



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**STRATEGI IMPLEMENTASI *LAND VALUE CAPTURE* (LVC) UNTUK
PENGEMBANGAN KAWASAN *TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT* (TOD)
STASIUN SOLO BALAPAN, KOTA SURAKARTA**

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana

MUHAMMAD SAFRUL 21040117120042

PEMBIMBING: Dr.-Ing. Wisnu Pradoto, ST, MT.

FAKULTAS TEKNIK

DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA

SEMARANG

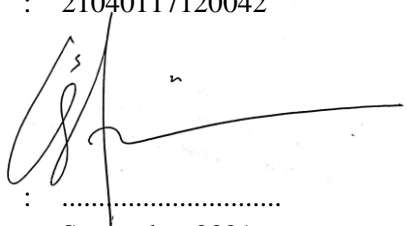
SEPTEMBER 2021

HALAMAN LEMBAR ORISINALITAS

Proposal Tugas Akhir yang berjudul “**STRATEGI IMPLEMENTASI *LAND VALUE CAPTURE (LVC) UNTUK PENGEMBANGAN KAWASAN *TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT (TOD) STASIUN SOLO BALAPAN, KOTA SURAKARTA****” ini adalah hasil karya Saya dengan dibimbing oleh Bapak **Dr.-Ing. Wisnu Pradoto, ST, MT** dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah Saya nyatakan dengan benar.

NAMA : Muhammad Safrul

NIM : 21040117120042

Tanda Tangan : 

Tanggal : September 2021

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

Nama : Muhammad Safrul
NIM : 21040117120042
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Judul TA : Strategi Implementasi *Land Value Capture* (LVC) untuk Pengembangan Kawasan *Transit-Oriented Development* (TOD) Stasiun Solo Balapan, Kota Surakarta

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.sc.agr. Iwan Rudiarto, S.T., M.Sc. (.....)

Penguji II : Mada Sophianingrum, ST, MT, MSc (.....)

Semarang, September 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 : Muhammad Safrul
NIM : 21040117120042
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:

“STRATEGI IMPLEMENTASI LAND VALUE CAPTURE (LVC) UNTUK PENGEMBANGAN KAWASAN TOD STASIUN SOLO BALAPAN, KOTA SURAKARTA.”

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 : September 2021
Yang menyatakan,



Muhammad Safrul

ABSTRAK

Urbanisasi memicu pertumbuhan perkotaan yang berdampak pada peningkatan kebutuhan ruang, tingginya permintaan lahan yang membuat kondisi lahan di perkotaan semakin terbatas. Keterbatasan lahan di perkotaan ini memantik pengembangan kawasan yang berbasis pada transit (TOD). Pengembangan TOD mempromosikan gaya hidup berkelanjutan dengan penggunaan transportasi umum yang diintegrasikan dengan penggunaan lahan. Peraturan daerah Kota Surakarta menetapkan Stasiun Solo Balapan sebagai pengembangan kawasan TOD. Namun, faktanya pengembangan kawasan berbasis transit membutuhkan pembiayaan yang sangat besar. Strategi Land Value Capture (LVC) hadir sebagai alternatif pembiayaan baru yang berbasis pada nilai lahan akibat peningkatan aksesibilitas sebagai dampak dari proyek TOD. Optimalitas pengembahan lahan akan dilakukan untuk menutupi beban pembiayaan dengan cara konvensional.

Penelitian ini berlokasi di kawasan Stasiun Solo Balapan Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta yang bertujuan untuk merumuskan strategi implementasi land value capture (LVC) untuk pengembangan kawasan TOD Stasiun Solo Balapan dan sekitarnya. Penelitian ini mencoba mencapai tujuan yang telah dirumuskan dengan 4 (empat) sasaran. Sasaran yang dimaksud yaitu menganalisis lokasi potensial kawasan pengembangan; analisis peningkatan nilai lahan; analisis penentuan instrumen; dan merumuskan strategi implementasi LVC untuk TOD. Adapun metode penelitian yang dilakukan menggunakan pendekatan kuantitatif dan kualitatif (mixed method). Adapun teknik analisis yang digunakan adalah analisis spasial (overlay), regresi linier berganda, dan analisis SWOT. Data yang dibutuhkan dalam penelitian dikumpulkan dengan cara observasi lapangan, wawancara, dan kuesioner.

