



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**KAJIAN IMPLEMENTASI INSTRUMEN LAND VALUE CAPTURE (LVC) YANG
TEPAT DALAM PENGEMBANGAN KONSEP TRANSIT ORIENTED
DEVELOPMENT (TOD) DI KAWASAN STASIUN TUGU, YOGYAKARTA**

Refaro Teguh Iman

21040117140067

**PROGRAM STUDI SARJANA (S1) PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2021

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Laporan Tugas Akhir yang berjudul “**KAJIAN IMPLEMENTASI INSTRUMEN LAND VALUE CAPTURE (LVC) YANG TEPAT DALAM PENGEMBANGAN KONSEP TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT (TOD) DI KAWASAN STASIUN TUGU, YOGYAKARTA**” ini adalah hasil karya saya dengan dibimbing oleh **Dr.Ing.Wisnu Pradoto S.T., M.T.** dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Refaro Teguh Iman

NIM : 21040117140067



Tanda Tangan :

Tanggal : 16 Agustus 2021

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga Laporan Tugas Akhir dengan judul **“KAJIAN IMPLEMENTASI INSTRUMEN LAND VALUE CAPTURE(LVC) YANG TEPAT DALAM PENGEMBANGAN KONSEP TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT (TOD) DI KAWASAN STASIUN TUGU, YOGYAKARTA”** sebagai salah satu syarat mencapai gelar sarjana dapat terselesaikan dengan segala kelebihan dan kekurangannya.

Penyusunan laporan ini tidak lepas dari bimbingan, arahan, dan dukungan dari berbagai pihak, untuk itu dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Dr. Ing. Wisnu Pradoto S.T., M.T. selaku dosen pembimbing yang telah banyak membimbing, memberikan saran dan memberikan segala kemudahan dalam penyusunan laporan ini.
2. Seluruh dosen pengajar dan karyawan Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro Semarang, yang telah memberikan ilmu dan membantu dalam proses penyusunan laporan ini.
3. Emak, Ayah, dan keluarga besarku yang senantiasa memberikan motivasi, semangat, dukungan dan doa yang tak terhingga.
4. Meuvia Callista, dan Muhammad Safrul sebagai teman diskusi dan berjuang satu dosen pembimbing dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
5. Iqbal, Dandy, Ino, Fathur, Gideon, Bima, Aldi, dan Yusuf sebagai teman dan penyemangat dalam penyelesaian tugas akhir ini
6. Semua teman teman Planologi 2017, yang telah berjuang bersama dan membantu, yang tidak dapat dituliskan satu per satu.

Dalam penyusunan laporan tugas akhir ini, penulis menyadari masih banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, diharapkan masukan, kritikan, dan saran dari berbagai pihak agar pelaksanaan penelitian tugas akhir berikutnya menjadi lebih baik dan dapat bermanfaat.

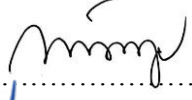

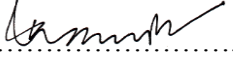
HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

Nama : Refaro Teguh Iman
NIM : 2100117130058
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Judul Tugas Akhir : KAJIAN IMPLEMENTASI INSTRUMEN LAND VALUE
CAPTURE(LVC) YANG TEPAT DALAM
PENGEMBANGAN KONSEP TRANSIT ORIENTED
DEVELOPMENT (TOD) DI KAWASAN STASIUN TUGU,
YOGYAKARTA

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota pada Program Studi S1 Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.*

TIM PENGUJI

Pembimbing	: Dr. Ing. Wisnu Pradoto S.T., M.T.	(..... )
Penguji I	: Dr. Ir. Jawoto Sih Setyono, MDP	(..... )
Penguji II	: Dr.sc.agr. Iwan Rudiarto, ST, MSc	(..... )

Semarang, 16 Agustus 2021

Mengetahui

Ketua Program Studi S1 Departemen
Perencanaan Wilayah dan Kota



Dr. Yudi Basuki, S.T., M.T.

NIP. 197206172000121001

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Refaro Teguh Iman
NIM : 21040117140067
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Teknik
Jenis karya : Tugas Akhir

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalti Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

“KAJIAN IMPLEMENTASI INSTRUMEN LAND VALUE CAPTURE (LVC) YANG TEPAT DALAM PENGEMBANGAN KONSEP TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT (TOD) DI KAWASAN STASIUN TUGU, YOGYAKARTA”

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas royalti/noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang
Pada tanggal : 16 Agustus 2021
Yang menyatakan,



