

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Menurut *World Economic Forum* (WEF) yang dikutip dari Maryaningsih *et al.* (2014), tingkat daya saing Indonesia masih tertinggal jika ditinjau dari 12 pilar perkembangan daya saing yang diamati dari tahun 2005-2012. Laporan WEF menunjukkan bahwa kendala struktural pengembangan daya saing Indonesia masih seputar pada tiga pilar, yakni pilar infrastruktur, pilar kesiapan teknologi, dan pilar inovasi. Pilar infrastruktur mewakili rendahnya kondisi jalan, bandara, pelabuhan, kereta hingga pasokan listrik. Pilar teknologi dan inovasi berkaitan dengan kemampuan pemanfaatan teknologi serta daya inovasi yang rendah. Data WEF pada tahun 2012-2019 menunjukkan Indonesia belum mampu menduduki peringkat 30 besar se-Asia terkait daya saing dan masih dibawah Malaysia dan Singapura yang menduduki 25 besar. Berdasarkan data tersebut, dapat dikatakan bahwa Indonesia masih belum menemukan solusi yang tepat dalam mengatasi permasalahan pada tiga pilar tersebut.

Permasalahan utama dari tiga pilar tersebut adalah terkait dengan pemerataan pembangunan di Indonesia yang masih menimbulkan ketimpangan. Hal tersebut didukung dengan pernyataan Weil (2009) dalam buku "*Economic Growth*", bahwa dalam konteks antar negara, perbedaan pertumbuhan ekonomi dipengaruhi oleh disparitas ketersediaan kapital fisik dan *human capital*. Kesenjangan penyediaan infrastruktur dengan tuntutan kebutuhannya di Indonesia dapat berimplikasi pada kegagalan dalam mengurangi ketimpangan pertumbuhan ekonomi (Chotia & Rao, 2017). Kendala pemerataan pembangunan tersebut berkaitan dengan keterbatasan dalam sumber pendanaan infrastruktur di Indonesia yang hanya mengandalkan APBN dan APBD setempat. Selain itu, konflik koordinasi oleh para pemangku kepentingan menjadikan proyek pembangunan sering kali mundur dari target pelaksanaan sehingga menambah waktu dan biaya.

Land Value Capture (LVC) merupakan salah satu alternatif pendanaan infrastruktur yang memanfaatkan pertambahan nilai lahan sebagai sumber pembiayaan dalam meningkatkan akses lahan dan pembangunan pada wilayah tertentu (Medda, 2012). Pertambahan nilai lahan biasanya bersumber dari investasi infrastruktur publik, tingkat layanan publik, dan manajemen penggunaan lahan yang mendorong peningkatan populasi penduduk sehingga kebutuhan akan lahan meningkat (Walters, 2012). Penerapan LVC umumnya diterapkan pada wilayah-wilayah dengan tingkat

pembangunan yang tinggi untuk membiayai infrastruktur baru atau membiayai pengelolaan infrastruktur eksisting. LVC dapat menjadi alternatif pembiayaan infrastruktur di Indonesia sehingga sumber pembiayaan infrastruktur tidak hanya dibebankan pada APBN dan APBD yang telah dianggarkan. Namun penerapan LVC menjadi tantangan bagi wilayah yang baru berkembang dan minim pembangunan. Beberapa peruntukan kawasan investasi di Indonesia saat ini mengalami permasalahan pembangunan yang menyebabkan kawasan tersebut tidak dapat berkembang sesuai dengan fungsinya. Salah satu kawasan investasi yang mengalami masalah pembangunan yakni Kawasan Perdagangan Bebas Dompok, Tanjung Pinang.

1.2 Pertanyaan Penelitian

Dalam menjalankan pengembangan percepatan investasi di Kawasan Perdagangan Bebas Dompok, Tanjung Pinang diperlukan penyediaan infrastruktur untuk mendukung tujuan tersebut. Para peneliti telah menyarankan bahwa proyek infrastruktur yang menarik dapat mendatangkan kesempatan pada investasi baru (Graham, 2000). Namun Tanjung Pinang khususnya Kawasan Perdagangan Bebas Dompok belum mampu menangkap peluang yang ada dengan penyediaan infrastruktur memadai. Salah satu penyebab dari terhambatnya pengadaan infrastruktur di Dompok adalah keterbatasan finansial pemerintah dalam mendanai penyediaan infrastruktur. Berdasarkan RPJMN 2020-2024, kebutuhan investasi infrastruktur diperkirakan mencapai Rp6.445 T dengan dana dari APBN dan BUMN hanya mampu menutupi masing-masing sebesar 37% dan 21% sedangkan swasta sebesar 42%. Oleh sebab itu, diperlukan alternatif skema pendanaan dalam penyediaan infrastruktur di Kawasan Perdagangan Bebas Dompok, Tanjung Pinang. Salah satu skema pendanaan yang mungkin dapat diterapkan adalah *Land Value Capture*. Dalam pengimplementasian LVC, umumnya terdapat beberapa hambatan antara lain kebijakan pemerintah yang tidak mendukung skema pendanaan LVC, koordinasi antar *stakeholders* yang belum terkelola dengan baik, hingga kurangnya pemahaman akan skema pendanaan LVC itu sendiri. Penerapan LVC umumnya diterapkan pada wilayah-wilayah dengan tingkat pembangunan yang tinggi. Hal tersebut bertentangan dengan kondisi Kawasan Perdagangan Bebas Dompok yang minim pembangunan.

