

## ABSTRAK

*Transit Oriented Development* (TOD) bertujuan untuk mewujudkan pembangunan berkelanjutan dengan menciptakan kawasan perkotaan yang dinamis dan terintegrasi serta peningkatan akses masyarakat terhadap transportasi publik. Indonesia telah memiliki sejumlah rencana pengembangan sistem transportasi publik dan pengembangan kawasan TOD di sejumlah kota metropolitan di Indonesia, namun masih terkendala dalam aspek pembiayaan akibat keterbatasan sumber pembiayaan yang bersifat konvensional. Hal ini mendorong urgensi untuk mencari sumber pembiayaan tambahan yang sifatnya lebih berkelanjutan, yang salah satunya diwujudkan melalui *Land Value Capture* (LVC). LVC merupakan metode pembiayaan yang memanfaatkan kenaikan nilai lahan guna menguntungkan sektor publik secara finansial, dimana keuntungan tersebut nantinya akan dialokasikan kembali untuk kepentingan publik. Dalam penerapannya, dibutuhkan serangkaian strategi yang terbagi menjadi tiga aspek, yaitu jenis instrumen LVC, kebijakan pengembangan lahan, dan kelembagaan.

Penelitian ini menggunakan pendekatan eksploratif dengan metode *qualitative content analysis*, dimana data sekunder berupa sejumlah sumber referensi ilmiah merupakan aspek penting dalam kerbelangungan penelitian ini. Terdapat empat kota dunia yang terpilih menjadi unit amatan atau kasus pada penelitian ini, yaitu Addis Ababa, Melbourne, Portland, dan Medellin. Kriteria pemilihan kota-kota tersebut terbagi menjadi dua, yaitu terdapat kemiripan beberapa karakteristik dengan sejumlah kota metropolitan di Indonesia atau terdapat beberapa karakteristik lainnya yang berbeda antar kota-kota terpilih.

Tahapan analisis diawali dengan mengidentifikasi masing-masing aspek strategi penerapan LVC pada kawasan TOD untuk masing-masing kasus, yang kemudian dilanjutkan dengan melakukan *open coding* guna membandingkan temuan yang muncul dari masing-masing unit amatan berdasarkan topik-topik tertentu. Tahapan dilanjutkan dengan menganalisis variasi strategi penerapan pada kawasan TOD yang dituangkan dalam suatu diskusi teoritik, yang kemudian dinilai tingkat keefektifannya untuk tiap kasus. Hasil penilaian tersebut menunjukkan pola-pola tertentu yang muncul dari masing-masing kasus yang menunjukkan adanya keterkaitan antar aspek-aspek strategi penerapan LVC pada kawasan TOD. Ditemukan bahwa ketiga aspek tersebut bekerja sebagai proses yang berkelanjutan, dimana aspek kelembagaan berperan signifikan dalam menentukan keoptimalan dua aspek lainnya. Dari temuan tersebut, dihasilkan pembelajaran untuk tiap aspek strategi penerapan LVC pada kawasan TOD, yang kemudian disesuaikan dengan konteks Indonesia.

**Kata Kunci :** *Transit Oriented Development*, TOD, *Land Value Capture*, LVC, strategi penerapan, variasi, pembelajaran

## ABSTRACT

*Transit Oriented Development (TOD) aims to promote sustainable development by establishing dynamic and integrated urban areas and increased public access to public transportation. Indonesia already has a number of plans related to the enhancement of public transportation system and the development of the TOD area in several metropolitan cities in Indonesia, but there are still some constraints in financing spect due to limited conventional sources of financing. This encourages the urgency of additional financing sources that are more sustainable, which in this case focuses on Land Value Capture (LVC). LVC is a financing method that takes advantage of the increase in land value to benefit the public sector financially, where these profits will later be reallocated for the public interest. A series of strategies is needed to implement LVC in TOD area that is divided into three aspects, namely the type of LVC instrument aspect, land development policies aspect, and institutional aspect.*

*This research uses an exploratory approach with a qualitative content analysis method, where secondary data in the form of a number of scientific reference sources is an important aspect of the sustainability of this research. There are four world cities that were selected as the observation units or cases in this research, namely Addis Ababa, Melbourne, Portland, and Medellin. The selection criteria of those cities are divided into two, where there are similarities between the the characteristics of each cities with a number of metropolitan cities in Indonesia or there are several other characteristics that differ between the selected cities.*

*The analysis stage begins by identifying three aspects of the LVC application strategy in TOD area for each cases, which is then followed by open coding to compare the findings that emerge from each cases based on certain topics. The stage was continued by analyzing the variation of the implementation strategy in the TOD area as outlined in a theoretical discussion, which was then assessed for the level of effectiveness for each case. The results of the assessment show certain patterns that emerge from each case, that indicates a relationship between the aspects LVC application strategy in TOD area. It was found out that the three aspects work as a continuous process, where institutional aspect plays a significant role in the optimization of two other aspects. This generates lessons learned for each aspect, which then adapted to the Indonesian context.*

**Keywords :** *Transit Oriented Development, TOD, Land Value Capture, LVC, application strategy, variation, lessons learned*