Refaro Teguh Iman

ABSTRAK

Perolehan peningkatan nilai lahan atau Land Value Capture(LVC) merupakan mekanisme pembiayaan yang memanfaatkan peningkatan nilai lahan sebagai dampak dari adanya pembangunan dalam suatu wilayah atau kawasan, dimana skema LVC dapat digunakan oleh pemerintah untuk memaksimalkan peluang ekonomi yang ada dari harga lahan pada suatu wilayah atau kawasan. Kawasan Stasiun Tugu merupakan kawasan transportasi kota Yogyakarta, yang dikelilingi oleh kawasan perdagangan & jasa Malioboro dan Kotabaru, serta dikelilingi kantor pemerintahan. Walaupun Kawasan Stasiun Tugu berada di tengah kota Yogyakarta, dan merupakan salah satu simpul utama transportasi yang dimiliki kota Yogyakarta, di sekitar kawasan Stasiun Tugu, masih terdapat harga lahan yang tergolong rendah yang berkisar antara Rp 1.000.000 – Rp 5.000.000. Untuk memaksimalkan peluang ekonomi yang bisa didapatkan dari harga lahan sekitar kawasan Stasiun Tugu, dapat dicapai dengan mengembangkan kawasan transit oriented development(TOD). Dengan adanya pengembangan TOD, maka akan tercipta peningkatan harga lahan yang selanjutnya bisa ditangkap dengan mekanisme LVC. Mekanisme LVC juga dapat meringankan beban pemerintah dalam melakukan pembiayaan terhadap pembangunan infrastruktur di kawasan TOD. Pengembangan TOD dengan skema LVC memerlukan instrumen yang tepat.

Tujuan dari penelitian ini adalah menentukan instrumen Perolehan nilai lahan yang tepat, dan dapat diimplementasi disekitar stasiun Tugu, Yogyakarta. Dengan tiga sasaran penelitian yaitu: menentukan kawasan potensial untuk pengembangan TOD, menentukan instrumen perolehan nilai lahan yang tepat, dan melakukan kajian regulasi yang berkaitan dengan TOD dan LVC.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kuantitatif, dengan teknik pengumpulan data melalui observasi menggunakan google earth, dan telaah dokumen. Teknik analisis yang digunakan adalah analisis regresi linier berganda, deskriptif, trendline, dan analisis spasial (overlay).

Hasil dari penelitian ini menunjukkan terdapat empat instrumen Perolehan nilai lahan (LVC) yang tepat untuk digunakan dalam kawasan potensial pengembangan TOD. Instrumen tersebut adalah tax increment financing, negotiated exaction, air rights sale, dan join development. Keempat instrumen tersebut dipilih berdasarkan kesesuaian karakteristik instrumen dengan karakteristik arahan penggunaan lahan dalam penelitian ini.

Kata Kunci:*Transit Oriented Development(TOD), Land Value Capture(LVC), Stasiun Tugu*

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	iv
ABSTRAK.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	1
DAFTAR GAMBAR.....	2
DAFTAR RINGKASAN ISTILAH.....	3
BAB I PENDAHULUAN.....	4
1.1. Latar Belakang	4
1.2. Pertanyaan Penelitian	6
1.3. Tujuan dan Sasaran Penelitian	6
1.3.1. Tujuan	6
1.3.2. Sasaran	7
1.4. Manfaat Penelitian.....	7
1.5. Ruang Lingkup.....	7
1.5.1. Ruang Lingkup Wilayah	7
1.5.2. Ruang Lingkup Materi	8
1.6. Kerangka Pemikiran.....	9
1.7. Metodologi Penelitian	10
1.7.1. Metode Penelitian.....	10
1.7.2. Objek Penelitian	11
1.7.3. Teknik Pengumpulan Data.....	11
1.7.4. Data Penelitian	12
1.7.5. Teknik Analisis Data.....	13
A. Analisis Kawasan Potensial.....	13
B. Analisis Penentuan Instrumen LVC	14
C. Analisis Kajian Regulasi	14