Hasil penelitian ini berupa instrumen land value capture (LVC) yang terpilih pada lokasi potensial dengan bentuk strategi yang paling efektif. Instrumen LVC dipilih menggunakan dimensi/kriteria dari Iacono (2009) dengan empat kriteria yang didukung oleh kondisi dan karakteristik wilayah penelitian serta ketersediaan kebijakan/regulasi. Adapun instrumen land value capture (LVC) yang terpilih yaitu Land Value Tax untuk pengembangan kawasan perdagangan dan jasa, Joint Development untuk pengembangan kawasan simpul transportasi di Stasiun Solo Balapan, dan Land Readjustment untuk pengembangan kawasan perumahan. Adapun bentuk strategi yang dapat diterapkan berdasarkan perhitungan faktor internal (IFAS) dan faktor eksternal (EFAS) menempatkan ketiga instrumen berada pada Kuadran II dalam diagram kartesius. Artinya strategi yang efektif untuk implementasi LVC di wilayah penelitian dengan instrumen Land Value Tax, Joint Development, dan Land Readjustment yaitu Strategi Diversifikasi.

Kata Kunci: *Transportasi, TOD, Strategi, Land Value Capture (LVC), Stasiun Solo Balapan*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga Tugas Akhir dengan judul “**STRATEGI IMPLEMENTASI *LAND VALUE CAPTURE (LVC) UNTUK PENGEMBANGAN KAWASAN *TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT (TOD)* STASIUN SOLO BALAPAN, KOTA SURAKARTA***” 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 terima kasih kepada:

1. Bapak Dr.-Ing. Wisnu Pradoto, ST, MT selaku dosen pembimbing yang telah banyak membimbing, memberikan saran dan memberikan segala kepedulian dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
2. Bapak Dr.sc.agr. Iwan Rudiarto, S.T., M.Sc selaku Dosen Penguji I, dan Ibu Mada Sophianingrum, ST, MT, MSc selaku Dosen Penguji II, yang telah memberikan masukan terkait teknis penelitian dalam penelitian Tugas Akhir ini.
3. 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.
4. Bapak dan Ibu serta keluarga besar Saya yang senantiasa memberikan motivasi, semangat, dukungan dan doa yang tak terhingga.
5. Meuvia Callista dan Refaro Teguh Iman sebagai teman diskusi dan berjuang satu dosen pembimbing dalam penyelesaian Tugas Akhir ini.
6. Ahady Farrel, dan Rani Puspita Sari sebagai teman diskusi yang juga turut membantu memberikan masukan terhadap penyelesaian Tugas Akhir ini.
7. Adi, Annisa, Dewi, Fauzi, Mega, Kunti, Lenny, Rayhan, Renesia dan Tisu sebagai teman ‘sambat’ dan keluh kesah yang turut memberikan dukungan semangat satu sama lain dalam penyelesaian Tugas Akhir ini.
8. Semua pihak termasuk teman-teman Planologi 2017 yang telah membantu yang tidak dapat dituliskan satu per satu.

Dalam penyusunan 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 bermanfaat.

Semarang, September 2021

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN LEMBAR ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR TABEL.....	xi
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 Penelitian.....	4
1.3.2 Sasaran Penelitian	4
1.4 Manfaat Penelitian.....	4
1.5 Ruang Lingkup Penelitian	5
1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah	5
1.5.2 Ruang Lingkup Substansi.....	6
1.6 Kerangka Pikir Penelitian.....	7
1.7 Metode Penelitian.....	8
1.7.1 Objek Penelitian	8
1.7.2 Data Penelitian	11
1.7.3 Teknik Pengumpulan Data	14
1.7.4 Teknik Analisis	15
1.7.5 Kerangka Analisis	18
1.8 Sistematika Penulisan.....	19
BAB II KAJIAN LITERATUR	21
2.1 Konsep Strategi	21
2.2 Lahan.....	21
2.2.1 Nilai dan Harga Lahan	22
2.2.2 Faktor Penentu Nilai dan Harga Lahan	24
2.2.3 Pengembangan Lahan di Indonesia	26

