

**KAJIAN INSTRUMEN *LAND VALUE CAPTURE* (LVC)
DI KAWASAN STASIUN LRT BEKASI BARAT**

TUGAS AKHIR

SALSABILA QURATUAIN

113.20.008



PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA

FAKULTAS TEKNIK DAN DESAIN

INSTITUT TEKNOLOGI SAINS BANDUNG

BEKASI

SEPTEMBER 2024

**KAJIAN INSTRUMEN *LAND VALUE CAPTURE* (LVC)
DI KAWASAN STASIUN LRT BEKASI**

TUGAS AKHIR

SALSABILA QURATUAIN

113.20.008

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mendapatkan Gelar Sarjana
Perencanaan Wilayah dan Kota Pada Program Studi Perencanaan Wilayah dan
Kota




**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK DAN DESAIN
INSTITUT TEKNOLOGI SAINS BANDUNG
BEKASI
SEPTEMBER 2024**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri, dan
semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar**

Nama : Salsabila Quratuain

Nim : 113.20.008

Tanda Tangan : 

Tanggal : 13, September 2024

LEMBAR PENGESAHAN
KAJIAN INSTRUMEN *LAND VALUE CAPTURE* (LVC) DI KAWASAN
STASIUN LRT BEKASI BARAT

TUGAS AKHIR

SALSABILA QURATUAIN

113.20.008

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mendapatkan Gelar Sarjana
Perencanaan Wilayah dan Kota Pada Program Studi Perencanaan Wilayah dan
Kota

Menyetujui

Bekasi, 13 September 2024

Pembimbing



Heru Widodo, S.T., M.T.

Mengetahui,

Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota



Desiree M. Kipuw, ST., M. T

KATA PENGANTAR

Puji Syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini. Penulisan Tugas Akhir ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Sains Bandung. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tugas akhir ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tugas akhir ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Desiree Marlyn Kipuw, ST.,MT. selaku Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Institut Teknologi Sains Bandung yang telah memberikan izin dalam penulisan tugas akhir ini, sekaligus sebagai Dosen Wali angkatan 2020 yang telah memberikan perhatian, dukungan, ilmu dan pengalaman selama masa perkuliahan, serta menjadi dosen penguji pada Sidang Pembahasan dan Sidang Ujian yang telah memberikan masukan dan arahan dalam penyempurnaan tugas akhir ini.
2. Ibu Cathelya Y. Hotasina, ST.,M.P.Par. selaku Sekretaris Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Institut Teknologi Sains Bandung, sekaligus sebagai Ketua Sidang Pembahasan dan Sidang Ujian yang telah memberikan saran, masukan, serta arahnya untuk tugas akhir ini.
3. Bapak Heru Widodo, ST.,MT. selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan dan membimbing saya dalam penulisan tugas akhir ini.
4. Ibu Syahyudesrina, ST., MT. selaku dosen penguji dalam Sidang Pembahasan dan Sidang Ujian yang telah memberikan saran, masukan, serta arahnya untuk tugas akhir ini.
5. Seluruh dosen Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota yang telah memberikan inspirasi, dan motivasi, serta berperan dalam membentuk pemahaman dan keterampilan penulis selama masa studi.

6. Kedua orang tua penulis, Ibu Aslinda dan Bapak Ruslan yang selalu berusaha untuk memenuhi kebutuhan material, serta memberikan dukungan moral selama masa perkuliahan, sehingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan hingga selesai.
7. Bang Raka, dan Mba Erna yang telah memberikan dukungan material, dan moral selama masa perkuliahan. Dan juga Bang Adil, Dava, Nabila, Asyfh, Lingga dan kedua ponakan penulis Zafir & Zalfa yang selalu memberikan dukungan moral kepada penulis.
8. Teman-teman Cayapata Estungkara (angkatan 2020), anggota grup Kita Stress, dan pihak-pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan dukungan moral, dan pengalaman-pengalaman yang sangat berharga selama masa perkuliahan berlangsung.
9. Serta pihak-pihak yang tidak dapat disebutkan penulis satu-persatu.

