UNIVERSITAS GADJAH MADA
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/

DAFTAR ISI

SURAT PERNYATAAN ..... **ii**
KATA PENGANTAR ..... **iii**
INTISARI ..... **v**
ABSTRACT ..... **vi**
DAFTAR ISI ..... **vii**
DAFTAR TABEL ..... **x**
DAFTAR GAMBAR ..... **xi**
GLOSARIUM ..... **xii**
BAB 1 PENDAHULUAN **1**
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Rumusan Masalah 4
1.3 Tujuan Penelitian 5
1.4 Pertanyaan Penelitian 5
1.5 Manfaat Penelitian 5
1.5.1 Manfaat Teoritis 5
1.5.2 Manfaat Praktis 5
1.6 Metode Penelitian 6
1.7 Keaslian Penelitian 6
BAB 2 KAJIAN PUSTAKA **11**
2.1 Konsep *Land Value Capture* 11
2.1.1 Instrumen *Land Value Capture* 12
2.1.2 Faktor-faktor yang Memengaruhi Penerapan *Land Value Capture* 17
2.2 Konsep *Transit Oriented Development* 19
2.3 Konsep Hunian Terjangkau 21
2.4 Kerangka Teori 23
BAB 3 METODE PENELITIAN **24**
3.1 Pendekatan Penelitian 24
3.2 Ruang Lingkup Penelitian 25
3.2.1 Ruang Lingkup Substansial 25
3.2.2 Ruang Lingkup Spasial 26
3.2.3 Ruang Lingkup Temporal 27
3.3 Unit Amatan dan Unit Analisis 28
3.3.1 Unit Amatan 28
3.3.2 Unit Analisis 28

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/

3.4 Metode Pengumpulan Data 28
3.4.1 Data Primer 28
3.4.2 Data Sekunder 31
3.5 Kebutuhan Data 31
3.6 Metode Analisis Data 32
3.6.1 Tahap-Tahap Analisis Data 32
3.6.2 Operasionalisasi Perangkat Lunak Analisis Data 34
3.7 Metode Validasi Data 35
BAB 4 GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN 36
4.1 Gambaran Umum Makro DKI Jakarta 36
4.1.1 Profil Kependudukan 37
4.1.2 Profil Ekonomi 37
4.1.3 Kondisi Ketersediaan Hunian 38
4.2 Kawasan TOD di DKI Jakarta 39
4.3 Kawasan TOD Lebak Bulus 41
4.3.1 Profil Fisik dan Administratif 41
4.3.2 Profil Kependudukan 42
4.3.3 Profil Penggunaan Lahan 42
4.3.4 Profil Intensitas Pemanfaatan Ruang 43
4.3.5 Dinamika Nilai Lahan Pascaoperasi MRT 43
BAB 5 HASIL DAN PEMBAHASAN 45
5.1 Instrumen *Land Value Capture* untuk Pengembangan Hunian Terjangkau di Kawasan TOD Lebak Bulus 46
5.1.1 Pemaknaan Narasumber terhadap *Land Value Capture* 46
5.1.2 Variasi Pandangan terhadap Instrumen *Land Value Capture* yang dapat Digunakan untuk Pengembangan Hunian Terjangkau di Kawasan TOD Lebak Bulus 49
5.1.3 Instrumen *Charges for Development Rights* untuk Pengembangan Hunian Terjangkau di Kawasan TOD Lebak Bulus 62
5.2 Faktor-faktor yang Memengaruhi Instrumen *Land Value Capture* untuk Pengembangan Hunian Terjangkau di Kawasan TOD Lebak Bulus 65
5.2.1 Interaksi Keputusan Pemangku Kepentingan 65
5.2.2 Kebijakan dan Regulasi 70
5.2.3 Perencanaan Tata Ruang 73
5.2.4 Pengaturan Kelembagaan 75
5.2.5 Insentif 78
5.2.6 Pengaruh Politik 79
5.2.7 Karakteristik Permintaan Pasar 80

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/

5.3 Diskusi Teori 83
5.3.1 Instrumen *Land Value Capture* 83
5.3.2 Faktor-faktor yang Memengaruhi 86
5.3.3 Transferabilitas Temuan (*Theory Generating Locus*) 88
BAB 6 KESIMPULAN DAN SARAN 89
6.1 Kesimpulan 89
6.2 Saran 90
6.3 Limitasi Penelitian 92
6.4 Peluang Studi Mendatang 93
DAFTAR PUSTAKA 94
LAMPIRAN 100

`
UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**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/

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Keaslian Penelitian 7
Tabel 3. 1 Linimasa Ruang Lingkup Temporal Penelitian 27
Tabel 3. 2 Analisis Pihak Terkait Berdasarkan Studi Literatur 29
Tabel 3. 3 Daftar Narasumber 30
Tabel 3. 4 Kebutuhan Data Sekunder 31
Tabel 4. 1 Kependudukan DKI Jakarta Tahun 2025 37
Tabel 4. 2 Jumlah Penduduk dan Persentase MBR di DKI Jakarta Tahun 2024 38
Tabel 4. 3 Kawasan TOD di DKI Jakarta 40
Tabel 4. 4 Lokasi Pengembangan Hunian Terjangkau pada Kawasan TOD 40
Tabel 4. 5 Jumlah dan Kepadatan Penduduk Kawasan TOD Lebak Bulus 42
Tabel 4. 6 Persentase Guna Lahan dalam Kawasan TOD Lebak Bulus 43
Tabel 5. 1 Rangkuman Kelebihan dan Kekurangan setiap Instrumen 61
Tabel 5. 2 Diskusi Teori Instrumen LVC 83
Tabel 5. 3 Diskusi Teori Faktor-faktor 86

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**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/

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Siklus Nilai Manfaat 13
Gambar 2. 2 Struktur TOD 19
Gambar 2. 3 Kerangka Teori 23
Gambar 3. 1 Proses Penelitian Abduktif 25
Gambar 3. 2 Urutan Pengumpulan Data pada Narasumber 29
Gambar 3. 3 Urutan Operasionalisasi Perangkat Lunak Analisis Data 34
Gambar 4. 1 Peta Administrasi DKI Jakarta 36
Gambar 4. 2 Peta TOD di DKI Jakarta 39
Gambar 4. 4 Peta Zonasi Kawasan TOD Lebak Bulus 41
Gambar 5. 1 Interaksi Keputusan Pemangku Kepentingan 70