan tujuan dan sasaran penelitian, untuk menjawab pertanyaan penelitian.

1.3.1. Tujuan

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menentukan instrumen perolehan nilai lahan(LVC) yang cocok diterapkan dan juga melakukan kajian regulasi yang berhubungan dengan mekanisme

pembiayaan LVC, untuk melihat apakah regulasi yang sudah ada di Kota Yogyakarta sudah mendukung pelaksanaan pembiayaan dengan skema perolehan lahan(LVC) atau belum mendukung.

1.3.2. Sasaran

Sasaran penelitian untuk mencapai tujuan adalah sebagai berikut:

1. Melakukan analisis nilai lahan dan penggunaan lahan, serta menentukan kawasan potensial pengembangan TOD disekitar stasiun Tugu, Yogyakarta
2. Menentukan Instrumen LVC yang tepat untuk digunakan di sekitar stasiun Tugu, Yogyakarta
3. Melakukan kajian regulasi yang berkaitan dengan RTRW, RDTR, sistem pertanahan, dan juga regulasi terkait pajak tanah dan bangunan di sekitar kawasan stasiun Tugu

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi penulis, Pemerintah Kota Yogyakarta, dan juga bagi akademisi.

- a. Bagi Penulis, penelitian ini dapat membuka wawasan dan mengembangkan ilmu pengetahuan yang telah dipelajari selama bangku perkuliahan, terutama terkait dengan skema perolehan nilai lahan dan juga *Transit Oriented Development*
- b. Bagi pemerintah kota Yogyakarta, penelitian ini dapat digunakan untuk menjadi bahan pertimbangan dalam menerapkan konsep TOD, dengan menggunakan skema pembiayaan LVC yang tepat
- c. Bagi akademisi, penelitian ini berguna untuk dijadikan bahan rujukan terkait pengaplikasian skema pembiayaan LVC pada simpul transportasi berorientasi transit di kota-kota di Indonesia

1.5. 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.

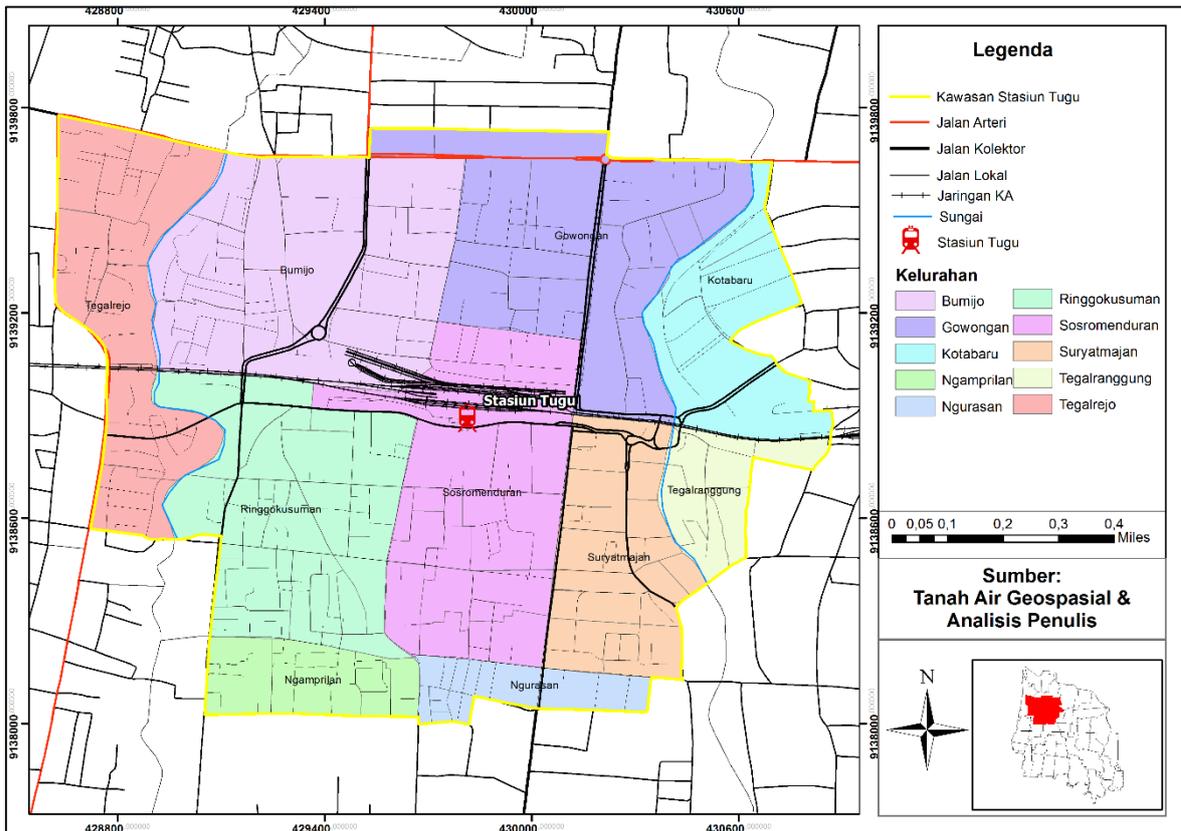
1.5.1. Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah pada penelitian ini berada pada kawasan Stasiun Tugu, dan berlokasi di kelurahan disekitar Stasiun Tugu. Lokasi penelitian berada di Kelurahan Bumijo, Gowongan,

