

ABSTRAK

Perkembangan fase transisi urban di Asia Tenggara ditandai oleh peningkatan jumlah penduduk, kepadatan bangunan, serta konsentrasi aktivitas di pusat kota. Pembangunan di Asia Tenggara telah memulai integrasi dengan mengadopsi konsep *Transit-Oriented Development (TOD)* dalam pengembangan kawasan perkotaan. Pembangunan tersebut memiliki tantangan berupa keterbatasan pembiayaan konvensional atau pembiayaan yang berasal dari pemerintah. Meskipun demikian, *TOD* dapat meningkatkan aksesibilitas sehingga meningkatkan nilai lahan di kawasan sekitarnya. Pembangunan dan perubahan tersebut menjadi dasar utama nilai tambah yang dapat ditangkap dalam penerapan *Land Value Capture (LVC)*. Di Indonesia, payung hukum terkait implementasi *LVC* telah diakomodasi melalui Peraturan Presiden Nomor 79 Tahun 2024 tentang Pengelolaan Pendapatan dan Pembiayaan Pembangunan Nasional Berbasis Kawasan (*P3NK*), yang mencakup instrumen berbasis pajak (*tax-based*) maupun berbasis pengembangan (*development-based*). Kawasan Stasiun Tugu merupakan kawasan yang strategis dekat dengan fasilitas umum serta memiliki aksesibilitas yang tinggi sehingga nilai lahan di kawasan stasiun cenderung mengalami peningkatan. Stasiun Tugu sendiri telah direncanakan sebagai kawasan *TOD* pada dokumen perencanaan seperti *RTRW DIY 2023–2043* dan *RDTR Kota Yogyakarta 2021–2041*. Adanya fenomena peningkatan nilai lahan yang diiringi dengan hukum tata ruang yang mawadahi inilah yang membuka potensi bagi implementasi *Land Value Capture (LVC)* sebagai instrumen pendanaan pembangunan kawasan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui regulasi-regulasi berlaku yang dapat mendukung penerapan *LVC* di Stasiun Tugu, Yogyakarta terutama dalam radius 800 m. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan analisis isi sebagai teknik utama, yang pelaksanaannya mengikuti tahapan model Miles & Huberman (1994) melalui reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan terhadap data wawancara mendalam dan dokumen regulasi. Analisis kualitatif tersebut menggunakan hasil telaah regulasi dan wawancara untuk meninjau kondisi eksisting aspek fisik, regulasi, serta implementasi dan dinamika regulasi di lapangan. Temuan di lapangan berdasarkan hasil wawancara dan telaah dokumen memberikan hasil bahwa peluang penerapan *LVC* di Stasiun Tugu didorong oleh potensi kenaikan nilai lahan akibat infrastruktur transit, kesadaran Keraton terhadap urgensi penangkapan nilai, serta mulai tersedianya instrumen legal pendukung. Namun di sisi lain, masih dihadapkan pada beberapa tantangan, seperti minimnya kapasitas dan koordinasi kelembagaan yang menyebabkan belum terealisasinya pengembangan *TOD*, dinamika kesenjangan nilai fiskal dan harga pasar lahan, serta tumpang tindih regulasi keruangan dalam satu kawasan. Selain itu, regulasi cagar budaya secara ketat memberikan pembatasan terhadap pembangunan fisik, seperti pembatasan intensitas ruang dan batas maksimal ketinggian bangunan kawasan menyebabkan penerapan *LVC* di kawasan ini memerlukan penyesuaian dengan konteks lokal sesuai dengan budaya dan adat istiadat. Langkah ini diperlukan agar pengembangan kawasan tidak hanya berorientasi ekonomi yang berpotensi merusak tatanan budaya yang sudah ada.

Setelah mengidentifikasi berbagai peluang dan tantangan, penelitian ini melanjutkan dengan kajian regulasi. Secara keseluruhan, regulasi di Kota Yogyakarta telah menyediakan kerangka pendukung baik dari sisi fiskal maupun tata ruang untuk penerapan *LVC*. Penciptaan nilai didorong oleh regulasi yang mengakomodasi kemudahan berusaha di kawasan. Regulasi fiskal berupa Perda No. 10/2023 dengan *PBB-P2* dan *BPHTB* sebagai instrumen yang secara tidak langsung menangkap peningkatan nilai berdasarkan kenaikan *NJOP*. Regulasi tata ruang berupa *RDTR* dan *RTRW Kota Yogyakarta 2021-2041* menjadi basis spasial pengembangan kawasan *TOD* Stasiun Tugu sekaligus menyediakan mekanisme kompensasi pelampauan. Mekanisme dan kompensasi atas pelampauan juga diatur dalam Perwal No. 22/2025 terkait insentif disinsentif. Meskipun aspek fiskal dan spasial di kawasan ini belum sepenuhnya terintegrasi menjadi kerangka *Land Value Capture (LVC)*. Hasil analisis juga menunjukkan bahwa regulasi eksisting masih bersifat umum dan belum ada regulasi yang secara spesifik mengatur mekanisme penangkapan kenaikan nilai tanah akibat investasi publik berbasis *TOD*. Selain itu, Kawasan Stasiun Tugu berada dalam posisi yang kontradiktif karena pengembangan berorientasi transit menuntut intensifikasi ruang, sementara pelaksanaannya dibatasi oleh regulasi pelestarian cagar budaya. Sebagai upaya adaptasi terhadap kondisi tersebut, salah satu instrumen yang dapat diterapkan adalah penarikan nilai tambah dari alih fungsi pemanfaatan bangunan, khususnya pada bangunan cagar budaya. Dengan demikian, regulasi-regulasi yang ada baru berfungsi sebagai landasan pendukung dalam potensi penerapan *Land Value Capture (LVC)*, tetapi belum dapat mengoperasionalkan proses penangkapan nilai lahan menjadi sumber pembiayaan pembangunan kawasan secara langsung.

Kata Kunci: *Land Value Capture, Regulasi, Transit-Oriented Development*