

ANALISIS KONDISI NILAI LAHAN DAN FORMULASI INSTRUMEN *LAND VALUE CAPTURE* (LVC) DI STASIUN JURANGMANGU, KELURAHAN SAWAH LAMA, KECAMATAN CIPUTAT, KOTA TANGERANG SELATAN

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan
di Bidang Pertanahan pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

AHMAD GHIYATS ATHAYA

NIT. 22313952

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
POLITEKNIK AGRARIA STPN**

2026

ABSTRACT

Rapid urban development in South Tangerang particularly around Jurangmangu Station has driven up land values due to the area's high accessibility and economic activity. This situation presents significant potential for implementing a Transit-Oriented Development (TOD) concept integrated with Land Value Capture (LVC) instruments as an alternative method for financing infrastructure development. This study aims to analyze land value appreciation in the Jurangmangu Station area and to formulate the most suitable LVC instrument to support TOD-based development.

The research methodology employs spatial analysis specifically Geographically Weighted Regression (GWR) to identify factors influencing land values. The variables considered include distances to the station, green open spaces, bus stops, the Central Business District (CBD), healthcare facilities, educational facilities, and roads. Additionally, the Analytical Hierarchy Process (AHP) method is used to prioritize LVC instruments based on criteria such as regulatory availability, suitability for the type of development, implementation risk, socio-economic benefits, and financial benefits.

The findings indicate that the Jurangmangu Station area has experienced significant land value appreciation driven by proximity to the CBD and the station, with patterns varying by location. The analysis reveals that the influence of the CBD on land value appreciation is more dominant than that of the station, although both factors contribute to land value changes in the area. Furthermore, the AHP analysis identifies "Joint Development" as the highest-priority alternative for LVC implementation in the study area.

.Keywords: Land Value Capture (LVC), Transit-Oriented Development (TOD), Land Value.

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI	II
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	III
MOTTO	IV
HALAMAN PERSEMBAHAN	V
KATA PENGANTAR	VII
DAFTAR ISI.....	IX
DAFTAR TABEL	XII
DAFTAR GAMBAR.....	XIII
DAFTAR LAMPIRAN.....	XIV
INTISARI.....	XV
<i>ABSTRACT</i>	XV
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	10
A. Kajian Literatur.....	10
B. Kerangka Teoretis	17
1. Nilai Lahan	17
2. <i>Land Value Capture (LVC)</i>	20
3. <i>Transit-Oriented Development (TOD)</i>	28
4. <i>Geographically Weight Regression (GWR)</i>	35

5. <i>Analytical Hierarchy Process (AHP)</i>	35
C. Kerangka Pemikiran	36
D. Hipotesis Penelitian	37
BAB III METODE PENELITIAN	38
A. Format Penelitian.....	38
B. Lokasi Penelitian	38
C. Populasi dan Sampel.....	40
D. Definisi Operasional	41
E. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data.....	43
F. Teknik Analisis Data.....	47
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN.....	54
A. Letak Geografis dan Batas Administratif	54
B. Kondisi Demografi	55
C. Kawasan Stasiun Jurangmangu	56
D. Penggunaan Lahan Eksisting.....	57
E. Sarana dan Prasarana Eksisting	60
F. Tata Ruang Wilayah.....	61
G. Gambaran Zona Nilai Tanah (ZNT) di Kawasan Stasiun Jurangmangu	64
BAB V PEMBAHASAN.....	66
A. Analisis Prediksi Kenaikan Nilai Lahan Menggunakan GWR	66
1. Analisis Variabel Prediksi Nilai Lahan.....	66
2. <i>Exploratory Regression</i>	69
3. <i>Ordinary Least Squares (OLS)</i>	72
4. <i>Geographically Weighted Regression (GWR)</i>	73
B. Analisis Potensi Penerapan LVC di Kawasan Stasiun Jurangmangu.....	82

1. Identifikasi Instrumen LVC	83
2. Hasil AHP	96
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN.....	101
A. Kesimpulan.....	101
B. Saran	101
DAFTAR PUSTAKA	103
LAMPIRAN	114

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pulau Jawa sebagai pusat konsentrasi penduduk dan aktivitas ekonomi terbesar di Indonesia menghadapi tekanan yang semakin tinggi terhadap ketersediaan lahan, infrastruktur, dan sistem transportasi akibat pertumbuhan penduduk yang terus meningkat dari sekitar 270,2 juta jiwa pada tahun 2020 menjadi sekitar 278 juta jiwa pada tahun 2024 (Badan Pusat Statistik Indonesia, 2025). Data tersebut menunjukkan adanya pertumbuhan demografis yang signifikan, terutama di kawasan perkotaan yang menjadi tujuan utama perpindahan penduduk. Dalam kondisi luas lahan yang relatif tetap, tekanan tersebut mendorong terjadinya ekspansi fisik kota ke wilayah pinggiran. Perkembangan yang menyebar (*urban sprawl*) ditandai dengan munculnya kawasan permukiman baru yang terpencar, ketergantungan yang tinggi terhadap kendaraan pribadi, serta meningkatnya jarak tempuh perjalanan harian. Akibatnya, beban terhadap sistem transportasi dan infrastruktur perkotaan semakin meningkat, sementara efisiensi tata ruang menjadi semakin sulit dicapai apabila pertumbuhan tidak dikelola secara terencana. Dengan demikian, dinamika pertumbuhan dan perluasan wilayah kota tersebut merupakan bagian dari proses urbanisasi yang secara luas membentuk perubahan demografis dan spasial di kawasan perkotaan.

Fenomena urbanisasi merupakan hal yang wajar terjadi di banyak wilayah perkotaan di seluruh dunia. Fenomena ini menunjukkan bagaimana urbanisasi menjadi bagian penting dalam perubahan demografis dan sosial di berbagai daerah. Urbanisasi adalah proses perpindahan penduduk dalam jumlah besar dari wilayah pedesaan menuju wilayah perkotaan (Zaera, 2024). Urbanisasi dapat memicu perluasan wilayah kota, baik dalam aspek peningkatan jumlah penduduk maupun perkembangan fisiknya. Namun, tidak seluruh proses pertumbuhan tersebut berlangsung sesuai rencana. Dalam beberapa kasus, perkembangan kawasan perkotaan justru muncul di tengah wilayah pedesaan, yang sering kali

dipengaruhi oleh keberadaan jaringan jalan baru atau jalan utama, harga tanah yang lebih terjangkau di pinggiran kota, serta lemahnya perencanaan tata kota. Sebagai fenomena yang kerap dikaitkan dengan pembangunan dan kemajuan manusia, urbanisasi juga dapat menimbulkan dampak negatif apabila tidak terkendali (Hipan & Syafii, 2025). Pesatnya pertumbuhan pada suatu kota akibat urbanisasi memberikan dampak karena semakin padatnya suatu kota, semakin banyak pula penduduk yang berdatangan. Peningkatan jumlah penduduk yang masuk ke suatu wilayah akan mendorong meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap tanah. Permintaan tanah yang semakin besar tersebut pada akhirnya berkontribusi terhadap kenaikan harga tanah di kawasan tersebut (Wibawa dkk., 2022).

