

## ANALISIS KESEDIAAN UNTUK MEMBAYAR KOMPENSASI PENGEMBANGAN KAWASAN NATURALISASI SUNGAI OLEH BADAN USAHA MILIK SWASTA DI PROVINSI DKI JAKARTA

### *WILLINGNESS TO PAY ANALYSIS OF PRIVATE FIRMS FOR RIVER NATURALIZATION AREA COMPENSATION IN THE SPECIAL CAPITAL REGION OF JAKARTA*

R. Bayu Sanjaya, & Chotib

<sup>1</sup>Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta

<sup>2</sup>Kajian Pengembangan Perkotaan Sekolah Kajian Strategik dan Global, Universitas Indonesia

e-mail : bayusanjaya84@gmail.com

Diterima tanggal: 28 Juni 2022 ; diterima setelah perbaikan: 21 Juli 2022 ; Disetujui tanggal: 25 Juli 2022

#### ABSTRAK

Koefisien Lantai Bangunan (KLB) merupakan salah satu koefisien utama dalam intensitas pemanfaatan ruang yang diatur dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) pada suatu kawasan, tidak terkecuali bagi Provinsi Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta. Prosedur kompensasi untuk penambahan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, salah satunya yaitu dengan melakukan pengembangan kawasan naturalisasi sungai, namun belum ada rumus perhitungan dalam menentukan besaran kompensasinya. Penelitian ini bertujuan untuk mengukur dan menganalisis kesediaan untuk membayar kompensasi penambahan KLB oleh Badan Usaha Milik Swasta (BUMS) berupa pengembangan kawasan naturalisasi sungai sesuai Peraturan Gubernur Nomor 141 Tahun 2019. Untuk itu, digunakan metode analisis statistika deskriptif berupa tabulasi silang serta analisis statistika inferensial berupa ANOVA terhadap sampel 24 BUMS di Provinsi DKI Jakarta yang berlokasi di sempadan sungai. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa kesediaan membayar BUMS untuk kompensasi penambahan KLB lebih rendah dibandingkan dengan yang ditawarkan, terdapat variasi dari kesediaan membayar kompensasi antarkategori karakteristik BUMS, serta terdapat perbedaan rata-rata kesediaan membayar kompensasi yang signifikan antarkategori dalam aspek persetujuan BUMS apabila besaran insentif peningkatan KLB ditetapkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Melalui hasil tersebut, penelitian ini menghasilkan beberapa rekomendasi kebijakan, baik terhadap peraturan perundang-undangan eksisting mengenai kebijakan insentif peningkatan KLB pada BUMS maupun langkah jangka pendek yang dapat dilakukan secara langsung oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk mengoptimalkan nilai kesediaan membayar kompensasi penambahan KLB oleh BUMS.

**Kata kunci:** BUMS, kesediaan membayar, koefisien lantai bangunan, kompensasi, naturalisasi sungai.

#### ABSTRACT

*Floor area ratio (FAR) is one of the aspects regulated legally in the detailed spatial planning process in Indonesia. The Special Capital Region of Jakarta is not an exclusion. The compensation procedure for increasing FAR has been set out in the regional law in the form of river border area development and naturalization. However, the exact value of compensation nor the calculation procedure has not been legally determined. The present research aims to measure and analyse the willingness to pay of the private companies in Jakarta for excessing FAR. Cross-tabulation analysis and ANOVA are employed to analyse a sample of 24 private companies located in river border areas in Jakarta. This study yielded several results: the willingness to pay of the private companies is lower than the offered value, there are variations in willingness to pay between the companies' characteristics, and there is a significant difference in average willingness to pay between the companies which are willing to let the compensation value be set by the government and those which are not willing to do so. From the results, several policy implications can be recommended to the government.*

**Keywords:** compensation, floor area ratio, private companies, river naturalization, willingness to pay.

## PENDAHULUAN

Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta, yang merupakan Ibukota Indonesia, merupakan pusat perekonomian yang tentunya tak luput dari pesatnya laju pertumbuhan pembangunan. Sebagai kota terbesar di Indonesia, DKI Jakarta memiliki jumlah penduduk sebesar 11.063.324 jiwa (Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi DKI Jakarta, 2020) dan merupakan pusat dari kawasan Jabodetabekjur yang ditetapkan sebagai Pusat Kegiatan Nasional dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2020-2024. Nilai kepentingan strategis yang dimiliki oleh DKI Jakarta membuat pembangunan di kawasan tersebut menjadi penting, khususnya pembangunan fisik. Pembangunan fisik di DKI Jakarta maupun kota-kota lainnya di Indonesia dapat mengarah kepada keteraturan maupun ketidakteraturan. Hal ini dibuktikan dengan adanya masalah-masalah yang kerap kali terjadi di kawasan perkotaan, misalnya timbulnya permukiman kumuh, banjir, kemacetan, dan lain sebagainya.

Untuk mengarahkan pertumbuhan fisik suatu kawasan pada keteraturan, perlu dilakukan pengembangan wilayah yang mampu memanfaatkan sumber daya manusia dan teknologi yang tersedia sehingga dapat tercipta nilai tambah untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat (Mahi, 2016). Sebagai salah satu upaya untuk mencapai hal tersebut, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detil Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zonasi Provinsi DKI Jakarta telah mengatur penataan ruang pada tingkat yang sangat rinci sebagai perwujudan amanat Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Salah satu poin pada RDTR yang diatur dalam peraturan daerah tersebut adalah intensitas pemanfaatan ruang, yang salah satunya mencakup koefisien lantai bangunan (KLB). KLB diukur dengan persentase perbandingan antara luas seluruh lantai suatu bangunan gedung dengan luas persil tempat bangunan gedung tersebut berdiri. Keterbatasan lahan di Provinsi DKI Jakarta membuat pemerintah maupun pelaku pembangunan lainnya cenderung melakukan pembangunan dengan konsep vertikal. Akan tetapi, pembangunan vertikal kerap kali dilakukan dengan melampaui batas KLB tertentu yang telah ditetapkan. Sebagaimana telah diatur dalam RDTR Provinsi DKI Jakarta, penambahan nilai KLB tersebut merupakan pelanggaran pemanfaatan ruang. RDTR Provinsi DKI

Jakarta telah mengatur pula mengenai hal ini melalui peraturan insentif dan disinsentif. Dalam hal ini, pihak yang melakukan pembangunan yang melebihi batas KLB yang telah ditetapkan diwajibkan untuk membayar kompensasi.

Pengaturan insentif dan disinsentif telah diatur dalam Perda Nomor 1 Tahun 2014 tentang RDTR dan PZ, yang mana merupakan bagian bonus dari Teknik Pengaturan Zonasi (TPZ). Bonus yang dimaksud adalah pemberian oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk peningkatan luas lantai atau KLB. Dalam pasal 640 Perda Nomor 1 Tahun 2014 juga jelas mengatur bentuk insentif dan disinsentif yang diperkenankan. Mungkasa (2017) menjelaskan insentif adalah perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, berupa keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham, pembangunan serta pengadaan infrastruktur, kemudahan prosedur perizinan, dan/atau pemberian penghargaan pada masyarakat, swasta, dan/atau pemerintah daerah.

Selain insentif, selanjutnya diatur pula tentang pemberian disinsentif. Disinsentif adalah perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang, berupa pengenaan pajak yang tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang; dan/atau pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan penalti. Pemberian insentif dan disinsentif merupakan salah satu sistem pengaturan pemanfaatan ruang. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menerbitkan beberapa peraturan dalam memberikan insentif seperti Peraturan Gubernur Nomor 141 Tahun 2019 tentang Pengembangan Kawasan Naturalisasi Sungai, Kali, Waduk, Embung, dan Situ. Penerbitan Peraturan Gubernur dalam memberikan insentif dalam pengembangan kawasan sungai diberlakukan untuk mendukung percepatan pengembangan kawasan tersebut.

Peraturan Gubernur Nomor 141 Tahun 2019 mengatur pemberian insentif untuk pemanfaatan ruang perlu disesuaikan dengan panduan pengembangan kawasan. Pemberian insentif yang diatur dalam Peraturan Gubernur ini berupa insentif fiskal dan nonfiskal. Insentif fiskal diberikan dalam bentuk pembebasan atau keringanan/pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bagi Perhimpunan Pemilik Tanah

dan/atau Pemilik Bangunan yang melakukan konsolidasi tanah dalam rangka pengembangan kawasan. Selanjutnya insentif nonfiskal diberikan dalam bentuk kemudahan perizinan dan/atau pemberian kompensasi.