2.3	<i>Transit-Oriented Development (TOD)</i>	27
2.3.1	Konsep TOD	27
2.3.2	Dampak TOD bagi Lahan dan Properti.....	28
2.3.3	Penciptaan Nilai TOD sebagai dasar LVC.....	30
2.4	Land Value Capture (LVC).....	30
2.4.1	Konsep <i>Value Creation</i> dan <i>Value Capture</i>	30
2.4.2	Konsep <i>Land Value Capture (LVC)</i>	31
2.4.3	Jenis dan Instrumen LVC.....	32
2.4.4	Penentuan Instrumen LVC.....	36
2.5	Sintesa Literatur	38
BAB III GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....		40
3.1	Gambaran Umum Kota Surakarta	40
3.1.1	Kondisi Demografi.....	40
3.1.2	Kondisi Transportasi	40
3.2	Gambaran Umum Wilayah Penelitian.....	43
3.2.1	Kondisi Penduduk di Wilayah Penelitian.....	44
3.2.2	Peruntukan Wilayah Penelitian Berdasarkan RTRW Kota Surakarta.....	45
BAB IV STRATEGI IMPLEMENTASI <i>LAND VALUE CAPTURE (LVC)</i> UNTUK PENGEMBANGAN KAWASAN TOD STASIUN SOLO BALAPAN.....		49
4.1	Analisis Peningkatan Nilai Lahan di Kawasan Stasiun Solo Balapan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta	49
4.1.1	Uji Asumsi Klasik	49
4.1.2	Pembentukan Model Persamaan Regresi	51
4.1.3	Impikasinya terhadap Penelitian	54
4.2	Analisis Kawasan Potensial Pengembangan LVC di Kawasan Stasiun Solo Balapan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta	54
4.2.1	Zona Nilai Tanah (ZNT)	55
4.2.2	Penggunaan Lahan	57
4.2.3	Jaringan Jalan	59
4.2.4	Kawasan Potensial Pengembangan LVC	60
4.3	Analisis Penentuan Instrumen LVC untuk Pengembangan Kawasan Stasiun Solo Balapan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta	64
4.3.1	Kebijakan/Regulasi Pendukung Implementasi LVC di Kawasan Stasiun Solo Balapan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta	64

4.3.2	Instrumen LVC untuk Pengembangan Kawasan TOD di Kawasan Stasiun Solo Balapan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta	69
4.4	Strategi Implementasi LVC untuk Pengembangan Kawasan TOD di Kawasan Stasiun Solo Balapan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta	81
4.4.1	Land Value Tax	82
4.4.2	Joint Development.....	85
4.4.3	Land Readjustment.....	89
4.5	Temuan Studi	93
BAB V PENUTUP.....		95
5.1	Kesimpulan	95
5.2	Rekomendasi	96
DAFTAR PUSTAKA		98
LAMPIRAN.....		102

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Peta Wilayah Penelitian	5
Gambar 1. 2 Kerangka Pikir Penelitian	7
Gambar 1. 3 Persebaran Titik Sampel Penelitian	9
Gambar 1. 4 Diagram Kartesius Analisis SWOT	17
Gambar 1. 5 Kerangka Analisis	18
Gambar 2. 1 Nilai Lahan dan Besaran Keuntungan yang didapat oleh Pemilik Lahan	29
Gambar 3. 1 Piramida Penduduk Kota Surakarta Tahun 2019	40
Gambar 3. 2 Transportasi Umum Railbus Batara Kresna	41
Gambar 3. 3 Angkutan Kota (Feeder); dan BST	42
Gambar 3. 4 Skybridge; dan Halte BST	42
Gambar 3. 5 Peta Administrasi Wilayah Penelitian	43
Gambar 3. 6 Penduduk menurut Tingkat Pendidikan dan Jenis Pekerjaan di Kec. Banjarsari	44
Gambar 3. 7 Peta Rencana Pengembangan PPK	45
Gambar 3. 8 Peta Rencana Lokasi Pengembangan TOD	46
Gambar 3. 9 Peta Rencana Lokasi Pengembangan Commercial Strip	47
Gambar 4. 1 Grafik Scatterplot Model Persamaan Regresi	50
Gambar 4. 2 Grafik Probability Plot	51
Gambar 4. 3 Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) di Wilayah Penelitian	55
Gambar 4. 4 Peta Penggunaan Lahan Eksisting Wilayah Penelitian	57
Gambar 4. 5 Peta Jaringan Jalan di Wilayah Penelitian	60
Gambar 4. 6 Peta Pola Lahan di Wilayah Penelitian	61
Gambar 4. 7 Peta Kawasan Potensial Pengembangan	64
Gambar 4. 8 Peta Persebaran Sarana dan Rencana Jaringan Prasarana	78
Gambar 4. 9 Diagram Kartesius Instrumen Land Value Tax	85
Gambar 4. 10 Diagram Kartesius Instrumen Joint Development	88
Gambar 4. 11 Diagram Kartesius Instrumen Land Readjustment	92