Kotabaru, Ngampilan, Ngupasan, Pringgokusuman, Sosromenduran, Suryatmajan, Tegalpanggung, dan Tegalrejo. Lokasi penelitian memiliki luas 3Km², dengan batas batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kecamatan Tegalrejo
- Sebelah Timur : Kecamatan Danurejen
- Sebelah Barat : Kecamatan Tegalrejo
- Sebelah Selatan : Kecamatan Gedongtengen

Gambar 1.1 akan menampilkan peta batas administrasi wilayah penelitian



Sumber: Analisis Penulis, 2021

Gambar 1. 1 Ruang Lingkup Penelitian

1.5.2. Ruang Lingkup Materi

Penelitian ini berfokus dalam menentukan instrumen perolehan nilai lahan yang cocok diterapkan di kawasan Stasiun Tugu, Kota Yogyakarta. Berikut ini merupakan beberapa fokus pembahasan:

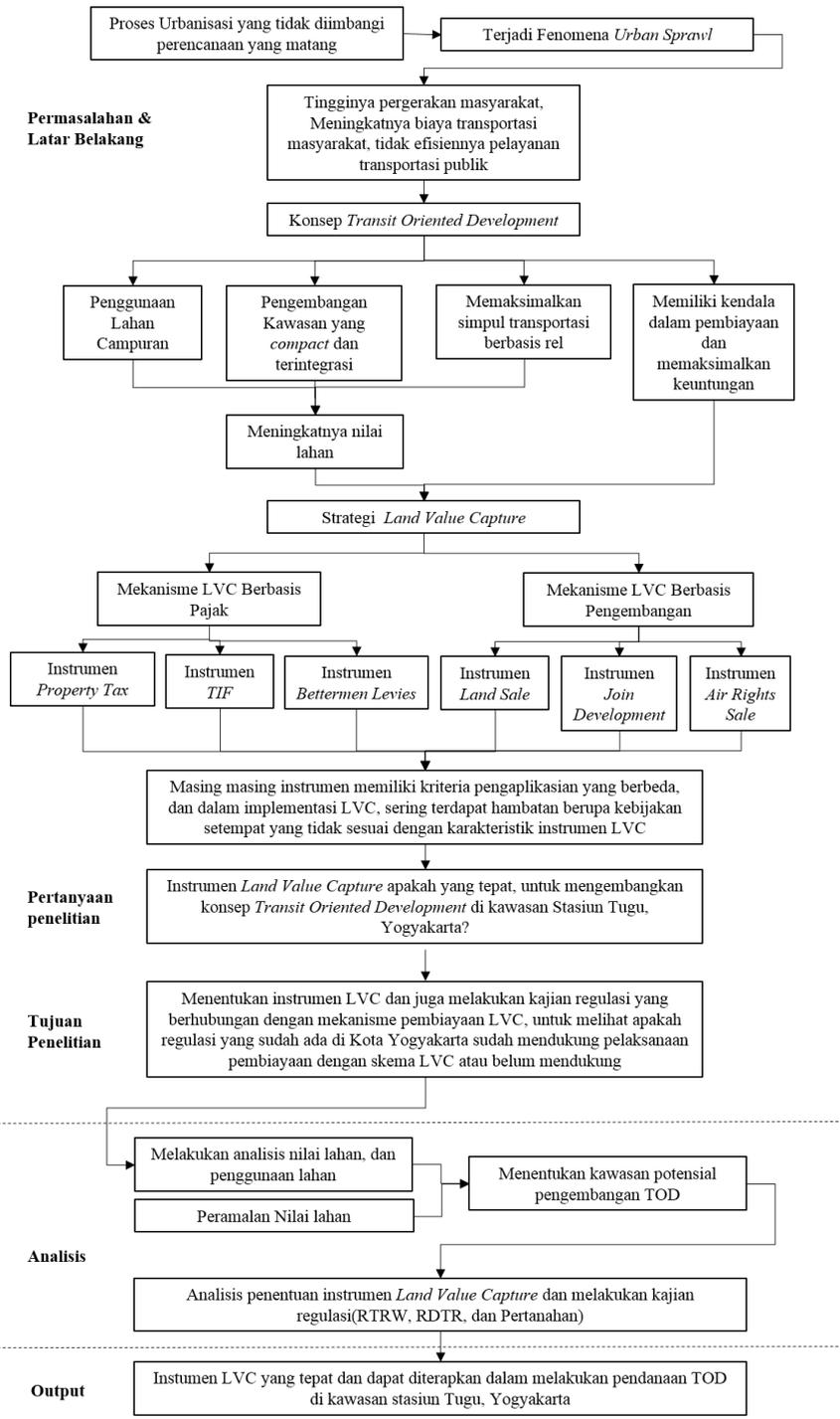
- a. Kajian terhadap nilai lahan dan penggunaan lahan disekitar stasiun Tugu
- b. Kajian terhadap regulasi terkait dengan RTRW, dan juga regulasi terkait pertanahan dan properti
- c. Kajian terhadap instrumen LVC yang cocok diterapkan di sekitar kawasan stasiun Tugu, Yogyakarta.

1.6. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran merupakan gambaran secara umum tentang penelitian yang dilakukan, mulai dari latar belakang, permasalahan, pertanyaan penelitian, tujuan penelitian, tahapan analisis, serta output dalam penelitian. Dalam penelitian ini, hal yang menjadi latar belakang penulis dalam melakukan penelitian adalah dengan melihat adanya proses urbanisasi yang menyebabkan terjadinya fenomena *urban sprawl*, yang berdampak pada pola pergerakan masyarakat, dan meningkatnya biaya transportasi masyarakat. Dampak dari *urban sprawl* tersebut dapat diselesaikan dengan menerapkan konsep pengembangan *transit oriented development*(TOD). Konsep TOD memiliki tiga kriteria, yaitu pengembangannya menggunakan penggunaan lahan campuran, kawasan yang *compact* dan terintergrasi, serta memaksimalkan simpul transportasi berbasis rel. Pengembangan TOD tentu dapat meningkatkan harga lahan kawasan TOD dan sekitarnya. Namun, pengembangan konsep TOD memiliki kendala dalam melakukan pembiayaan, dan dalam memaksimalkan peluang ekonomi yang terjadi dari peningkatan nilai lahan tersebut.

