



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**Pengembangan Stasiun Tawang sebagai *Transit Oriented Development*
dengan Pendekatan *Land Value Capture***

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana

Meuvia Callista Aldi

21040117130058

PEMBIMBING: Dr.Ing.Wisnu Pradoto S.T., M.T.

PROGRAM STUDI SARJANA (S1) PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA

DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA

FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2021

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir yang berjudul “**Pengembangan Stasiun Tawang sebagai *Transit Oriented Development* dengan Pendekatan *Land Value Capture***” 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 : Meuvia Callista Aldi

NIM : 21040117130058

Tanda Tangan : 

Tanggal : 11 Agustus 2021

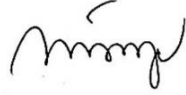
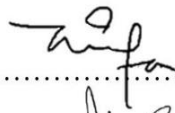

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

Nama : Meuvia Callista Aldi
NIM : 2100117130058
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Judul Tugas Akhir : Pengembangan Stasiun Tawang sebagai *Transit Oriented Development* dengan Pendekatan *Land Value Capture*

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

TIM PENGUJI

Pembimbing : Dr. Ing. Wisnu Pradoto S.T., M.T.  (.....)
Penguji I : Dr. Anita Ratnasari R, ST, MT  (.....)
Penguji II : Samsul Ma'rif S.P., M.T.  (.....)

Semarang, 20 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 : Meuvia Callista Aldi
NIM : 21040117130058
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:

“Pengembangan Stasiun Tawang sebagai *Transit Oriented Development* dengan Pendekatan *Land Value Capture*”

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,



Meuvia Callista Aldi

ABSTRAK

Konsep Transit Oriented Development merupakan konsep yang menekankan pada pengintegrasian antara penggunaan lahan dengan transportasi. Konsep ini bukan hanya mengatasi permasalahan perkotaan dalam mengintegrasikan penggunaan lahan dengan transportasi melainkan juga sekaligus mampu memberikan nilai tambah ekonomi pada suatu kawasan. Pembangunan infrastruktur transportasi memiliki banyak dampak dikarenakan mampu mendorong perkembangan di daerah sekitarnya (Mustofa, 2020). Konsep pembangunan kota yang bagus ini sayangnya memiliki tantangan dalam pembiayaan. Land Value Capture adalah metode/strategi yang digunakan untuk meningkatkan nilai suatu lahan melalui berbagai program dengan meningkatkan aksesibilitas dari suatu lahan. LVC dirasa menjadi salah satu strategi yang cocok untuk mempromosikan pembangunan perkotaan yang berkelanjutan dengan menggunakan konsep TOD.

Lokasi penelitian studi ini adalah di Kawasan Stasiun Tawang, Semarang. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui instrumen LVC paling efektif dalam pendanaan TOD di Kawasan Stasiun Tawang Kota Semarang. Penelitian ini akan mencoba untuk menentukan instrumen Land Value Capture dalam pendanaan Transit Oriented Development dengan tiga sasaran. Ketiga sasaran tersebut adalah menganalisis kawasan potensial di Kawasan Stasiun Tawang Semarang, menganalisis estimasi peningkatan nilai lahan di Kawasan Stasiun Tawang Semarang, dan menentukan instrumen yang digunakan dalam skema pendanaan Land Value Capture dalam mendukung pembangunan menggunakan konsep Transit Oriented Development.

Adapun metode penelitian yang dilakukan menggunakan pendekatan kuantitatif. Teknik pengumpulan data yang terdiri dari, yakni observasi terstruktur dan wawancara. Teknik analisis yang akan dilakukan dalam penelitian ini adalah Analisis Overlay, Analisis Regresi Linier Berganda, dan Skoring.

Hasil dari penelitian ini berupa instrumen Land Value Capture pada masing-masing zona di wilayah studi penelitian. Instrumen LVC dipilih oleh beberapa ahli untuk melakukan penilaian. Adapun instrumen LVC terpilih di Zona I adalah land and property tax, betterment charges and special assessments, tax increment financing (TIF), dan land sale or leasing. Instrumen LVC untuk Zona II adalah joint development, betterment charges and special, dan land and property tax. Instrumen LVC untuk Zona III adalah joint development, betterment charges and special assessments, land and property tax, dan land sale or leasing. Instrumen LVC untuk Zona IV adalah land sale or leasing, land and property tax, dan betterment charges and special. Terakhir, instrumen LVC untuk Zona V adalah land sale or leasing, joint development, dan land and property tax.

Keyword: Transit-Oriented Development, Land Value Capture, dan Stasiun Tawang.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga Tugas Akhir dengan judul **“Pengembangan Stasiun Tawang sebagai *Transit Oriented Development* dengan Pendekatan *Land Value Capture*”** sebagai salah satu syarat mencapai gelar sarjana dapat terselesaikan dengan segala kelebihan dan kekurangannya.

