

**Analisis Potensi *Land Value Capture* Dalam Pembiayaan Kreatif Proyek
MRT Jakarta: Studi Pada Kawasan *Transit-Oriented Development* Cipete**

Alifia Fauziyyah Adhima

1706623142



**Skripsi Ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Mendapatkan Gelar Sarjana Akuntansi Pada Fakultas Ekonomi
Dan Bisnis Universitas Negeri Jakarta**

**PROGRAM STUDI S1 AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS NEGERI JAKARTA
2025**

Analysis of the Potential of Land Value Capture in Creative Financing for the Jakarta MRT Project: A Study of the Cipete Transit-Oriented Development Area

Alifia Fauziyyah Adhima

1706623142



This thesis is submitted in partial fulfillment of the requirements for the degree of Bachelor of Accounting at the Faculty of Economics and Business, State University of Jakarta

***ACCOUNTING UNDERGRADUATE STUDY PROGRAM
FACULTY OF ECONOMICS AND BUSINESS
STATE UNIVERSITY OF JAKARTA
2026***

ABSTRAK

Pembangunan Moda Raya Terpadu (MRT) Jakarta merupakan respons atas permasalahan transportasi perkotaan yang bersifat struktural, seperti kemacetan kronis, dominasi kendaraan pribadi, dan keterbatasan ruang kota. Di sisi lain, MRT merupakan infrastruktur dengan kebutuhan pembiayaan yang besar dan berjangka panjang, sementara pendapatan tarif tidak mampu menutup biaya pembangunan dan operasional secara penuh. Kondisi tersebut menyebabkan pembiayaan MRT masih sangat bergantung pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Provinsi DKI Jakarta, yang pada gilirannya menimbulkan tekanan fiskal. Pada saat yang sama, pembangunan MRT terbukti menciptakan peningkatan nilai lahan dan aktivitas ekonomi di kawasan sekitar stasiun, khususnya pada kawasan *Transit-Oriented Development* (TOD), namun manfaat ekonomi tersebut lebih banyak dinikmati oleh pemilik lahan dibandingkan pemerintah sebagai pihak yang menanggung biaya investasi.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis potensi *Land Value Capture* (LVC) sebagai skema pembiayaan kreatif MRT Jakarta, dengan fokus pada instrumen *Betterment Levy* di kawasan TOD Cipete. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui observasi lapangan, wawancara dengan pemilik lahan, pelaku usaha, dan pengguna ruang publik, serta *Focus Group Discussion* (FGD) dengan pemangku kepentingan terkait, yaitu Badan Pendapatan Daerah (Bapenda), Unit Pelayanan Pajak Daerah (UPPD), dan PT MRT Jakarta. Analisis dilakukan dengan mengaitkan temuan empiris dengan kerangka konseptual value creation dan value capture.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pembangunan MRT telah meningkatkan nilai ekonomi kawasan TOD Cipete, terutama melalui kenaikan nilai lahan. Namun, mekanisme penangkapan nilai belum berjalan optimal dan masih bersifat tidak langsung melalui instrumen fiskal konvensional. *Betterment Levy* secara konseptual berpotensi menjadi instrumen *Land Value Capture* untuk mendukung pembiayaan MRT Jakarta, tetapi belum siap diterapkan karena keterbatasan regulasi, kelembagaan, tata kelola, dan sistem akuntansi keuangan daerah. Oleh karena itu, *Land Value Capture* lebih tepat diposisikan sebagai instrumen pembiayaan komplementer jangka menengah yang berfungsi mengoreksi ketimpangan distribusi manfaat pembangunan MRT. Dalam perspektif akuntansi pemerintahan, *Betterment Levy* diklasifikasikan sebagai Lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang Sah, dengan pengakuan akrual dalam Laporan Operasional dan realisasi kas dalam Laporan Realisasi Anggaran, serta memerlukan pengungkapan yang memadai dalam CaLK untuk menjamin transparansi dan akuntabilitas pembiayaan MRT dan pengembangan TOD.

Kata kunci: *Land Value Capture*, *Betterment Levy*, *Transit-Oriented Development*, MRT Jakarta, Pembiayaan Infrastruktur

ABSTRACT

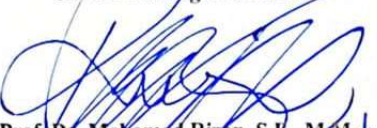
The development of the Jakarta Mass Rapid Transit (MRT) system represents a response to structural urban transportation problems, including chronic congestion, the dominance of private vehicles, and limited urban space. At the same time, MRT constitutes infrastructure with substantial and long-term financing requirements, while farebox revenue is insufficient to fully cover construction and operational costs due to social affordability considerations. Consequently, MRT financing remains highly dependent on the Regional Budget (APBD) of the Jakarta Provincial Government, which in turn generates increasing fiscal pressure. Meanwhile, MRT development has demonstrably increased land values and economic activities in areas surrounding stations, particularly within Transit-Oriented Development (TOD) areas. However, these economic benefits are largely captured by landowners, whereas the government bears the investment costs.