Untuk mengatasi kendala pembiayaan dan memaksimalkan peluang ekonomi, maka dapat diselesaikan mekanisme pembiayaan perolehan nilai lahan(LVC), dimana mekanisme LVC memaksimalkan peningkatan nilai lahan yang terjadi akibat adanya pembangunan, untuk melakukan pembiayaan pembangunan baru, dan juga pemeliharaan infrastruktur yang sudah ada. Dalam mekanisme LVC, terdapat banyak strategi atau instrumen yang dapat diimplementasikan. Masing masing dari instrumen tersebut memiliki fitur atau kriteria yang berbeda beda, sehingga dalam menggunakan mekanisme pembiayaan LVC, penting untuk melakukan kajian terkait instrumen apakah yang cocok diterapkan dalam kawasan pengembangan TOD. Oleh karenanya, muncul pertanyaan penelitian dalam penelitian ini yaitu, instrumen apakah yang tepat diimplementasi untuk melakukan pengembangan kawasan TOD, dengan tujuan penelitiannya yaitu menentukan instrumen yang tepat untuk melakukan pengembangan TOD.

Untuk menemukan instrumen yang tepat, maka terdapat empat analisis yang bisa dilakukan. Yang pertama adalah melakukan analisis nilai lahan dan penggunaan lahan, selanjutnya melakukan peramalan nilai lahan, setelah keduanya selesai, maka hasil peta dari analisis nilai lahan dan peramalan nilai lahan dapat di-*overlay* untuk menghasilkan kawasan potensial pengembangan TOD. Setelah menemukan kawasan potensial pengembangan TOD, maka dilanjutkan dengan melakukan analisis instrumen LVC yang tepat, serta melakukan kajian terkait regulasi yang dapat mendukung implementasi pengembangan TOD dan LVC. Setelah melakukan analisis tersebut, maka dapat dihasilkan instrumen LVC yang tepat bagi pengembangan TOD di kawasan Stasiun Tugu, Yogyakarta. **Gambar 1.2** akan menampilkan kerangka pikir dalam penelitian ini.



Sumber: Hasil Analisis Penulis, 2021

Gambar 1. 2
Kerangka Pemikiran

1.7. Metodologi Penelitian

1.7.1. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu (Sugiyono, 2015). Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui instrumen

Perolehan nilai lahan apa yang cocok diterapkan di kawasan Stasiun Tugu, Yogyakarta. Pada penelitian ini, digunakan metode kuantitatif. metode kuantitatif merupakan metode yang digunakan untuk mengkaji suatu sampel atau populasi dengan menggunakan serangkaian instrumen dalam pengumpulan data dan analisis yang bersifat kuantitatif (Sugiyono, 2015).

1.7.2. Objek Penelitian

Objek penelitian merupakan hal yang menjadi perhatian dalam sebuah penelitian, dan menjadi sasaran dalam penelitian untuk mendapatkan sebuah informasi. Objek penelitian juga dapat disebut sebagai sasaran ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu tentang suatu hal objektif, valid, dan reliabel tentang suatu hal (Sugiyono, 2015). Objek penelitian dalam penelitian ini adalah Stasiun Tugu dan Kawasan sekitarnya yang termasuk dalam lokasi penelitian.