Oleh karenanya, diperlukan suatu kajian yang mengidentifikasi faktor-faktor apa saja yang mampu mendukung keberhasilan penerapan skema pendanaan LVC yang sesuai dengan potensi dan menjawab tantangan pengembangan pembangunan Kawasan Perdagangan Bebas Dompok, Tanjung Pinang. Berdasarkan uraian tersebut maka pertanyaan penelitian ini adalah ***“Bagaimana skema pendanaan LVC yang tepat dalam mendukung potensi dan menjawab tantangan pembangunan di Kawasan Perdagangan Bebas Dompok, Tanjung Pinang?”***

1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian

Berdasarkan latar belakang serta rumusan masalah penelitian, maka dirumuskan tujuan dan sasaran dalam penelitian ini sebagai berikut:

1.3.1 Tujuan

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji penerapan skema pendanaan *Land Value Capture* dalam mendukung pengembangan investasi berdasarkan persepsi *stakeholder* di Kawasan Perdagangan Bebas Dompok, Tanjung Pinang.

1.3.2 Sasaran

Sasaran penelitian untuk mencapai tujuan adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan identifikasi penerapan *Land Value Capture* pada rencana pengembangan kawasan industri di Kawasan Perdagangan Bebas Dompok, Tanjung Pinang
- b. Melakukan identifikasi peran pemangku kepentingan dalam mewujudkan *Land Value Capture* di Kawasan Perdagangan Bebas Dompok, Tanjung Pinang
- c. Melakukan analisis penerapan skema *Land Value Capture* berdasarkan kondisi eksisting di Kawasan Perdagangan Bebas Dompok, Tanjung Pinang
- d. Melakukan tinjauan terhadap hasil temuan studi melalui sintesa analisis

1.4 Ruang Lingkup Penelitian

1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah pada penelitian ini adalah berada pada Kawasan Perdagangan Bebas Dompok, Kota Tanjung Pinang, Provinsi Kepulauan Riau. Kawasan Perdagangan Bebas Dompok memiliki luas wilayah 884,43 Ha. Berikut merupakan batas kawasan administrasi lokasi penelitian:

- Sebelah Utara : Kota Tanjung Pinang
- Sebelah Timur : Kota Tanjung Pinang
- Sebelah Barat : Pulau Dompok
- Sebelah Selatan : Laut Cina Selatan



Gambar 1.1 Peta Kawasan Perdagangan Bebas Dompok
 Sumber: BP Bintang Wilayah Kota Tanjung Pinang, 2017

1.4.2 Ruang Lingkup Substansi

Penelitian ini berfokus pada menentukan faktor-faktor keberhasilan penyelenggaraan alternatif pembiayaan infrastruktur dengan skema pendanaan *Land Value Capture* pada wilayah yang relatif minim pembangunan namun memiliki potensi ekonomi. Berikut ini merupakan beberapa fokus pembahasan:

a. Kajian terhadap penerapan *land value capture* pada rencana pembangunan kawasan industri

Kawasan Perdagangan Bebas Dompok secara eksisting masih minim pembangunan dan belum terdapat riwayat penerapan LVC yang telah terlaksana sebelumnya. Oleh sebab itu, penelitian ini mengkaji pada rencana pembangunan kawasan industri di Kawasan Perdagangan Bebas Dompok untuk menemukenali konsep dan inovasi penerapan LVC yang akan diterapkan. Kajian ini hanya berfokus untuk menguji penerapan LVC dalam mempercepat berfungsinya Kawasan Dompok sebagai kawasan perdagangan bebas.

b. Kajian terhadap hubungan antar-*stakeholder* yang dapat mempengaruhi pelaksanaan *land value capture*

Kajian ini meninjau kondisi *stakeholder* pada Kawasan Perdagangan Bebas Dompok yang memiliki pola kelembagaan dan cara kerja pemerintahan tersendiri