Penyusunan Tugas Akhir 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 Tugas Akhir ini.
2. Seluruh dosen pengajar dan karyawan Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro Semarang, yang telah memberikan ilmu dan membantu dalam proses penyusunan Tugas Akhir ini.
3. Mamah, Papah, dan keluarga besarku yang senantiasa memberikan motivasi, semangat, dukungan dan doa yang tak terhingga.
4. Fellya Bella yang sudah menjadi tempat berkeluh kesah, tidak lupa Aca dan Tasya yang senantiasa menghibur dan mendoakan.
5. Safrul dan Refaro terima kasih atas doa, bantuan, dan dorongan baik dalam suka dan duka sampai terselesaikannya Tugas Akhir.
6. Kunti, Merlyn, Nurina, Finny, Avina, dan Khafida yang telah menjadi teman berjuang selama perkuliahan ini.
7. Renesia, Valen, Ijal, dan Nina yang telah menjadi teman berjuang dalam semester akhir ini.
8. Teman-teman keluarga Planologi 2017, terimakasih atas dukungan dan doanya selama ini.
9. Semua pihak yang telah membantu yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.
10. *Last but not least, I wanna thank me. I wanna thank me for believing in me, for doing all this hard work, for having no days off, for never quitting. I wanna thank me for just me and me at all this time.*

Dalam penyusunan 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.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR RINGKASAN ISTILAH.....	1
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	3
1.3. Tujuan dan Sasaran Penelitian	4
1.3.1. Tujuan	4
1.3.2. Sasaran	4
1.4. Manfaat Penelitian.....	4
1.5. Ruang Lingkup.....	5
1.5.1. Ruang Lingkup Wilayah	5
1.5.2. Ruang Lingkup Materi	6
1.6. Kerangka Pemikiran.....	7
1.7. Metodologi Penelitian	7
1.7.1. Metode Penelitian.....	7
1.7.2. Teknik Pengumpulan Data	8
1.7.3. Data Penelitian	9
1.7.4. Teknik Sampling	12
1.7.5. Teknik Analisis Data.....	14
1.8. Kerangka Analisis	17
1.9. Sistematika Penulisan.....	18
BAB II KAJIAN LITERATUR INSTRUMEN <i>LAND VALUE CAPTURE</i> DALAM PEMBANGUNAN TOD DI KAWASAN STASIUN TAWANG	19

2.1.	Lahan.....	19
2.1.1.	Definisi lahan	19
2.1.2.	Nilai Lahan.....	20
2.1.3.	Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah	21
2.1.4.	Peraturan Lahan di Indonesia.....	22
2.2.	<i>Transit Oriented Development</i>	22
2.2.1.	Definisi <i>Transit Oriented Development</i>	22
2.2.2.	Elemen-Elemen <i>Transit Oriented Development</i>	23
2.3.	<i>Land Value Capture (LVC)</i>	24
2.3.1.	Definisi <i>Land Value Capture (LVC)</i>	24
2.3.2.	Instrumen <i>Land Value Capture (LVC)</i>	25
2.3.3.	Penerapan <i>Land Value Capture (LVC)</i> diberbagai Negara.....	29
2.4.	Sintesis Literatur	30
BAB III GAMBARAN UMUM DI KAWASAN STASIUN TAWANG		36
3.1.	Karakteristik Penggunaan Lahan di Kawasan Stasiun Tawang	36
3.1.1.	Tata Guna Lahan di Kawasan Stasiun Tawang.....	36
3.1.2.	Zona Nilai Tanah di Kawasan Stasiun Tawang	39
3.2.	Kondisi Sistem Transportasi di Kawasan Stasiun Tawang	40
3.2.1.	Kondisi Jalan.....	40
3.2.2.	Kondisi Halte BRT Stasiun Tawang	42
3.2.3.	Kondisi Stasiun Tawang.....	43
3.2.4.	Jumlah Penumpang BRT dan Kereta Api	44
BAB IV ANALISIS INSTRUMEN <i>LAND VALUE CAPTURE</i> DALAM PEMBANGUNAN TOD DI KAWASAN STASIUN TAWANG SEMARANG		46
4.1.	Analisis Lokasi Potensial Pengembangan TOD di Kawasan Stasiun Tawang	46
4.1.1.	Kepemilikan Lahan di Kawasan Stasiun Tawang Semarang	46
4.1.2.	Analisis Zona Nilai Tanah di Kawasan Stasiun Tawang Semarang	47
4.1.3.	Analisis Penggunaan Lahan di Kawasan Stasiun Tawang Semarang	49
4.1.4.	Analisis Area Pelayanan Stasiun Tawang Semarang	50