1.7.3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam mendapatkan data yang dibutuhkan, maka diperlukan cara yang berbeda, yang bergantung pada jenis data. Untuk mendapatkan data primer, maka cara yang dilakukan adalah dengan wawancara, dan observasi. Sedangkan untuk data sekunder, maka cara yang dilakukan adalah dengan telaah dokumen, observasi melalui google earth, dan kajian literatur. Berikut ini merupakan penjelasan dari masing masing teknik pengumpulan data:

a. Sasaran Pertama Penentuan Kawasan Potensial

Dalam menyelesaikan sasaran pertama yaitu melakukan analisis terkait nilai lahan, penggunaan lahan, dan menentukan lokasi potensial disekitar stasiun tugu, Yogyakarta, dibutuhkan data harga lahan, penggunaan lahan dan tingkat aksesibilitas lahan terhadap fasilitas umum. Untuk mendapatkan data tersebut, maka teknik pengumpulan data yang digunakan adalah melakukan observasi melalui google earth untuk mendapatkan data aksesibilitas masing masing lahan. Untuk data nilai lahan, didapatkan dengan mengakses website kementerian ATR/BPN, dan selanjutnya melakukan digitasi nilai lahan menggunakan aplikasi GIS.

b. Sasaran Kedua Penentuan Instrumen LVC

Untuk menyelesaikan sasaran kedua yaitu menentukan instrumen LVC yang cocok diterapkan di kawasan Stasiun Tugu, maka dibutuhkan data terkait fitur instrumen LVC berbasis pajak dan berbasis pengembangan. Untuk mendapatkan data tersebut, teknik

pengumpulan data yang digunakan adalah melakukan telaah dokumen dan melakukan kajian literatur.

c. Sasaran Ketiga Kajian Regulasi

Untuk menyelesaikan sasaran ketiga yaitu melakukan kajian regulasi, maka dibutuhkan data terkait kebijakan penggunaan lahan, properti, zoning, dan pertanahan. Dalam mengumpulkan data data tersebut, maka teknik pengumpulan data yang digunakan adalah telaah dokumen RDTR, RTRW, PERDA, dan PERDA Istimewa.

1.7.4. Data Penelitian

Data penelitian yang digunakan penulis dalam melakukan analisis adalah data yang berkaitan dengan nilai lahan, aksesibilitas lahan, kebijakan daerah, dan dokumen dan jurnal yang berkaitan dengan LVC. **Tabel 1.1** akan menampilkan data yang digunakan dalam penelitian ini

Tabel 1. 1 Data Dalam Penelitian

Sasaran	Variabel penelitian	Nama data	Jenis Data	Teknik Pengumpulan data	Sumber
Melakukan analisis terkait kepemilikan dan nilai lahan disekitar stasiun Tugu, Yogyakarta	Nilai Lahan	Harga lahan berdasarkan pasar (ZNT)	Sekunder	Observasi Melalui Google Earth dan GIS	Website ATR/BPN
	Aksesibilitas	Jarak lahan ke stasiun			Citra Satelit dan Google Earth
		Jarak lahan mencapai fasilitas angkutan umum			
		Jarak lahan menuju jalan utama			
		Jarak Lahan menuju jalur pejalan kaki			
		Jarak lahan menuju pusat pemerintahan			
		Jarak lahan menuju fasilitas pendidikan			
		Jarak lahan menuju fasilitas kesehatan			
		Jarak lahan menuju pusat komersil			
Melakukan Audit Regulasi	Kebijakan	Kebijakan terkait penggunaan lahan	Sekunder	Telaah dokumen	RTRW, RDTR, PERDA No 08 Tahun 2010 , PERDA Istimewa No 01 Tahun 2017, PERDA No
		Kebijakan terkait Properti			
		Kebijakan Terkait Zoning kawasan			
		Kebijakan terkait pertanahan			

Sasaran	Variabel penelitian	Nama data	Jenis Data	Teknik Pengumpulan data	Sumber
					02 Tahun 2011
Menentukan Instrumen LVC yang cocok	Jenis LVC berbasis Pajak dan tidak berbasis pajak	Instrumen LVC berbasis pajak atau tidak berbasis pajak	Sekunder	Telaah dokumen dan Kajian literatur	Dokumen dan jurnal terkait LVC

Sumber: Analisis Penulis, 2021

1.7.5. Teknik Analisis Data

Teknik Analisis yang dipakai dalam melakukan penelitian ini adalah analisis overlay, regresi, dan deskriptif. Masing masing dari teknik analisis tersebut akan digunakan untuk menyelesaikan masing masing analisis dalam penelitian. Berikut ini merupakan penjelasan analisis yang dilakukan dalam penelitian.