c. Kajian terhadap faktor-faktor keberhasilan penerapan *land value capture*

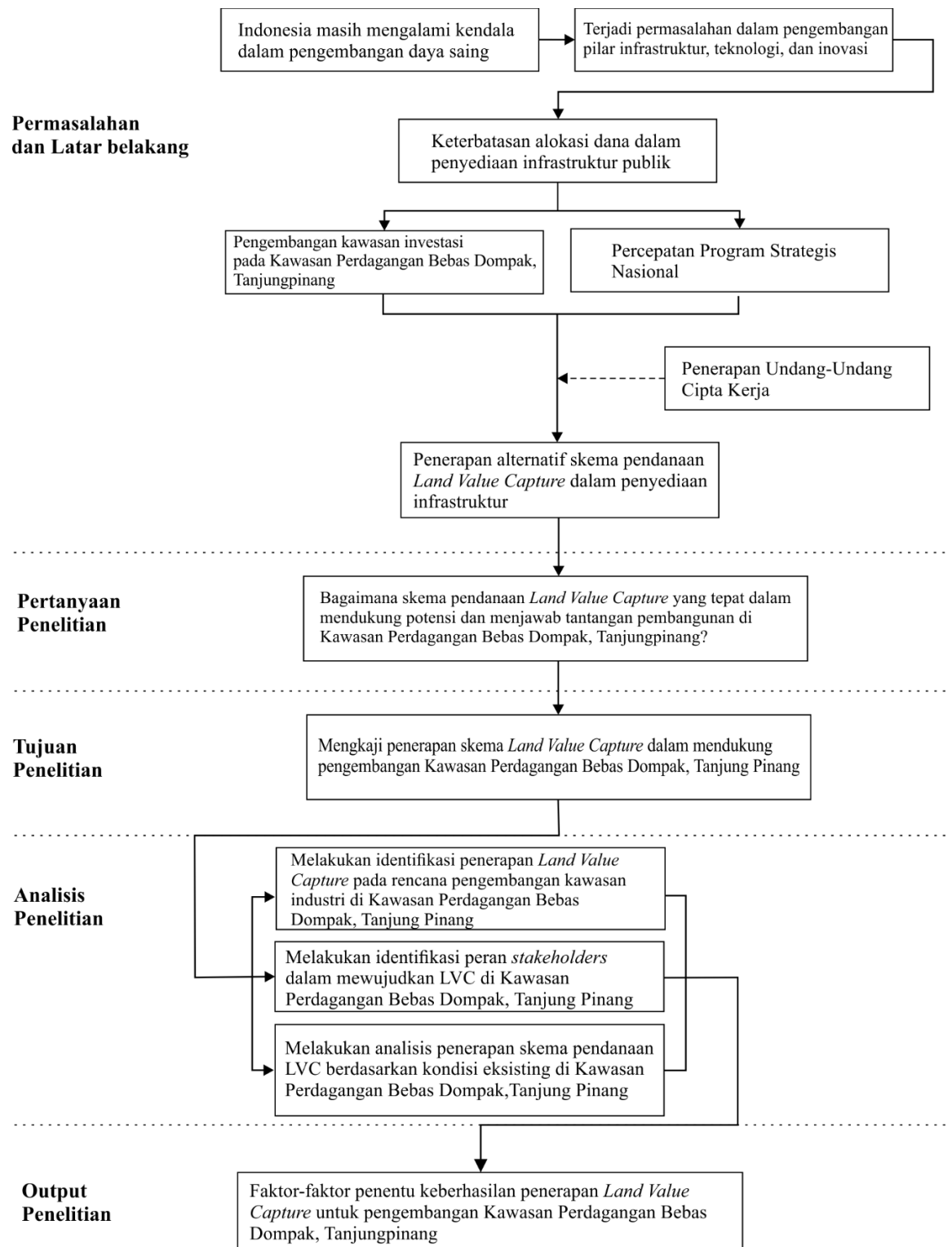
Kajian ini meninjau faktor-faktor keberhasilan berdasarkan kriteria-kriteria ideal penerapan LVC yang dibandingkan dengan persepsi para pemangku kepentingan setempat.

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi penulis, Badan Pengelola Tanjung Pinang, serta bagi akademisi.

- a. Bagi penulis, penelitian ini memberikan wawasan dalam mengembangkan ilmu pengetahuan yang telah dipelajari selama perkuliahan, terutama terkait alternatif pendanaan infrastruktur dengan skema *Land Value Capture*.
- b. Bagi Badan Pengelola Tanjung Pinang, penelitian ini dapat dijadikan sebagai pertimbangan dalam menyiapkan alternatif skema pendanaan infrastruktur di Tanjung Pinang dengan menggunakan pendekatan *Land Value Capture*.
- c. Bagi akademisi, penelitian ini mampu dijadikan pertimbangan dalam menyusun pengaplikasian skema pendanaan LVC yang tepat pada wilayah yang minim pembangunannamun memiliki potnsi ekonomi.

1.6 Kerangka Pikir Penelitian



Gambar 1.2 Diagram Kerangka Pikir

Sumber: Hasil Analisis Penulis, 2022

1.7 Metode Penelitian

1.7.1 Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu cara-cara ilmiah untuk memperoleh data yang valid dengan tujuan mendeskripsikan, membuktikan, mengembangkan dari suatu temuan pengetahuan dan teori untuk memahami, memecahkan, dan mengantisipasi permasalahan di kehidupan manusia (Sugiyono, 2015). Terdapat dua jenis metode penelitian secara umum yakni metode penelitian kuantitatif dan metode penelitian kualitatif. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian campuran. Tujuan dari penggunaan metode penelitian kuantitatif adalah untuk memperoleh hasil penelitian yang akurat dan objektif. Penggunaan metode kuantitatif digunakan untuk mengidentifikasi kondisi eksisting berdasarkan kriteria yang telah disusun untuk kemudian dijadikan dasar dalam penentuan faktor penentu pengembangan LVC pada kawasan industri di Kawasan Perdagangan Bebas Dompok. Penggunaan metode kualitatif digunakan sebagai data pendukung untuk memperkuat gambaran kondisi eksisting pada lokasi penelitian yang mempengaruhi hasil dari penelitian