4.1.5.	Analisis Potensi Pengembangan Lahan Kosong di Kawasan Stasiun Tawang Semarang.....	52
4.1.6.	Analisis Daerah Rawan Banjir di Kawasan Stasiun Tawang Semarang.....	53
4.1.7.	Analisis <i>Overlay</i> Lahan di Kawasan Stasiun Tawang Semarang.....	54
4.1.8.	Analisis Potensi di Kawasan Stasiun Tawang.....	56
4.1.9.	Analisis Penentuan Lokasi Potensial Pengembangan TOD di Kawasan Stasiun Tawang	58
4.2.	Analisis Peningkatan Nilai Lahan di Kawasan Stasiun Tawang Semarang.....	61
4.3.	Penentuan Instrumen <i>Land Value Capture</i>	64
4.4.1.	Kajian Regulasi	64
4.4.2.	Penentuan Instrumen <i>Land Value Capture</i>	71
4.4.	Temuan Studi	79
BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI		81
5.1.	Kesimpulan	81
5.2.	Rekomendasi.....	82
DAFTAR PUSTAKA		83
LAMPIRAN.....		88
LAMPIRAN A REKAP DATA HASIL PERHITUNGAN REGRESI LINIER BERGANDA..		89
LAMPIRAN B REKAP DATA KUISIONER BADAN PERTANAHAN KOTA SEMARANG		94
LAMPIRAN C REKAP DATA WAWANCARA DAOP IV		98
LAMPIRAN D REKAP DATA KUISIONER PENENTUAN INSTRUMEN <i>LAND VALUE CAPTURE</i>		102

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Lokasi Penelitian	6
Gambar 1. 2 Kerangka Pemikiran	7
Gambar 1. 3 Lokasi Titik Sampel	13
Gambar 1. 4 Kerangka Analisis	17
Gambar 2. 1 Distribusi Nilai Lahan Kota Menurut B.J Berry dalam Yunus 2000	20
Gambar 3. 1 Pemanfaatan Ruang di Kota Semarang	37
Gambar 3. 2 Pemanfaatan Ruang di Kawasan Stasiun Tawang.....	38
Gambar 3. 3 Pemanfaatan Ruang di Sepanjang Jalan Letjen Suprpto Kawasan Kota Lama	38
Gambar 3. 4 Zona Nilai Tanah di Kawasan Stasiun Tawang	39
Gambar 3. 5 Kondisi Jalan di Kawasan Kota Lama.....	41
Gambar 3. 6 Kondisi Pedestrian di Kawasan Kota Lama	41
Gambar 3. 7 Kondisi Jalan di Kawasan Stasiun Tawang.....	42
Gambar 3. 8 Kondisi Halte BRT Stasiun Tawang	42
Gambar 3. 9 Stasiun Tawang Semarang Tahun 1910	43
Gambar 3. 10 Stasiun Tawang Semarang Saat Ini	44
Gambar 3. 11 Grafik Jumlah Penumpang Kereta di Stasiun Tawang.....	44
Gambar 3. 12 Grafik Jumlah Penumpang Kereta di Stasiun Tawang Tahun 2020.....	45
Gambar 4. 1 Peta Kepemilikan Lahan di Stasiun Tawang Semarang	46
Gambar 4. 2 Zona Nilai Tanah di Kawasan Stasiun Tawang Semarang.....	48
Gambar 4. 3 Area Pelayanan Stasiun Tawang Semarang	51
Gambar 4. 4 Peta Lahan Kosong di Kawasan Stasiun Tawang Semarang	52
Gambar 4. 5 Daerah Rawan Banjir di Kawasan Stasiun Tawang Semarang	53
Gambar 4. 6 Pola Lahan di Kawasan Stasiun Tawang Semarang.....	54
Gambar 4. 7 Persebaran Potensi di Kawasan Stasiun Tawang	57
Gambar 4. 8 Lokasi Potensial di Kawasan Stasiun Tawang	59
Gambar 4. 9 Peta Rencana Perpetakan Lahan Pada Kawasan Kota Lama	65
Gambar 4. 10 Gambar Diagram Sintesis Analisis.....	80