A. Analisis Kawasan Potensial

Analisis pertama yang dilakukan yaitu analisis nilai lahan dan penggunaan lahan, serta menentukan lokasi potensial pengembangan TOD. Teknik analisis yang digunakan untuk menyelesaikan sasaran pertama adalah teknik analisis *overlay*. Teknik analisis *overlay* merupakan proses penggabungan antara dua peta tematik, yang memiliki area yang sama dan menghamparkan satu dengan yang lain, untuk menciptakan satu layer peta baru (Handayani, 2005). Data yang digunakan adalah data harga lahan, dan penggunaan lahan. Hasil dari analisis ini adalah Klasifikasi nilai lahan yang berada dalam kawasan penelitian.

Selain itu, teknik analisis yang digunakan untuk menyelesaikan analisis kawasan potensial adalah teknik analisis regresi. Analisis regresi merupakan model regresi linear dengan 1 variabel dependen kontinu beserta dua atau lebih variabel independen kontinu dan/atau kategorik (Harlan, 2018). Regresi linear berganda adalah teknik analisis yang dapat menjelaskan hubungan antara dua peubah yang memiliki hubungan sebab akibat (Sulistiyono, 2017). Adapun rumus dari teknik analisis regresi linear berganda adalah

$$Y = \beta_0 + \beta_1X_1 + \beta_2X_2 + \dots + \beta_nX_n + \epsilon_i$$

Dengan:

Y = Variabel tetap

β = Koefisien regresi variabel independen

X = Variabel bebas

ϵ_i = Nilai kesalahan

Data yang digunakan untuk melakukan teknik analisis regresi adalah harga lahan, dan tingkat aksesibilitas lahan menuju fasilitas umum. Dalam menentukan kawasan potensial, juga dilakukan dengan melihat potensi pengembangan lahan kosong dengan melakukan identifikasi lahan kosong dalam kawasan penelitian.

B. Analisis Penentuan Instrumen LVC

Analisis kedua yaitu menentukan instrumen LVC yang tepat, dan dapat digunakan di kawasan Stasiun Tugu, Yogyakarta. Dalam menyelesaikan analisis kedua, maka dilakukan penentuan penggunaan lahan. Penentuan penggunaan lahan tersebut dilakukan pada kawasan potensial yang sudah ditentukan sebelumnya. Penentuan penggunaan lahan tersebut dilakukan dengan teknik analisis *overlay*, dan telaah dokumen RDTR Kota Yogyakarta tahun 2015 – 2035. Setelah itu, dilakukan penentuan instrumen LVC yang tepat untuk digunakan dalam masing masing arahan penggunaan lahan, dengan teknik analisis deskriptif, dengan melakukan perbandingan antara karakteristik penggunaan lahan, dan juga karakteristik instrumen LVC. Data yang digunakan dalam menyelesaikan analisis ini adalah batas kawasan potensial, peraturan zoning dalam RDTR Kota Yogyakarta, dan fitur yang terdapat dalam masing masing instrumen LVC.

