

## PERATURAN ZONASI SEBAGAI PERANGKAT KOLABORATIF MEWUJUDKAN PERUMAHAN UNTUK MASYARAKAT BERPENDAPATAN RENDAH DI KAWASAN PERKOTAAN

### *Zoning Code as Collaborative Tools for Low Income Housing Development in Urban Area*

**Petrus Natalivan Indradjati**

Sekolah Arsitektur, Perencanaan dan Pengembangan Kebijakan  
Institut Teknologi Bandung Jalan Ganesha No. 10 Bandung, 40132

Surel: natalivan@sappk.itb.ac.id

Diterima : 11 Desember 2019;                      Disetujui : 03 Maret 2020

#### **Abstrak**

*Pelibatan swasta dalam penyediaan perumahan masyarakat berpendapatan rendah (MBR) sebatas pada peraturan tanpa menciptakan kesetaraan komunikasi antara pemerintah dengan swasta. Ruang komunikasi ini penting untuk menyelesaikan keberatan/kesulitan sektor swasta dalam mewujudkan perumahan MBR bersama pemerintah. Eksplorasi ruang komunikasi baik bentuk maupun jenisnya dalam teori perencanaan kolaboratif masih terbatas. Penelitian ini mengeksplorasi ruang komunikasi tersebut sebagai upaya kolaboratif perwujudan rencana tata ruang. Banyak peraturan untuk mendorong swasta berperan serta dalam memenuhi kebutuhan perumahan, dalam prakteknya menemui berbagai kendala. Sementara, rencana tata ruang sangat sedikit mengembangkan perangkat-perangkat kolaboratif dalam penyediaan fasilitas publik, termasuk perumahan MBR. Penelitian ini mengeksplorasi perangkat-perangkat kolaboratif penyediaan perumahan MBR baik dari literatur dan preseden serta mengkaji perangkat rencana tata ruang di Kota Jakarta dan Bandung yang telah mengembangkan perangkat kolaboratif tersebut. Dengan pendekatan kualitatif dan analisis isi, ditemukan bahwa terdapat perangkat kolaboratif zona bonus dan zona inklusif yang dikembangkan, namun masih membutuhkan mekanisme dan perangkat kelembagaan penunjang untuk implementasinya.*

**Kata Kunci:** Masyarakat berpendapatan rendah, zona insentif/bonus, zona inklusif, perangkat kolaboratif, fasilitas publik

#### **Abstract**

*Private sector involvement in the provision of low-income community housing is limited to regulations without creating equality of communication between the government and the private sector. This kind of communication space/forum is important to resolve problems/difficulties of the private sector in realizing low-income community housing with the government. Exploration of the communication space in both forms and types in collaborative planning theory is still limited. This research explores the communication space as a collaborative effort to realize the spatial plan. Although the government has issued various policies to encourage the private sector to participate to fulfill the needs of housing, in practice there have been various obstacles. On the other hand, very few spatial plans have developed collaborative tools in the provision of public facilities, including MBR housing. This research explores collaborative tools in the provision of MBR housing from literature and precedents and examines the spatial planning tools in the spatial planning regulations of the cities of Jakarta and Bandung that have developed these collaborative tools. With a qualitative approach and content analysis, it is concluded that there is a collaborative set of bonus zones and inclusive zones developed in both cities, but they still need supporting tools for mechanism and development implementation.*

**Keywords:** Low-income people, bonus/incentive zoning, inclusionary zoning, collaborative tools, public facilities

#### **PENDAHULUAN**

Upaya pemerintah untuk membangun perumahan memiliki sejarah yang panjang. Berdasarkan

kebutuhan perumahan muncul kebijakan pengembangan hunian berimbang dalam upaya penyediaan perumahan sesuai kebutuhan masyarakat. Menurut data Kementerian Pekerjaan

Umum dan Perumahan Rakyat, *backlog* perumahan per 8 Maret 2019 mencapai 7.6 juta unit (Kontan 11 Maret 2019). Kebutuhan perumahan untuk kelompok Masyarakat Berpendapatan Rendah (MBR) menjadi persoalan utama dalam pengadaannya. Selain kemampuan pemerintah yang terbatas dan cenderung tetap (Pakpahan 2015), persoalan penyediaan perumahan MBR di kawasan perkotaan umumnya terkait dengan harga tanah yang sudah terlampaui tinggi. Oleh karena itu, diperlukan peran negara yang lebih besar dalam menjamin pemenuhan perumahan bagi seluruh kelompok masyarakat (Lisnawati 2015).

Kendala utama penyediaan perumahan MBR adalah mahalnya tanah, khususnya di kawasan perkotaan. Oleh karena itu, selain subsidi kepada MBR sebagai salah satu pendekatan penyediaan perumahan murah umum dilakukan sebagaimana dilakukan di negara maju (Roestamy dan Rahmawati 2018), rencana tata ruang menjadi perangkat penting dalam mengalokasikan lahan untuk pembangunan perumahan MBR. Rencana tata ruang menjadi kerangka dasar dalam upaya pengendalian harga tanah melalui alokasi/rencana pola ruang, pengembangan bank tanah, pelibatan serta sektor swasta serta pembiayaan pembangunan perumahan MBR. Rencana tata ruang mempunyai peran untuk menetapkan lokasi dan mengintegrasikan perumahan MBR dengan kegiatan/fungsi lainnya yang bersinergi.

Upaya pembiayaan negara dalam pengadaan perumahan berpendapatan rendah telah dilakukan melalui upaya alokasi anggaran dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), meskipun perlu dievaluasi agar lebih tepat sasaran (Kementerian Keuangan 2015). Pelibatan sektor swasta dalam pembangunan perumahan, khususnya perumahan untuk MBR diupayakan melalui kebijakan pembangunan hunian berimbang. Dimulai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagai aturan pelaksanaan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, hingga ketentuan yang bersifat teknis seperti Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang serta Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 38/PRT/M/2015 tentang Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Umum (PP No. 14 Tahun 2016; UU RI No. 1 Tahun 2011; Permen Pera No. 7 Tahun 2013; Permen Pera No. 10 Tahun 2012; Permen PUPR No. 38 Tahun 2015).

Kebijakan tersebut sudah lama ditetapkan, namun demikian tidak mudah diterapkan, khususnya karena nilai keuntungan yang diperoleh dianggap tidak optimal dan setara dengan nilai atau harga lahan di kawasan perkotaan. Dari sisi pemerintah, seringkali kebijakan yang dibuat tidak disertai dengan perangkat yang dapat mengubah perilaku masyarakat atau swasta untuk menjalankan kebijakan yang ditetapkan. Pendekatan pembangunan dimana pemerintah menetapkan suatu kebijakan tanpa mengantisipasi dampak atau implikasi yang akan ditimbulkan oleh kebijakan tersebut seharusnya mulai ditinggalkan, digantikan pendekatan kolaborasi dimana upaya untuk mewujudkan kebijakan tersebut menjadi tujuan dan tugas bersama. Meskipun pendekatan perencanaan mempunyai keterbatasan seperti dikemukakan oleh Goodspeed (2016) namun pendekatan kolaboratif dapat menjadi model yang efektif untuk mencapai keberlanjutan dalam pengelolaan sumberdaya dan lingkungan sebagaimana dikemukakan Sufianty (2014) serta Deyle dan Wiedenman (2014) bahwa perencanaan kolaboratif dianggap dapat memecahkan permasalahan yang melibatkan banyak pemangku kepentingan pada masyarakat yang semakin terfragmentasi dan semakin kompleks. Pada skala yang lebih luas seperti metropolitan dimana kepentingan publik dapat bertentangan dan kompleks dibutuhkan upaya generalisasi berbagai kepentingan agar perencanaan kolaboratif mendatangkan manfaat (Mattila 2016).