Harga tanah meningkat setiap tahun akibat keterbatasan pasokan lahan yang tidak sebanding dengan permintaan, serta dipengaruhi oleh tingkat produktivitas dan intensitas pemanfaatannya yang turut menentukan besaran nilai lahan tersebut (Hanifati, 2016). Wilayah dengan nilai lahan yang tinggi umumnya mencerminkan tingginya aktivitas ekonomi dan keunggulan komparatif dibandingkan wilayah lainnya. Secara umum, nilai lahan dipengaruhi oleh berbagai faktor, antara lain penutup lahan, kelengkapan fasilitas dan sarana, serta tingkat aksesibilitas suatu wilayah (A. Putri dkk., 2023).

Kondisi ini menunjukkan bahwa peningkatan nilai lahan tidak hanya dipengaruhi oleh permintaan masyarakat, tetapi juga berkaitan erat dengan bagaimana suatu wilayah ditata dan dikembangkan. Dalam konteks penataan kota, pengaturan struktur ruang, intensitas pemanfaatan lahan, dan penyediaan infrastruktur dasar berperan penting dalam menentukan daya tarik suatu kawasan. Peningkatan aksesibilitas melalui pengembangan infrastruktur transportasi umum dan penerapan kebijakan tata ruang merupakan dua jenis tindakan publik yang dapat menciptakan peningkatan nilai lahan (Pramana & Samsura, 2018). Diperlukan suatu pendekatan perencanaan yang mampu mengintegrasikan kebijakan tata ruang dan sistem transportasi secara terpadu. Oleh karena itu, untuk mengoptimalkan peningkatan nilai lahan yang dihasilkan oleh infrastruktur

transportasi, serta mengelola perkembangan kawasan, integrasi antara penataan ruang dan perencanaan transportasi kemudian diwujudkan melalui konsep *Transit-Oriented Development* (TOD).

Transit-Oriented Development (TOD) merupakan konsep pengembangan kawasan yang menekankan pada pemanfaatan lahan campuran dengan kepadatan relatif tinggi di sekitar simpul transit, serta dirancang ramah pejalan kaki dan mengoptimalkan penggunaan transportasi umum massal (Staricco & Vitale Brovarone, 2018). *Transit-Oriented Development* (TOD) tidak hanya berfungsi sebagai instrumen perencanaan kota, tetapi juga merupakan suatu proses kebijakan yang kompleks yang melibatkan berbagai aktor atau pemangku kepentingan dengan perbedaan persepsi, tujuan, sumber daya, serta strategi dalam pelaksanaannya (Mu & de Jong, 2016). Pelaksanaan pembangunan berorientasi transit di Indonesia masih menghadapi hambatan yang disebabkan oleh sistem pembiayaan yang bersifat konvensional. Tingginya kebutuhan dana untuk pembangunan, investasi, operasional, serta pemeliharaan sering kali melampaui kapasitas fiskal pemerintah daerah maupun pusat. Berdasarkan data Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) per Februari 2025, terlihat bahwa pendapatan negara masih berada di bawah tingkat belanja negara dengan mencatatkan defisit sebesar Rp 31,2 triliun. Defisit APBN terjadi karena pendapatan negara yang terkumpul masih lebih rendah daripada realisasi belanja negara, di antaranya disebabkan oleh penurunan penerimaan pajak serta kebutuhan belanja yang tetap tinggi untuk menjaga pelayanan publik dan pertumbuhan ekonomi (Bank Mandiri, 2025). Hal tersebut menunjukkan bahwa model pembiayaan konvensional yang bergantung pada APBN tidak lagi memadai untuk mendukung pembangunan tersebut.

Kondisi keterbatasan fiskal tersebut mengindikasikan perlunya alternatif pembiayaan yang lebih inovatif dan berkelanjutan, khususnya dalam pengembangan TOD. Salah satu mekanisme yang dapat dimanfaatkan untuk mengatasi tantangan tersebut adalah skema *Land Value Capture* (LVC), yang mampu memanfaatkan peningkatan nilai lahan akibat pembangunan infrastruktur. Menurut PwC Indonesia (2021), *Land Value Capture* (LVC) merupakan suatu

mekanisme yang bertujuan untuk memanfaatkan atau mengonversi peningkatan nilai lahan yang terjadi sebagai dampak dari pembangunan infrastruktur di suatu kawasan menjadi sumber pembiayaan yang bernilai ekonomi. LVC berfungsi sebagai alat kebijakan yang memungkinkan pemerintah merealisasikan sebagian nilai tambah lahan yang timbul dari investasi infrastruktur dan mengalokasikannya kembali untuk pembiayaan pembangunan (Kim, 2020). Skema *Land Value Capture* (LVC) umumnya dikelompokkan ke dalam dua kategori berdasarkan prinsip pihak yang menanggung beban. Pertama, instrumen berbasis pajak (*tax-based instruments*), yaitu mekanisme yang mengenakan pungutan kepada penerima manfaat peningkatan nilai lahan. Kategori ini mencakup pajak properti, pungutan atas peningkatan nilai tanah seperti *betterment charges* atau *special assessments*, serta skema pembiayaan melalui selisih peningkatan pajak yang dikenal sebagai *tax increment financing*. Kedua, instrumen berbasis pengembangan (*development-based instruments*), yaitu mekanisme yang memanfaatkan aktivitas pembangunan di atas lahan untuk menangkap nilai tambah yang muncul. Instrumen ini meliputi penjualan hak ruang (*air rights*), penjualan tanah publik, penyewaan hak pengembangan (*lease of development rights*), pembangunan bersama antara pemerintah dan swasta (*joint development*), penataan ulang lahan atau *land readjustment*, serta skema pembangunan kembali kawasan kota (*urban redevelopment*). Berbagai instrumen dalam LVC tersebut dapat digunakan untuk menghimpun sebagian nilai tambah tersebut sehingga dapat dikembalikan sebagai sumber pendanaan pembangunan kawasan (Suzuki dkk., 2015). Instrumen-instrumen tersebut telah banyak diterapkan di berbagai negara untuk mendukung pengembangan TOD sekaligus mengurangi ketergantungan pada pembiayaan pemerintah.