Kompensasi yang perlu dibayarkan oleh pihak yang melakukan pembangunan yang melebihi batas KLB telah dijelaskan dalam Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Jakarta 2030 pada Pasal 207 ayat (2), yakni penanggulangan banjir. Provinsi DKI Jakarta memiliki letak geografis yang rendah relatif dibandingkan dengan kawasan di sekitarnya serta dialiri tiga belas sungai. Pembangunan perkotaan yang masif di kawasan Provinsi DKI Jakarta akan menyebabkan berkurangnya daerah resapan air, sehingga meningkatkan ancaman banjir. Dengan demikian, salah satu upaya yang dapat dilakukan untuk mengurangi risiko banjir di Provinsi DKI Jakarta adalah penataan tanah dan pengembangan di sekitar daerah aliran sungai atau naturalisasi sungai.

Meskipun pengaturan mengenai dukungan insentif penataan ruang untuk proses naturalisasi sungai telah diatur dalam Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 141 Tahun 2019 tentang Pengembangan Kawasan Naturalisasi Sungai, Kali, Waduk, Embung, dan Situ, besaran nilai kompensasi maupun tata cara perhitungan nilai kompensasi untuk penambahan KLB tidak ditentukan dalam peraturan tersebut. Untuk menjamin kepastian hukum dalam hal penambahan KLB tersebut, maka perlu dibuat suatu pendekatan rumus perhitungan dalam menentukan besaran kompensasi apabila BUMS melakukan pengembangan kawasan naturalisasi sungai.

Nilai kompensasi penambahan KLB dapat diperhitungkan dengan kesediaan untuk membayar. Kesediaan untuk membayar atau *willingness to pay* (WTP) adalah ukuran dalam konteks pendapatan atau barang lain yang bersedia dibayarkan oleh seseorang untuk mendapatkan atau memelihara suatu sumber daya, barang, atau jasa (Kariyasa & Adnyana, 2005). Kesediaan untuk membayar merupakan salah satu pendekatan valuasi yang digunakan untuk memperkirakan nilai dari suatu barang atau jasa yang nilainya sulit untuk ditetapkan. Chiabai *et al.* (2011) menyebutkan bahwa metode valuasi dilakukan untuk mengetahui nilai guna (*use value*) dan nilai non guna (*non-use value*) dari suatu barang dan jasa sehingga dapat diketahui nilai ekonomi total dari barang atau jasa tersebut.

Valuasi atas naturalisasi sungai sebagai kompensasi untuk penambahan KLB perlu dilakukan karena nilainya yang sukar untuk ditentukan. Salah satu studi yang telah dilakukan oleh Breidert *et al.* (2006) menunjukkan bahwa salah satu metode valuasi, yakni pengukuran kesediaan untuk membayar (*willingness to pay/WTP*), dapat dilakukan dengan survey untuk menanyakan langsung kesediaan membayar atas suatu komoditas kepada pihak yang terkait. Metode ini banyak diterapkan pada valuasi jasa lingkungan, sehingga metode ini dapat diterapkan dalam valuasi kompensasi atas penambahan KLB berupa naturalisasi sungai yang juga merupakan jasa lingkungan untuk mencegah terjadinya banjir (Edward *et al.*, 2011) serta menambah nilai estetika bagi kawasan di sekitarnya.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengukur dan menganalisis kesediaan membayar Badan Usaha Milik Swasta (BUMS) apabila ikut serta dalam melakukan pengembangan kawasan naturalisasi sungai, maka Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memberikan insentif yaitu berupa penambahan nilai KLB. Beberapa penelitian terkini sebelumnya telah mengukur kesediaan untuk membayar, baik oleh konsumen maupun perusahaan, atas jasa lingkungan (Kono *et al.*, 2020; Liu, 2020; Mondal & Patel, 2018; Nielsen-Pincus *et al.*, 2017; Opačak & Wang, 2019; Tassie & Endalew, 2020; Xu *et al.*, 2020; Zhang *et al.*, 2021). Penelitian-penelitian tersebut telah mengukur kesediaan membayar konsumen maupun perusahaan untuk jasa lingkungan yang berbeda-beda dengan latar belakang berbagai negara yang berbeda. Dalam konteks Indonesia, penelitian mengenai kesediaan membayar untuk jasa lingkungan, khususnya terkait dengan penataan kawasan di tepi sungai, telah dilakukan oleh Vollmer *et al.* (2015), namun penelitian tersebut terfokus pada kesediaan membayar konsumen atas kawasan tepi sungai sebagai objek budaya. Dengan demikian, penelitian ini memberikan sudut pandang baru terhadap kesediaan membayar atas pengembangan kawasan naturalisasi atau penataan kawasan sungai melalui perspektif badan usaha yang menjadi aktor penggeraknya dengan diberikan insentif berupa penambahan KLB.

## BAHAN DAN METODE

Sumber data dalam penelitian ini merupakan data primer dan data sekunder. Data primer untuk mengestimasi kesediaan membayar Inisiator dalam penelitian ini lebih spesifik kepada BUMS dalam memberikan kompensasi pengembangan naturalisasi sungai melalui survei kuesioner kepada BUMS yang

bersisian dengan tiga belas sungai di Kota Jakarta. Penelitian ini akan menggunakan teknik *purposive non-probabilistic sampling* dengan menetapkan kriteria tertentu bagi calon responden. Kriteria yang ditetapkan bagi responden penelitian di antaranya BUMS yang memiliki SIPPT/IPPR yaitu dengan luas tanah minimal 5.000 m<sup>2</sup> atau lebih. Secara populasi, jumlah pemegang SIPPT/IPPR di Provinsi DKI Jakarta adalah sebanyak 3.165 pada tahun 2022. Di antara populasi BUMS pemegang SIPPT/IPPR di Provinsi DKI Jakarta tersebut, penelitian ini berfokus pada BUMS pemegang SIPPT/IPPR yang berlokasi di sempadan sungai dengan jarak tidak kurang dari 100 meter dari tepi sungai. Oleh karena itu, sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebanyak 131 BUMS, yakni BUMS pemegang SIPPT/IPPR di Provinsi DKI Jakarta yang berlokasi di sempadan sungai. Berdasarkan pada sampel tersebut, penelitian ini mendapatkan responden yang memenuhi kriteria dan yang mengisi kuesioner penelitian sebanyak 24 responden, survei dilaksanakan selama 3 (tiga) bulan yaitu mulai 15 Oktober 2021 sampai dengan 15 Januari 2022.

Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini di antaranya perundang-undangan, intensitas bangunan sesuai Perda Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi (KDB, KLB dan KDH), peta area deliniasi tiga belas sungai yang melintas Kota Jakarta, angka Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) per m<sup>2</sup> pada lokasi penelitian, dan lokasi lahan BUMS yang sudah memiliki Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) dan/atau Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang (IPPR) yang diperoleh dari portal resmi Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta, serta pendekatan rumus perhitungan kompensasi yang tertuang dalam Pergub DKI Jakarta Nomor 210 Tahun 2016 tentang Pengean Kompensasi Terhadap Pelampauan Nilai KLB, yaitu dengan rumus perhitungan sebagai berikut:

$$K = I \times \left( \frac{L}{KLB_{\text{dasar}}} \times NJOP \right)$$

Keterangan:

K : Nilai Kompensasi (Rp)

I : Indeks

L : Besaran luas lantai bangunan yang dilampau (m<sup>2</sup>)

KLB<sub>dasar</sub> : Nilai KLB sesuai dengan rencana kota yang ditetapkan

NJOP : NJOP lahan yang akan dibangun (Rp)

Perhitungan dalam analisis WTP dalam penelitian ini menggunakan pendekatan Indeks 1, KLB dasar 3, dan NJOP rata-rata 8 juta/meter, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kesediaan untuk membayar/*willingness to pay* dari BUMS yang melakukan pengembangan kawasan naturalisasi dan/atau beautifikasi terhadap sungai/kali di DKI Jakarta. BUMS yang termasuk dalam penelitian ini merupakan BUMS yang diberikan insentif oleh Pemerintah Daerah berupa insentif nonfiskal, yaitu penambahan intensitas pemanfaatan ruang berupa penambahan KLB. Penelitian ini menggunakan pendekatan *Contingent Valuation Method* (CVM) yang kemudian akan dianalisis lebih lanjut dengan analisis statistika deskriptif berupa tabulasi silang dan ANOVA satu arah (*one way ANOVA*).