Perencanaan kolaboratif dianggap sebagai paradigma baru dalam perencanaan untuk masyarakat kontemporer yang kompleks untuk menengahi konflik antarpihak melalui proses pembangunan konsensus (Purbani 2017). Proses kolaboratif merupakan unsur utama dari perencanaan berbasis komunikasi dan proses kolaboratif sebagai elemen kunci dari perencanaan (Sufianty et al. 2013; Purbani 2017). Oleh karena itu, pendekatan perencanaan kolaboratif menekankan pendekatan kebersamaan antara stakeholder dalam memecahkan berbagai persoalan kota. Pendekatan perencanaan ini mendorong masyarakat untuk lebih terlibat dalam dialog di situasi pemberdayaan yang setara dan berbagi informasi, mempelajari ide-ide baru dengan saling pengertian, untuk menciptakan hasil inovatif untuk membangun kapasitas kelembagaan (Innes dan Booher 2004; Healey 2006). Dalam konteks proses perencanaan kolaboratif, Healey (2006) menggambarkan sebagai kombinasi dari "infrastruktur lunak" dan "keras", yang disebut sebagai "desain kelembagaan". Infrastruktur lunak ini meliputi strategi kolaborasi informal-proses pembuatan, seperti pembelajaran sosial melalui komunikasi satu sama lain antarpara pemangku kepentingan untuk membangun modal sosial,

intelektual dan politik. Sedangkan infrastruktur keras merujuk pada pada desain proses politik, administratif, dan hukum, di mana orang mengubah hubungan kekuasaan dalam jaringan.

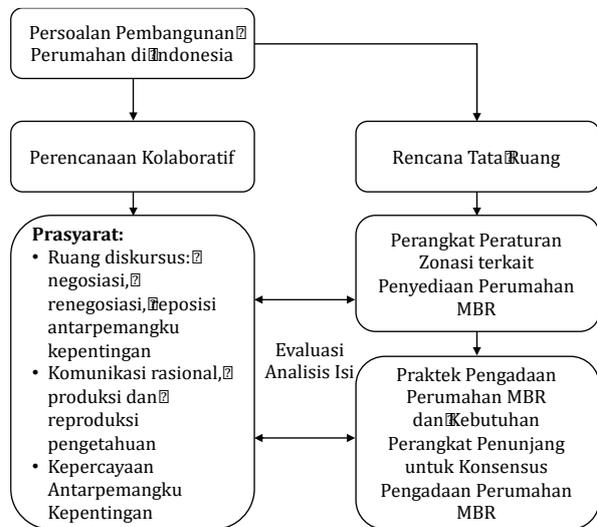
Kolaborasi untuk mewujudkan hunian berimbang dapat diwujudkan tidak hanya dengan pengenaan kewajiban pengembang perumahan mewah dan/atau menengah untuk membangun hunian bagi MBR (lihat Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 7 Tahun 2013), tetapi juga dengan perangkat perencanaan maupun pengendalian pemanfaatan ruang. Teknik pengaturan zonasi berupa penerapan zona insentif/bonus, zona inklusif maupun 'kewajiban pengembang' untuk membangun perumahan MBR yang dikenakan pada saat pemberian izin bagi pembangunan pada luasan tertentu, memungkinkan penyelesaian yang saling menguntungkan, khususnya menyelesaikan persoalan yang selama ini dihadapi pengembang dalam mewujudkan hunian berimbang.

Bahasan terkait perangkat tata ruang dalam mewujudkan hunian berimbang berikut ini terdiri dari empat bagian. Bagian pertama akan membahas persoalan penyediaan perumahan khususnya persoalan dalam mewujudkan perumahan untuk MBR. Bagian kedua mengkaji perangkat-perangkat teknis yang dapat digunakan untuk mewujudkan perumahan MBR. Bagian ketiga membahas penerapan perangkat tersebut. Pada bagian akhir akan membahas persoalan-persoalan pelaksanaannya di Indonesia dalam rencana tata ruang atau peraturan zonasi di tingkat lokal.

**METODE**

Penelitian ini bersifat deskriptif dengan pendekatan evaluatif dan analisis isi. Penelitian ini mengeksplorasi penerapan kewajiban, zona insentif/bonus, zona inklusif, dan pengadaan perumahan MBR melalui beberapa tahapan. Tahap pertama dilakukan eksplorasi persoalan pembangunan perumahan untuk MBR di Indonesia dalam perspektif tata ruang. Selanjutnya mengeksplorasi perangkat-perangkat peraturan zonasi terkait pengadaan perumahan MBR secara teoritis melalui perdebatan teori dan fakta-fakta empiris. Kerangka analisis yang digunakan adalah ketersediaan perangkat yang memungkinkan terjadinya negosiasi dan renegosiasi yang mendorong terjadinya komunikasi yang rasional, kepercayaan untuk mencapai hasil kebijakan konsensual (konsensus) antara pasar, pemerintah dan masyarakat. Pada tahap akhir dilakukan tinjauan realitas dan praktek penerapan perangkat melalui pandangan peneliti sebagai bentuk deskripsi eksploratif konklutif. Data sekunder pada kajian ini adalah jurnal, peraturan zonasi pada beberapa kota di

dunia dan dua kota di Indonesia (DKI Jakarta dan Bandung) yang telah menerapkan perangkat-perangkat dalam rencana tata ruang, buku literatur dan data dari kementerian atau pemerintah daerah. Data primer diperoleh melalui wawancara secara mendalam pada dinas terkait dan melalui forum diskusi/focus group discussion baik yang diselenggarakan di DKI Jakarta maupun di Kota Bandung. Fokus kajian ini pada persoalan penyediaan perumahan MBR, konsep zona insentif/bonus, zona inklusif, kewajiban pengembang dan kemungkinan penerapannya di Indonesia serta praktek dan persoalannya. Kerangka analisis penelitian dapat dilihat pada gambar 1.



**Gambar 1** Kerangka Analisis

**HASIL DAN PEMBAHASAN**

**Persoalan Penyediaan Perumahan**

Keterbatasan sumberdaya yang dimiliki oleh pemerintah, rendahnya daya beli MBR dan tidak terkendalinya harga lahan di kawasan perkotaan menyebabkan penyediaan perumahan MBR tidak sederhana. Upaya pencadangan lahan oleh pemerintah hingga saat ini dapat dikatakan tidak optimal sebagai mekanisme pengendalian harga lahan, sementara sektor swasta banyak melakukan penguasaan lahan di kawasan perkotaan. Oleh karena itu, pengelolaan sediaan ruang/lahan dalam pengaturan rencana guna lahan dan peraturan zonasinya merupakan salah satu perangkat penting (World Economic Forum 2019). Pengelolaan ini menjadi salah satu cara mengendalikan harga produksi rumah dan mengatasi sulitnya akses terhadap lahan. Sementara pembangunan perumahan pada lahan yang murah seringkali terkendala terbatasnya infrastruktur dan sistem angkutan umum yang murah dan terjangkau.