Akhir kata, saya berharap Tuhan yang masa Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Dukungan dan bimbingan dari semua pihak sangat berarti bagi penulis. Penulis menyadari bahwa didalam laporan tugas akhir ini terdapat banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan juga saran yang sifatnya membangun untuk karya yang lebih baik lagi kedepannya. Harapannya tugas akhir ini akan memberikan informasi dan manfaat bagi para pembacanya kelak.

Bekasi, 13 September 2024

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMISI**

Sebagai civitas akademik Institut Teknologi Sains Bandung, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Salsabila Quratuain
Nim : 113.20.008
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Teknik dan Desain
Jenis Karya : Tugas Akhir

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Institut Teknologi Sains Bandung **Hak Bebas Royalti Non Eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas Karya Ilmiah saya yang berjudul:

“Kajian Instrumen *Land Value Capture* (LVC) di Kawasan Stasiun LRT Bekasi Barat”

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non Eksklusif ini Institut Teknologi Sains Bandung berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan Tugas Akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Kabupaten Bekasi

Pada tanggal : 13, September 2024

Yang menyatakan



(Salsabila Quratuain)

ABSTRAK

Kajian Instrumen *Land Value Capture* (LVC) di Kawasan Stasiun LRT Bekasi Barat

Oleh: Salsabila Quratuain

Pembimbing: Heru Widodo, ST.,MT

Pembangunan infrastruktur publik, seperti transportasi berbasis rel, sering kali memberikan dampak signifikan terhadap peningkatan nilai lahan di sekitarnya. Salah satu metode untuk menangkap peningkatan tersebut adalah *Land Value Capture* (LVC), yang memanfaatkan kenaikan nilai lahan sebagai sumber pendanaan untuk proyek infrastruktur. Penelitian ini berfokus pada kawasan Stasiun LRT Bekasi Barat, bagian dari mega proyek LRT Jabodebek, yang berpotensi meningkatkan nilai lahan di sekitarnya. Tujuan utama penelitian ini adalah mengidentifikasi instrumen LVC yang paling cocok untuk diterapkan di kawasan ini. Metode yang digunakan adalah analisis overlay untuk melihat perubahan penggunaan lahan, analisis *Geographical Weighted Regression* untuk memprediksi nilai lahan, serta metode *Analytical Hierarchy Process* (AHP) untuk mengevaluasi berbagai instrumen LVC berdasarkan kriteria seperti ketersediaan regulasi, manfaat sosial-ekonomi, preseden penerapan, risiko pelaksanaan jenis pengembangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terjadi peningkatan nilai lahan rata-rata sebesar 41% di kawasan sekitar Stasiun LRT Bekasi Barat sejak beroperasinya infrastruktur tersebut. Instrumen *joint development* teridentifikasi sebagai instrumen LVC yang paling potensial diterapkan, mengingat kawasan ini memiliki karakteristik aglomerasi yang mendukung kerja sama antara pemerintah dan pengembang swasta. Peningkatan aksesibilitas yang dihasilkan oleh pembangunan infrastruktur transportasi ini tidak hanya meningkatkan nilai lahan tetapi juga menciptakan peluang investasi baru yang dapat didorong melalui instrumen LVC. Dengan demikian, skema *joint development* berpotensi mengoptimalkan manfaat dari kenaikan nilai lahan untuk mendukung pembangunan berkelanjutan di kawasan Stasiun LRT Bekasi Barat.

KATA KUNCI: Nilai lahan, LRT Bekasi Barat, *Land Value Capture*, *infrastruktur*, dan *joint development*.

ABSTRACT

Assessment of Land Value Capture (LVC) Concept in West Bekasi LRT Station
Area

By: Salsabila Quratuain

Leacture: Heru Widodo, ST.,MT.