Dalam konteks TOD, LVC sangat relevan karena peningkatan aksesibilitas dan intensifikasi pemanfaatan lahan di sekitar stasiun secara langsung berkontribusi pada kenaikan nilai properti, sehingga memberikan peluang bagi pemerintah untuk memanfaatkan sebagian keuntungan tersebut demi keberlanjutan proyek. Urgensi penerapan LVC semakin menguat mengingat pertumbuhan kawasan perkotaan di Indonesia yang pesat tidak diimbangi oleh

kapasitas fiskal pemerintah. Tanpa mekanisme pembiayaan alternatif, pengembangan TOD berpotensi stagnan atau hanya mengandalkan kerja sama komersial yang tidak selalu memberikan manfaat maksimal bagi publik. Investasi publik dalam infrastruktur dan regulasi tata ruang dapat meningkatkan nilai lahan, sehingga pemerintah memiliki legitimasi untuk menangkap sebagian kenaikan tersebut melalui LVC sebagai sumber pembiayaan infrastruktur sekaligus instrumen untuk mendorong pemerataan manfaat pembangunan perkotaan (Blanco Blanco dkk., 2017). Dengan demikian, penerapan LVC menjadi instrumen strategis dalam memastikan keberlanjutan pembangunan TOD serta mendorong tata kelola perkotaan yang lebih adil dan berorientasi jangka panjang. Dalam konteks ini, Kota Tangerang Selatan menjadi salah satu wilayah yang membutuhkan penerapan mekanisme tersebut mengingat pesatnya perkembangan kawasan perkotaan.

Secara lebih spesifik di Kota Tangerang Selatan, dinamika tersebut dapat diamati pada perkembangan kawasan di sekitar dua stasiun komuter, yaitu Stasiun Pondok Ranji dan Stasiun Jurangmangu. Stasiun Pondok Ranji berkembang relatif lebih matang dengan dominasi permukiman dan aktivitas perdagangan yang telah lama terbentuk serta pola ruang yang cenderung stabil, sehingga perubahan nilai lahannya berlangsung lebih bertahap. Sebaliknya, kawasan Stasiun Jurangmangu menunjukkan perkembangan yang lebih dinamis dengan meningkatnya pembangunan hunian dan fungsi komersial baru, sehingga berada pada fase transformasi kawasan yang lebih aktif. Kondisi ini menunjukkan bahwa Stasiun Jurangmangu memiliki potensi perubahan dan peningkatan nilai lahan yang lebih signifikan. Oleh karena itu, analisis nilai lahan di kawasan ini menjadi penting untuk memahami dinamika ekonomi lahan sebagai dasar pertimbangan dalam perencanaan dan pengelolaan pembangunan perkotaan di Kota Tangerang Selatan, yang tidak terlepas dari fenomena urbanisasi dan konsentrasi aktivitas ekonomi di wilayah perkotaan.

Kota Tangerang Selatan berkembang sangat pesat dalam berbagai aspek. Beberapa isu mulai bermunculan seiring dengan perkembangan kota yang berorientasi pada percepatan pembangunan, peningkatan ekonomi wilayah serta

peningkatan kesejahteraan masyarakat. Salah satu isu yang relevan adalah Kota Tangerang Selatan mengalami peningkatan penduduk yang signifikan. Pada tahun 2021, jumlah penduduk tercatat sebesar 1.365,39 ribu jiwa dan meningkat menjadi 1.378,71 ribu jiwa pada tahun 2022. Pertumbuhan tersebut berlanjut pada tahun 2023 dengan jumlah 1.391,65 ribu jiwa, kemudian mencapai 1.399,50 ribu jiwa pada tahun 2024, hingga akhirnya menjadi 1.402,16 ribu jiwa pada tahun 2025. (Badan Pusat Statistik, 2025). Terdapat peningkatan sebesar sekitar 36,77 ribu jiwa dalam lima tahun yang mencerminkan tingginya dinamika demografis Kota Tangerang Selatan. Hal ini disebabkan oleh daya tarik kota yang memiliki keunggulan komparatif (*comparative advantage*). Kota yang *comparative advantage* umumnya mampu menarik lebih banyak penduduk, investasi, serta aktivitas ekonomi. Keunggulan komparatif tersebut dapat berupa lokasi yang strategis, infrastruktur yang lebih baik, aksesibilitas yang tinggi, ketersediaan lapangan kerja, kualitas layanan publik, maupun fasilitas sosial ekonomi seperti pusat perbelanjaan, kawasan perdagangan dan jasa, perkantoran, kawasan industri, perbankan, serta sentra Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) yang lebih lengkap dibandingkan wilayah lain. Secara geografis, lokasi Kota Tangerang Selatan yang berdekatan dengan Ibu Kota Jakarta memicu pergeseran pembangunan dari Jakarta karena ketersediaan ruang yang terbatas di ibu kota, sehingga memunculkan wacana *Megapolitan Area* dan termasuk dalam Kawasan Strategis Nasional Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur (Jabodetabekpunjur) menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 60 Tahun 2020 Tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, dan Cianjur. Dinamisnya perkembangan demografis dan spasial tersebut menimbulkan tekanan yang besar terhadap kebutuhan infrastruktur, khususnya transportasi, yang pada akhirnya menuntut adanya mekanisme pembiayaan alternatif yang lebih berkelanjutan. Dalam konteks inilah, penerapan skema LVC menjadi semakin penting untuk memastikan pembangunan dapat berlangsung secara efektif tanpa sepenuhnya membebani kapasitas fiskal pemerintah.

Urgensi ini semakin terlihat nyata apabila dikaitkan dengan kondisi Kota Tangerang Selatan, yang menghadapi peningkatan kebutuhan infrastruktur seiring tingginya mobilitas harian sebagai kota penyangga Jakarta. Hal tersebut menjadikan transportasi massal sebagai kebutuhan utama, sehingga pendekatan TOD menjadi semakin relevan untuk meningkatkan aksesibilitas, efisiensi ruang, dan integrasi kawasan. Dalam konteks tersebut, Stasiun Jurangmangu memiliki peran strategis karena melayani arus komuter dan berada di tengah kawasan permukiman serta pusat aktivitas seperti Bintaro Jaya.

Potensi kawasan ini diperkuat melalui program revitalisasi Stasiun Jurangmangu yang bertujuan meningkatkan kualitas layanan dan konektivitas antarmoda. Upaya revitalisasi ini membuka peluang pengembangan komersial, hunian vertikal, dan fasilitas pendukung lainnya di sekitar stasiun. Peningkatan kualitas infrastruktur dan aksesibilitas tersebut berpotensi mendorong kenaikan nilai lahan di kawasan sekitar stasiun, sesuai dengan teori yang menyebutkan bahwa kedekatan dengan simpul transportasi massal meningkatkan nilai properti. Kondisi ini menjadi momentum bagi pemerintah untuk menerapkan LVC sebagai skema pembiayaan alternatif yang memanfaatkan peningkatan nilai lahan akibat pembangunan infrastruktur. Integrasi TOD dan LVC di Stasiun Jurangmangu dengan demikian menjadi strategi penting untuk mendukung pengembangan kota yang berkelanjutan tanpa bergantung pada pembiayaan konvensional.