1.7.2 Objek Penelitian

Objek penelitian merupakan suatu objek, atau kegiatan yang memiliki variasi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 2014). Dengan demikian, objek penelitian digunakan sebagai sasaran ilmiah untuk mendapatkan data dengan maksud dan tujuan tertentu dari suatu hal secara objektif, valid, dan reliabel (Sugiyono, 2015). Objek dalam penelitian ini adalah para pemangku kepentingan yang terlibat dalam pengembangan Kawasan Perdagangan Bebas Dompok.

1.7.3 Data Penelitian

Penyusunan kebutuhan data digunakan agar pengumpulan data sesuai dengan tujuan dan sasaran penelitian. Kebutuhan data disusun berdasarkan sasaran dan variabel penelitian. Berikut merupakan data yang diperlukan dalam penelitian ini.

Tabel 1.1 Kebutuhan dan Jenis data

Sasaran	Variabel	Kebutuhan Data	Tahun	Jenis Data	Teknik Pengumpulan	Sumber
Melakukan identifikasi penerapan <i>Land Value Capture</i> pada rencana pengembangan kawasan industri di Kawasan Perdagangan Bebas Dompok, Tanjung Pinang	Aksesibilitas	Rencana Pengembangan Aksesibilitas	2022	Sekunder	Telaah Dokumen	BP Tanjung Pinang BP Tanjung Pinang
	Karakteristik Fisik	Rencana dan tahapan pengembangan kawasan	2022			
	Kebijakan Pemerintah	Rencana Kebijakan Fiskal dan non-Fiskal Kawasan Industri	2022	Sekunder	Telaah Dokumen	
	Sosial Ekonomi	Dokumen Kelayakan Pelaksanaan Proyek	2022			
Melakakuan identifikasi peran <i>stakeholders</i> dalam mewujudkan <i>Land Value Capture</i> di Kawasan Perdagangan Bebas Dompok, Tanjung Pinang	Kebijakan Pemerintah	Tupoksi Stakeholder pengembangan Kawasan Perdagangan Bebas Dompok	2022	Sekunder	Telaah Dokumen	BP Tanjung Pinang, Dinas PUPR Tpi, ATR BPN Tpi, DPMPTS P Tpi, Bapelitbang Tpi
	Kondisi Eksisting Peranan <i>Stakeholder</i> Pemerintah	Pengaruh Kepentingan	2022	Primer	Kuesioner	
		Pengaruh Kekuasaan				

Sasaran	Variabel	Kebutuhan Data	Tahun	Jenis Data	Teknik Pengumpulan	Sumber
Melakukan analisis penerapan skema <i>Land Value Capture</i> berdasarkan kondisi eksisting di Kawasan Perdagangan Bebas Dompok, Tanjung Pinang	Kondisi dan Karakteristik Wilayah	Kebijakan Lingkungan	2022	Primer	Kuesioner	BP Tanjung Pinang, Dinas PUPR Tpi, ATR BPN Tpi, DPMPTS P Tpi, Bapelitbang Tpi
		Kapasitas Kelembagaan	2022	Primer	Kuesioner	
		Kondisi Penduduk	2022	Primer	Kuesioner	
		Potensi Pengembangan Sektor Bisnis	2022	Primer	Kuesioner	
		Potensi Pengembangan Sektor Developer	2022	Primer	Kuesioner	
		Potensi Pengembangan Sektor Publik	2022	Primer	Kuesioner	

Sumber: Hasil Analisis Penulis, 2022

1.7.4 Teknik Pengumpulan Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Berdasarkan tabel kebutuhan dan jenis data, kemudian dilanjutkan kedalam pengumpulan data. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini antara lain telaah dokumen, studi literatur, dan kuesioner. Berikut penjelasan dari masing-masing teknik pengumpulan data tersebut:

1. Teknik Pengumpulan Data Primer

- **Kuesioner**

Teknik pengumpulan data kuesioner dilakukan dengan memberikan sejumlah pertanyaan beserta pilihan jawaban kepada responden dengan metode *purposive sampling*. Metode tersebut digunakan untuk memperoleh data yang ditujukan kepada pemangku kepentingan pengembangan Kawasan Perdagangan Bebas Dompok, Tanjung Pinang. Kuesioner digunakan untuk memperoleh gambaran kondisi dan karakteristik wilayah lokasi studi saat ini yang mencakup kapasitas kelembagaan, potensi pengembangan bisnis, potensi pengembangan sektor developer, potensi pengembangan sektor publik, serta pengaruh kepentingan dan kekuasaan antar stakeholder. Keterbatasan studi pada penelitian ini adalah pengumpulan data hanya melibatkan *stakeholder* pemerintah dan belum melibatkan pihak swasta pengembang, investor, masyarakat, dan pasar. Oleh sebab itu, data yang diperoleh serta penelitian yang dihasilkan hanya mengacu kepada perspektif *stakeholder*.

