Peran Land Value Capture dalam Perencanaan Kawasan Transit-Oriented Development: Instrumen dan
Faktor yang Memengaruhi Pengembangan Hunian Terjangkau
Shakina Rhosandy, Doddy Aditya Iskandar, ST., MCP., Ph.D.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

PERAN *LAND VALUE CAPTURE* DALAM PERENCANAAN *TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT*: INSTRUMEN DAN FAKTOR YANG MEMENGARUHI PENGEMBANGAN HUNIAN TERJANGKAU

INTISARI

Pertumbuhan kota yang cepat menciptakan dua tekanan sekaligus: kekurangan hunian hingga ratusan ribu unit dan kerugian akibat kemacetan yang mencapai puluhan triliun rupiah per tahun. Jakarta sebagai pusat metropolitan Jabodetabek merespons kondisi ini melalui pengembangan kawasan *Transit-Oriented Development* (TOD), salah satunya TOD Lebak Bulus merupakan simpul awal koridor MRT Jakarta dengan integrasi multimodal yang menciptakan aksesibilitas sekaligus mendorong peningkatan nilai lahan pasca-operasi MRT sebagai representasi kawasan TOD yang sedang berkembang. Tingginya nilai lahan di kawasan ini justru menjadi tantangan bagi penyediaan hunian terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah, sehingga diperlukan instrumen pembiayaan inovatif berupa *Land Value Capture* (LVC), sebuah pendekatan yang memungkinkan sebagian peningkatan nilai lahan akibat investasi publik dikembalikan untuk membiayai kebutuhan kota. Penelitian ini bertujuan menganalisis konsep penerapan instrumen LVC dan mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhinya untuk mendukung pengembangan hunian terjangkau di kawasan TOD. Penelitian menggunakan metode kualitatif-abduktif melalui wawancara mendalam terhadap tiga belas narasumber yang mewakili unsur pemerintah pusat, pemerintah daerah, pengembang perumahan, dan pengelola properti. Hasil penelitian mengidentifikasi dua temuan utama: pertama, instrumen *charges for development rights*, di mana pengembang memberikan kontribusi berupa hunian terjangkau sebagai kompensasi atas izin membangun melebihi batas intensitas yang ditetapkan, merupakan instrumen LVC yang paling relevan untuk mendukung pengembangan hunian terjangkau di kawasan TOD; kedua, tujuh faktor yang memengaruhinya meliputi interaksi pemangku kepentingan, kebijakan dan regulasi, integrasi perencanaan tata ruang, pengaturan kelembagaan, insentif, pengaruh politik, serta karakteristik permintaan pasar. Temuan ini dapat ditransfer ke kawasan TOD lain dengan karakteristik serupa di kota-kota metropolitan Indonesia.

Kata kunci: *Land Value Capture,* Hunian Terjangkau, *Transit Oriented-Development,* Lebak Bulus, Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Peran Land Value Capture dalam Perencanaan Kawasan Transit-Oriented Development: Instrumen dan
Faktor yang Memengaruhi Pengembangan Hunian Terjangkau
Shakina Rhosandy, Doddy Aditya Iskandar, ST., MCP., Ph.D.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

THE ROLE OF LAND VALUE CAPTURE IN TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT PLANNING: INSTRUMENTS AND FACTORS INFLUENCING AFFORDABLE HOUSING DEVELOPMENT

ABSTRACT

Rapid urban growth creates two simultaneous pressures: a housing shortage reaching hundreds of thousands of units and economic losses from traffic congestion amounting to tens of trillions of rupiah annually. Jakarta, as the core of the Jabodetabek metropolitan area, has responded through the development of Transit-Oriented Development (TOD) areas, one of which is the Lebak Bulus TOD, the southern terminus of the Jakarta MRT corridor with multimodal integration that enhances accessibility while driving significant land value increases following MRT operations. However, rising land values in this area pose a critical challenge to the provision of affordable housing for low-income communities, necessitating an innovative financing instrument in the form of Land Value Capture (LVC), an approach that allows a portion of land value increases generated by public investment to be redirected toward financing urban needs. This study aims to analyze the conceptual application of LVC and identify the factors influencing its implementation in supporting affordable housing development within TOD areas. A qualitative-abductive method was employed, involving in-depth interviews with thirteen informants representing central government, local government, housing developers, and property managers. The findings reveal two key results: first, the instrument of charges for development rights whereby developers contribute affordable housing units as compensation for receiving permission to build beyond the established floor area ratio, emerges as the most relevant LVC instrument for supporting affordable housing provision in TOD areas; second, seven factors influence its implementation, interaction of stakeholder decisions, policy and regulation, spatial planning integration, institutional arrangements, incentives, political influence, and market demand characteristics. These findings are transferable to other TOD areas with similar characteristics across metropolitan cities in Indonesia.

Keywords: *Land Value Capture, Affordable Housing, Transit-Oriented Development, Lebak Bulus, Low-Income Communities*