Berdasarkan uraian di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**Analisis Kondisi Nilai Lahan dan Formulasi Instrumen *Land Value Capture* (LVC) di Stasiun Jurangmangu, Kelurahan Sawah Lama, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, penelitian ini berfokus pada penerapan konsep LVC sebagai alternatif pembiayaan dalam pengembangan kawasan berbasis transportasi. Salah satu lokasi yang memiliki potensi penerapan konsep tersebut adalah kawasan Stasiun Jurangmangu, Kelurahan Sawah Lama, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, yang mengalami peningkatan

aktivitas dan nilai lahan seiring dengan berkembangnya infrastruktur transportasi di sekitarnya. Berikut merupakan rumusan masalahnya, yaitu:

1. Bagaimana peningkatan nilai lahan di kawasan Stasiun Jurangmangu, Kelurahan Sawah Lama, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan?
2. Apa instrumen LVC yang sesuai untuk pengembangan kawasan Stasiun Jurangmangu, Kelurahan Sawah Lama, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Menganalisis peningkatan nilai lahan di kawasan Stasiun Jurangmangu, Kelurahan Sawah Lama, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan.
2. Menentukan instrumen LVC yang sesuai untuk pengembangan kawasan Stasiun Jurangmangu, Kelurahan Sawah Lama, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Praktis

- a. Bagi masyarakat, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai hubungan antara pembangunan infrastruktur transportasi, khususnya di kawasan Stasiun Jurangmangu, dengan peningkatan nilai lahan di sekitarnya. Pengetahuan ini dapat mendorong masyarakat untuk berpartisipasi aktif dalam perencanaan dan pengembangan kawasan secara berkelanjutan, serta memanfaatkan peluang ekonomi yang muncul akibat peningkatan nilai lahan tersebut tanpa menimbulkan dampak sosial negatif seperti gentrifikasi atau ketimpangan akses terhadap lahan.
- b. Bagi pemerintah, penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pemerintah daerah dalam merumuskan kebijakan pembiayaan infrastruktur yang lebih inovatif melalui penerapan LVC. Hasilnya dapat digunakan sebagai dasar dalam menentukan instrumen LVC yang paling sesuai untuk

kawasan Stasiun Jurangmangu, sehingga pemerintah dapat mengoptimalkan penerimaan daerah, meningkatkan efisiensi penggunaan lahan, serta mewujudkan pengembangan kawasan berbasis transportasi (*Transit-Oriented Development* atau TOD) yang berkelanjutan dan inklusif.

2. Manfaat Teoretis

- a. Manfaat akademis, yaitu memberikan informasi mengenai analisis peningkatan nilai lahan dan formulasi instrumen LVC yang dapat digunakan sebagai rujukan penelitian selanjutnya.
- b. Mengembangkan indikator yang lebih akurat untuk mengukur kelayakan implementasi LVC di kawasan TOD, khususnya di area stasiun komuter yang didominasi oleh *sprawl* dibandingkan pembangunan terencana.
- c. Menyediakan pemahaman teoretis mengenai bagaimana LVC dapat berfungsi sebagai mekanisme pembiayaan internal (*self-financing*) untuk pengembangan TOD, sehingga mengurangi ketergantungan pada anggaran publik konvensional.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, terdapat beberapa kesimpulan yang dapat diberikan, yaitu:

1. Hasil analisis GWR menunjukkan adanya variasi spasial nilai lahan akibat perbedaan antara nilai aktual dan prediksi model, sehingga terjadi kondisi *overestimate* maupun *underestimate* pada beberapa lokasi. Variasi tersebut menunjukkan bahwa pengaruh aksesibilitas tidak bersifat seragam, di mana kawasan dekat CBD maupun stasiun tertentu dapat mengalami penurunan prediksi akibat kepadatan permukiman dan eksternalitas negatif aktivitas perkotaan, sedangkan kawasan dengan aksesibilitas regional yang lebih baik mengalami peningkatan nilai lahan. Kedekatan terhadap CBD memiliki pengaruh yang lebih dominan dibandingkan jarak ke stasiun karena perannya sebagai pusat aktivitas ekonomi, perdagangan, dan jasa. Hasil pengujian menunjukkan bahwa pengembangan Stasiun Jurangmangu sebagai simpul transportasi berbasis TOD berpengaruh signifikan terhadap peningkatan nilai lahan.
2. Penerapan *Land Value Capture* (LVC) di kawasan Stasiun Jurangmangu memiliki potensi untuk mendukung pembiayaan pembangunan perkotaan melalui pemanfaatan peningkatan nilai lahan akibat investasi infrastruktur publik. Berdasarkan kuesioner, instrumen *Joint Development* menjadi pendekatan yang paling sesuai untuk mengintegrasikan fungsi transit, hunian, dan komersial dalam pengembangan kawasan TOD yang berkelanjutan.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian, terdapat beberapa saran yang dapat diberikan, yaitu:

1. Pemerintah diharapkan dapat mempertimbangkan penerapan instrumen LVC, khususnya skema *Joint Development*, sebagai alternatif pembiayaan

pembangunan kawasan berbasis TOD di sekitar Stasiun Jurangmangu. Hal ini penting untuk mengoptimalkan potensi kenaikan nilai lahan yang terjadi akibat pembangunan infrastruktur transportasi.

2. Pemerintah disarankan untuk tidak hanya mengandalkan satu instrumen LVC, tetapi mengombinasikan beberapa instrumen sesuai kondisi spasial dan ekonomi kawasan, sehingga manfaat yang diperoleh dapat lebih optimal baik dari sisi pembiayaan maupun pengembangan kawasan.
3. Penelitian selanjutnya disarankan untuk memperluas cakupan analisis pada aspek perhitungan nilai lahan secara lebih rinci serta melakukan plot peta penerapan LVC di wilayah penelitian untuk memberikan gambaran yang lebih menyeluruh terkait distribusi dan potensi penerapan konsep LVC secara spasial di kawasan perkotaan.