Apabila suatu kebijakan yang dalam prakteknya, masyarakat atau sektor swasta tidak dapat menjalankannya, maka ada kemungkinan kebijakan tersebut membutuhkan perangkat lain yang diperlukan untuk mengatasi persoalan upaya perwujudannya. Demikian juga dengan kebijakan/peraturan perumahan, seringkali berhenti sampai penetapan, tanpa diikuti instrumen penunjang yang memungkinkan kebijakan/ peraturan tersebut dilaksanakan. Dari sisi pengembang, pembangunan perumahan untuk MBR menjadi persoalan baik dari sisi desain dan pembiayaan. Kebijakan hunian berimbang dengan proporsi 1:2:3 dianggap lebih menggambarkan proporsi kebutuhan perumahan berdasarkan kelompok pendapatan dan tidak merepresentasikan kesanggupan (*willingness to pay*) pengembang. Pembangunan hunian berimbang signifikan berpengaruh pada keuntungan finansial, dan menyebabkan keengganan pengembang membangun perumahan bagi MBR. Oleh karena itu, dibutuhkan perangkat agar pembangunan hunian berimbang menarik dari sisi finansial dan mampu mengubah perilaku serta hambatan pembangunannya.

### **Perangkat Tata Ruang dalam Upaya Penyediaan Perumahan MBR**

Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten/Kota maupun Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dengan Peraturan Zonasinya, dimungkinkan adanya kemudahan pembangunan perumahan MBR. Keleluasaan pada suatu jenis peruntukkan maupun keleluasaan intensitas pemanfaatan ruang dimungkinkan diatur secara khusus dalam peraturan zonasi. Demikian juga dalam kasus pembangunan oleh pengembang pada luasan lahan tertentu, pemerintah daerah dapat menetapkan kewajiban penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial maupun kewajiban lainnya seperti membangun perumahan bagi MBR. Umumnya penetapan kewajiban ini didasarkan pada proses pembahasan lintas sektor pada saat proses perizinan berdasarkan pertimbangan lingkungan, nilai strategis lahan serta pertimbangan lainnya. Mekanisme ini didasarkan pada suatu kebijakan yang ditetapkan daerah dalam rencana tata ruang atau dalam perizinan pembangunannya. Perangkat teknis pemanfaatan ruang dalam peraturan zonasi diterapkan untuk mendorong peran sektor di luar pemerintah turut serta membangun perumahan MBR. Beberapa teknik pengaturan zonasi yang dapat diterapkan adalah penetapan zona inklusif/*inclusionary zoning* dan zona bonus/*bonus zoning* atau *incentive zoning*. Kedua teknik ini umumnya digunakan untuk mendorong penyediaan perumahan terjangkau yang didalamnya termasuk untuk MBR.

### **Zona inklusif/*inclusionary zoning***

Zona inklusif atau *inclusionary zoning* adalah perangkat untuk mendorong pembangunan perumahan yang terjangkau dan mendorong inklusi sosial dengan menangkap sumber daya yang diciptakan melalui pasar (World Bank Group 2019). Zona ini termasuk kategori insentif dengan memberikan tambahan kepadatan pada lahan tertentu jika swasta menyediakan perumahan terjangkau/rumah susun dalam persentase tertentu (Beyer 2019). Zona inklusif banyak digunakan di kota-kota di Amerika untuk mendorong peran swasta dalam penyediaan hunian terjangkau (Morris 2000). Perangkat ini mengelaborasi pengadaan perumahan terjangkau/MBR dengan pengadaan perumahan mewah atau menengah dengan cara mendorong pengembang untuk menyediakan perumahan terjangkau/MBR dalam persentase tertentu dari total perumahan yang dibangunnya (Schuetz, Meltzer, dan Been 2007). Zona inklusif mengacu pada program, peraturan perundang-undangan yang mensyaratkan atau memberikan insentif kepada pengembang swasta yang mengintegrasikan perumahan yang terjangkau sebagai bagian dari pengembangan perumahan yang didorong oleh pasar. Pembangunan perumahan yang terjangkau/MBR dapat dilakukan di dalam kawasan yang sama, atau di tempat lain, atau menyumbangkan uang atau tanah untuk produksi perumahan terjangkau/MBR sebagai pengganti konstruksi. Konsep ini populer di kalangan pengembang karena pemerintah daerah biasanya menawarkan sejumlah insentif, termasuk pembiayaan bunga rendah, subsidi dan hibah tunai, tanah gratis atau murah, bonus kepadatan, program pengurangan pajak, bantuan rehabilitasi, kemudahan izin, dan pengurangan/penghapusan biaya-biaya (World Bank Group 2019).

Setiap kota berbeda dalam mengatur zona inklusif. Namun umumnya mengharuskan adanya persentase unit perumahan terjangkau/MBR. Di California, pengembang harus menjual atau menyewakan 5 hingga 25 persen rumah baru dengan harga di bawah harga pasar pasar (World Bank Group 2019). Di Indonesia terdapat aturan hunian berimbang dengan proporsi 1:2:3 (1 rumah mewah: 2 rumah menengah; dan 3 rumah untuk masyarakat berpendapatan rendah). Penerapan zona inklusif dan ketentuan didalamnya merupakan perangkat penting yang dapat berkontribusi pada pengadaan perumahan MBR. Namun demikian penerapannya dianggap kritis (pengembang dan sejumlah ekonom) akan mengurangi keseluruhan pasokan perumahan dan berakibat kenaikan harga serta tidak akan cukup menangani kebutuhan perumahan MBR (Schneider 2018).

### **Zona bonus/insentif**

Zona bonus/insentif merupakan suatu kebijakan insentif berupa izin peningkatan intensitas dan kepadatan pembangunan (tinggi bangunan, luas lantai) yang diberikan kepada pengembang dengan imbalan penyediaan fasilitas publik (arcade, plaza, pengatapan jalur pejalan kaki dan lalu lintas kendaraan, ruang bongkar muat *off-street* untuk mengatasi kemacetan, dll) atau kewajiban lainnya (misalnya membangun rumah susun umum) sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Beyer 2019). Ketentuan ini merupakan suatu bentuk mekanisme kerjasama antara pemerintah (kabupaten/kota) dengan pengembang (swasta) dalam mengembangkan kawasan yang berhubungan dengan kepentingan publik. Pada dasarnya perangkat ini merupakan pertukaran bersyarat antara pemerintah dengan pengembang/swasta. Pemerintah memberi izin pengembang untuk membuat bangunan lebih besar dengan pertukaran fasilitas publik seperti plaza atau ruang terbuka, pedestrian yang lebih lebar, atau fungsi retail pada lantai dasar, membangun perumahan MBR atau kewajiban lainnya. Bonus yang didapat pengembang adalah penambahan luas lantai bangunan melebihi batas maksimum pada peraturan zonasi.

Praktek penerapan zona bonus sangat beragam (lihat ke *Partnership for Strong Communities* 2019). Di Kota Seattle, USA, pelampauan total luas lantai dari koefisien lantai bangunan (KLB) yang ditetapkan dapat dilakukan sebagai insentif untuk menyediakan perumahan yang terjangkau. Pengembang perumahan yang memilih untuk mendapatkan luas lantai tambahan di zona yang ditetapkan (zona insentif) dengan batas ketinggian maksimum 85 kaki (25.9 meter) atau kurang harus mendedikasikan persentase luas lantai perumahan ekstra/bonus sebagai rumah sewa yang terjangkau untuk MBR hingga 80% dari pendapatan median. Di zona tertentu, pengembang dapat memberikan kontribusi tunai kepada kota untuk membantu mendanai perumahan terjangkau bagi pekerja/ rumah tangga dengan pendapatan  $\leq 80\%$  dari pendapatan median (Walker 2019).