- **Purposive Sampling**

Menurut Sugiyono (2008), *purposive sampling* merupakan teknik pengambilan sampel yang didasarkan pada penentuan kriteria-kriteria tertentu. Pertimbangan penentuan sampel didasarkan pada subjektif peneliti dalam menentukan cakupan penelitian sehingga tidak semua anggota populasi memiliki peluang yang sama (Amanullah, 2017). Kriteria pemilihan sampel pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

Tabel 1.2 Tabel Kriteria dan Justifikasi

Narasumber	Kriteria	Justifikasi
BP Tanjung Pinang	• Menduduki jabatan tertentu dalam instansi • Berperan dalam pengembangan lokasi penelitian • Memahami penerapan pajak pada lokasi penelitian • Memahami kondisi dan karakteristik wilayah penelitian	• Pihak yang memiliki otoritas pengembangan kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas di Tanjung Pinang • Memahami kondisi pengembangan kawasan
Dinas PUPR Tanjung Pinang	• Menduduki jabatan tertentu dalam instansi • Memahami kebijakan pengembangan lokasi studi	• Memahami arahan kebijakan pemerintah pusat dalam pengembangan investasi di

Narasumber	Kriteria	Justifikasi
	Memahami kondisi dan karakteristik wilayah penelitian	kawasan perdagangan bebas
Bappelitbang Kota Tanjung Pinang	- Menduduki jabatan tertentu dalam instansi - Berperan dalam pengembangan lokasi penelitian - Memahami kondisi dan karakteristik wilayah penelitian	Pihak yang terlibat dalam penyusunan masterplan Kawasan Perdagangan Bebas Dompok
ATR/BPN Kota Tanjung Pinang	- Menduduki jabatan tertentu dalam instansi - Memahami urusan pertanahan dan penguasaan lahan - Berperan dalam pengembangan lokasi penelitian - Memahami kondisi dan karakteristik wilayah penelitian	Pihak yang memiliki otoritas di bidang pertanahan dimana berperan dalam pengeluaran sertifikat tanah dan zona nilai tanah (ZNT)
DPMPSTP Tanjung Pinang	- Menduduki jabatan tertentu dalam instansi - Memahami kondisi iklim penanaman modal pada lokasi penelitian - Memahami potensi dan tantangan penanaman modal pada lokasi penelitian	Pihak yang memiliki peran dalam memberikan pelayanan perizinan berusaha secara terpadu

Sumber: Amanullah (2017) dimodifikasi, 2022

2. Teknik Pengumpulan Data Sekunder

- Studi Literatur**

Studi literatur dilakukan untuk menelaah serta mendalami teori, konsep, *best practices*, dan/atau informasi lainnya yang relevan dengan bidang penelitian. Sumber informasi literatur yang akan didalami antara lain melalui buku-buku, hasil penelitian terdahulu, dan artikel terpercaya yang relevan dan didapat dari berbagai sumber publikasi.

- Telaah Dokumen**

Telaah dokumen dilakukan untuk mengumpulkan data-data yang bersumber dari pemerintah. Data-data tersebut memuat dokumen kebijakan, regulasi, kaidah, serta

pedoman dalam pengembangan Kawasan Perdagangan Bebas Dompok, Tanjung Pinang yang relevan dengan penelitian yang dilakukan.

1.7.5 Teknik Analisis

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif, analisis skoring, dan pengelompokan dan pengkodean data. Berikut penjelasan dari masing-masing teknik analisis:

- **Analisis Deskriptif**

Analisis deskriptif adalah suatu metode penelitian yang digunakan untuk memberikan gambaran terhadap subjek penelitian berdasarkan data variabel yang telah didapatkan. Analisis dilakukan berdasarkan data hasil telaah dokumen yang telah dilakukan kemudian disajikan dalam bentuk gambaran ringkas sesuai dengan kriteria-kriteria yang disusun sebelumnya. Analisis deskriptif digunakan untuk mengetahui gambaran rencana pengembangan kawasan industri di Kawasan Perdagangan Bebas Dompok, Tanjung Pinang serta melihat keterkaitan hubungan antarstakeholder pada lokasi setempat.

- **Analisis Skoring**

Analisis skoring adalah pemberian pembobotan terhadap kriteria-kriteria yang dianggap paling berpengaruh terhadap hasil penelitian. Melalui penerapan teknik skoring, para responden diberikan kesempatan lebih untuk dapat menentukan skor pada kriteria-kriteria yang diterapkan sebelumnya (Mikkelsen, 2003). Kriteria-kriteria yang menjadi acuan dalam hasil penelitian ini bersumber dari penelitian-penelitian terdahulu yang relevan dengan topik penelitian. Pada penelitian ini, analisis skoring digunakan untuk menentukan kriteria yang perlu dipenuhi dalam penerapan *land value capture* yang akan diterapkan di Kawasan Perdagangan Bebas Dompok, Tanjung Pinang. Skor yang digunakan pada penelitian ini adalah antara 1-3 pada masing-masing kriteria yang diajukan.