DAFTAR PUSTAKA

- ADB. (2020). Public-Private Partnership Handbook. Dalam *Asian Development Bank*.
- Anggara, A., & Wijaya, N. (2024). Land Value Capture for Sustainable Urban Development in A Developing City: A Case of Bekasi City, Indonesia. *The Indonesian Journal of Planning and Development*.
<https://doi.org/10.14710/ijpd.9.1.1-14>
- Asfarinal, Barus, L. S., & Djaja, B. M. (2023). Strategi Pengembangan Sistem Transportasi dengan Pendekatan Transit Oriented Development (TOD) pada Kawasan Kota Tua Jakarta. *Jurnal Riset Jakarta*.
<https://doi.org/10.37439/jurnaldrd.v15i2.72>
- Asian Development Bank. (2021). Inovasi Pembiayaan Infrastruktur melalui Pemanfaatan Nilai di Indonesia. *Asian Development Bank (ADB)*.
- Aulya, D. M., & Winarso, H. (2015). Dinamika Harga Lahan Zona Nilai Tanah Kawasan TOD Dukuh Atas Dan Kawasan TOD Harmoni. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, (November).
- Badan Pusat Statistik. (2025). Kota Tangerang Selatan dalam Angka 2025. *BPS*.
- Badan Pusat Statistik Indonesia. (2025). Statistik Indonesia 2025 Volume 53, 2025. Dalam *Badan Pusat Statistik Indonesia: Vol. 53*.
- Bank Mandiri. (2025). *APBN Februari 2025 Tercatat Defisit Sebesar 0,13% terhadap PDB*. Bank Mandiri: Daily Economic and Market Review.
https://www.bankmandiri.co.id/documents/20143/0/20250314+-+APBN+Februari+2025+Tercatat+Defisit+Sebesar+0%2C13_+terhadap+PDB-1.pdf/da3d3b5c-3dfa-0fbf-b09a-b5aec1d22715?t=1741918936596
- Berawi, M. A., Darmawan, A., Gunawan, Miraj, P., & Rahman, H. A. (2020). Land Value Capture: Defining Crucial Variables Difference-in-Differences Model for Residential Properties Surrounding MRT Jakarta Stage I. *Evergreen*, 7(2).
<https://doi.org/10.5109/4055228>
- Bil Wahid, A. (2017). *Stasiun Jurangmangu yang Katanya Mirip Amsterdam, Masa Sih?* detikNews. <https://news.detik.com/berita/d-3594595/stasiun-jurangmangu-yang-katanya-mirip-amsterdam-masa-sih>
- Blaiklock, M. (2014). Infrastructure Finance Handbook: Principles, Practice and Experience. *Euromoney Books*.
- Blanco Blanco, A., Moreno, N., Vetter, D. M., & Vetter, M. F. (2017). The Potential of Land Value Capture for Financing Urban Projects: Methodological Considerations

- and Case Studies. Dalam *The Potential of Land Value Capture for Financing Urban Projects: Methodological Considerations and Case Studies*. <https://doi.org/10.18235/0000597>
- BPS Kota Tangerang Selatan. (2025). Kecamatan Ciputat Dalam Angka 2025. *Badan Pusat Statistik Kota Tangerang Selatan*, 15.
- Campbell, J. (2023). *Georgism*. EBSCO . <https://www.ebsco.com/research-starters/history/georgism>
- Carlton, I. (2009). Histories of Transit-Oriented Development: Perspectives on the Development of the TOD Concept. *Institute of Urban and Regional Development University of California, Berkeley*.
- Chen, V. Y. J., Yang, T. C., & Jian, H. L. (2022). Geographically Weighted Regression Modeling for Multiple Outcomes. *Annals of the American Association of Geographers*, 112(5). <https://doi.org/10.1080/24694452.2021.1985955>
- Dantes, N. (2012). *Metode Penelitian*. CV Andi Offset.
- Dhindaw, J., Kumaraswamy, S. K., Prakash, S., Chanchani, R., & Deb, A. (2021). Synergizing Land Value Capture and Transit-Oriented Development: A Study of Bengaluru Metro. *World Resources Institute*. <https://doi.org/10.46830/wriprn.20.00082>
- Disnatya Anggita Putri, Z., Wahyuddin, Y., & Janu Amarrohman, F. (2023). Analisis Kebijakan Land Value Capture dan Metode Zona Nilai Tanah dalam Perbedaan antara Kebijakan dan Pengukuran (Studi Kasus: Koridor Jalan Durian Raya, Banyumanik). *ejournal.undip.ac.id*. <https://doi.org/10.14710/teknik.v44i3.57930>
- EBRD. (2024). *Shaping Cities: A Guide to Urban Regeneration*. European Bank for Reconstruction and Development. https://www.ebrd.com/content/dam/ebd_dxp/assets/pdfs/publications/SHAPING%20CITIES-final.pdf
- Ehlers, T. (2014). Understanding the Challenges for Infrastructure Finance. *BIS Working Papers*, (454, August 2014). <https://www.bis.org/publ/work454.pdf>
- Federal Highway Administration. (2020). Frequently Asked Questions – Transportation Reinvestment Zones and Tax Increment Reinvestment Zones . *U.S Department of Transportation*. https://www.fhwa.dot.gov/ipd/pdfs/value_capture/value_cap_faq_tr_tir_zones.pdf

- Feng, Y., & Tong, X. (2017). Using Exploratory Regression to Identify Optimal Driving Factors for Cellular Automaton Modeling of Land Use Change. *Environmental Monitoring and Assessment*, 189(10). <https://doi.org/10.1007/s10661-017-6224-8>
- Fisher, B., Leite, F., & Moe, L. (2020). *What is Tax Increment Financing (TIF)?* <https://goodjobsfirst.org/tax-increment-financing/>
- Forrester, P. (2024). *Henry George: An Exploration of Some Consequences to Taxing Only Land*. The Library of Economics and Liberty: Econlib. <https://www.econlib.org/library/columns/y2024/forresterpovertysolution.html>
- Fotheringham, A. S., Yang, W., & Kang, W. (2017). Multiscale Geographically Weighted Regression (MGWR). *Annals of the American Association of Geographers*, 107(6). <https://doi.org/10.1080/24694452.2017.1352480>
- Germán, L., & Bernstein, A. E. (2020). Land Value Return: Tools to Finance Our Urban Future. Dalam *POLICY BRIEF FY*. <https://www.lincolnst.edu/app/uploads/legacy-files/pubfiles/land-value-return-policy-brief.pdf>
- Gurdgiev, C. (2012). Land Value Taxation and Other Measures for Raising Public Investment Revenue: A Comparative Study. *SSRN Electronic Journal*. <https://doi.org/10.2139/ssrn.2029515>
- Hanifati, S. F. (2016). Analisis Nilai Lahan di Kecamatan Mantrijeron Kota Yogyakarta Dengan Aplikasi Penginderaan Jauh dan Sistem Informasi Geografis. *Universitas Muhammadiyah Surakarta*. <https://eprints.ums.ac.id/46882/23/naskah%20publikasi%20REVISI%201.pdf>
- Hardani, Nur Hikmatul Auliya, Andriani, H., Roushandy Asri Fardani, Jumari Ustiawaty, Evi Fatmi Utami, Istiqomah, R. R., Sukmana, D. J., & Ria Rahmatul Istiqomah. (2020). Buku Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif. Dalam *CV. Pustaka Ilmu* (Vol. 5, Nomor 1).
- Henn, L., Charles, M. B., Douglas, N., & Sloan, K. (2015). Debate: Multi-Criteria Framework Needed to Assess Alternative Financing methods for Large-Scale Projects. *Public Money and Management*, 35(2). <https://doi.org/10.1080/09540962.2015.1007703>
- Hipan, M. F. I., & Syafii, N. I. (2025). Evaluasi Tingkat Kekompakan Kawasan Perkotaan Baru Bukit Halimun dalam Konteks Pencegahan Urban Sprawl. *SARGA: Journal of Architecture and Urbanism*. <https://doi.org/10.56444/v19i2.2853>