Di Chicago, penerapan zona bonus lebih beragam tidak terbatas pada penyediaan perumahan MBR sebagaimana diatur dalam "Guide to the Zoning Bonus Ordinance", tahun 2002 (Daley 2002). Pemerintah Kota Chicago mengembangkan perangkat insentif dengan berbagai tujuan untuk memenuhi kebutuhan publik, upaya perbaikan kondisi setempat (*on-site improvement*) dan perbaikan kondisi pada kawasan tertentu (*off-site improvement*). Obyek perbaikan kondisi tersebut antara lain dapat dilihat pada Gambar 2. Kota Chicago menyediakan bonus KLB melalui skema pembayaran

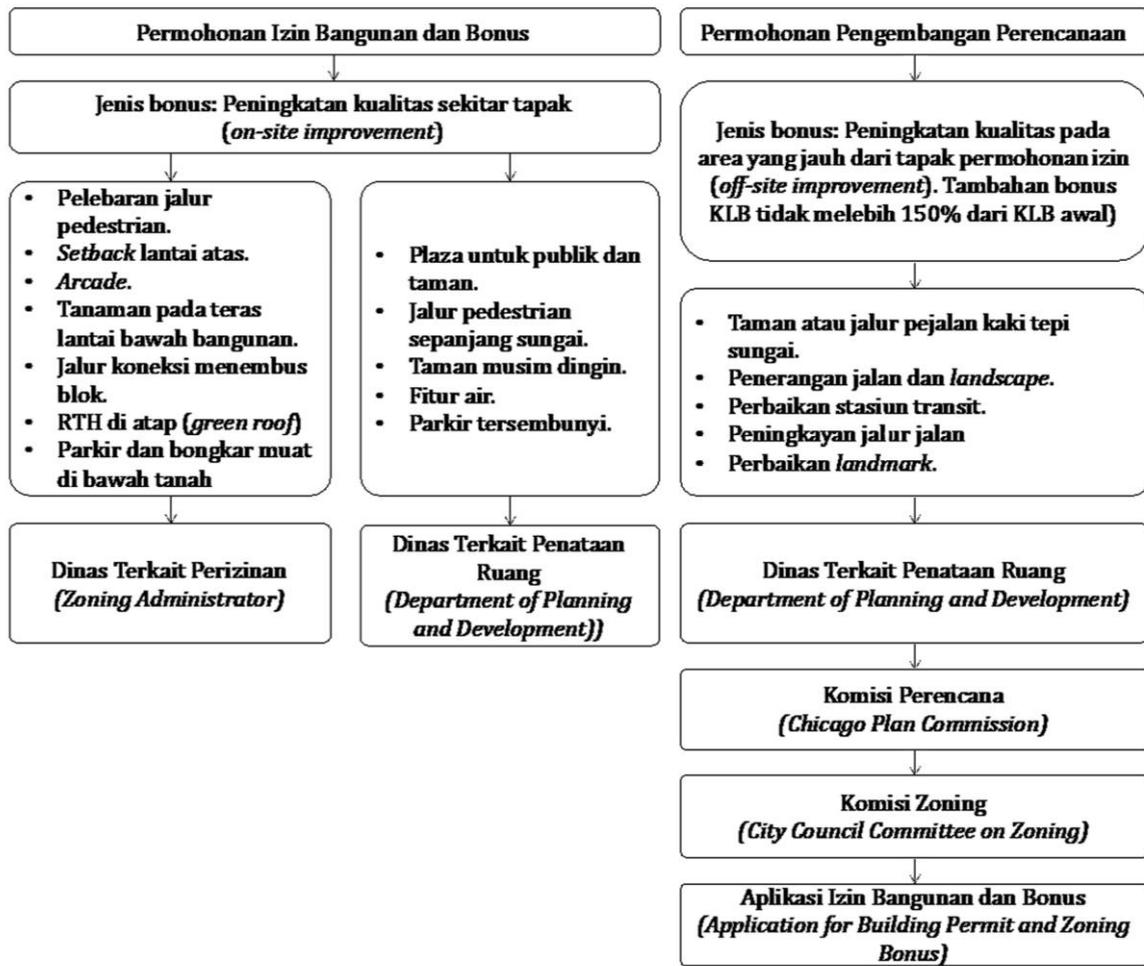
tunggal ke dalam sistem bonus suatu unit lingkungan (City of Chicago n.d.). Pemberian insentif/bonus zoning ini diberikan jika dilakukan pembangunan fasilitas publik oleh pengembang dengan persyaratan tertentu misalnya memenuhi luas minimal, fasilitas penunjang dan persyaratan teknis lainnya. Bonus yang diberikan pemerintah diatur dalam peraturan zonasi Kota Chicago. Peraturan ini merupakan upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Chicago dalam melibatkan masyarakat/swasta dalam menyediakan fasilitas publik melalui pemberian bonus tambahan luas lantai yang berimplikasi pada penambahan Koefisien Luas Lantai Bangunan (KLB). Pemberian bonus *on-site improvements* akan berdasarkan dari perhitungan terhadap area yang telah ditentukan dari peningkatan dan pengaplikasian standar yang ditetapkan. Mekanisme pemberian bonus juga ditetapkan dan disetujui oleh *The Zoning Administrator* dan *The Commissioner of the Department of Planning and Development* Kota Chicago. Contoh perhitungan tambahan KLB pada penyediaan taman misalnya, Zoning Chicago menetapkannya sebagai *on-site improvements* dengan perhitungan bonus KLB sebagai berikut:

**Bonus KLB =** (luas area taman atau plaza dibagi dengan luas keseluruhan lahan pengembangan) x 1,0 x Dasar KLB

*Catatan: Angka 1,0 merupakan indeks yang besarnya dapat lebih atau kurang dari 1 berdasarkan pertimbangan penting tidaknya fasilitas yang dibangun, kesesuaian rencana tata ruang atau arah kebijakan pemerintah kabupaten/kota (misalnya untuk mendorong pembangunan hunian MBR indeks dapat ditetapkan lebih dari 1).*

Disamping mengembangkan perangkat insentif untuk peningkatan kualitas fasilitas setempat, Pemerintah Kota Chicago juga mengembangkan perangkat insentif untuk peningkatan fasilitas di kawasan lain. Pemberian mengenai bonus *off-site improvements* harus melewati proses sosialisasi (*public hearings*) oleh *Chicago Plan Commission* dan *City Council Committee on Zoning*. Bonus diberikan terhadap *off-site improvements* apabila permohonan izin mendapatkan rekomendasi dari *Chicago Plan Commission* dan *City Council*.

Peraturan yang menetapkan batas-batas tertentu sebagai dasar persetujuan administratif atas bonus ditetapkan oleh *Zoning Administrator* dan *Commissioner of Planning and Development*. Total gabungan bonus luas lantai yang melebihi 50% dari rasio area lantai dasar/Koefisien Dasar Bangunan (KDB), hanya dapat disetujui setelah ditinjau oleh *Chicago Plan Commission* dan mendapat persetujuan dari *City Council Committee on Zoning* sebagai perencana pengembangan kota.