Nilai skor yang dihasilkan pada masing-masing indikator mengindikasikan kondisi eksisting pada lokasi penelitian. Kemudian setelah diketahui kondisi eksisting melalui kriteria yang dibentuk kemudian dibandingkan dengan kriteria-kriteria ideal lokasi dilaksanakannya LVC. Adapun keterangan skor 1-3 pada kuesioner yang diberikan pada penelitian ini adalah sebagai berikut

- Skor 1 : Rendah
- Skor 2 : Sedang
- Skor 3 : Tinggi

Berdasarkan skor tersebut kemudian pada masing-masing kriteria dilakukan penjumlahan skor tiap-tiap narasumber yang berjumlah 5 narasumber untuk menyimpulkan penilaian

masing-masing kriteria. Adapun perhitungan terkait keterangan jumlah total masing-masing kriteria tersebut adalah sebagai berikut

Diketahui:

$$\text{Range} = X_{\text{maks}} - X_{\text{min}}$$

$$= 15 - 5 = 10$$

$$\text{Mean} = (X_{\text{maks}} + X_{\text{min}}) / 2$$

$$= (15 + 5) / 2 = 10$$

$$\text{SD} = \text{Range} / 6$$

$$= 10 / 6 = 1,67$$

Keterangan Kelompok	Perhitungan
Rendah	$X < M - 1SD$ $X < 10 - 1,67$ $X < 8,33$
Sedang	$M - 1SD \leq X < M + 1SD$ $10 - 1,67 \leq X < 10 + 1,67$ $8,33 \leq X < 11,67$
Tinggi	$X \leq M + 1SD$ $X \leq 10 + 1,67$ $X \leq 11,67$

Selain perhitungan pada tiap kriteria, penelitian ini juga turut menyimpulkan keterangan pada masing-masing setiap kelompok kriteria yang telah disusun. Adapun perhitungan terhadap masing-masing kelompok kriteria adalah sebagai berikut:

Diketahui:

$$\text{Range} = X_{\text{maks}} - X_{\text{min}}$$

$$= 75 - 5 = 70$$

$$\text{Mean} = (X_{\text{maks}} + X_{\text{min}}) / 2$$

$$= (75 + 5) / 2 = 40$$

$$\text{SD} = \text{Range} / 6$$

$$= 70 / 6 = 11,67$$

Keterangan Kelompok	Perhitungan
Rendah	$X < M - 1SD$ $X < 40 - 11,67$ $X < 28,33$

Sedang	$M-1SD \leq X < M+1SD$ $40-11,67 \leq X < 40+11,67$ $28,33 \leq X < 51,67$
Tinggi	$X \leq M+1SD$ $X \leq 40+11,67$ $X \leq 51,67$

Identifikasi masing-masing kategori mengacu kepada penilaian masing-masing responden terhadap kondisi eksisting setempat. Kategori rendah mendeskripsikan kondisi eksisting yang berbeda dengan kriteria ideal yang diajukan pada kuesioner. Kategori rendah mendeskripsikan kondisi eksisting yang memiliki kemiripan dengan kriteria ideal yang diajukan pada kuesioner. Kriteria tinggi mendeskripsikan kondisi eksisting yang memiliki kesamaan dengan kriteria ideal yang diajukan pada kuesioner.

- **Analisis Pengelompokan dan Pengkodean Data**

Analisis pengelompokan dan pengkodean data digunakan untuk mengolah data kualitatif agar menjadi data yang dapat dipertanggungjawabkan serta memudahkan peneliti dalam membuat analisis. Menurut Moleong (2010), terdapat hal-hal yang perlu diperhatikan dalam mengolah hasil data kualitatif antara lain:

- Menelaah, memahami, mempelajari kembali hasil wawancara
- Mengelompokkan satuan yang mengandung makna tersendiri. Satuan-satuan tersebut yang belum terstruktur kemudian diperjelas menggunakan kode-kode sebagai berikut:

Keterangan:

- a: Jenis informasi dan nomor pertanyaan yang dijawab narasumber
- b: Sumber data diperoleh
- c: Urutan narasumber
- d: Paragraf informasi yang dituju