1.7.6.	Kerangka Analisis	14
1.8.	Sistematika Penulisan.....	16
BAB II KAJIAN PUSTAKA		18
2.1.	Lahan.....	18
2.1.1.	Nilai Lahan.....	18
2.1.2.	Faktor Pengaruh Nilai Lahan	19
2.2.	<i>Transit Oriented Development (TOD)</i>	20
2.2.1.	Definisi Dan Gambaran Umum Konsep <i>Transit Oriented Development</i>	20
2.2.2.	Kerangka Konseptual Antara TOD dan LVC	21
2.2.3.	Manfaat Pengembangan TOD	23
2.2.4.	Elemen Strategis Perencanaan TOD	24
2.3.	Perolehan Nilai Lahan/ <i>Land Value Capture (LVC)</i>	25
2.3.1.	Pengertian <i>Land Value Capture</i>	25
2.3.2.	Mekanisme Dan Instrumen <i>Land Value Capture (LVC)</i>	26
2.4.	Sintesis Literatur	32
BAB III GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN		34
3.1.	Kondisi Transportasi Umum Kota Yogyakarta.....	34
3.2.	Kawasan Stasiun Tugu Sebagai Wilayah Studi	35
3.3.	Penggunaan Lahan	37
3.4.	Zona Nilai Lahan.....	37
BAB IV ANALISIS INSTRUMEN <i>LAND VALUE CAPTURE</i> DALAM PENGEMBANGAN TOD DI KAWASAN STASIUN TUGU, YOGYAKARTA.....		39
4.1.	Analisis Regresi Dan Peramalan Nilai Lahan	39
4.1.1.	Uji Asumsi Klasik.....	39
4.1.2.	Hasil Analisis Regresi	42
4.1.3.	Peramalan Nilai Lahan	46
4.2.	Analisis Kawasan Potensial Pengembangan TOD.....	48
4.2.1.	Analisis Zona Nilai Tanah.....	49
4.2.2.	Analisis Penggunaan Lahan	50

4.2.3.	Analisis Nilai Lahan.....	52
4.2.4.	Potensi Pengembangan Lahan Kosong	59
4.2.5.	Penentuan Kawasan Potensial Pengembangan TOD	60
4.3.	Analisis Instrumen <i>Value Capture</i> Yang Tepat Dan Kajian Regulasi	63
4.3.1.	Penentuan Penggunaan Lahan Pada Kawasan Potensial.....	63
4.3.2.	Penentuan Instrumen <i>Value Capture</i>	70
4.3.3.	Kajian Regulasi	79
A.	Kajian Regulasi Untuk Instrumen Berbasis Pengembangan(<i>Development Based</i>) 79	
B.	Kajian Regulasi Untuk Instrumen Berbasis Pajak(<i>Tax or fee based</i>)	90
BAB V PENUTUP		94
5.1.	Kesimpulan.....	94
5.2.	Rekomendasi	95
DAFTAR PUSTAKA		97

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Instrumen LVC Tax And Fee Based.....	27
Tabel 2. 2 Instrumen LVC Development Based.....	28
Tabel 2. 3 Sintesis Literatur.....	32
Tabel 3. 1 Jumlah Prasarana Transportasi.....	34
Tabel 3. 2 Presentase angkutan umum terhadap jumlah kendaraan 2012-2016.....	35
Tabel 3. 3 Luas Kelurahan Kawasan Penelitian.....	36
Tabel 4. 1 Simbol dari nilai lahan.....	39
Tabel 4. 2 Tabel Output Coefficients.....	40
Tabel 4. 3 Tabel Hasil Uji Heteroskedastisitas.....	41
Tabel 4. 4 Tabel Uji Koefisien Determinasi.....	42
Tabel 4. 5 Uji Signifikansi Simultan.....	43
Tabel 4. 6 Uji Koefisien Determinasi.....	44
Tabel 4. 7 Zona Nilai Tanah Kawasan Penelitian.....	49
Tabel 4. 8 Pengelompokan penggunaan lahan.....	50
Tabel 4. 9 Penggunaan Lahan Kawasan Penelitian.....	52
Tabel 4. 10 Klasifikasi Nilai Lahan Kawasan Penelitian.....	52
Tabel 4. 11 Luas Penggunaan Lahan Kawasan Potensial.....	62
Tabel 4. 12 Dimensi Fitur Untuk Menentukan Instrumen LVC.....	70
Tabel 4. 13 Dimensi Dalam Mengaplikasikan Instrumen LVC.....	72
Tabel 4. 14 Kriteria Masing Masing Penggunaan Lahan.....	72
Tabel 4. 15 Instrumen LVC Yang Tepat Untuk Kawasan Perumahan.....	73
Tabel 4. 16 Instrumen LVC Untuk Zona Ekonomi Kreatif, Penginapan, Dan Perkantoran Sewa.....	74
Tabel 4. 17 Instrumen LVC Untuk Zona Ramah Pedestrian, Dan Pusat Komersial.....	76