Gambar 2 Jenis Fasilitas Publik dan Alur Proses Perizinan dan Persetujuan Bonus di Kota Chicago  
Sumber: Daley 2002.

Perhitungan bonus penambahan KLB untuk *off-site improvements* ialah sebagai berikut :

**Kontribusi untuk 1 sq.ft dari bonus KLB = 0,8 x biaya rata-rata dari 1 sq.ft lahan yang dapat dibangun**

**Untuk dapat menghitung biaya rata-rata mengambil pada biaya rata-rata untuk 1 sq.ft lahan dibagi oleh dasar KLB pada suatu kawasan (1 sq.ft = 0,09290304 m<sup>2</sup>)**

Terdapat beberapa kelembagaan yang mengatur mengenai pemberian bonus untuk beberapa obyek fasilitas publik yang dibangun oleh sektor swasta. *Zoning Administrator* bertugas dalam memberikan pengawasan terhadap bentuk/jenis fasilitas publik tertentu yang berkaitan dengan standar fasilitas dari suatu bangunan. *Department of Planning and Development* bertugas untuk mengawasi dan mengatur dalam hal rencana tapak bangunan, rencana *landscape*, dan desain RTH serta fasilitas atau

kewajiban lainnya jika diperlukan. *Chicago Plan Commission* bertugas dalam hal meninjau ulang mengenai penyediaan atau peningkatan fasilitas pada suatu kawasan bangunan. Izin pemberian bonus kemudian disetujui oleh *City Council Committee on Zoning*.

**Perangkat Tata Ruang dalam Upaya Pengembangan Hunian MBR di Indonesia**

Tidak banyak perangkat tata ruang yang dirancang untuk mendorong pembangunan perumahan MBR. Beberapa daerah seperti Provinsi DKI Jakarta dan Kota Bandung di dalam rencana tata ruangnya memperkenalkan perangkat yang memungkinkan keterlibatan masyarakat/ sektor swasta dalam pembangunan perumahan MBR. Berikut ini adalah penjelasan perangkat-perangkat tersebut.

**Provinsi DKI Jakarta**

Terdapat tiga perangkat terkait penataan ruang dalam upaya mewujudkan pemenuhan kebutuhan perumahan MBR. Pertama pengenalan kewajiban bagi

pengembang pada saat pengajuan Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah (SIPPT), penerapan zona bonus/insentif, dan penerapan ketentuan inklusif untuk pembangunan perumahan MBR.

Pembangunan untuk kepentingan umum tidak hanya dilakukan oleh Pemerintah DKI Jakarta, melainkan juga oleh pihak swasta/pengembang. Pengembang wajib mengajukan permohonan SIPPT untuk rencana pengembangan lahan dengan luas lebih dari 5.000 m<sup>2</sup>. Dalam Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 41 Tahun 2001 tentang Tata Cara Penerimaan Kewajiban dari Para Pemegang SIPPT kepada Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, diatur kewajiban bagi pemegang SIPPT (Pergub DKI No. 41 Tahun 2001). Pemegang SIPPT adalah badan dan/atau perusahaan *real estate* dan/atau perusahaan properti dan/atau *developer* dan/atau yayasan dan/atau perorangan yang memperoleh SIPPT dari Pemerintah DKI Jakarta untuk membangun perumahan, perkantoran, perdagangan dan/atau kegiatan fisik lainnya dan/atau permohonan hak atas tanah dalam wilayah DKI Jakarta. Jenis kewajiban bagi para pemegang SIPPT antara lain (pasal 3):

1. Pembangunan dan penyerahan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial.
2. Penyediaan kewajiban sesuai yang ditetapkan dalam SIPPT dan/atau dokumen lainnya
3. Kewajiban lainnya yang ditetapkan dalam SIPPT dan/atau dokumen lainnya.

Kewajiban pemegang SIPPT dibahas dalam tingkat Rapat Pimpinan (Gubernur dan para kepala Dinas/Badan) dan ditetapkan oleh Gubernur. Kewajiban lainnya yang dikenakan pada pemegang SIPPT dapat berupa pembangunan rumah susun murah/ sederhana. Dalam prakteknya (ketika kondisi ekonomi tidak memungkinkan pasca krisis moneter akhir tahun 1990-an) kewajiban pembangunan rumah susun dapat dikonversi/dikompensasi dalam bentuk dana dan dihibahkan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagaimana diatur dalam Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1934/2002 tentang Ketentuan Perhitungan Nilai Kewajiban Penyediaan bangunan Rumah Susun Murah/Sederhana yang Dikonversi dengan Dana oleh Para Pemegang SIPPT (Kepgub DKI No.1934 Tahun 2002).

Pengecualian kewajiban/pengenaan SIPPT untuk tanah yang dimiliki oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang dikelola oleh Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD)/Unit Kerja Perangkat Daerah (UKPD) serta tanah yang statusnya menjadi aset Perusahaan Daerah yang tidak dikerjasamakan dengan Pihak Ketiga (Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 76 Tahun 2008 tentang Pengecualian Pengenaan SIPPT).

Dengan demikian SKPD/UKPD dan perusahaan daerah dikecualikan dalam kewajiban penyediaan fasilitas publik.

Selain mekanisme kewajiban dalam SIPPT tersebut di atas, DKI Jakarta juga menerapkan perangkat bonus/insentif zoning. Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi dalam Pasal 621, mengatur zona bonus/insentif yang diberikan dalam bentuk peningkatan luas lantai atau KLB dan diarahkan pada lokasi sebagai berikut (ayat 1):

1. pusat kegiatan primer, pusat kegiatan sekunder, dan kawasan strategis kepentingan ekonomi;
2. kawasan terpadu kompak dengan pengembangan konsep TOD;
3. kawasan yang memiliki fungsi sebagai fasilitas parkir perpindahan moda (*park and ride*); dan
4. lokasi pertemuan angkutan umum massal (Perda DKI No. 1 Tahun 2014):

Bonus diberikan sebagai kompensasi menyediakan fasilitas publik antara termasuk *menyediakan lahan dan/atau membangun rumah susun umum* (ayat 2). Ketentuan ini memungkinkan masyarakat atau pengembang mendapatkan penambahan KLB jika menyediakan lahan dan/atau membangun rumah susun umum baik di dalam lahan perencanaan dan/atau di luar lahan perencanaan. Besarnya penambahan KLB ditentukan setelah dilakukan evaluasi dan penilaian oleh tim yang ditunjuk. Zona bonus/insentif ditetapkan oleh gubernur setelah mendapatkan pertimbangan dari Tim Koordinasi Penataan Ruang (TKPRD). Pada prakteknya, sama seperti dengan penetapan kewajiban bagi pemegang SIPPT, besarnya kompensasi dan bonus ditentukan pada tingkat pimpinan.

Sebagai upaya mengoperasionalkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014, pemerintah DKI Jakarta menetapkan Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus DKI Jakarta Nomor 210 Tahun 2016 tentang Pengenaan Kompensasi terhadap Pelampauan Nilai Koefisien Lantai Bangunan. Aturan ini memuat lokasi penerapan zona bonus, besaran indeks bonus dan tatacara perhitungan bonus dan kewajiban pengembang (Pergub DKI No. 210 Tahun 2016).