Public infrastructure development, such as rail-based transportation, often significantly impacts land value appreciation in surrounding areas. One method to capture this increase is Land Value Capture (LVC), which utilizes land value increments as a source of funding for infrastructure projects. This research focuses on the West Bekasi LRT Station area, part of the Jabodebek LRT mega project, which has the potential to increase land values in its vicinity. The main objective of this study is to identify the most suitable LVC instruments to apply in this area. The methods used include overlay analysis to observe land use changes, Geographical Weighted Regression (GWR) analysis to predict land values, and the Analytical Hierarchy Process (AHP) to evaluate various LVC instruments based on criteria such as regulatory availability, socio-economic benefits, implementation precedents, risks, and development types. The results show that land values in the area surrounding the West Bekasi LRT Station have increased by an average of 41% since the infrastructure became operational. The joint development instrument was identified as the most potential LVC instrument to apply, given the area's agglomeration characteristics that support collaboration between the government and private developers. The accessibility improvements resulting from the infrastructure development not only increase land value but also create new investment opportunities, which can be harnessed through LVC instruments. Therefore, the joint development scheme has the potential to optimize the benefits of land value appreciation to support sustainable development in the West Bekasi LRT Station area.

KEYWORDS: Land value, West Bekasi LRT, Land Value Capture, infrastructure, joint development.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMISI	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL	xiii
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 Ruang Lingkup	5
1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah	5
1.4.2 Ruang Lingkup Substansi	7
1.5 Manfaat Penelitian.....	7
1.6 Sistematika Penulisan.....	7
BAB II KAJIAN TEORI	9
2.1 Guna Lahan	9
2.1.1 Penggunaan Lahan	9
2.1.2 Perubahan Lahan.....	10
2.1.3 Faktor Perubahan Guna Lahan.....	10
2.2 Nilai, Harga, Lahan & Zona Tanah	11

2.2.1	Nilai dan Harga Lahan	11
2.2.2	Zona Nilai Tanah (ZNT)	12
2.2.3	Faktor-Faktor yang mempengaruhi Nilai Lahan.....	13
2.3	<i>Land Value Capture</i> (LVC).....	14
2.3.1	Definisi <i>Land Value Capture</i>	14
2.3.2	Instrumen <i>Land Value Capture</i>	16
2.3.3	Kriteria Pemilihan Instrumen Pembiayaan	22
2.4	Sintesa Variabel	24
BAB III METODOLOGI PENELITIAN		30
3.1	Jenis Penelitian	30
3.2	Metode Pengumpulan Data	31
3.2.1	Teknik Pengumpulan Data Primer	31
3.2.2	Teknik Pengumpulan Data Sekunder	32
3.3	Data Penelitian	33
3.4	Metode Penentuan Sampel	36
3.5	Metode Analisis Data	42
3.4.1	Analisis <i>Overlay</i>	42
3.4.2	Network Analyst	43
3.4.3	Analisis <i>Geographical Weighted Regression</i> (GWR).....	44
3.4.4	Analytical hierarchy process	46
3.6	Kerangka Analisis.....	50
3.7	Kerangka Pemikiran	51
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH.....		52
4.1	Stasiun LRT Bekasi Barat	52
4.2	Penggunaan Lahan	54
4.1.1	Infrastruktur eksisting	56
4.1.2	<i>Networking location-allocation</i>	59
4.3	Zona Nilai Lahan Kota Bekasi	60
4.4	Identifikasi Kriteria Setiap Instrumen	61
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN		71
5.1	Teridentifikasinya perubahan guna lahan setelah pembangunan Stasiun LRT Bekasi Barat.....	71

5.2	Teridentifikasinya peningkatan nilai lahan setelah pembangunan di Stasiun LRT Bekasi Barat, serta memprediksi nilai lahannya	74
5.2.1	Nilai Lahan Sebelum Stasiun LRT Bekasi Barat Beroperasi.....	74
5.2.2	Nilai Lahan Setelah Stasiun LRT Bekasi Barat Beroperasi	75
5.2.3	Prediksi Nilai Lahan Stasiun LRT Bekasi Barat	82
5.3	Teridentifikasinya instrumen <i>Land Value Capture</i> yang potensial diterapkan di kawasan Stasiun LRT Bekasi Barat.	85
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN.....		102
6.1	Temuan Studi.....	102
6.2	Kesimpulan Studi	104
6.3	Rekomendasi	106
6.4	Kelemahan Studi	106
6.5	Studi Lanjutan	107
DAFTAR PUSTAKA.....		108
LAMPIRAN.....		111