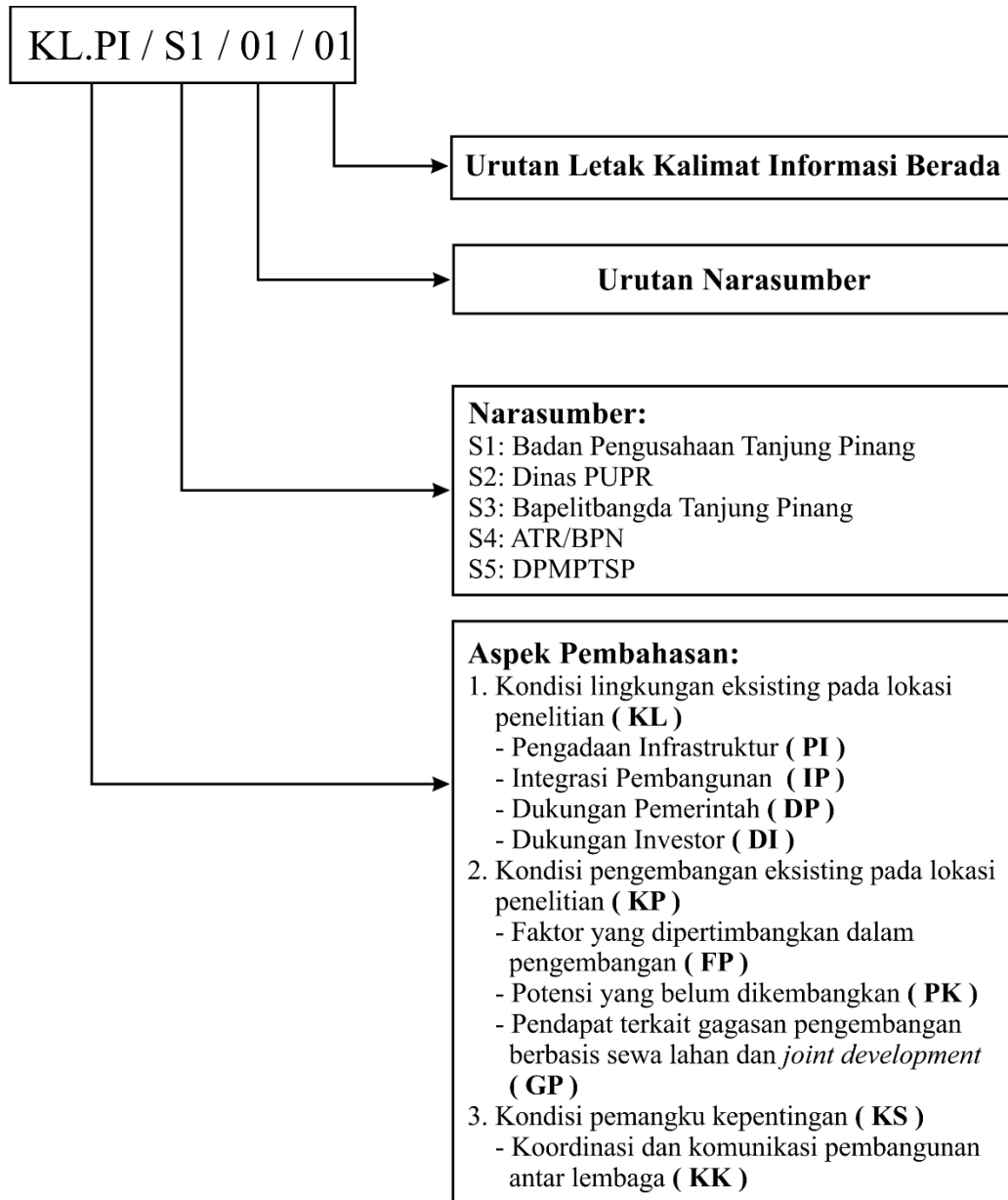
Setelah melakukan pengkodean terhadap data yang diperoleh dari hasil kuesioner terbuka kemudian data-data tersebut disusun kedalam tabel indeks pengolahan data yang digunakan untuk strukturisasi jawaban narasumber seperti pada tabel berikut:

Kondisi Eksisting Kawasan Perdagangan Bebas		
Nomor	Hasil Kuesioner Terbuka	Kode
1		a.../b.../c.../d...
2		

3		
dst.	(isi informasi)	(contoh: KL.PI/S1/01/01)