Metode CVM digunakan untuk mengestimasi nilai kesediaan membayar BUMS atas pengembangan kawasan naturalisasi sungai. Dalam penelitian ini, CVM dilakukan dengan pengumpulan data melalui survei formal menggunakan kuesioner. Informasi mengenai kesediaan membayar akan diperoleh melalui isian kuesioner, “Seandainya akan mengajukan pengembangan, mohon Bapak/Ibu/Saudara pilih ketersediaan memberikan kompensasi untuk setiap tingkatan besar kompensasi berdasarkan tambahan KLB yang diberikan berikut ini:”, dengan pilihan besaran kompensasi pada masing-masing kenaikan mulai dari KLB 1 hingga KLB 4. Data mengenai kesediaan membayar ini kemudian akan dianalisis lebih lanjut menggunakan metode tabulasi silang untuk mengetahui informasi lebih lanjut antara kaitan kesediaan membayar BUMS dengan karakteristiknya serta ANOVA satu arah untuk mengetahui signifikansi statistik antarkelompok yang dapat dibagi berdasarkan karakteristik perusahaan, karakteristik pengembangan lahan, serta karakteristik bangunan gedung.

Analisis statistika deskriptif merupakan alat yang dapat digunakan untuk memperoleh pemahaman mendalam tentang perspektif yang rinci dari suatu fenomena (Loeb *et al.*, 2017). Analisis deskriptif berupa tabulasi silang digunakan dalam penelitian ini untuk memperoleh informasi lebih dalam mengenai keterkaitan antara kesediaan membayar BUMS untuk insentif peningkatan KLB berupa pengembangan kawasan naturalisasi sungai dengan karakteristik BUMS terkait. Dalam analisis ini, kesediaan membayar BUMS akan dikategorikan berdasarkan karakteristiknya dengan mengambil nilai rata-rata kesediaan membayar dari masing-masing kategori karakteristik BUMS untuk masing-masing tingkat kenaikan KLB.



Karakteristik perusahaan yang dianalisis menggunakan metode tabulasi silang tersebut dikelompokkan berdasarkan respon perusahaan-perusahaan tersebut terhadap pertanyaan yang ditanyakan dalam kuesioner, kemudian akan diuji apakah terdapat perbedaan kesediaan membayar antara kelompok-kelompok tersebut untuk kenaikan tingkat KLB 1 hingga KLB 4. Pengelompokan ini dijelaskan dalam Tabel 1.

Dalam penelitian ini, analisis inferensial berupa

ANOVA satu arah digunakan untuk mengetahui perbedaan kesediaan membayar antara kelompok karakteristik yang telah dijelaskan dalam Tabel 1. Apabila terdapat perbedaan yang signifikan antara nilai kesediaan membayar antarkategori BUMS dalam aspek tertentu, perbedaan tersebut dapat menjadi input untuk menyempurnakan kebijakan yang telah diberlakukan mengenai insentif peningkatan KLB, khususnya Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 141 Tahun 2019 tentang Pengembangan Kawasan Naturalisasi

Tabel 1. Pengelompokan BUMS dalam analisis ANOVA satu arah  
*Table 1. Private Firm Categorization in One-Way ANOVA*

No. pertanyaan	Pertanyaan dalam kuesioner	Pembagian kelompok berdasarkan respon
2.4	Apakah Perusahaan Bapak/Ibu/Saudara mengetahui tentang kebijakan insentif penataan ruang yang diberikan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta kepada perusahaan/inisiator dalam hal pengembangan kawasan naturalisasi sungai yang diatur dalam Peraturan Gubernur Nomor 141 Tahun 2019 tentang Pengembangan Kawasan Naturalisasi Sungai, Kali, Waduk, Embung dan Situ?	1. Tidak tahu 2. Tahu tapi tidak memahami 3. Tahu dan memahami
3.3	Berapa jarak lahan Bapak/Ibu/Saudara dengan sungai terdekat?	1. < 10 meter 2. 10 meter s/d 50 meter 3. 50 meter s/d 100 meter
3.5	Bagaimana kondisi eksisting pada lahan Bapak/Ibu/Saudara pada saat ini, apakah sudah terbangun?	1. Sudah semua 2. Sudah sebagian 3. Tidak/belum terbangun
3.8	Berapa ketinggian bangunan?	1. Lebih kurang sama dengan 5 lantai 2. Di antara 5-30 lantai 3. Di atas 30 lantai
3.11	Apakah pada lahan Bapak/Ibu/Saudara perlu tambahan intensitas bangunan?	1. Ya 2. Tidak 3. Tidak tahu
3.12	Apa zona peruntukan lahan pada perusahaan Bapak/Ibu/Saudara saat ini?	1. Non komersial 2. Komersial
3.13	Apa fungsi bangunan/kegiatan pada lahan Bapak/Ibu/Saudara?	1. Non komersial 2. Komersial
4.1	Berapa nilai Koefisien Lantai Bangunan (KLB) saat ini?	1. Lebih kurang sama dengan 0,8 2. Di antara 0,8-2,5 3. Di atas 2,5
4.2	Jika diperkenankan meningkatkan KLB, berapa nilai KLB yang diinginkan?	1. KLB 1 2. KLB 2 3. KLB 3 4. KLB 4
4.5	Apakah Bapak/Ibu/Saudara setuju jika dalam perencanaan pengembangan kawasan naturalisasi sungai, estimasi biaya pengembangan kawasan naturalisasi sungai ditentukan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta?	1. Ya 2. Tidak
4.9	Berapa nilai NJOP pada perusahaan Bapak/Ibu/Saudara pada tahun 2021 per meter persegi?	1. Di bawah Rp 7.000.000,- 2. Rp 7.000.001,- s/d Rp 15.000.000,- 3. Di atas Rp 15.000.000,-
4.10	Berapa nilai NJOP pada perusahaan Bapak/Ibu/Saudara pada tahun 2020 per meter persegi?	1. Di bawah Rp 7.000.000,- 2. Rp 7.000.001,- s/d Rp 15.000.000,- 3. Di atas Rp 15.000.000,-

Sungai, Kali, Waduk, Embung, dan Situ, melalui diferensiasi besaran insentif yang diberlakukan untuk masing-masing kategori yang berbeda, apabila hasil ujiannya signifikan.

Hipotesis yang digunakan dalam ANOVA satu arah pada penelitian ini di antaranya:

H0: Tidak terdapat perbedaan signifikan pada nilai kesediaan membayar antarkategori.

H1: Terdapat perbedaan signifikan pada nilai kesediaan membayar antarkategori.

Uji hipotesis di atas akan dilakukan pada taraf 5%. Dengan kata lain, apabila *p-value* dari hasil uji berada di bawah 5%, keputusan yang dapat diambil atas hasil uji adalah bahwa H0 dapat ditolak atau terdapat perbedaan yang signifikan pada nilai kesediaan membayar untuk insentif peningkatan KLB per kategori karakteristik BUMS yang diuji.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

.Analisis statistika deskriptif dalam penelitian ini akan menyajikan statistika deskriptif berupa rata-rata, nilai tengah, modus, standar deviasi dari sampel. Selain itu, penelitian ini juga akan menyajikan analisis tabulasi silang antara pengelompokan perusahaan berdasarkan respon atas pertanyaan kuesioner yang disajikan dalam Tabel 1 dengan kesediaan membayar BUMS untuk masing-masing kenaikan tingkat KLB, yakni KLB 1 hingga KLB 4. Melalui tabulasi silang, diharapkan dapat diperoleh informasi lebih mendalam mengenai kesediaan membayar BUMS yang terasosiasi dengan karakteristik BUMS tertentu.