- Ishizaka, A., & Nemery, P. (2013). Multi-Criteria Decision Analysis: Methods and Software. Dalam *Multi-Criteria Decision Analysis: Methods and Software*. <https://doi.org/10.1002/9781118644898>
- ITDP. (2017). TOD Standard 3.0. *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952., (Mi). https://itdp-indonesia.org/wp-content/uploads/2020/03/TOD-Standard-3.0-IndoWEB_02.pdf
- Kapoor, S. S., & Brar, Dr. T. S. (2022). Land Value Capture and Transit Oriented Development (TOD): A Comparative Review of Indian TOD Policies Measures. *International Journal of Management and Humanities*, 8(7). <https://doi.org/10.35940/ijmh.g1448.038722>
- Kasim, N. Nurdin., & Juniar, P. (2016). Pengaruh Ketersediaan Prasarana dan Sarana Terhadap Nilai Lahan Pemukiman di Makassar. *Jurnal Arsitektur, Kota, dan Pemukiman (LOSARI)*. <https://doi.org/10.33096/losari.v1i2.50>
- Kelurahan Kedungkandang. (2016). *Pajak Bumi dan Bangunan*. <https://kelkedungkandang.malangkota.go.id/>.
- Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia. (2022). *Pemerintah Kembangkan Strategi Skema Alternatif Pembiayaan Infrastruktur*. Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia. <https://www.ekon.go.id/publikasi/detail/4243/pemerintah-kembangkan-strategi-skema-alternatif-pembiayaan-infrastruktur>
- Kim, M. (2020). Upzoning and Value Capture: How U.S. Local Governments Use Land Use Regulation Power to Create and Capture Value from Real Estate Developments. *Land Use Policy*, 95. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104624>
- Kurniati, D., & Jailani, M. S. (2023). Kajian Literatur : Referensi Kunci, State Of Art, Keterbaruan Penelitian (Novelty). *Jurnal QOSIM Jurnal Pendidikan Sosial & Humaniora*, 1(1). <https://doi.org/10.61104/jq.v1i1.50>
- Kurniawan, F., Salman, R., Agustin, E., & Pratidina, I. G. (2017). Penguatan Model Regulasi di Bidang Pembiayaan Penyediaan Infrastruktur di Indonesia. *Simposium II UNIID 2017*, 1(1). https://www.academia.edu/69865602/Penguatan_Model_Regulasi_DI_Bidang_Pembiayaan_Penyediaan_Infrastruktur_DI_Indonesia
- Kusumo, A. D. V. D., Kahar, S., & Subiyanto Sawitri. (2015). Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan di Kecamatan Tembalang Kota Semarang. *Jurnal Geodesi Undip*, 4. <https://doi.org/10.14710/jgundip.2015.7674>

- Lin, X., Niu, B., Liu, W., Zhong, J., & Dou, Q. (2022). Land Premium Effects of Urban Rail Transit and the Associated Policy Insights for TOD: A Case of Ningbo, China. *Urban Rail Transit*, 8(3–4). <https://doi.org/10.1007/s40864-022-00180-z>
- Lincoln Institute of Land Policy. (2022). *Land Value Capture, Explained*. <https://www.lincolnst.edu/>.
- Malcolm, G. (1999). *Compensation and Betterment* (J. B. Cullingworth, Ed.). Athlone Press.
- Medda, F. (2012). Land Value Capture Finance for Transport Accessibility: A Review. *Journal of Transport Geography*, 25. <https://doi.org/10.1016/j.jtrangeo.2012.07.013>
- Mu, R., & de Jong, M. (2016). A Network Governance Approach to Transit-Oriented Development: Integrating Urban Transport and Land Use Policies in Urumqi, China. *Transport Policy*, 52. <https://doi.org/10.1016/j.tranpol.2016.07.007>
- Mubarak, A. (2023). Penentuan Instrumen Land Value Capture di Sekitar Kawasan Berbasis Transit Terminal Joyoboyo, Kota Surabaya. *repository.its.ac.id*.
- Muluneh, W., & Amsalu, T. (2022). Financing Urban Infrastructure through Land Leasing: Evidence from Bahir Dar City, Ethiopia. *Cornell University*. <https://doi.org/10.48550/arXiv.2211.12061>
- Muzakkiy, A. R. (2016). Arahana Peningkatan Penerapan Konsep Transit Oriented Development (TOD) Pada Kawasan Dukuh Atas, Jakarta. *Repository ITS*.
- Nakaya, T., Fotheringham, A. S., Brunsdon, C., & Charlton, M. (2005). Geographically Weighted Poisson Regression for Disease Association Mapping. *Statistics in Medicine*, 24(17). <https://doi.org/10.1002/sim.2129>
- Nduhura, A., Settumba, J. P., Nuwagaba, I., Molokwane, T., & Lukamba, M. T. (2021). Public-Private Partnerships in the transport sector. Dalam *International Conference on Public Administration and Development Alternatives* (Vol. 6). https://www.researchgate.net/publication/357684837_Public-Private_Partnerships_in_the_Transport_Sector_Lessons_From_International_Experience_for_Developing_Countries
- Newman, P. W. G., & Kenworthy, J. R. (1996). The Land Use-Transport Connection: An Overview. *Land Use Policy*, 13(1). [https://doi.org/10.1016/0264-8377\(95\)00027-5](https://doi.org/10.1016/0264-8377(95)00027-5)
- OECD, & Lincoln Institute of Land Policy. (2022). OECD-Lincoln Institute Global Compendium of Land Value Capture Policies. *Global Compendium*. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2022/06/global-compendium-of-land-value-capture-policies_64f3c257/4f9559ee-en.pdf

