

## ABSTRAK

Pengembangan kawasan *Transit-Oriented Development* (TOD) di Jakarta diarahkan untuk mendukung mobilitas berkelanjutan dan pembiayaan infrastruktur yang tidak bergantung pada APBN/APBD. Terbitnya Peraturan Presiden Nomor 79 Tahun 2024 tentang Pendanaan Penyediaan Infrastruktur melalui Pengelolaan Perolehan Peningkatan Nilai Kawasan (P3NK) membuka peluang penerapan *Land Value Capture* (LVC) sebagai sumber pendanaan alternatif. Namun, implementasinya di daerah masih menghadapi keterbatasan regulasi teknis, kelembagaan, dan integrasi dengan dokumen perencanaan daerah.

Penelitian ini bertujuan menganalisis kesesuaian substansi Perpres 79 Tahun 2024 dengan regulasi dan dokumen perencanaan daerah dalam mendukung implementasi LVC pada pengembangan kawasan TOD Duku Atas, serta merumuskan strategi untuk menjembatani kesenjangan implementasinya. Penelitian menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan pendekatan studi kasus. Analisis dilakukan melalui telaah dokumen, analisis kebijakan, analisis konten menggunakan *Computer-Assisted Qualitative Data Analysis Software* (CAQDAS), identifikasi kesenjangan normatif, kelembagaan, instrumental, dan kontekstual, serta perumusan strategi bridging kebijakan berdasarkan hasil analisis dan wawancara pemangku kepentingan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Perpres 79/2024 telah menyediakan kerangka dasar P3NK yang mencakup aspek normatif, kelembagaan, dan instrumen LVC, namun masih memerlukan regulasi turunan dan pedoman operasional. Analisis terhadap RTRW, RPJMD, RDTR, dan RTBL DKI Jakarta menunjukkan bahwa sebagian besar instrumen pendukung P3NK, seperti bonus KLB, pengalihan hak membangun, kontribusi pembangunan, dan pengembangan TOD, telah beroperasi di Jakarta, khususnya Duku Atas. Temuan utama penelitian adalah perlunya integrasi P3NK ke dalam RTRW, RPJMD, RDTR, dan RTBL melalui penetapan wilayah tangkapan, integrasi data nilai lahan, pengembangan instrumen kontribusi berbasis peningkatan nilai, serta penguatan keterkaitan antardokumen perencanaan agar pemanfaatan tata ruang dapat berfungsi sebagai instrumen pembiayaan.

Kata kunci: *Land Value Capture*, P3NK, Pembiayaan Infrastruktur, Tata Kelola