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Lokasi Penelitian.....	8
Gambar 1. 2 Kerangka Pemikiran.....	10
Gambar 1. 3 Kerangka Analisis	16
Gambar 2. 1 Keterhubungan TOD dan LVC dalam konteks Institusional	22
Gambar 3. 1 Peta Administrasi Kawasan Penelitian.....	36
Gambar 3. 2 Penggunaan Lahan Kawasan Penelitian.....	37
Gambar 3. 3 Zona Nilai Lahan Kawasan Penelitian	38
Gambar 4. 1 Grafik Probability Plot	40
Gambar 4. 2 Peta RDTR Kawasan Penelitian.....	47
Gambar 4. 3 Peta Peningkatan Nilai Lahan	48
Gambar 4. 4 Peta Klasifikasi Nilai Lahan.....	53
Gambar 4. 5 Peta Klasifikasi Nilai Lahan 1.....	54
Gambar 4. 6 Peta Klasifikasi Nilai Lahan 2.....	55
Gambar 4. 7 Peta Klasifikasi Nilai Lahan 3.....	56
Gambar 4. 8 Peta Klasifikasi Nilai Lahan 4.....	57
Gambar 4. 9 Peta Klasifikasi Nilai Lahan 5.....	58
Gambar 4. 10 Peta Klasifikasi Nilai Lahan 6.....	59
Gambar 4. 11 Ketersediaan Lahan Kosong	60
Gambar 4. 12 Peta Overlay Penentuan Kawasan Potensial	61
Gambar 4. 13 Kawasan Potensial Pengembangan TOD	62
Gambar 4. 14 Peta RDTR Kawasan Potensial	64
Gambar 4. 15 Peta Arahan Penggunaan Lahan.....	65
Gambar 4. 16 Kondisi Sebelum Dan Sesudah <i>Redevelopment</i> Lancaster Boulevard.....	66
Gambar 4. 17 Lancaster Boulevard Ketika Ada Event	67
Gambar 4. 18 Contoh Perumahan Vertikal Di Kota Nottingham	68
Gambar 4. 19 LaunchPad, Pusat <i>Startup Business</i> Dan Teknologi Di Singapura	69
Gambar 4. 20 Peta Rencana Instrumen <i>Value Capture</i> Kawasan Potensial	77
Gambar 4. 21 Simpang Susun Semanggi.....	78
Gambar 4. 22 Peta KLB Kawasan Potensial.....	84
Gambar 4. 23 Peta KDB Kawasan Potensial	85

DAFTAR RINGKASAN ISTILAH

Perolehan nilai lahan/Land Value Capture(LVC). Metode alternatif dalam melakukan mekanisme pembiayaan infrastruktur transportasi, untuk meringankan beban pemerintah dalam menanggung resiko pembiayaan jangka panjang (Li, 2020).

Instrumen Perolehan nilai lahan(LVC). Perangkat yang digunakan untuk mengaplikasikan mekanisme pembiayaan LVC. Suzuki(2015) menggunakan istilah “instrumen” dalam menggambarkan perangkat yang digunakan, sedangkan Lacono(2009) menggunakan istilah “strategi” dalam menggambarkan perangkat yang digunakan.

Transit Oriented Development(TOD). Segala jenis pengembangan lingkungan permukiman yang berorientasi pada stasiun transit, yang mendorong pembangunan berkelanjutan, dengan menciptakan penggunaan lahan campuran, kepadatan bangunan yang tinggi, dan jalur pejalan kaki yang ramah(Wang, 2019).

Zona Nilai Tanah(ZNT). Poligon yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama dari sekumpulan bidang tanah didalamnya, yang batasnya bisa bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah(djkn.kemenkeu.go.id, 2021)

Development based. Kategori dari mekanisme pembiayaan perolehan nilai lahan yang menggunakan metode transaksi langsung properti yang nilainya sudah meningkat, akibat adanya perubahan kebijakan atau investasi infrastruktur(Suzuki, 2015).

Tax or fee based. Kategori dari mekanisme pembiayaan perolehan nilai lahan(LVC) yang menggunakan metode tidak langsung, seperti memperoleh keuntungan dari peningkatan nilai lahan, dengan menggunakan instrumen pajak(Suzuki, 2015).

Rencana Pembangunan Jangka Menengah(RPJMD). Dokumen perencanaan pembangunan daerah untuk periode lima tahunan(RPJMD Kota Yogyakarta, 2017)

Rencana Tata Ruang Wilayah(RTRW). Rencana tata ruang dan wilayah, yang isinya memuat rencana struktur ruang, pola ruang, dan kawasan strategis(RTRW Kota Yogyakarta, 2021).

Rencana Detail Tata Ruang(RDTR). Rencana secara terperinci tentang ruang wilayah Kota, yang dilengkapi dengan peraturan zonasi Kota(RDTR Kota Yogyakarta, 2015)

Koefisien Lantai Bangunan(KLB). Perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan, dengan luas petak lahan keseluruhan(RTRW Kota Yogyakarta, 2021).

Koefisien Dasar Bangunan(KDB). Perbandingan antara luas lantai dasar bangunan, dengan luas petak lahan keseluruhan(RTRW Kota Yogyakarta, 2021)

Koefisien Dasar Hijau(KDH). Perbandingan antara luas ruang hijau/ruang terbuka di luar bangunan yang difungsikan menjadi taman, dengan luas petak lahan keseluruhan(RTRW Kota Yogyakarta, 2021).