- OECD Regional Development Papers. (2022). Financing Transportation Infrastructure through Land Value Capture: Concepts, Tools, and Case Studies. *OECD Regional Development Papers*, 27. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2022/05/financing-transportation-infrastructure-through-land-value-capture_81e09399/8015065d-en.pdf
- Ozili, P. K. (2022). The Acceptable R-Square in Empirical Modelling for Social Science Research. *SSRN Electronic Journal*. <https://doi.org/10.2139/ssrn.4128165>
- Permatasari, C. K. (2020). Penerapan Analytical Hierarchy Process (AHP) dalam Menentukan Lokasi Pabrik Tempe . *Journal of Applied Science (JAPPS)*. <https://doi.org/10.36870/japps.v2i2.182>
- Pradoto, W., Safrul, M., & Anam Ramli, N. (2024). Land Value Capture sebagai Inovasi Pembiayaan Non Pemerintah di Kota Pekalongan. *Jurnal Litbang Kota Pekalongan*. <https://doi.org/10.54911/litbang.v22i1.303>
- Pramana, A. Y. E., & Samsura, D. A. A. (2018). The Impact Of Land Use Regulation On Land Values: Case Study Of Ngaglik District, Indonesia. *The 4th Biennale International Conference on Indonesian Architecture and Planning*, (July). <http://hdl.handle.net/2105/42298>
- Priyono, M. (2016). Metode Penelitian Kuantitatif. Dalam Teddy Chandra (Ed.), *News.Ge*. Zifatama Publishing.
- Putri, A., Butar, Y. B., & Piani, K. D. (2023). Analisis Perkiraan Nilai Lahan Menggunakan Sistem Informasi Geografis di Kecamatan Koja, Jakarta Utara. *Jurnal Sains Geografi*, 1(1). <https://doi.org/10.21009/jsg.v1i1.02>
- Putri, N. C., & Putri, L. Y. (2020). Analisis Pembiayaan Non-Anggaran Pemerintah dalam Mendukung Pembangunan Infrastruktur di Indonesia. *Jurnal Infrastruktur*, 6(2). <https://doi.org/10.35814/infrastruktur.v6i2.1278>
- PwC Indonesia. (2021). *Kolaborasi Pemerintah dan Pengembang Properti melalui Pembiayaan Infrastruktur Inovatif Berbasis Land Value Capture*. PwC Indonesia. <https://www.pwc.com/id/en/media-centre/press-release/2021/indonesian/kolaborasi-pemerintah-dan-pengembang-properti-melalui-pembiayaan-infrastruktur-inovatif-berbasis-land-value-capture.html>
- R. Bryant, W. (2024). *Air Rights: The Definition*. Mayfair Real Estate Institute (MREI). <https://www.mrei.co.uk/post/air-rights-the-definition>

- Rahadyan, G. A. (2015). Skenario Lahan Permukiman di Kawasan Perkotaan Bandar Kedungmulyo Pasca Terbangunnya Interchange Jalan TOL Mojokerto-Kertosono. *Jurnal Teknik ITS (POMITS)*.
- Railfans ID Wiki. (2025). *Stasiun Jurangmangu*. Railfans ID Fandom Wiki. https://railfansid.fandom.com/id/wiki/Stasiun_Jurangmangu
- Riswanda, A. B. (2019). Analisis Nilai Lahan di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman Menggunakan Sistem Informasi Geografis. Dalam *Universitas Muhammadiyah Surakarta*. <https://eprints.ums.ac.id/73879/20/Halaman%20Awal.pdf>
- Saaty, T. L. (1980). *The Analytic Hierarchy Process*. McGraw-Hill.
- Saaty, T. L. (1993). *Pengambilan Keputusan Bagi Para Pemimpin, Proses Hirarki Analitik untuk Pengambilan Keputusan dalam Situasi yang Kompleks*. PT. Pustaka Binaman Pressindo.
- Saaty, T. L. (1994). *Fundamentals of Decision Making and Priority Theory With The Analytic Hierarchy Process*. Universitas Pittsburgh.
- Saaty, T., & Vargas, L. (2012). Models, Methods, Concepts & Applications of the Analytic Hierarchy Process. Dalam ... *-Driven Demand and Operations Management Models*. <https://doi.org/10.1007/978-1-4614-3597-6>
- Safaria, F., Najid, & Firdausy, C. M. (2024). Land Value Capture as Breakthrough of Financing Scheme in Urban Railway Development in Indonesia. *International Journal of Critical Infrastructures*, 20(1). <https://doi.org/10.1504/IJCIS.2024.136287>
- Sanjaya, E., Talkah, A., & Arisyahidin. (2024). Regional Property Management (BMD) in Kediri Regency: Optimization and Obstacles. *International Conference of Interdisciplinary Sciences (ICIS)*. <https://doi.org/10.32503/prosidingseminar.v6i1.102>
- Santoso, A., Indraya, I., & Kurniawati, E. (2022). Kajian Land Value Capture Kota Semarang. *Jurnal Riptek*, 16(1). <https://doi.org/10.35475/ripte.v16i1.136>
- Sesung, R., & Hadi, S. (2026). The Lease Grant Model as a Scheme for Utilizing Regional Property: an Alternative Approach to Implementing Proportionality between Regional Revenue Policies and Business Interests. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*. <https://doi.org/10.30996/jhbbc.v9i1.132350>
- Shahumyan, H., & Moeckel, R. (2017). Integration of Land Use, Land Cover, Transportation, and Environmental Impact Models: Expanding Scenario Analysis

- with Multiple Modules. *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, 44(3). <https://doi.org/10.1177/0265813516647062>
- Sharma, R., & Newman, P. (2020). Land Value Capture Tools: Integrating Transit and Land Use through Finance to Enable Economic Value Creation. *Modern Economy*, 11(04). <https://doi.org/10.4236/me.2020.114070>
- Shen, K. Y., Zavadskas, E. K., & Tzeng, G. H. (2018). Hybrid Multiple Criteria Decision-Making Methods: A Review of Applications for Sustainability Issues. Dalam *Economic Research-Ekonomika Istrazivanja* (Vol. 31, Nomor 1). <https://doi.org/10.1080/1331677X.2018.1483836>
- Simatupang, R. L., Sutaryono, S., & Luthfi, A. N. (2021). Merancang Konsolidasi Tanah Untuk Menyelesaikan Konflik Tanah Tutupan. *Tunas Agraria*, 4(1). <https://doi.org/10.31292/jta.v4i1.138>
- Simsek, N. C., Atasoy, B. A., & Uzun, S. (2025). A Hybrid Model for Land Value Capture in Sustainable Urban Land Management: The Case of Türkiye. *Land*, 14(8). <https://doi.org/10.3390/land14081570>
- Staricco, L., & Vitale Brovarone, E. (2018). Promoting TOD through Regional Planning. A Comparative Analysis of Two European Approaches. *Journal of Transport Geography*, 66. <https://doi.org/10.1016/j.jtrangeo.2017.11.011>
- Sugiyono. (2019). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. In Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Dalam *Alfabeta*.
- Sujarweni, W. (2015). Metodologi Penelitian Bisnis dan Ekonomi V. Wiratna Sujarweni. *Metodologi Penelitian*.
- Supervielle, J. (2026). *Understanding Tax Increment Financing*. International City/County Management Association (ICMA). <https://icma.org/blog-posts/understanding-tax-increment-financing>
- Supriadi, A., Rustandi, A., Komarlina, D. H. L., & Ardiani, G. T. (2018). *Analytical Hierarchy Process (AHP) Teknik Penentuan Strategi Daya Saing Kerajinan Bordir*. Deepublish. <https://repository.deepublish.com/publications/589070/analytical-hierarchy-process-ahp-teknik-penentuan-strategi-daya-saing-kerajinan>
- Suriani, N., Risnita, & Jailani, M. S. (2023). Konsep Populasi dan Sampling Serta Pemilihan Partisipan Ditinjau Dari Penelitian Ilmiah Pendidikan. *Jurnal IHSAN: Jurnal Pendidikan Islam*, 1(2). <https://doi.org/10.61104/ihsan.v1i2.55>