Tabel 2 menunjukkan rata-rata kesediaan membayar kenaikan KLB oleh BUMS berdasarkan tingkat pengetahuan BUMS terhadap kebijakan insentif peningkatan KLB. BUMS yang tahu dan memahami kebijakan insentif peningkatan KLB cenderung memiliki kesediaan membayar yang lebih tinggi untuk KLB 1 dan KLB 2 dibandingkan dengan BUMS yang tahu namun tidak memahami kebijakan tersebut, sementara BUMS yang tahu tetapi tidak memahami kebijakan tersebut memiliki kesediaan membayar yang lebih tinggi pada KLB 3 dan KLB 4 dibandingkan dengan BUMS yang tahu dan memahami kebijakan tersebut. Adapun perusahaan yang tidak mengetahui mengenai kebijakan insentif peningkatan KLB memiliki kesediaan membayar yang lebih rendah dibandingkan dengan kedua kelompok lainnya. Hal ini menunjukkan bahwa BUMS yang minimal mengetahui mengenai kebijakan insentif peningkatan

KLB memiliki kesediaan membayar yang lebih tinggi dibandingkan dengan BUMS yang belum mengetahui mengenai kebijakan tersebut. Dengan demikian, kebijakan atau program seperti sosialisasi kebijakan insentif peningkatan KLB memiliki potensi untuk dapat meningkatkan pengetahuan BUMS mengenai kebijakan tersebut, sehingga dapat meningkatkan kesediaan membayar BUMS untuk peningkatan KLB. Tabel 3 menunjukkan rata-rata kesediaan membayar kenaikan KLB oleh BUMS berdasarkan jarak bangunan BUMS ke sungai terdekat. BUMS yang memiliki kesediaan membayar tertinggi untuk peningkatan KLB adalah BUMS yang memiliki jarak 10-50 meter dari sungai terdekat. Hal ini dapat disebabkan oleh karena lokasi dari bangunan BUMS yang sangat dekat dengan sempadan sungai sehingga sulit bagi BUMS untuk melakukan pengembangan bangunan gedung, baik secara fisik maupun regulasi. Akan tetapi, BUMS yang

Tabel 2. Rata-rata kesediaan membayar kenaikan KLB berdasarkan karakteristik pengetahuan BUMS mengenai peraturan (dalam milyar Rupiah)

*Table 2. Average willingness to pay of floor area ratio increment based on private firm knowledge on related policy (in billion Rupiah)*

Pengetahuan BUMS	Kesediaan membayar kenaikan KLB			
	KLB 1	KLB 2	KLB 3	KLB 4
1. Tidak tahu	12,50	25,33	39,92	53,67
2. Tahu tetapi tidak memahami	17,71	35,57	52,57	69,43
3. Tahu dan memahami	18,00	37,20	51,80	68,80
Total	15,17	30,79	46,08	61,42

Sumber: Hasil analisis, 2022

Tabel 3. Rata-rata kesediaan membayar kenaikan KLB berdasarkan karakteristik jarak BUMS kepada sungai terdekat (dalam milyar Rupiah)

*Table 3. Average willingness to pay of floor area ratio increment based on distance between firm location and nearest river (in billion Rupiah)*

Jarak BUMS	Kesediaan membayar kenaikan KLB			
	KLB 1	KLB 2	KLB 3	KLB 4
1. < 10 meter	14,00	28,14	41,57	54,86
2. 10-50 meter	19,63	40,13	57,13	76,38
3. > 50 meter	12,11	24,56	39,78	53,22
Total	15,17	30,79	46,08	61,42

Sumber: Hasil analisis, 2022

memiliki jarak yang lebih dekat dengan permukaan sungai, yakni di bawah 10 meter, memiliki kesediaan membayar yang lebih rendah dibandingkan dengan BUMS yang memiliki jarak 10-50 meter dari sungai terdekat.

Tabel 4 menunjukkan kesediaan membayar kenaikan KLB oleh BUMS berdasarkan kondisi eksisting keterbangunan lahan. BUMS yang lahannya sudah sebagian terbangun memiliki kesediaan membayar peningkatan KLB yang paling tinggi. Hal ini dapat disebabkan karena BUMS tersebut masih harus melakukan pembangunan pada lahannya untuk mengoptimalkan sumber daya yang dimiliki atau mengembangkan kegiatan usahanya. Sementara itu, BUMS dengan lahan yang sudah semua terbangun memiliki kesediaan membayar untuk peningkatan KLB yang sedikit lebih rendah dibandingkan dengan BUMS yang lahannya masih sebagian terbangun. Adapun BUMS dengan lahan yang tidak atau belum terbangun memiliki kesediaan membayar untuk peningkatan KLB yang sangat rendah. Hal ini dapat disebabkan oleh lahan tersebut dibengkakalakan oleh BUMS. Penjelasan lainnya yang mungkin adalah lahan belum terbangun sepenuhnya atau masih dalam tahap perencanaan, sehingga BUMS masih dapat merencanakan bangunan yang akan dibangun untuk tidak melanggar aturan pemanfaatan ruang dalam RDTR.

Tabel 5 menunjukkan rata-rata kesediaan membayar kenaikan KLB oleh BUMS berdasarkan ketinggian bangunan. Kesediaan membayar tertinggi dimiliki

Tabel 4. Rata-rata kesediaan membayar kenaikan KLB berdasarkan kondisi eksisting keterbangunan lahan BUMS (dalam milyar Rupiah)

*Table 4. Average willingness to pay of floor area ratio increment based on existing building condition (in billion Rupiah)*

Kondisi Eksisting BUMS	Kesediaan membayar kenaikan KLB			
	KLB 1	KLB 2	KLB 3	KLB 4
1. Sudah semua terbangun	15,38	31,54	47,69	63,38
2. Sudah sebagian terbangun	16,29	32,57	48,14	65,43
3. Tidak/ belum terbangun	12,50	25,25	37,25	48,00
Total	15,17	30,79	46,08	61,42

Sumber: Hasil analisis, 2022

Tabel 5. Rata-rata kesediaan membayar kenaikan KLB berdasarkan ketinggian bangunan BUMS (dalam milyar Rupiah)

*Table 5. Average willingness to pay of floor area ratio increment based on firm building height (in billion Rupiah)*

Ketinggian Bangunan	Kesediaan membayar kenaikan KLB			
	KLB 1	KLB 2	KLB 3	KLB 4
1. Kurang dari 5 lantai	16,90	34,10	52,20	69,40
2. Di antara 5-30 lantai	11,13	23,00	33,75	45,13
3. Di atas 30 lantai	17,67	35,67	52,33	69,83
Total	15,17	30,79	46,08	61,42

Sumber: Hasil analisis, 2022

oleh BUMS dengan bangunan lebih dari 30 lantai, sementara kesediaan membayar terendah dimiliki oleh BUMS dengan bangunan 5-30 lantai. Hal ini dapat dikarenakan oleh BUMS yang memiliki bangunan dengan jumlah lantai yang banyak memiliki lokasi yang strategis, sehingga terdapat banyak permintaan akan masuknya tenant baru. BUMS dengan karakteristik tersebut memerlukan peningkatan KLB agar dapat menjawab permintaan-permintaan baru tersebut.

Tabel 6 menunjukkan rata-rata kesediaan membayar kenaikan KLB oleh BUMS berdasarkan kebutuhan BUMS untuk meningkatkan intensitas bangunan. BUMS yang tidak memiliki kebutuhan untuk meningkatkan intensitas bangunannya memiliki nilai kesediaan membayar tertinggi, sementara BUMS yang tidak mengetahui apakah intensitas bangunannya perlu ditingkatkan memiliki nilai kesediaan membayar terendah.

Tabel 6. Rata-rata kesediaan membayar kenaikan KLB berdasarkan kebutuhan BUMS untuk meningkatkan intensitas bangunan (dalam milyar Rupiah)

*Table 6. Average willingness to pay of floor area ratio increment based on necessity to increase building intensity (in billion Rupiah)*

Tambahhan Intensitas	Kesediaan membayar kenaikan KLB			
	KLB 1	KLB 2	KLB 3	KLB 4
1. Ya	14,80	29,90	46,10	62,10
2. Tidak	17,29	35,57	52,14	69,00
3. Tidak tahu	13,57	27,29	40,00	52,86
Total	15,17	30,79	46,08	61,42

Sumber: Hasil analisis, 2022

Tabel 7 dan 8 menunjukkan kesediaan membayar kenaikan KLB oleh BUMS berdasarkan zona peruntukan lahan dan fungsi eksisting lahan BUMS. Melalui kedua tabel tersebut diketahui bahwa kesediaan membayar untuk kenaikan KLB lebih tinggi pada BUMS yang bangunannya berada pada zona peruntukan lahan komersial. Zona peruntukan komersial dapat mencakup aktivitas perhotelan, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan sebagainya, sehingga apabila suatu lahan direncanakan sebagai zona peruntukan lahan komersial dalam RDTR, umumnya lahan tersebut berada pada lokasi strategis sehingga BUMS akan bersedia untuk membayar lebih mahal agar dapat meningkatkan KLB. Akan tetapi, jika ditinjau dari fungsi eksisting lahan, BUMS yang memfungsikan lahannya dengan fungsi non komersial memiliki kesediaan membayar untuk peningkatan KLB yang jauh lebih tinggi dibandingkan dengan BUMS yang menggunakan lahannya dengan fungsi komersial. Hal ini dapat menjadi salah satu indikasi ketidaksesuaian pemanfaatan ruang dengan peruntukan lahan yang dapat dilihat dari perbedaan yang sangat tinggi antara kesediaan membayar BUMS jika ditinjau dari sudut pandang peruntukan lahan dan pemanfaatan lahannya.