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Kriteria Informan Penelitian.....	10
Tabel 1. 2 Kebutuhan Data Penelitian.....	11
Tabel 1. 3 Syarat/ketentuan Uji Asumsi Klasik.....	15
Tabel 1. 4 Format Perhitungan Faktor Internal (IFAS) dan Eksternal (EFAS) pada SWOT.....	17
Tabel 2. 1 Instrumen LVC Berbasis Pajak dan Biaya	32
Tabel 2. 2 Instrumen LVC Berbasis Pengembangan.....	34
Tabel 2. 3 Aspek/Dimensi dalam Penentuan Instrumen LVC yang Tepat.....	36
Tabel 2. 4 Sintesa Literatur: Strategi Implementasi LVC untuk Pengembangan Kawasan TOD Stasiun Solo Balapan, Kota Surakarta.....	38
Tabel 4. 1 Hasil Uji Multikolinearitas	49
Tabel 4. 2 Hasil Regresi Linier Berganda	53
Tabel 4. 3 Zona Nilai Tanah (ZNT) di Wilayah Penelitian.....	55
Tabel 4. 4 Luasan Guna Lahan di Wilayah Penelitian	58
Tabel 4. 5 Potensi Kawasan Potensial di Wilayah Penelitian	63
Tabel 4. 6 Kebijakan/Regulasi terkait Peraturan Pengembangan Lahan.....	65
Tabel 4. 7 Kebijakan/Regulasi terkait Sistem Perpajakan.....	67
Tabel 4. 8 Dimensi/Kriteria Penentuan Instrumen Land Value Capture (LVC)	69
Tabel 4. 9 Aplikasi Aspek/Dimensi Penentuan Instrumen LVC dalam Penggunaan Lahan.....	70
Tabel 4. 10 Instrumen LVC untuk Kawasan Perdagangan dan Jasa	74
Tabel 4. 11 Efektivitas Pajak Daerah dalam PAD Kota Surakarta (Jutaan Rupiah)	75
Tabel 4. 12 Kontribusi Pajak Daerah terhadap PAD Kota Surakarta (Jutaan Rupiah).....	75
Tabel 4. 13 Instrumen LVC untuk Kawasan Simpul Transportasi.....	77
Tabel 4. 14 Instrumen LVC untuk Kawasan Perumahan	79
Tabel 4. 15 Matriks SWOT Instrumen Land Value Tax	82
Tabel 4. 16 Perhitungan Analisis Faktor Internal (IFAS) Instrumen Land Value Tax.....	83
Tabel 4. 17 Perhitungan Analisis Faktor Eksternal (EFAS) Instrumen Land Value Tax.....	83
Tabel 4. 18 Matriks SWOT Instrumen Joint Development.....	85
Tabel 4. 19 Perhitungan Analisis Faktor Internal (IFAS) Instrumen Joint Development	86
Tabel 4. 20 Perhitungan Analisis Faktor Eksternal (EFAS) Instrumen Joint Development	87
Tabel 4. 21 Matriks SWOT Land Readjustment	89
Tabel 4. 22 Perhitungan Analisis Faktor Internal (IFAS) Instrumen Land Readjustment	90
Tabel 4. 23 Perhitungan Analisis Faktor Eksternal (EFAS) Instrumen Land Readjustment.....	91