Sumber: Analisis Penulis, 2022

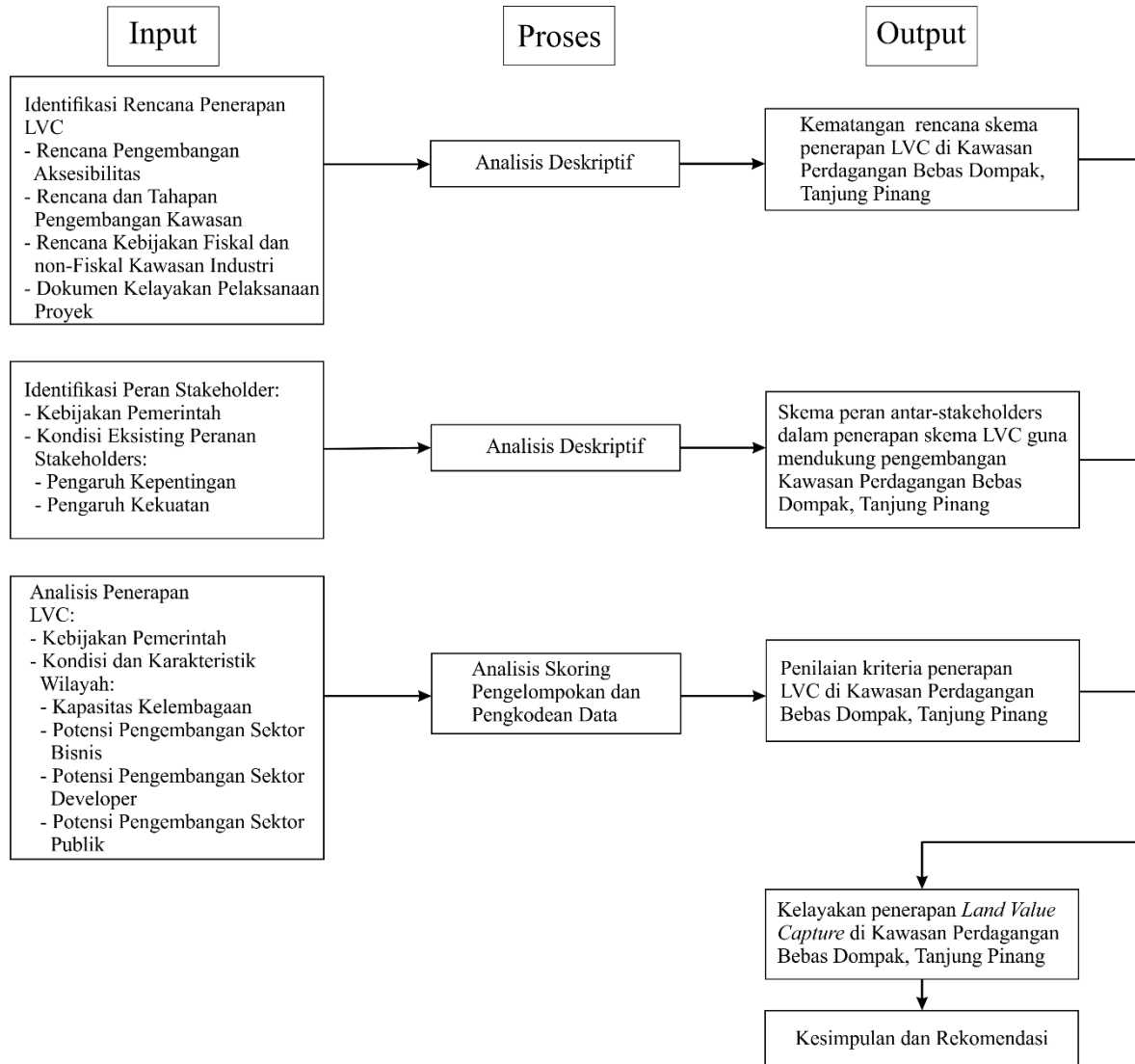
Adapun penjelasan terhadap pengkodean yang digunakan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:



Sumber: Analisis Penulis, 2022

1.7.6 Kerangka Analisis

Berikut merupakan diagram kerangka analisis yang menjelaskan tahapan-tahapan penelitian yang disusun berdasarkan Input, Proses, dan Output:



Gambar 1.3 Diagram Kerangka Analisis

Sumber: Analisis Penulis, 2022

1.8 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tugas akhir ini terdiri dari lima bab. Adapun pembahasan masing-masing bab tersebut adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang latar belakang penelitian, pertanyaan penelitian tujuan dan sasaran penelitian, ruang lingkup penelitian yang terdiri dari ruang lingkup materi dan ruang lingkup substansi, manfaat penelitian, kerangka pikir, metode penelitian, kerangka analisis dan sistematika penulisan tugas akhir.

BAB II KAJIAN LITERATUR

Bab ini berisi tinjauan kepustakaan terkait kawasan perdagangan bebas (*free trade zone*), *land value capture* yang memuat tinjauan mekanisme serta instrumen-instrumen LVC sehingga dapat diketahui variabel-variabel yang mendukung penelitian.

BAB III GAMBARAN UMUM

Bab ini berisi gambaran umum terkait lokasi penelitian yang terdiri dari kondisi fisik dan non fisik pada Kawasan Perdagangan Bebas Dompok, Tanjung Pinang.

BAB IV ANALISIS

Bab ini berisi hasil pembahasan terhadap hasil analisis yang telah dilakukan. Pembahasan dalam bab ini terbagi ke dalam tiga pembahasan yang disusun berdasarkan capaian sasaran penelitian. Beberapa pembahasan tersebut diantaranya identifikasi penerapan *land value capture* pada pembangunan kawasan prioritas di Kawasan Perdagangan Bebas Dompok, pengaruh pemangku kepentingan eksisting pada Kawasan Perdagangan Bebas Dompok, serta hasil analisis penerapan skema *land value capture* yang ditinjau berdasarkan kondisi eksisting Kawasan Perdagangan Bebas Dompok.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan rekomendasi yang didapatkan dalam penelitian ini. Kesimpulan berisi gambaran poin-poin penting hasil temuan dari penelitian yang telah dilakukan. Rekomendasi berisi poin-poin saran penelitian selanjutnya yang mendukung penelitian berikutnya yang relevan dengan aspek yang telah dikaji.