Tabel 7. Rata-rata kesediaan membayar kenaikan KLB berdasarkan zona peruntukan lahan BUMS (dalam milyar Rupiah)

Table 7. Average willingness to pay of floor area ratio increment based on land use zone (in billion Rupiah)

Zonasi	Kesediaan membayar kenaikan KLB			
	KLB 1	KLB 2	KLB 3	KLB 4
1. Non komersial	14,33	28,92	45,50	60,67
2. Komersial	16,00	32,67	46,67	62,17
<b>Total</b>	<b>15,17</b>	<b>30,79</b>	<b>46,08</b>	<b>61,42</b>

Sumber: Hasil analisis, 2022

Tabel 8. Rata-rata kesediaan membayar kenaikan KLB berdasarkan fungsi eksisting lahan BUMS (dalam milyar Rupiah)

Table 8. Average willingness to pay of floor area ratio increment based on existing land use (in billion Rupiah)

Fungsi Eksisting Lahan	Kesediaan membayar kenaikan KLB			
	KLB 1	KLB 2	KLB 3	KLB 4
1. Non komersial	17,21	34,64	52,71	70,14
2. Komersial	12,30	25,40	36,80	49,20
<b>Total</b>	<b>15,17</b>	<b>30,79</b>	<b>46,08</b>	<b>61,42</b>

Sumber: Hasil analisis, 2022

Tabel 9 menunjukkan kesediaan membayar kenaikan KLB oleh BUMS berdasarkan kondisi KLB eksistingnya. BUMS dengan KLB di atas 2,5 memiliki kesediaan membayar yang lebih tinggi dibandingkan dengan BUMS yang memiliki KLB di bawah 2,5. Hal ini menunjukkan bahwa BUMS yang memiliki KLB di atas 2,5 dengan harapan masih dapat mengoptimalkan pembangunannya secara vertikal untuk meningkatkan intensitas bangunannya. Hal ini juga menunjukkan bahwa BUMS dengan nilai KLB di bawah 2,5 memiliki urgensi untuk meningkatkan KLB yang lebih rendah, yang dapat mengimplikasikan bahwa intensitas kegiatan BUMS-BUMS tersebut juga lebih rendah. Hal ini diperkuat oleh perbedaan kesediaan membayar yang lebih tinggi bagi BUMS dengan nilai KLB antara 0,8-2,5 dibandingkan dengan BUMS dengan nilai KLB di bawah 0,8.

Tabel 10 menunjukkan kesediaan membayar kenaikan KLB oleh BUMS berdasarkan keinginan BUMS

Tabel 9. Rata-rata kesediaan membayar kenaikan KLB berdasarkan kondisi eksisting KLB pada bangunan BUMS (dalam milyar Rupiah)

Table 9. Average willingness to pay of floor area ratio increment based on existing floor area ratio (in billion Rupiah)

KLB Eksisting	Kesediaan membayar kenaikan KLB			
	KLB 1	KLB 2	KLB 3	KLB 4
1, Lebih kurang 0,8 sama dengan	13,00	26,67	44,50	59,17
2, Di antara 0,8-2,5	14,78	30,11	42,89	58,33
3, Di atas 2,5	17,00	34,22	50,33	66,00
<b>Total</b>	<b>15,17</b>	<b>30,79</b>	<b>46,08</b>	<b>61,42</b>

Sumber: Hasil analisis, 2022

Tabel 10. Rata-rata kesediaan membayar kenaikan KLB berdasarkan keinginan BUMS untuk meningkatkan KLB (dalam milyar Rupiah)

Table 10. Average willingness to pay of floor area ratio increment based on necessity to increase floor are ratio (in billion Rupiah)

Peningkatan KLB	Kesediaan membayar kenaikan KLB			
	KLB 1	KLB 2	KLB 3	KLB 4
1. KLB 1	18,67	37,67	57,42	76,50
2. KLB 2	20,67	42,00	61,00	79,33
3. KLB 3	8,80	18,60	26,40	36,60
4. KLB 4	8,50	17,00	25,50	33,75
<b>Total</b>	<b>15,17</b>	<b>30,79</b>	<b>46,08</b>	<b>61,42</b>

Sumber: Hasil analisis, 2022



untuk meningkatkan KLB. Hasil ini menunjukkan bahwa BUMS dengan keinginan untuk meningkatkan KLB yang tinggi memiliki kesediaan membayar yang rendah untuk meningkatkan KLB-nya. Hal ini dapat dikarenakan karakteristik BUMS yang perlu meningkatkan KLB dengan lebih tinggi (KLB 3 atau KLB 4) memiliki intensitas kegiatan yang tinggi, sehingga biaya kompensasi yang perlu dikeluarkan oleh BUMS tersebut juga semakin tinggi. Hal ini menjadi trade-off dengan kesediaan untuk membayar peningkatan KLB, sehingga kesediaan membayar

Tabel 11. Rata-rata kesediaan membayar kenaikan KLB berdasarkan persetujuan BUMS apabila biaya pengembangan naturalisasi sungai ditentukan oleh Provinsi DKI Jakarta (dalam milyar Rupiah)

Table 11. Average willingness to pay of floor area ratio increment based on firm accordance if river naturalization cost is stipulated by the government (in billion Rupiah)

Peningkatan KLB	Kesediaan membayar kenaikan KLB			
	KLB 1	KLB 2	KLB 3	KLB 4
1. Ya	21,46	43,31	65,38	87,46
2. Tidak	7,73	16,00	23,27	30,64
Total	15,17	30,79	46,08	61,42

Sumber: Hasil analisis, 2022

untuk peningkatan KLB perusahaan-perusahaan tersebut menjadi lebih rendah.

Tabel 11 menunjukkan rata-rata kesediaan membayar kenaikan KLB berdasarkan setuju tidaknya BUMS apabila biaya insentif kenaikan KLB ditetapkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. BUMS yang setuju jika biaya insentif kenaikan KLB ditetapkan

Tabel 12. Rata-rata kesediaan membayar kenaikan KLB berdasarkan nilai jual objek pajak (NJOP) BUMS tahun 2021 (dalam milyar Rupiah)

Table 12. Average willingness to pay of floor area ratio increment based on 2021 tax object selling value (in billion Rupiah)

NJOP 2021	Kesediaan membayar kenaikan KLB			
	KLB 1	KLB 2	KLB 3	KLB 4
1, Di bawah Rp 7.000.000,-	15,91	32,18	47,36	62,82
2, Rp 7.000.001,- s/d Rp 15.000.000,-	14,88	30,50	47,13	64,13
3, Di atas Rp 15.000.000,-	14,00	28,20	41,60	54,00
Total	15,17	30,79	46,08	61,42

Sumber: Hasil analisis, 2022

Tabel 13. Hasil ANOVA satu arah untuk kenaikan tingkat KLB 1

Table 13. One-way ANOVA results for one level of floor area ratio increment

Aspek yang diuji	F	p-value	Keputusan
Pengetahuan BUMS mengenai kebijakan insentif peningkatan KLB	0,73	0,4946	Tidak dapat tolak H0, tidak ada perbedaan nilai rata-rata antarkategori pengetahuan BUMS
Jarak BUMS kepada sungai terdekat	1,11	0,3472	Tidak dapat tolak H0, tidak ada perbedaan nilai rata-rata antarkategori jarak sungai terdekat
Kondisi eksisting keterbangunan lahan BUMS	0,15	0,8592	Tidak dapat tolak H0, tidak ada perbedaan nilai rata-rata antarkategori kondisi eksisting
Ketinggian bangunan BUMS	0,85	0,44	Tidak dapat tolak H0, tidak ada perbedaan nilai rata-rata antarkategori ketinggian bangunan
BUMS membutuhkan tambahan intensitas bangunan	0,21	0,8158	Tidak dapat tolak H0, tidak ada perbedaan nilai rata-rata antarkategori kebutuhan tambahan intensitas bangunan (tidak semua antar kelompok, tp disesuaikan dgn variabelnya)
Zona peruntukan lahan BUMS	0,14	0,7118	Tidak dapat tolak H0, tidak ada perbedaan nilai rata-rata antarkategori peruntukan lahan
Fungsi eksisting lahan BUMS	1,24	0,277	Tidak dapat tolak H0, tidak ada perbedaan nilai rata-rata antarkategori fungsi eksisting lahan
Kondisi eksisting KLB pada bangunan BUMS	0,24	0,7859	Tidak dapat tolak H0, tidak ada perbedaan nilai rata-rata antarkategori kondisi eksisting KLB
Keinginan BUMS untuk meningkatkan KLB	2,04	0,1402	Tidak dapat tolak H0, tidak ada perbedaan nilai rata-rata antarkategori keinginan untuk meningkatkan KLB
Persetujuan perencanaan naturalisasi sungai	16,36	0,0005	Tolak H0 pada $\alpha$ 1%, terdapat perbedaan nilai rata-rata antarkategori persetujuan untuk perencanaan naturalisasi sungai
Nilai jual objek pajak (NJOP) BUMS tahun 2021	0,44	0,6488	Tidak dapat tolak H0, tidak ada perbedaan nilai rata-rata antarkategori NJOP