This study aims to analyze the potential of Land Value Capture (LVC) as a creative financing mechanism for the Jakarta MRT, with a particular focus on the Betterment Levy instrument in the TOD Cipete area. The research adopts a qualitative approach, employing field observations, interviews with landowners, business actors, and public space users, as well as Focus Group Discussions (FGDs) with key stakeholders, including the Regional Revenue Agency (Bapenda), the Regional Tax Service Unit (UPPD), and PT MRT Jakarta. The analysis links empirical findings to the conceptual framework of value creation and value capture.

The findings indicate that the development of the MRT has increased the economic value of the Cipete TOD area, particularly through rising land values. However, value capture mechanisms have not yet operated optimally and remain indirect, relying on conventional fiscal instruments. Although the Betterment Levy has conceptual potential as a Land Value Capture instrument to support the financing of the Jakarta MRT, it is not yet ready for implementation due to limitations in regulatory frameworks, institutional capacity, governance mechanisms, and regional financial accounting systems. Therefore, Land Value Capture is more appropriately positioned as a medium-term complementary financing instrument that functions to correct the unequal distribution of benefits generated by MRT development. From a governmental accounting perspective, the Betterment Levy is classified as Other Legitimate Own-Source Revenue, with revenue recognized on an accrual basis in the Statement of Operations when the right arises and realized in the Budget Realization Report when cash is received, and requires adequate disclosure in the Notes to the Financial Statements to ensure transparency and accountability in MRT financing and TOD development.

Keywords: Land Value Capture, Betterment Levy, Transit-Oriented Development, Jakarta MRT, Infrastructure Financing

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI Penanggung Jawab Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Jakarta  Prof. Dr. Mohamad Rizan, S.E., M.M. NIP. 197206272006041001			
No	Nama	Tanda Tangan	Tanggal
1	Dwi Handarini, S.Pd., M.Ak. NIP. 198907312015042004 (Ketua Sidang)		29/02 - 2026
2	Dr. Indra Pahala, M.Si NIP. 197902082008121001 (Penguji 1)		29/02 - 2026
3	Aji Ahmadi Sasmi, S.Ak., M.Ak. NIP. 199406062023211027 (Penguji 2)		29/02 - 2026
4	Dr. Muhammad Yusuf, S.E., M.M. NIP. 198906202020121006 (Pembimbing 1)		30/04 - 2026
5	Gentiga Muhammad Zairin, S.E., M.Ak., CA., CPSAK. NIP. 199305162022031009 (Pembimbing 2)		28/04 - 2026
Nama : Alifia Fauziyyah Adhima No. Registrasi : 1706623142 Program Studi : S1 Akuntansi Tanggal Lulus : 23 Januari 2026			

Catatan : - diketik dengan huruf times new roman ukuran 12
 - dibuat rangkap dua tanda tangan asli dengan bolpoint warna biru

LEMBAR PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Alifia Fauziyyah Adhima
NIM : 1706623142
Program Studi : S1 Akuntansi
Fakultas : Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Skripsi ini merupakan karya asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik sarjana, baik di Universitas Negeri Jakarta maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2. Skripsi ini tidak memuat pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. Pernyataan ini dibuat dengan sungguh-sungguh dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran, maka saya bersedia menerima sanksi akademik yang berlaku di Universitas Negeri Jakarta.

Jakarta, 23 Januari 2026

Yang membuat pernyataan,



Alifia Fauziyyah Adhima

NIM. 1706623142

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI



KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS NEGERI JAKARTA
UPT PERPUSTAKAAN

Jalan Rawamangun Muka Jakarta 13220
Telepon/Faksimili: 021-4894221
Laman: lib.unj.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademik Universitas Negeri Jakarta, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Alifia Fauziyyah Adhima
NIM : 1706623142
Fakultas/Prodi : Ekonomi dan Bisnis / S1 Akuntansi
Alamat email : alifia.adhima@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Negeri Jakarta, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah:

☒ Skripsi ☐ Tesis ☐ Disertasi ☐ Lain-lain (.....)

yang berjudul :

Analisis Potensi Land Value Capture dalam Pembiayaan Kreatif Proyek MRT Jakarta: Studi pada Kawasan Transit-Oriented Development Cipete

Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini UPT Perpustakaan Universitas Negeri Jakarta berhak menyimpan, mengalihmediakan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan Universitas Negeri Jakarta, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Jakarta, 23 Januari 2026

Penulis

(Alifia Fauziyyah Adhima)

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur ke hadirat Allah SWT atas rahmat dan berkah-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul Analisis Potensi *Land Value Capture* Dalam Pembiayaan Kreatif Proyek MRT Jakarta: Studi Pada Kawasan *Transit-Oriented Development* Cipete. Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana Akuntansi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Jakarta.