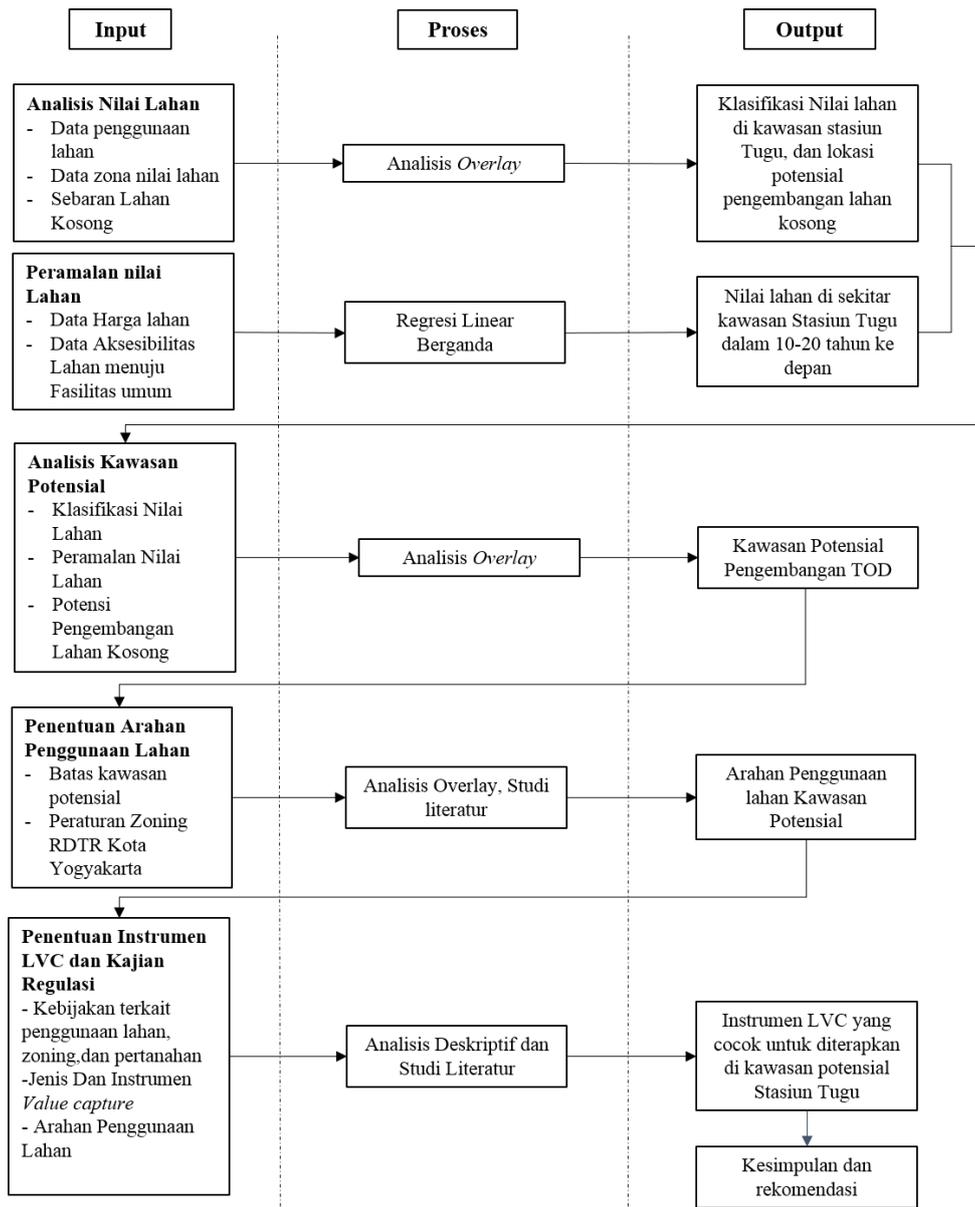
C. Analisis Kajian Regulasi

Analisis ketiga adalah analisis kajian regulasi, yang dilakukan untuk melihat regulasi yang terdapat di Kota Yogyakarta yang berhubungan dengan pengembangan TOD dan LVC. Regulasi yang dikaji dalam penelitian ini adalah PERDA No. 02 Tahun 2021 tentang RTRW Kota Yogyakarta Tahun 2021 – 2041, PERDA No. 01 Tahun 2015 Tentang RDTR Kota Yogyakarta, PERDA Istimewa Provinsi DIY No. 01 Tahun 2017 Tentang Pengelolaan Dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan Dan Tanah Kadipaten, PERDA No. 08 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, dan PERDA Kota Yogyakarta No. 02 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan. Analisis kajian regulasi akan diselesaikan menggunakan teknik analisis deskriptif.