Sumber: Hasil analisis, 2022

oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memiliki kesediaan membayar yang lebih tinggi dibandingkan dengan BUMS yang tidak setuju. Jumlah BUMS yang tidak setuju dalam hal ini memiliki proporsi yang cukup besar dari keseluruhan sampel, yakni 37,5%. Berdasarkan hasil pengumpulan data, alasan sebagian besar BUMS tidak menyetujui apabila biaya insentif kenaikan KLB ditetapkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta adalah BUMS merasa lebih memahami lokasi operasional perusahaannya dibandingkan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Terdapat juga BUMS yang beralasan bahwa seharusnya Pemerintah Provinsi DKI Jakarta mendiskusikan terlebih dahulu besaran biaya pengembangan kasawan naturalisasi sungai dengan BUMS sebelum menetapkan besaran nilai kompensasinya.

Tabel 12 menunjukkan kesediaan membayar kenaikan KLB oleh BUMS berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bangunan BUMS pada tahun 2021. BUMS dengan NJOP yang tinggi cenderung memiliki

kesediaan untuk membayar kenaikan KLB yang lebih rendah relatif dibandingkan terhadap BUMS dengan NJOP yang lebih rendah. Hal ini menunjukkan bahwa semakin besar nilai NJOP pada lokasi BUMS, maka besaran nilai kompensasi akan semakin besar/mahal. Hasil ANOVA satu arah yang ditunjukkan melalui Tabel 13, 14, 15, dan 16 tidak menunjukkan perbedaan rata-rata yang signifikan, kecuali pada aspek persetujuan perencanaan naturalisasi sungai dan aspek keinginan BUMS untuk meningkatkan KLB pada besaran kesediaan untuk membayar KLB 3. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat perbedaan signifikan antara rata-rata kesediaan membayar peningkatan KLB yang signifikan antara BUMS yang setuju apabila biaya pengembangan kawasan naturalisasi sungai ditentukan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan yang tidak setuju akan hal tersebut.

Selain itu, hasil ANOVA juga menunjukkan bahwa terdapat perbedaan rata-rata kesediaan untuk membayar KLB 3 yang signifikan di antara kelompok BUMS

Tabel 14. Hasil ANOVA satu arah untuk kenaikan tingkat KLB 2  
*Table 14. One-way ANOVA results for two level of floor area ratio increment*

Aspek yang diuji	F	p-value	Keputusan
Pengetahuan BUMS mengenai kebijakan insentif peningkatan KLB	0,77	0,4744	Tidak dapat tolak H <sub>0</sub> , tidak ada perbedaan nilai rata-rata antarkategori pengetahuan BUMS
Jarak BUMS kepada sungai terdekat	1,22	0,3158	Tidak dapat tolak H <sub>0</sub> , tidak ada perbedaan nilai rata-rata antarkategori jarak sungai terdekat
Kondisi eksisting keterbangunan lahan BUMS	0,15	0,8583	Tidak dapat tolak H <sub>0</sub> , tidak ada perbedaan nilai rata-rata antarkategori kondisi eksisting
Ketinggian bangunan BUMS	0,79	0,4668	Tidak dapat tolak H <sub>0</sub> , tidak ada perbedaan nilai rata-rata antarkategori ketinggian bangunan
BUMS membutuhkan tambahan intensitas bangunan	0,26	0,7741	Tidak dapat tolak H <sub>0</sub> , tidak ada perbedaan nilai rata-rata antarkategori kebutuhan tambahan intensitas bangunan (tidak semua antar kelompok, tp disesuaikan dgn variabelnya)
Zona peruntukan lahan BUMS	0,18	0,6776	Tidak dapat tolak H <sub>0</sub> , tidak ada perbedaan nilai rata-rata antarkategori peruntukan lahan
Fungsi eksisting lahan BUMS	1,09	0,3075	Tidak dapat tolak H <sub>0</sub> , tidak ada perbedaan nilai rata-rata antarkategori fungsi eksisting lahan
Kondisi eksisting KLB pada bangunan BUMS	0,22	0,8078	Tidak dapat tolak H <sub>0</sub> , tidak ada perbedaan nilai rata-rata antarkategori kondisi eksisting KLB
Keinginan BUMS untuk meningkatkan KLB	2,02	0,144	Tidak dapat tolak H <sub>0</sub> , tidak ada perbedaan nilai rata-rata antarkategori keinginan untuk meningkatkan KLB
Persetujuan perencanaan naturalisasi sungai	16,03	0,0006	Tolak H <sub>0</sub> pada $\alpha$ 1%, terdapat perbedaan nilai rata-rata antarkategori persetujuan untuk perencanaan naturalisasi sungai
Nilai jual objek pajak (NJOP) BUMS tahun 2021	0,48	0,624	Tidak dapat tolak H <sub>0</sub> , tidak ada perbedaan nilai rata-rata antarkategori NJOP

Sumber: Hasil analisis, 2022

Tabel 15. Hasil ANOVA satu arah untuk kenaikan tingkat KLB 3  
*Table 15. One-way ANOVA results for three level of floor area ratio increment*

Aspek yang diuji	F	p-value	Keputusan
Pengetahuan BUMS mengenai kebijakan insentif peningkatan KLB	0,47	0,6329	Tidak dapat tolak H0, tidak ada perbedaan nilai rata-rata antarkategori pengetahuan BUMS
Jarak BUMS kepada sungai terdekat	0,78	0,473	Tidak dapat tolak H0, tidak ada perbedaan nilai rata-rata antarkategori jarak sungai terdekat
Kondisi eksisting keterbangunan lahan BUMS	0,19	0,8307	Tidak dapat tolak H0, tidak ada perbedaan nilai rata-rata antarkategori kondisi eksisting
Ketinggian bangunan BUMS	0,98	0,393	Tidak dapat tolak H0, tidak ada perbedaan nilai rata-rata antarkategori ketinggian bangunan
BUMS membutuhkan tambahan intensitas bangunan	0,26	0,7743	Tidak dapat tolak H0, tidak ada perbedaan nilai rata-rata antarkategori kebutuhan tambahan intensitas bangunan (tidak semua antar kelompok, tp disesuaikan dgn variabelnya)
Zona peruntukan lahan BUMS	0,01	0,9279	Tidak dapat tolak H0, tidak ada perbedaan nilai rata-rata antarkategori peruntukan lahan
Fungsi eksisting lahan BUMS	1,63	0,2153	Tidak dapat tolak H0, tidak ada perbedaan nilai rata-rata antarkategori fungsi eksisting lahan
Kondisi eksisting KLB pada bangunan BUMS	0,13	0,8757	Tidak dapat tolak H0, tidak ada perbedaan nilai rata-rata antarkategori kondisi eksisting KLB
Keinginan BUMS untuk meningkatkan KLB	2,5	0,0893	Tidak dapat tolak H0, tidak ada perbedaan nilai rata-rata antarkategori keinginan untuk meningkatkan KLB
Persetujuan perencanaan naturalisasi sungai	21,37	0,0001	Tolak H0 pada $\alpha$ 1%, terdapat perbedaan nilai rata-rata antarkategori persetujuan untuk perencanaan naturalisasi sungai
Nilai jual objek pajak (NJOP) BUMS tahun 2021	0,52	0,6003	Tidak dapat tolak H0, tidak ada perbedaan nilai rata-rata antarkategori NJOP

Sumber: Hasil analisis, 2022

Tabel 16. Hasil ANOVA satu arah untuk kenaikan tingkat KLB 4  
*Table 16. One-way ANOVA results for four level of floor area ratio increment*