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Data Penelitian	9
Tabel 1. 2 Jumlah Populasi Penelitian	12
Tabel 1. 3 Kriteria Pemilihan Narasumber.....	13
Tabel 1. 4 Penjelasan Kriteria	15
Tabel 1. 5 Penjelasan Penilaian Kriteria	16
Tabel 2. 1 Instrumen <i>Land Value Capture</i> (LVC)	26
Tabel 2. 2 Penerapan Instrumen <i>Land Value Capture</i> di Berbagai Negara	31
Tabel 2. 3 Sintesa Literatur	31
Tabel 3. 1. Penggunaan Lahan di Kawasan Stasiun Tawang	36
Tabel 3. 2. Zona Nilai Tanah di Kawasan Stasiun Tawang	39
Tabel 4. 1 Skor Kepemilikan Lahan di Kawasan Stasiun Tawang	47
Tabel 4. 2 Skor Zona Nilai Tanah di Kawasan Stasiun Tawang.....	48
Tabel 4. 3 Skor Penggunaan Lahan di Kawasan Stasiun Tawang	50
Tabel 4. 4 Skor Area Pelayanan di Kawasan Stasiun Tawang.....	51
Tabel 4. 5 Potensi di Kawasan Stasiun Tawang Semarang.....	56
Tabel 4. 6 Penjelasan Kriteria	71
Tabel 4. 7 Penjelasan Penilaian Kriteria	72
Tabel 4. 8 Hasil Akhir Penilaian Zona I.....	73
Tabel 4. 9 Hasil Akhir Penilaian Zona II	74
Tabel 4. 10 Tabel Hasil Akhir Penilaian Zona III.....	75
Tabel 4. 11 Hasil Akhir Penilaian Zona IV.....	76
Tabel 4. 12 Hasil Akhir Penilaian Zona V	77

DAFTAR RINGKASAN ISTILAH

Perolehan nilai lahan/*Land Value Capture* adalah suatu metode pembiayaan publik di mana pemerintah membuat keputusan peraturan untuk memicu peningkatan nilai tanah, membagi kenaikan nilai tanah dengan menangkap sebagian atau seluruh perubahan dengan membentuk lembaga, membiayai investasi infrastruktur dengan menggunakan hasil LVC tersebut (Suzuki, 2015).

Instrumen *Land Value Capture* adalah alat yang digunakan untuk mengimplementasikan mekanisme pembiayaan *Land Value Capture*. LVC pada dasarnya memiliki dua kelompok besar instrumen, yaitu LVC berbasis pajak dan/retribusi dan LVC berbasis pembangunan (Suzuki, 2015).

Land and Property Tax merupakan instrumen LVC yang menekankan pada pajak dipungut berdasarkan taksiran nilai tanah atau tanah dan bangunan yang digabungkan, pendapatan biasanya masuk ke anggaran dengan tujuan umum (Suzuki, 2015).

Betterment Charges and Special Assessments adalah pajak tambahan yang dikenakan pemerintah berdasarkan taksiran manfaat yang diciptakan oleh investasi publik, (Suzuki, 2015).

Tax increment financing (TIF) adalah pajak tambahan atas properti dalam area yang direncanakan untuk dibangun kembali oleh investasi publik yang dibiayai oleh obligasi pemerintah kota (Suzuki, 2015).

Land Sale or Leasing adalah instrumen LVC yang dilakukan pemerintah dengan menjual tanah pengembang atau hak pengembangannya, yang nilainya meningkat berkat investasi publik atau perubahan peraturan (Suzuki, 2015).

Joint Development adalah instrumen LVC yang menekankan pada pengembangan Bersama fasilitas stasiun transit yang terkoordinasi dengan baik dan properti pribadi yang berdekatan antara agen transit dan pengembang (Suzuki, 2015).

Air Rights Sale adalah instrumen LVC yang dilakukan pemerintah dengan menjual hak pembangunan yang melampaui batas dari yang ditentukan dalam peraturan penggunaan lahan (Suzuki, 2015).

Land Readjustment adalah instrumen LVC yang dilakukan mengumpulkan tanah mereka dan menyumbangkan sebagian dari tanah mereka untuk dijual guna mengumpulkan dana dan sebagian membiayai biaya pembangunan infrastruktur publik (Suzuki, 2015).

Urban Redevelopment Scheme adalah instrumen LVC yang dilakukan oleh pemilik tanah dan pengembang mendirikan badan kerjasama untuk mengkonsolidasikan sebagian bidang tanah menjadi satu lokasi yang kemudian mereka kembangkan (Suzuki, 2015).

Transit Oriented Development merupakan konsep pembangunan kawasan perkotaan yang menekankan pada pengintegrasian antara penggunaan lahan dengan transportasi (Isa, 2014).

Lahan merupakan keterpaduan antara sumber daya alam dengan budaya pada hamparan darat (Adi, 2015).

Nilai lahan adalah kemampuan secara ekonomis yang dimiliki oleh lahan dalam hubungannya dengan strategi ekonomis dan produktivitas (Mamesah et al., 2020).

Koefisien Dasar Bangunan (KDB) merupakan persentase dari perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan dengan luas lahan. (Perda Kota Semarang No. 2 tahun 2020).

Koefisien Dasar Hijau (KDH) merupakan perbandingan antara luas ruang terbuka di luar bangunan dengan luas tanah per petakan (Perda Kota Semarang No. 2 tahun 2020).

Koefisien Lantai Bangunan (KLB) merupakan perbandingan antara luas dari seluruh lantai bangunan dengan luas tanah perpetakan (Perda Kota Semarang No. 2 tahun 2020).