1.7.6. Kerangka Analisis

Kerangka analisis merupakan tahapan dari analisis yang dilakukan dalam penelitian, untuk mencapai tujuan penelitian. Dalam kerangka analisis terdapat tiga bagian, yaitu bagian *input*, proses, dan *output*. Dalam penelitian ini, analisis pertama yang dilakukan adalah analisis nilai lahan dengan menggunakan data penggunaan lahan data penggunaan lahan, data zona nilai lahan, dan sebaran lahan kosong, yang akan diproses dengan analisis *overlay* dan menghasilkan *output* klasifikasi nilai lahan, dan lokasi potensial pengembangan lahan kosong. Selanjutnya, dilakukan analisis peramalan nilai lahan dengan teknik analisis regresi linear berganda, dan dihasilkan nilai lahan di kawasan stasiun Tugu dalam 10 – 20 tahun mendatang.

Hasil dari klasifikasi nilai lahan, lokasi potensial pengembangan lahan kosong, dan peramalan nilai lahan dianalisis menggunakan teknik analisis *overlay*, dan dihasilkan kawasan potensial pengembangan TOD. Lalu, kawasan potensial pengembangan TOD dianalisis dengan RDTR kota Yogyakarta dengan teknik analisis *overlay*, dan studi literatur, dan dihasilkan arahan penggunaan lahan dalam kawasan potensial pengembangan TOD. Selanjutnya, untuk menentukan instrumen LVC yang tepat, hasil dari arahan penggunaan lahan dianalisis dengan kajian literatur terkait LVC, dan dikaitkan dengan regulasi di Kota Yogyakarta. Analisis yang dilakukan adalah analisis deskriptif dan studi literatur, dan menghasilkan instrumen LVC yang tepat untuk diterapkan di kawasan potensial pengembangan TOD. Setelah menemukan instrumen yang tepat, maka dapat dibuat kesimpulan penelitian, dan rekomendasi untuk penelitian berikutnya. **Gambar 1.3** akan menampilkan kerangka analisis yang menjabarkan tahapan analisis dalam pelaksanaan penelitian ini.



Sumber: Analisis Penulis, 2021

Gambar 1. 3 Kerangka Analisis

1.8. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan laporan tugas akhir ini terdiri dari 5 (lima) bab, yang terdiri dari bagian pendahuluan, kajian pustaka, gambaran umum, analisis instrumen LVC, dan penutup.

BAB I PENDAHULUAN

Bab Bab ini berisikan tentang 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 laporan.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Bab ini berisikan tentang telaah pustaka *transit oriented development*, perolehan nilai lahan, dan pengaplikasian LVC dalam pengembangan TOD, sehingga dapat ditemukan variabel-variabel yang dapat mendukung serta digunakan dalam penelitian

BAB III GAMBARAN UMUM

Bab ini menguraikan tentang gambaran umum lokasi penelitian yang meliputi kondisi fisik dan non fisik, disekitar kawasan stasiun Tugu, Yogyakarta

BAB IV ANALISIS INSTRUMEN Land Value Capture DALAM PENGEMBANGAN TOD DI KAWASAN STASIUN TUGU, YOGYAKARTA

Bab ini berisi tentang seluruh analisis yang dilakukan terhadap data-data yang telah diperoleh dan diolah. Analisis yang dilakukan, yaitu mengenai nilai lahan, penggunaan lahan, dan kajian regulasi. Teknik analisis yang digunakan pada bagian ini adalah analisis *overlay*, regresi linear berganda, dan deskriptif. Pada bagian akhir terdapat temuan studi yaitu ringkasan dari hasil penelitian.

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

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