

INTISARI

Rencana Kawasan TOD Stasiun Kota Bogor merupakan sebuah mega proyek yang direncanakan rampung pada tahun 2023. Namun pada tahapan realisasinya, proyek ini dihadapkan oleh masalah pembiayaan dan juga perizinan. Tentunya kapasitas fiskal daerah yang sangat terbatas tidak kuat untuk mendanai seluruh keperluan investasi proyek, sehingga diperlukan alternatif pembiayaan kreatif. Salah satu alternatif pembiayaan yang akan dianalisis dalam penelitian ini adalah skema pendanaan *Land Value Capture* (LVC). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui potensi penerapan skema sebagai sumber pendanaan proyek TOD. Hal tersebut dilakukan dengan melihat daya tarik kawasan terhadap nilai lahan (NJOP), melalui pola nilai lahan dan estimasi model nilai lahan. Estimasi model nilai lahan dilakukan dengan metode *Hedonic Pricing*, yaitu dengan melakukan perhitungan regresi antara variabel bebas (karakteristik lahan) dengan satu variabel terikat yaitu Nilai Jual Objek Pajak. Estimasi model nilai lahan pada akhirnya akan menggambarkan variabel apa yang paling mempengaruhi kenaikan lahan di dalam kawasan TOD Stasiun Kota Bogor

Kata kunci: *Transit Oriented Development*, *Land Value Capture*, *Hedonic Pricing Method*, Nilai Jual Objek Pajak.

ABSTRACT

The Bogor City Station TOD Area Plan is a mega project that is planned to be completed in 2023. However, at the realization stage, the project is faced with financing and licensing issues. Of course, the very limited fiscal capacity of the region is not strong enough to fund the entire investment needs of the project, so creative financing alternatives are needed. One of the financing alternatives that will be analyzed in this study is the Land Value Capture (LVC) funding scheme. This study aims to determine the potential of the scheme as a source of funding for TOD projects. This is done by looking at the attractiveness of the area to land value (NJOP), through land value patterns and land value model estimation. The estimation of the land value model is carried out using the Hedonic Pricing method, which is by calculating the regression between the independent variable (land characteristics) and one dependent variable, namely the Tax Object Sale Value. The estimated land value model will illustrate the variables that most influence the increase in land within the Bogor City Station TOD area.

Keywords: Transit Oriented Development, Land Value Capture, Hedonic Pricing Method, Tax Object Sale Value.