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Teori faktor perubahan lahan.....	11
Gambar 2. 2 Siklus LVC	14
Gambar 2. 3 Ilustrasi siklus LVC pada proyek Jalan Tol Trans Sumatera.....	22
Gambar 3. 1 Tahapan analisis Overlay.....	43
Gambar 3. 2 Tahapan Networking Analyst	43
Gambar 3. 3 Tahapan Analisis Geographically Weighted Regression (GWR).....	45
Gambar 3. 4 Fitur Analisis Geographically Weighted Regression (GWR).....	45
Gambar 3. 5 Bagan Analytic Hierarchy Process	47
Gambar 3. 6 Tampilan software expert choice.....	49
Gambar 3. 7 Kerangka Analisis	50
Gambar 3. 8 Kerangka Pemikiran	51
Gambar 4. 1 Peta Wilayah Penelitian.....	53
Gambar 4. 2 Peta Penggunaan Lahan 2020	55
Gambar 4. 3 Stasiun LRT Bekasi Barat	56
Gambar 4. 4 Mall	56
Gambar 4. 5 Peta Persebaran Sarana.....	57
Gambar 4. 6 Peta Persebaran Prasarana	58
Gambar 4. 7 Peta jarak zona ke fasilitas	59
Gambar 4. 8 Peta Pembagian Zona Nilai tanah	61
Gambar 5. 1 Peta Perubahan Guna Lahan	71
Gambar 5. 2 Peta Nilai Lahan 2020	74
Gambar 5. 3 Peta Nilai Lahan Eksisting	76
Gambar 5. 4 Grafik Perubahan Nilai Lahan.....	79
Gambar 5. 5 Peta Presentase Nilai Lahan	80
Gambar 5. 6 Peta Prediksi Nilai Lahan.....	82
Gambar 5. 7 Hasil Analisis AHP seluruh kriteria.....	86
Gambar 5. 8 Hasil Pembobotan AHP dengan Kriteria Ketersediaan Regulasi	87
Gambar 5. 9 Hasil Pembobotan AHP dengan Kriteria Preseden Penerapan.....	89
Gambar 5. 10 Hasil Pembobotan AHP dengan Kriteria Resiko Pelaksanaan.....	91
Gambar 5. 11 Hasil Pembobotan AHP dengan Kriteria Manfaat Sosial Ekonomi	93

Gambar 5. 12 Hasil Pembobotan AHP dengan Kriteria Kecocokan Jenis Pengembangan	96
Gambar 5. 13 Hasil Pembobotan instrument dengan seluruh kriteria	98
Gambar 5. 14 Ilustrasi penerapan Joint Development	101

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Instrumen LVC	17
Tabel 2. 2 kriteria Skema Pembiayaan Infrastruktur Non-Anggaran Pemerintah	22
Tabel 2. 3 Sintesa Variabel	25
Tabel 2. 4 Penelitian Terdahulu	27
Tabel 3. 1 Data Penelitian	34
Tabel 3. 2 Kriteria responden	36
Tabel 3. 3 Metode Penentuan Sample	37
Tabel 3. 4 Skala Pengukuran Likert pada Penentuan Stakeholders	37
Tabel 3. 5 Hasil pemetaan stakeholders	38
Tabel 3. 6 Skala Nilai	48
Tabel 4. 1 Penggunaan Lahan	54
Tabel 4. 2 Jarak Zona ke fasilitas	59
Tabel 4. 3 Identifikasi Instrumen pada kriteria	64
Tabel 5. 1 Luasan Perubahan Lahan	72
Tabel 5. 2 Luasan Keseluruhna Guna Lahan Eksisting.....	72
Tabel 5. 3 Perubahan Nilai Lahan	77
Tabel 5. 4 Prediksi Nilai Lahan.....	83
Tabel 5. 5 Responden Kunci	85
Tabel 5. 6 Nilai Sintesa Pembobotan Instrumen LVC	98