Praktek penerapan pelampauan KLB di DKI Jakarta secara filosofis berbeda dengan penerapan zona bonus/insentif. Di DKI Jakarta, pengembang/swasta mengajukan proposal pembangunan yang didalamnya terdapat usulan pelampauan KLB. Pelampauan KLB ini kemudian dihitung nilainya sebagai dasar menentukan jenis kewajiban yang harus dibangun oleh pengembang. Sementara dalam penerapan zona bonus, pengembang membangun terlebih dahulu fasilitas publik/ perumahan MBR,

kemudian menyerahkan kepada pemerintah. Berdasarkan evaluasi terhadap fasilitas publik yang dibangun dan diserahkan tersebut (berdasarkan desain, standar, lokasi, kesesuaian dengan rencana tata ruang), pemerintah daerah memutuskan apakah pengembang layak diberikan bonus tambahan KLB atau tidak, dan berapa besar KLB bonus dapat diberikan. Atas dasar ini kemudian pengembang merancang kawasannya. Yang terjadi di DKI Jakarta kebalikan dari penerapan zona bonus/insentif.

Perangkat ketiga, selain kewajiban pemegang SIPPT dan penerapan zona bonus/pelampauan KLB, dalam Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 juga mengatur aturan khusus (Pasal 631). Ketentuan khusus ini berupa ketentuan yang bersifat inklusif, dimana rumah susun umum milik dan rumah susun umum sewa dapat dikembangkan di seluruh zona kecuali zona lindung (Pasal 632). Klausul ini muncul sebagai respon banyaknya kasus pembangunan rumah susun, dimana anggaran sudah tersedia tetapi terkendala oleh ketentuan pemanfaatan ruang. Ketentuan ini berlaku untuk kegiatan rumah susun umum dengan syarat diselenggarakan pemerintah atau dikerjasamakan dengan Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) atau pihak swasta.

### **Kota Bandung**

Izin Peruntukkan Penggunaan Tanah (IPPT) Kota Bandung tidak ada batasan luas kapling (Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 4 Tahun 2002). Kewajiban yang ditetapkan di Kota Bandung masih terbatas pada kewajiban menyediakan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU), belum pada jenis kewajiban membangun rumah MBR. Program pembangunan rumah MBR, masih menggunakan pendekatan inisiatif pemerintah dalam mengatasi persoalan kekumuhan kota, seperti program rumah susun deret.

Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung 2015-2035, dalam Pasal 310 diterapkan bonus/*incentive zoning* yang diberikan oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk peningkatan/pelampauan luas lantai atau KLB. Bonus ini diarahkan pada lokasi (ayat1):

1. Pusat Pelayanan Kota (PPK), Subpusat Pelayanan Kota (SPK) Sadang Serang, SPK Kopo Kencana, SPK Maleer, SPK Arcamanik, SPK Ujungberung, SPK Kordon, dan SPK Derwati, dan Kawasan Strategis Kota berdasarkan kepentingan ekonomi;

2. Kawasan terpadu kompak dengan pengembangan konsep *Transit Oriented Development* (TOD);
3. Lokasi yang memiliki fungsi sebagai fasilitas parkir perpindahan moda (*park and ride*);
4. Lokasi pertemuan angkutan umum massal;
5. Lokasi pusat pelayanan publik dengan fungsi campuran yang terdiri dari pasar tradisional dan fungsi lainnya;
6. Lokasi pembangunan Rusun Umum untuk MBR yang dibangun oleh pihak swasta atau yang dikerjasamakan dengan pihak swasta.

Kompensasi diberikan selain untuk penyediaan fasilitas publik antara lain (ayat 2) juga diberikan untuk masyarakat atau pengembang yang menyediakan lahan dan/atau membangun rumah susun umum. Terkait pembangunan perumahan untuk MBR, berdasarkan pasal 310 ini mempunyai dua ketentuan, yaitu dibangun pada kawasan yang ditetapkan sebagai lokasi pembangunan rusun umum MBR yang dibangun oleh pihak swasta atau yang dikerjasamakan dengan pihak swasta, maka lokasi atau rumah susun umum untuk MBR tersebut bisa mendapatkan penambahan KLB, apabila pengembang menyediakan fasilitas publik (ayat2). Yang kedua pada zona lain seperti yang dimaksud ayat 1, pengembang bisa mendapatkan bonus/*incentive zoning* apabila masyarakat/pengembang menyediakan lahan dan/atau membangun rumah susun umum. Implementasi perangkat ini, Kota Bandung masih membutuhkan mekanisme untuk melakukan evaluasi, penilaian dan penetapan besarnya bonus KLB yang diberikan diatur dengan peraturan walikota. Hingga saat ini belum ada aturan pelaksanaannya.

Ketentuan zona inklusif dalam Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 dinyatakan bahwa rumah susun untuk MBR diperbolehkan di seluruh zona kecuali zona lindung. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 297 ayat 3 huruf a.

*Kegiatan diperbolehkan di seluruh zona kecuali zona lindung untuk rumah susun untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), kegiatan pelayanan umum dan pemerintahan yang dilaksanakan oleh pemerintah.*

Pembangunan rumah untuk MBR dikategorikan sebagai kegiatan bersyarat, khususnya kegiatan penyelenggaraan fasilitas publik atau perumahan MBR yang didanai oleh pemerintah atau swasta (Perda Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015).