- Surya Anggara Putra, Z. (2025). Urgensi Pembentukan Regulasi Land Value Capture sebagai Pembiayaan Inovatif di Indonesia. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 22(1). <https://doi.org/10.54629/jli.v22i1.1043>
- Suzuki, H., Murakami, J., Hong, Y.-H., & Tamayose, B. (2015). Financing Transit-Oriented Development with Land Values: Adapting Land Value Capture in Developing Countries. Dalam *Financing Transit-Oriented Development with Land Values: Adapting Land Value Capture in Developing Countries*. <https://doi.org/10.1596/978-1-4648-0149-5>
- Thaufiq Reksapernata, R. (2020). Instrumen Pembentuk Skema Pendanaan Land Value Capture Sebagai Alternatif Pendanaan Transportasi Massal Berdasarkan Perspektif Badan Pemerintah. *Repository Podomoro University*.
- The World Bank. (2019). Municipal Public-Private Partnership Framework. Dalam *Municipal Public-Private Partnership Framework*. International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank. <https://doi.org/10.1596/33572>
- Tumurang, M. (2024). Metodologi Penelitian. Dalam *PT MEDIA PUSTAKA INDO* (Vol. 1, Nomor 69).
- Ulfie Safitri, & Amaliana, L. (2021). Model Geographically Weighted Regression dengan Fungsi Pembobot Adaptive dan Fixed Kernel pada Kasus Kematian Ibu di Jawa Timur. *Jurnal Statistika dan Aplikasinya*, 5(2). <https://doi.org/10.21009/jsa.05209>
- Wang, J., Samsura, D. A., & van der Krabben, E. (2020). Negotiating Integrated Land and Transport Development: A Simulation Gaming Approach to Innovative Value Capture Mechanisms in China. *Planning Practice and Research*, 35(3). <https://doi.org/10.1080/02697459.2020.1737448>
- Warsito, A. (2025). Evaluation of the Asset Manager Paradigm in the Management of Regional Property (BMD): A Study of the Regional Government of Yogyakarta Special Region (DIY). *Jurnal Bina Praja*, 17(1). <https://doi.org/10.21787/jbp.17.2025.89-102>
- Wellman, K., & Spiller, M. (2012). Urban Infrastructure: Finance and Management. Dalam *Urban Infrastructure: Finance and Management*. <https://doi.org/10.1002/9781118401637>
- Wibawa, A., Utomo, R. P., & Miladan, N. (2022). Hubungan perkembangan urban sprawl dan nilai tanah di barat Kota Surakarta. *Region : Jurnal Pembangunan Wilayah dan Perencanaan Partisipatif*, 17(1). <https://doi.org/10.20961/region.v17i1.34839>
- Widhi Kurniawan, A., & Puspitaningtyas, Z. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif*. Pandiva Buku.

- Widyahari, N. L. A. (2017). *Valuation on Land Value Capture of Transit-Oriented Development to Support Public Infrastructure Development in Greater Jakarta, Indonesia*. Penilaian.id. <https://penilaian.id/wp-content/uploads/2019/09/Valuation-on-Land-Value-Capture-of-Transit-Oriented-Development.pdf>
- World Bank Group. (2016). *Betterment Levy for Hyderabad Outer Ring Road, India*. <https://ppp.worldbank.org/>.
- World Bank Group. (2024). *About Public-Private Partnerships*. Public-Private Partnership Resource Center. <https://ppp.worldbank.org/about-ppp-resource-center>
- World Bank Group. (2025). *Government Objectives: Benefits and Risks of PPPs Public Private Partnership*. World Bank Group. <https://id.scribd.com/document/503033779/Government-Objectives-Benefits-and-Risks-of-PPPs>
- Yen, B. T. H., Feng, C. M., & Lee, T. C. (2023). Transit-Oriented Development Strategy in Taiwan: An Application of Land Value Capture. *Asian Transport Studies*, 9. <https://doi.org/10.1016/j.eastsj.2022.100094>
- Zaera, M. R. P. (2024). Faktor dan Dampak dari Peningkatan Urbanisasi di DKI Jakarta pada Tahun 2023. *Jurnal Wahana Bina Pemerintahan*, 6(1). <https://doi.org/10.55745/jwbp.v6i1.167>
- Zakariah, M. A., & Afriani, V. (2021). Analisis Statistik dengan SPSS untuk Penelitian Kuantitatif. *Yayasan Pondok Pesantren Al Mawaddah Warrahmah Kolaka*.
- Zakiyatin, I., Firdaus, H. S., & Wahyuddin, Y. (2023). Analisis Zona Nilai Tanah Tahun 2022 di Kecamatan Genuk, Kota Semarang. *Jurnal Geodesi Undip*, 12(4). <https://doi.org/10.14710/jgundip.2023.39494>
- Zuchri, A. (2021). Metode Penelitian Kualitatif - Google Books. Dalam *CV. Syakir Media Press*.

Regulasi / Peraturan:

1. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah
3. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

4. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah
5. Peraturan Presiden Nomor 55 Tahun 2018 tentang Rencana Induk Transportasi Jabodetabek 2018–2029
6. Peraturan Presiden Nomor 60 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Jabodetabek-Punjur
7. Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015 tentang KPBU (Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha)
8. Peraturan Presiden Nomor 79 Tahun 2024 tentang Pendanaan Penyediaan Infrastruktur melalui Pengelolaan Perolehan Peningkatan Nilai Kawasan.
9. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit
10. Peraturan Kepala BPN Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah
11. Peraturan Wali Kota Tangerang Selatan Nomor 118 Tahun 2022 tentang RDTR WP Kota Tangerang Selatan 2022–2042