Aspek yang diuji	F	p-value	Keputusan
Pengetahuan BUMS mengenai kebijakan peningkatan KLB	0,42	0,6638	Tidak dapat tolak H0, tidak ada perbedaan nilai rata-rata insentif antarkategori pengetahuan BUMS
Jarak BUMS kepada sungai terdekat	0,81	0,4588	Tidak dapat tolak H0, tidak ada perbedaan nilai rata-rata antarkategori jarak sungai terdekat
Kondisi eksisting keterbangunan lahan BUMS	0,25	0,7796	Tidak dapat tolak H0, tidak ada perbedaan nilai rata-rata antarkategori kondisi eksisting
Ketinggian bangunan BUMS	0,97	0,3956	Tidak dapat tolak H0, tidak ada perbedaan nilai rata-rata antarkategori ketinggian bangunan
BUMS membutuhkan tambahan intensitas bangunan	0,26	0,7714	Tidak dapat tolak H0, tidak ada perbedaan nilai rata-rata antarkategori kebutuhan tambahan intensitas bangunan (tidak semua antar kelompok, tp disesuaikan dgn variabelnya)
Zona peruntukan lahan BUMS kategori peruntukan lahan	0,01	0,9301	Tidak dapat tolak H0, tidak ada perbedaan nilai rata-rata antar-
Fungsi eksisting lahan BUMS kategori fungsi eksisting lahan	1,6	0,2188	Tidak dapat tolak H0, tidak ada perbedaan nilai rata-rata antar-
Kondisi eksisting KLB pada bangunan BUMS	0,09	0,9182	Tidak dapat tolak H0, tidak ada perbedaan nilai rata-rata antar kategori kondisi eksisting KLB
Keinginan BUMS untuk meningkatkan KLB	2,35	0,1027	Tidak dapat tolak H0, tidak ada perbedaan nilai rata-rata antar kategori keinginan untuk meningkatkan KLB
Persetujuan perencanaan naturalisasi sungai	22,94	0,0001	Tolak H0 pada $\alpha$ 1%, terdapat perbedaan nilai rata-rata antarkategori persetujuan untuk perencanaan naturalisasi sungai
Nilai jual objek pajak (NJOP) BUMS tahun 2021	0,58	0,5664	Tidak dapat tolak H0, tidak ada perbedaan nilai rata-rata antarkategori NJOP

Sumber: Hasil analisis, 2022

yang menginginkan peningkatan KLB 1, KLB 2, KLB 3, dan KLB 4. Apabila dilihat hasil ANOVA aspek yang sama pada kesediaan membayar tingkat KLB lainnya (KLB 1, KLB 2, dan KLB 4), *p-value* ANOVA yang dihasilkan relatif lebih rendah dibandingkan hasil ANOVA pada aspek lainnya. Perbedaan rata-rata yang signifikan ini menunjukkan bahwa terdapat perbedaan antara BUMS yang termasuk ke dalam sampel dari segi keinginan untuk meningkatkan KLB-nya.

Jika dianalisis lebih lanjut, sebagian besar BUMS yang merupakan sampel penelitian merupakan BUMS yang bergerak di bidang properti dan variasi keinginan BUMS untuk meningkatkan KLB juga sebagian besar berasal dari sektor properti. Hal ini menunjukkan bahwa BUMS di bidang properti yang termasuk dalam sampel penelitian bergerak pada skala yang berbeda-beda dengan variasi intensitas kegiatan yang berbeda-beda juga. Selain properti, BUMS lainnya yang termasuk dalam sampel penelitian ini bergerak di bidang industri dan jasa, di mana sebagian besar BUMS menginginkan peningkatan KLB 1.

Penelitian ini juga melakukan uji Bartlett untuk menguji perbedaan variansi antara kelompok-kelompok dalam aspek yang diuji. Apabila terdapat perbedaan variansi, terdapat asumsi dasar ANOVA yang dilanggar sehingga hasil dari ANOVA tidak dapat digunakan. Dalam penelitian ini, seluruh hasil uji Bartlett tidak signifikan pada taraf 10% atau *p-value*-nya lebih dari 0,1. Dengan kata lain, hasil ANOVA yang terdapat dalam penelitian ini seluruhnya valid dan dapat diterima untuk seluruh sampel yang digunakan dalam penelitian ini.

## KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil pengumpulan data dan hasil analisis statistika deskriptif, nilai rata-rata kesediaan untuk membayar Inisiator/BUMS atas insentif peningkatan KLB lebih rendah dibandingkan dengan nilai yang ditawarkan dalam kuesioner. Rendahnya nilai kesediaan membayar tersebut bervariasi, bergantung kepada nilai KLB. Nilai KLB yang ditawarkan untuk masing-masing tingkat KLB 1 hingga KLB 4 yakni 27 miliar, 55 miliar, 80 miliar, dan 110 miliar Rupiah lebih tinggi dibandingkan dengan kesediaan membayar rata-rata oleh BUMS untuk masing-masing tingkat KLB 1 hingga KLB 4, yakni 15,17 miliar; 30,79 miliar; 46,08 miliar; dan 61,42 miliar. Informasi tambahan diperoleh melalui analisis tabulasi silang, yakni bahwa jika BUMS dikategorikan berdasarkan karakteristiknya, terdapat variasi kesediaan membayar per kategori. Kategori ini didasarkan pada variabel-variabel karakteristik BUMS

yang diperoleh melalui pengumpulan data.

Hasil analisis statistika deskriptif juga menunjukkan bahwa beberapa aspek yang memiliki keterkaitan dengan kesediaan membayar BUMS atas insentif peningkatan KLB di antaranya pengetahuan BUMS mengenai kebijakan insentif peningkatan KLB, zona peruntukan lahan BUMS, kondisi eksisting KLB pada bangunan BUMS, setuju tidaknya BUMS apabila besaran insentif peningkatan KLB ditetapkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, serta NJOP bangunan BUMS. Selain itu, hasil ANOVA juga menunjukkan bahwa aspek persetujuan BUMS apabila besaran insentif peningkatan KLB ditetapkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memiliki perbedaan rata-rata yang signifikan antarkategorinya pada seluruh tingkatan kenaikan KLB, sedangkan aspek keinginan BUMS untuk meningkatkan KLB juga memiliki perbedaan rata-rata yang signifikan antarkategorinya pada tingkat KLB 3.

Berdasarkan hasil penelitian, dapat direkomendasikan beberapa saran kebijakan mengenai insentif peningkatan KLB pada BUMS. Pertama, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta perlu melakukan sosialisasi atas kebijakan ini lebih gencar lagi agar semakin banyak Inisiator/BUMS yang tertarik untuk melakukan pengembangan kawasan naturalisasi sungai, agar terciptanya peningkatan kualitas sungai di wilayah Provinsi DKI Jakarta, tentunya dengan memberikan kompensasi kepada BUMS yang berkontribusi yaitu berupa insentif penambahan nilai KLB. Kedua, hasil kuesioner menunjukkan bahwa mayoritas dari 24 responden BUMS yang berada disisi sungai memerlukan tambahan intensitas bangunan berupa penambahan KLB, hal ini tentunya sejalan dengan peraturan Pemerintah Daerah tentang pengembangan kawasan naturalisasi sungai, yang mana diperlukannya kolaborasi Pemerintah Daerah dengan Inisiator/pihak swasta dikarenakan APBD DKI Jakarta yang terbatas. Ketiga, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta perlu melakukan evaluasi atas ketidaksesuaian antara peruntukan ruang dan fungsi eksistingnya, khususnya pada BUMS-BUMS yang berlokasi dekat dengan sungai karena hal ini berpotensi menyebabkan penyimpangan pada nilai kesediaan membayar BUMS untuk peningkatan nilai KLB.

Hasil penelitian ini juga dapat memberikan input bagi peraturan perundang-undangan eksisting mengenai pengembangan kawasan naturalisasi sungai, yakni Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 141 Tahun 2019 tentang Pengembangan Kawasan Naturalisasi



Sungai, Kali, Waduk, Embung, dan Situ. Sebagai aspek yang signifikan perbedaan antarkategorinya dalam hal kesediaan membayar untuk insentif peningkatan KLB, aspek persetujuan BUMS apabila besaran biaya insentif peningkatan KLB untuk naturalisasi sungai ditentukan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta perlu diakomodasi dalam peraturan tersebut. Perlu adanya pasal yang mengatur mengenai diskusi atau musyawarah antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan BUMS mengenai besaran yang sesuai untuk nilai kompensasi pengembangan kawasan naturalisasi sungai agar sebanding dengan pemberian insentif penambahan KLB. Apabila pengadaaan diskusi tersebut mengikat secara hukum, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan seluruh BUMS yang ada di Provinsi DKI Jakarta, khususnya yang berlokasi di sempadan sungai, dapat menyamakan persepsi sehingga dapat dicapai nilai insentif penambahan KLB yang lebih optimal, khususnya bagi BUMS yang tidak setuju apabila Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menetapkan besaran nilai kompensasi pengembangan kawasan naturalisasi sungai secara sepihak tanpa melibatkan pihak Inisiator/ BUMS.

## UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih kami ucapkan kepada semua pihak yang telah membantu terlaksananya seluruh kegiatan penelitian sampai selesai.

## DAFTAR PUSTAKA

- Breidert, C., Hahsler, M., & Reutterer, T. (2006). A review of methods for measuring willingness-to-pay. *Innovative marketing*, 2(4).
- Chiabai, A., Travisi, C. M., Markandya, A., Ding, H., & Nunes, P. A. (2011). Economic assessment of forest ecosystem services losses: cost of policy inaction. *Environmental and Resource Economics*, 50(3), 405-445.
- Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi DKI Jakarta. (2020). Statistik Vital 2020. Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi DKI Jakarta.
- Kariyasa, K., & Adnyana, M. O. (2005). Society's Willingness to Pay (WTP) for Environmentally Sound Agricultural Development Programs. *Economics and Finance in Indonesia*, 53, 147-176.
- Kono, T., Sega, K., & Seya, H. (2020). *Estimating the willingness to pay for urban esthetic projects using an inter-temporal equilibrium: a difference-in-differences hedonic approach*.
- Liu, Y. (2020). The willingness to pay for ecosystem services on the Tibetan Plateau of China. *Geography and Sustainability*, 1(2), 141-151.
- Loeb, S., Dynarski, S., McFarland, D., Morris, P., Reardon, S., & Reber, S. (2017). *Descriptive analysis in education: A guide for researchers*. U.S. Department of Education, Institute of Education Sciences. National Center for Education Evaluation and Regional Assistance, March, 1-40. <https://eric.ed.gov/?id=ED573325>
- Mahi, I. A. K. (2016). *Pengembangan Wilayah: Teori & Aplikasi*. Kencana.
- Mondal, S., & Patel, P. P. (2018). Examining the utility of river restoration approaches for flood mitigation and channel stability enhancement: a recent review. *Environmental Earth Sciences*, 77(5), 1-25.
- Nielsen-Pincus, M., Sussman, P., Bennett, D. E., Gosnell, H., & Parker, R. (2017). The influence of place on the willingness to pay for ecosystem services. *Society & Natural Resources*, 30(12), 1423-1441.
- Opačak, M., & Wang, E. (2019). Estimating willingness to pay for a future recreational park atop the current Jakuševac Landfill in Zagreb, Croatia. *Sustainability*, 11(21), 6038.
- Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030
- Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detil Tata Ruang dan Peraturan Zonasi
- Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 141 Tahun 2019 tentang Pengembangan Kawasan Naturalisasi Sungai, Kali, Waduk, Embung, dan Situ
- Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 210 Tahun 2016 tentang Pengenaan Kompensasi terhadap Pelampauan Nilai Koefisien Lantai Bangunan

- Tassie, K., & Endalew, B. (2020). Willingness to pay for improved solid waste management services and associated factors among urban households: One and one half bounded contingent valuation study in Bahir Dar city, Ethiopia. *Cogent Environmental Science*, 6(1), 1807275.
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
- Vollmer, D., Prescott, M. F., Padawangi, R., Girot, C., & Grêt-Regamey, A. (2015). Understanding the value of urban riparian corridors: considerations in planning for cultural services along an Indonesian river. *Landscape and Urban Planning*, 138, 144-154.
- Xu, F., Wang, Y., Xiang, N., Tian, J., & Chen, L. (2020). Uncovering the willingness-to-pay for urban green space conservation: A survey of the capital area in China. *Resources, Conservation and Recycling*, 162, 105053.
- Zhang, L., Yang, X., Fan, Y., & Zhang, J. (2021). Utilizing the theory of planned behavior to predict willingness to pay for urban heat island effect mitigation. *Building and Environment*, 204, 108136.

Lampiran A. Zonasi RDTR, Kondisi Eksisting, serta Intensitas Pemanfaatan Ruang BUMS yang termasuk dalam sampel penelitian

<b>Jakarta Pusat</b>				
No	Nama Perusahaan	Zonasi	Kondisi Eksisting	Intensitas
1	PT. DP, Tbk	K.1	Perkantoran dan Perdagangan	KDB: 60% KLB: 2,4 KB: 4
2	PT. CSM	K.1	Perkantoran dan Bisnis Profesional Lain (sedang Membangun)	KDB: 40% KLB: 9 KB: 80
3	PT. EBG	K.2	Apartemen dan Hotel	KDB: 50% KLB: 6 KB: 50
4	PT. PLB	K.1	Tanah Kosong	KDB: 40% KLB: 9 KB: 100
<b>Jakarta Utara</b>				
No.	Nama Perusahaan	Zonasi	Kondisi Eksisting	Intensitas
1	PT. APL	R.3, K.1, C.1, S1, S3	Perumahan dan Kawasan permukiman	R.3 : KDB: 60%; KLB: 1,2; KB: 2 K.1 : KDB: 60%; KLB: 2,4; KB: 4 C.1 : KDB: 50%; KLB: 2; KB: 4 S.1 : KDB: 60%; KLB: 2; KB: 4 S.3 : KDB: 60%; KLB: 2; KB: 4
<b>Jakarta Barat</b>				
No.	Nama Perusahaan	Zonasi	Kondisi Eksisting	Intensitas
1	PT. SPI	R.4, K.1, K.3, C.1, S1, S3, H2	Perumahan dan Kawasan Permukiman	R.4 : KDB: 60%; KLB: 1,2; KB: 2 K.1 : KDB: 50%; KLB: 2; KB: 4 C.1 : KDB: 60%; KLB: 2,4; KB: 4 S.1 : KDB: 40%; KLB: 1,6; KB: 6 S.3 : KDB: 60%; KLB: 2; KB: 4 H.2 : KDB: 0%; KLB: 0; KB: 0
2	PT. CHJR	R.7	Apartemen	KDB: 40% KLB: 3 KB: 16
3	PT. SIP	K.1	Perkantoran	KDB: 40% KLB: 1,6 KB: 4
4	PT BBI	I.1	Pabrik Dan Gudang	KDB: 40% KLB: 1,6 KB: 4
<b>Jakarta Selatan</b>				
No.	Nama Perusahaan	Zonasi	Kondisi Eksisting	Intensitas
1	PT. SK	K.3	Perkantoran	KDB: 30% KLB: 3 KB: 16
2	PT. IL, Tbk	K.3	Perkantoran	KDB: 30% KLB: 3,5 KB: 24
3	PT. GP	R.7	Apartemen	KDB: 45% KLB: 2,5 KB: 8
4	PT. DGP	R.7	Apartemen	KDB: 35% KLB: 3,5 KB: 24
5	PT. MK, Tbk	R.6	Perumahan	KDB: 60% KLB: 2,4 KB: 4
6	PT. MEA	R.10	Apartemen	KDB: 30,08% KLB: 4 KB: 24
7	PT. AW	K.1, R.7	Mall dan Apartemen	K.1 : KDB: 35%; KLB: 4,65; KB: 24 R.7 : KDB: 35%; KLB: 4,65; KB: 24
8	PT. ARS & PT. BRE	R.10	Apartemen	KDB: 30%

				KLB: 2,16 KB: 8
9	PT. SW	S.2	Rumah Sakit	KDB: 30% KLB: 3,5 KB: 24
<b>Jakarta Timur</b>				
No.	Nama Perusahaan	Zonasi	Kondisi Eksisting	Intensitas
1	PT. NGK B, Tbk	I.1	Pabrik dan Gudang	KDB: 40% KLB: 1,6 KB: 4
2	PT. MB	K.3	Pool Bis	KDB: 30% KLB: 1,2 KB: 4
3	PT. KP	I.1	Pabrik dan Gudang	KDB: 40% KLB: 1,6 KB: 4
4	PT. SKP	R.9	Tanah Kosong	KDB: 30% KLB: 0,9 KB: 3
5	PT. UASPU	K.1, R.4	Pool Bis	K.1 : KDB: 40%; KLB: 1,8; KB: 6 R.4 : KDB: 60%; KLB: 1,2; KB: 2
6	PT. SGF	I.1	Pabrik dan Gudang	KDB: 50% KLB: 2 KB: 4

Sumber: Dinas Cipta Karya Provinsi DKI Jakarta, diakses melalui <https://jakartasatu.jakarta.go.id/>