**Tabel 1** Perbandingan Perangkat Pengaturan Zonasi dan Persoalannya

No.	Provinsi DKI Jakarta	Kota Bandung	Keterangan
<b>1.</b>	<b>Kewajiban Pengembang</b>		
	<p>a. Pemegang SIPPT (untuk permohonan perizinan pembangunan dengan luas &gt; 5000 m<sup>2</sup>) dikenakan kewajiban-kewajiban tertentu terkait prasarana, sarana dan utilitas serta kewajiban lainnya.</p> <p>b. Jenis kewajiban ditentukan pada tingkatan rapat pimpinan (Rapim).</p> <p>c. Kewajiban yang dibebankan dapat berupa membangun rumah susun umum untuk MBR.</p>	<p>a. Tidak ada batasan luas lahan untuk IPPT.</p> <p>b. Kewajiban pemegang IPPT masih terbatas pada kewajiban penyediaan prasarana, sarana dan utilitas berdasarkan standar.</p>	<p>Dasar Hukum:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 41 Tahun 2001 tentang Tata Cara Penerimaan Kewajiban dari Para Pemegang SIPPT kepada Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Kepgub DKI No. 41 Tahun 2001)</li> <li>Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 76 Tahun 2008 tentang Pengecualian Pengenaan SIPPT (Pergub DKI No.76 Tahun 2008)</li> <li>Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1934/2002 tentang Ketentuan Perhitungan Nilai Kewajiban Penyediaan Bangunan Rumah Susun Murah/Sederhana yang Dikonversi dengan Dana oleh Para Pemegang SIPPT</li> <li>Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 4 Tahun 2002 tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT)</li> </ul> <p>Kewajiban pengembang dapat dianggap sebagai ketentuan pemanfaatan ruang bersyarat dalam peraturan zonasi. Mekanisme/proses/prosedur dan kelembagaan umumnya jelas, mengikuti proses perizinan pembangunan di daerah.</p>
<b>2.</b>	<b>Zona Bonus/Insentif</b>		
	<p>Pemberian bonus dalam bentuk peningkatan luas lantai atau KLB pada lokasi yang sudah ditentukan, apabila menyediakan lahan dan/atau membangun rumah susun umum.</p>	<p>Pemberian bonus dalam bentuk peningkatan luas lantai atau KLB pada lokasi yang sudah ditentukan, apabila menyediakan lahan dan/atau membangun rumah susun umum.</p>	<p>Dasar Hukum:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 1 Tahun 2014, pasal 621.</li> <li>Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus DKI Jakarta Nomor 210 Tahun 2016 (Pergub DKI No.210 Tahun 2016)</li> <li>Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015, pasal 310.</li> </ul> <p>Ketentuan pemberian bonus berupa penambahan luas lantai atau KLB antara DKI Jakarta dan Bandung sama. Penerapan perangkat ini (pemberian bonus zoning) setelah dilakukan evaluasi dan penilaian oleh tim yang ditunjuk dan lokasi spesifik dimana akan diterapkan perangkat ini. DKI Jakarta dan Kota Bandung belum memiliki kelembagaan yang mampu menjalankan perangkat bonus/insentif ini. DKI Jakarta sudah mempunyai aturan terkait pelampauan KLB, namun terdapat perbedaan prinsip antara penerapan bonus zoning dengan pelampauan KLB sebagaimana diatur. Ketentuan yang ada belum cukup ideal untuk menerapkan perangkat ini terutama dalam evaluasi/kontrol pembangunan perumahan MBR. Di Kota Bandung belum tersedia ketentuan pelaksanaan zona bonus hingga saat ini (Pemerintah Kota Bandung 2016). Namun praktek menunjukkan bahwa terdapat tim diskresi yang dibentuk untuk memberikan pertimbangan pelampauan KLB bagi masyarakat/swasta yang membangun fasilitas publik/prasarana, sarana dan utilitas (pembangunan perumahan MBR belum termasuk di dalamnya)</p>
<b>3.</b>	<b>Zona Inklusif</b>		
	<p>Rumah susun umum milik dan rumah susun umum sewa dapat dikembangkan di seluruh zona kecuali zona lindung</p>	<p>Rumah susun untuk MBR diperbolehkan di seluruh zona kecuali zona lindung.</p>	<p>Dasar Hukum:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 juga mengatur aturan khusus pada Pasal 631 dan pasal 632</li> <li>Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 Pasal 297 ayat 3 huruf a.</li> </ul> <p>Pembangunan rumah untuk MBR di Kota Bandung dikategorikan sebagai kegiatan bersyarat, khususnya kegiatan penyelenggaraan fasilitas publik atau perumahan MBR yang didanai oleh pemerintah atau swasta. Perangkat ini memberikan kemudahan dan fleksibilitas lokasi pembangunan rumah untuk MBR. Meskipun sudah ada ketentuan ini, namun belum ada inisiatif sektor swasta untuk membangun perumahan MBR. Diperlukan perangkat insentif untuk mendorong kemauan membangun perumahan MBR.</p>

### Persoalan Penerapan Perangkat Kolaboratif

Dalam prakteknya, kebijakan pengenaan kewajiban bagi pengembang untuk membangun hunian berimbang tidak optimal, khususnya untuk perumahan MBR. Skema proporsi 1:2:3 pada kenyataannya tidak merepresentasikan kondisi kebutuhan perumahan, sehingga penerapannya perlu dilakukan penyesuaian. Demikian juga tidak diketahui seberapa besar kemauan pengembang (*willingness to pay*) perumahan mewah maupun menengah dalam membangun perumahan MBR. Kemauan pengembang ini sangat dipengaruhi oleh faktor-faktor produksi pembangunan perumahan yang berbeda antara satu dengan daerah yang lain, juga sangat tergantung dari kondisi *backlog* setiap jenis rumah. Oleh karena itu, proporsi hunian berimbang dari perspektif pengembang akan berbeda-beda.

Untuk mewujudkan kebijakan pembangunan hunian MBR melalui mekanisme pembangunan hunian berimbang dan perangkat teknik pengaturan zonasi, akan berhasil apabila ada jaminan keuntungan, permintaan yang besar terkait perumahan tersebut. Prasyarat ini juga menjadi dasar pertimbangan yang mewajibkan pengembang nonperumahan untuk ikut membangun perumahan bagi MBR sebagaimana kewajiban yang dibebankan pada pemegang SIPPT di Provinsi DKI Jakarta. Kewajiban ini masih memungkinkan dapat dilaksanakan mengingat keuntungan yang diperoleh oleh pengembang non perumahan dapat dioptimalkan dari investasi non perumahan yang dibangun. Oleh karena itu, penerapan tiga perangkat tersebut di atas tidak boleh berdiri sendiri-sendiri.

Penerapan zona bonus dan inklusif perlu hati-hati. Tidak semua bagian kota dapat diterapkan bonus zoning. Di Kota Bandung masih dibutuhkan pendetailan terkait lokasi penerapan perangkat ini berdasarkan kriteria dan persoalan yang dihadapi (Hasan dan Zulkaidi 2018). Pada kebanyakan kasus, pemerintah cenderung dirugikan jika tidak dikelola dengan baik. Demikian juga dengan dampak kualitas lingkungan yang terganggu karena tambahan KLB atau luas lantai bangunan, dimana karakter lingkungan dapat berubah. Pada beberapa kasus di kota yang lebih maju seperti di Seattle, USA, ditemukan bahwa perangkat ini tidak memiliki kontribusi yang diharapkan, pembayaran yang terlambat oleh penerima bonus, akurasi nilai bonus yang diberikan karena terbatasnya informasi, proses yang tidak efisien, konflik pemanfaatan ruang hingga tidak sebandingnya bonus dibandingkan, manfaat yang diterima (*Seattle Office of City Auditor* 2017).

### KESIMPULAN

Perangkat lain juga diperlukan untuk mengubah perilaku dan sifat dari pengembang. Bonus/insentif zoning merupakan perangkat yang ditujukan untuk mengubah perilaku pengembang yang enggan membangun perumahan MBR ini melalui mekanisme perangkat tata ruang yang memungkinkan pengembang tetap mendapatkan 'keuntungan' atau 'manfaat' ketika membangun perumahan untuk kelompok MBR. Keuntungan yang 'berkurang' karena membangun perumahan MBR digantikan dengan penambahan KLB pada kawasan yang mempunyai prospektus ekonomi tinggi sehingga pengembang besar perumahan mendapat kompensasi dari peningkatan intensitas pemanfaatan ruang pada zona atau peruntukkan komersial misalnya. Perangkat ini tidak hanya ditujukan pada pengembang perumahan yang dikenakan kewajiban membangun hunian yang berimbang namun juga dapat diterapkan pada pengembang lainnya yang nonperumahan untuk turut berperan membangun perumahan MBR. Penerapan perangkat ini perlu ditetapkan dalam rencana tata ruang baik pada tingkatan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) maupun Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zonasi.

Diperlukan pengelolaan yang baik agar tiga perangkat tersebut dapat bersinergi dan setiap aktor mendapatkan manfaat, sehingga keberlanjutan dapat dijamin sebagaimana dikemukakan oleh Sufianty (2014). Diperlukan instrumen pelaksanaan dari ketentuan yang sudah diatur dalam peraturan daerah tentang RDTR seperti kelembagaan yang khusus menangani mekanisme penerapan perangkat-perangkat tersebut di atas untuk menjamin pasar pembangunan perumahan MBR diminati oleh sektor swasta agar perwujudan rencana secara kolaboratif dapat dilakukan. Demikian juga pemerintah harus mengatur besaran insentif sedemikian rupa sehingga menarik upaya pembangunan perumahan MBR. Instrumen penunjang ini penting untuk terus memperhatikan kompleksitas dan keragaman konteks tata kelola kota dan pentingnya tindakan praktis untuk memahami kekhasan dinamika tata kelola yang ada.

### UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Kota Bandung yang memungkinkan makalah penelitian ini disusun melalui serangkaian diskusi mendalam terkait persoalan-persoalan dan kendala-kendala penerapan perangkat-perangkat dalam teknik pengaturan zonasi.

## DAFTAR PUSTAKA

- [Kepgub DKI]. 2001. *Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 41 Tahun 2001 tentang Tata Cara Penerimaan Kewajiban dari Para Pemegang SIPPT kepada Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta*.
- . 2002. *Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1934 Tahun 2002 tentang Ketentuan Perhitungan Nilai Kewajiban Penyediaan Bangunan Rumah Susun Murah/Sederhana yang Dikonversi dengan Dana oleh Para Pemegang SIPPT*.
- [Perda DKI]. 2014. *Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi*.
- [Perda Kota Bandung]. 2002. *Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 4 Tahun 2002 tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT)*.
- . 2015. *Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015-2035*.
- [Pergub DKI]. 2008. "Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 76 Tahun 2008 tentang Pengecualian Pengeunaan SIPPT."
- . 2016. *Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus DKI Jakarta Nomor 210 Tahun 2016 tentang Pengeunaan Kompensasi terhadap Pelampauan Nilai Koefisien Lantai Bangunan*.
- [Permen Pera] Peraturan Menteri Pera. 2013. *Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang*.
- [Permen PU] Peraturan Menteri Pekerjaan Umum. 2015. *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 38/PRT/M/2015 tentang Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Umum*.
- [PP] Peraturan Menteri Perumahan Rakyat. 2012. *Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang*.
- [PP] Peraturan Pemerintah. 2016. *Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman*.
- [UU] Undang-Undang RI. 2011. *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*.
- Beyer, Paul. 2019. "Incentive Zoning and Inclusionary Zoning." 2019. <https://aging.ny.gov/LivableNY/ResourceManual/PlanningZoningAndDevelopment/II2f.pdf>.
- City of Chicago. n.d. "Neighborhood Opportunity Bonus: Leveraging Downtown Zoning to Foster Neighborhood Development and Central Area Growth." Planning and Development. Diakses 10 Juli 2019. [https://www.chicago.gov/city/en/depts/dcd/supp\\_info/realigning-zoning-with-neighborhood-growth.html](https://www.chicago.gov/city/en/depts/dcd/supp_info/realigning-zoning-with-neighborhood-growth.html).
- Daley, Richard M. 2002. *City of Chicago Guide to Zoning Bonus Ordinance*. Chicago: Department of Planning and Development.
- Deyle, Robert E, dan Ryan E Wiedenman. 2014. "Collaborative Planning by Metropolitan Planning Organizations: A Test of Causal Theory." *Journal of Planning Education and Research* 34 (3): 257-75.
- Goodspeed, Robert. 2016. "The Death and Life of Collaborative Planning Theory." *Urban Planning* 1 (4): 1-5.
- Hasan, Tika S D, dan Denny Zulkaidi. 2018. "Assessment of Potential Locations for Bonus Zoning in Bandung." *Planning Malaysia* 16 (1): 231 - 238.
- Healey, Patsy. 2006. *Collaborative Planning- Shaping Places in Fragmented Societies*. 2nd ed. London: Macmillan.
- Innes, Judith E, dan David E Booher. 2004. "Reframing Public Participation: Strategies for the 21st Century." *Planning theory & practice* 5 (4) (Reframing public participation: strategies for the 21st century): 419-36.
- Kementerian Keuangan. 2015. "Peranan APBN dalam Mengatasi Backlog Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)." Jakarta: Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan.
- Kontan. 2019. "Kementerian PUPR: Jumlah Backlog Rumah Capai 7.6 Juta Unit per 8 Maret 2019." 11 Maret 2019, 2019. <https://industri.kontan.co.id/news/kementeri-an-pupr-jumlah-backlog-rumah-capai-76-juta-unit-per-8-maret-2019>.
- Lisnawati. 2015. "Kebijakan Anggaran dan Skema Pembiayaan dalam Mengatasi Backlog Perumahan." *Info Singkat Ekonomi dan Kebijakan Publik Pusat Pengkajian Pengolahan Data dan Informasi* 7 (Juli): 2015. [https://berkas.dpr.go.id/puslit/files/info\\_singkat/Info\\_Singkat-VII-14-II-P3DI-Juli-2015-77.pdf](https://berkas.dpr.go.id/puslit/files/info_singkat/Info_Singkat-VII-14-II-P3DI-Juli-2015-77.pdf).

- Morris, Marya. 2000. *Incentive Zoning: Meeting Urban Design and Affordable Housing Objectives*. American Planning Association.
- Pakpahan, Deddy H. 2015. "The Three Musketeers, Solusi Atasi Backlog Perumahan di Indonesia." diakses 31 Agustus 2019. 2015.
- Partnership for Strong Communities. 2019. "Incentive Housing Zone & Similar Zoning Regulations." diakses 5 Juni 2019. 2019. <https://www.pschohousing.org/incentive-housing-zone-similar-zoning-regulati>.
- Purbani, Kamalia. 2017. "Collaborative Planning for City Development. A Perspective from a City Planner." *Engineering and Environmental Sciences* 26 (1): 136–47.
- Roestamy, Martin, dan Rita Rahmawati. 2018. "Model Pengembangan Paradigma Masyarakat bagi Kepemilikan Rumah yang Terpisah dari Tanah." *Mimbar Hukum*. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. <https://doi.org/10.22146/jmh.17646>.
- Schneider, Benjamin. 2018. "CityLab University: Inclusionary Zoning." City Lab. 2018. <https://www.citylab.com/equity/2018/07/citylab-university-inclusionary-zoning/565181>.
- Schuetz, Jenny, Rachel Meltzer, dan Vicki Been. 2007. "The Effects of Inclusionary Zoning on Local Housing Markets: Lessons from The San Francisco, Washington, Dc, and Suburban Boston Areas." *Furman Center for Real Estate and Urban Policy (New York University): Working Paper*, 5–7.
- Seattle Office of City Auditor. 2017. *Audit of Seattle's Incentive Zoning for Affordable Housing*. Diedit oleh David G. Jones. Seattle: Seattle Office of City Auditor.
- Sufianty, Ely. 2014. "Kepemimpinan dan Perencanaan Kolaboratif pada Masyarakat Non Kolaboratif (Leadership and Collaborative Planning in Non-Collaborative Community)." *Journal of Regional and City Planning* 25 (1): 78–96.
- Sufianty, Ely, Dewi Sawitri, Krishnai Nur Pribadi, dan Tommy Firman. 2013. "Proses Kolaboratif dalam Perencanaan Berbasis Komunikasi Pada Masyarakat Non-Kolaboratif." *Mimbar: Jurnal Sosial dan Pembangunan* 29 (2): 133–44.
- Walker, Steve. 2019. "Incentive Zoning for Affordable Housing." diakses 21 July 2019. 2019. <https://www.seattle.gov/housing/housing-developers/incentive-zoning#residential-development>.
- World Bank Group. 2019. "Inclusionary Zoning." diakses 10 Agustus 2019. 2019. <https://urban-regeneration.worldbank.org/node/46>.
- World Economic Forum. 2019. "Making Affordable Housing a Reality in Cities." Urban Development & Urban Services Platform in Collaboration with PwC. 2019.