

ABSTRAK

Pemerintah Kota Jambi berupaya meningkatkan potensi Kawasan Wisata Danau Sipin Jambi melalui pembangunan infrastruktur. Hambatan utama yang dihadapi adalah sumber pembiayaan yang terbatas dan bergantung pada pembiayaan konvensional seperti APBD dan pinjaman. Dampak positif dari pembangunan infrastruktur tersebut salah satunya adalah kenaikan nilai lahan. Kenaikan nilai lahan tersebut dapat ditangkap melalui skema *land value capture* (LVC) untuk digunakan kembali dalam pembangunan infrastruktur di Kawasan Wisata Danau Sipin Jambi. Penggunaan skema LVC sebagai pembiayaan inovatif dapat menciptakan pembiayaan yang berkelanjutan dan integrasi guna lahan. Namun, tantangan penentuan potensi LVC adalah mengukur pengaruh aksesibilitas terhadap nilai lahan, mengidentifikasi zona potensial LVC dan mengeksplorasi instrumen penangkap nilai lahan.

Penelitian ini berlokasi di Kawasan Wisata Danau Sipin Jambi yang terletak di Kelurahan Telanaipura dan Kelurahan Sungai Putri serta Kelurahan yang berbatasan dengan Danau Sipin yaitu Kelurahan Legok dan Kelurahan Buluran Kenali. Tujuan dari penelitian ini untuk merumuskan potensi LVC di Kawasan Wisata Danau Sipin Jambi. Metode analisis yang digunakan untuk mencapai sasaran penelitian adalah analisis spasial (*overlay*), analisis deskriptif, analisis trendline, analisis *Isochrone* dan analisis delphi. Metode analisis tersebut didukung dengan pemodelan berdasarkan rute optimal dan *isochrone* untuk pengumpulan data aksesibilitas yang memperhatikan kondisi jaringan jalan dan hambatan perjalanan. Sasaran penelitian yang harus dicapai meliputi analisis harga lahan dan rencana pembangunan infrastruktur.; memproyeksikan kenaikan nilai lahan; menentukan zona potensial LVC pengembangan Kawasan Wisata Danau Sipin Jambi, serta mengidentifikasi karakteristik penggunaan lahannya, dan merumuskan instrumen *land value capture* (LVC) di Kawasan Wisata Danau Sipin Jambi.

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan, dapat ditarik beberapa kesimpulan. Pertama, aksesibilitas memiliki pengaruh yang signifikan terhadap perubahan nilai lahan di lokasi penelitian. Kedua, perkembangan Kawasan Wisata Danau Sipin Jambi juga terbukti memiliki pengaruh terhadap nilai lahan, namun hanya berlaku secara simultan dengan aksesibilitas. Ketiga, metode pemodelan aksesibilitas dengan rute optimal yang digunakan dalam penelitian ini terbukti efektif dalam mengukur aksesibilitas ke lokasi penelitian. Keempat, hasil proyeksi nilai lahan di tahun 2027 menyimpulkan bahwa lokasi penelitian yang terdiri dari empat kelurahan cenderung belum mengalami peningkatan harga lahan yang signifikan. Secara keseluruhan, hasil penelitian ini menunjukkan bahwa aksesibilitas dan perkembangan obyek daya tarik wisata merupakan faktor yang penting dalam menentukan nilai lahan di lokasi penelitian. Dari masing-masing Zona Potensial LVC yang diperoleh dari pemodelan *isochrone* dan konsensus delphi, terpilih 4 instrumen LVC dengan nilai tertinggi yang disepakati oleh stakeholder sebagai alat penangkap nilai lahan. Hasilnya menunjukkan bahwa pemerintah cenderung lebih memprioritaskan penerapan potensi instrumen LVC berbasis pembangunan daripada instrumen berbasis pajak.

Kata kunci: nilai lahan, aksesibilitas, *land value capture*, *Isochrone*, Kawasan Wisata Danau Sipin Jambi.

ABSTRACT

The Jambi City Government is trying to increase the potential of the Lake Sipin Jambi Tourism Area through infrastructure development. The main obstacle faced is limited sources of financing and relying on conventional financings such as regional budgets and loans. One of the positive impacts of infrastructure development is an increase in land value. The increase in land value can be captured through a land value capture (LVC) scheme to be reused in the development infrastructure in the Lake Sipin Tourism Area, Jambi. I am using LVC schemes as innovative financing can create sustainable financing and integration of land use. However, the challenge for purchasing potential LVC is measuring the effect of accessibility on land values, identifying potential LVC zones, and exploring instruments to store land values.

This research is located in the Jambi Sipin Lake Tourism Area, in the Telanaipura Village and the Sungai Putri Village and the curved Village with Sipin Lake, namely Legok Village and Buluran Kenali Village. This research aims to formulate the potential of LVC in the Jambi Lake Sipin Tourism Area. The analytical methods used to achieve the research objectives are spatial analysis (overlay), descriptive analysis, trendline analysis, isochrone analysis and Delphi analysis. The analytical method is supported by modeling based on optimal routes and isochrone for collecting accessibility data that considers road network conditions and travel barriers. Research objectives should include analysis of land values and development infrastructure plans; projecting increases in land values; determining the LVC potential zone for the development of the Jambi Lake Sipin Tourism Area, as well as identify the characteristics of land use, and developing a land value capture (LVC) instrument in the Jambi Lake Sipin Tourism Area.

Several conclusions can be drawn from the results of the research that has been done. First, accessibility significantly affects changes in land values at the study site. Second, the development of the Jambi Sipin Lake Tourism Area has also proven to influence land values but only applies simultaneously with accessibility. Third, the accessibility modeling method with optimal routes used in this study proved effective in measuring accessibility to research sites. Fourth, the projected results of land values in 2027 conclude that the research locations, which consist of four sub-districts, tend not to experience a significant increase in land value. Overall, the results of this study indicate that accessibility and development of tourist attraction objects are important factors in determining the value of land in research locations. From each LVC Potential Zone obtained from isochron modeling and the Delphi context, 4 LVC instruments with the highest value agreed upon by stakeholders were selected as land value capture tools. The results show that the government tends to prioritize the implementation of potential LVC development-based instruments over tax-based instruments.

Keywords: *land value, accessibility, land value capture, isochrone, Jambi Lake Sipin Tourism Area.*