Penyusunan skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik berkat bimbingan, dukungan, masukan, dan bantuan dari berbagai pihak dalam membantu penyelesaian skripsi ini. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang tulus kepada:

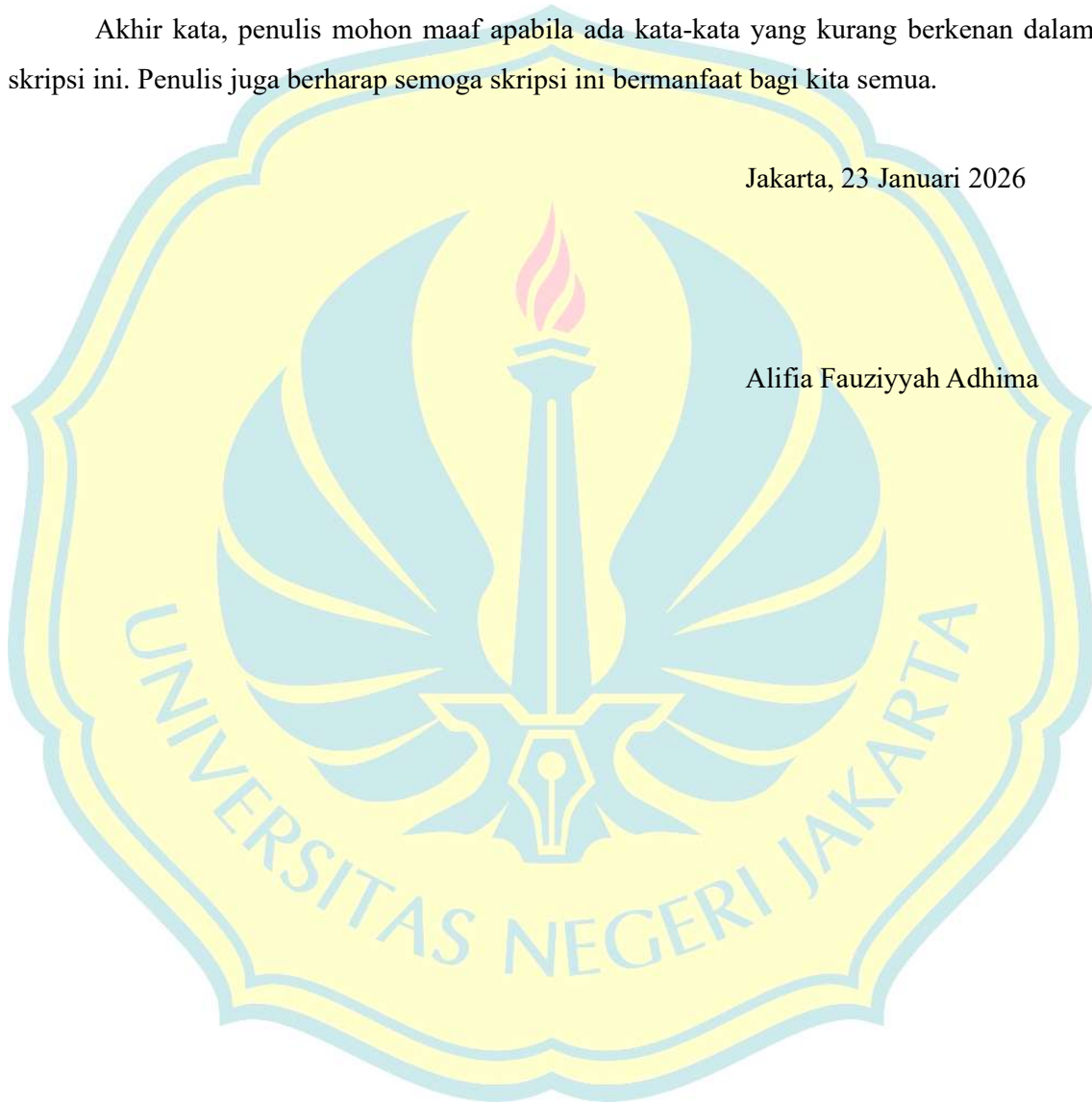
1. Prof. Dr. Mohamad Rizan, S.E., M.M., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Jakarta.
2. Dwi Handarini, S.Pd., M.Ak., selaku Koordinator Program Studi Sarjana Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Jakarta.
3. Dr. Muhammad Yusuf, S.E., M.M. selaku Dosen Pembimbing I yang dengan penuh perhatian serta kesabaran membimbing penulis dalam penyusunan skripsi ini.
4. Gentiga Muhammad Zairin, S.E., M.Ak., CA., CPSAK., ASEAN CPA selaku Dosen Pembimbing II yang dengan penuh perhatian serta kesabaran membimbing penulis dalam penyusunan skripsi ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Jakarta yang telah memberikan penulis ilmu yang sangat bermanfaat selama masa perkuliahan.
6. Mamah, Ayah, Akang, dan De Ilmi yang selalu mendoakan tiada henti kepada penulis dan memberikan dukungan kepada penulis untuk dapat segera menyelesaikan masa perkuliahan.
7. Dabu Badu, Berry, Away, Sali, Golden, Hachi, Cleo, Ibu, dan Menel yang selalu memberikan *emotional support* kepada penulis agar selalu termotivasi untuk menyelesaikan kuliah.
8. Muhamad Bagus Saputro selaku sahabat penulis yang senantiasa memberikan dukungan moral, semangat, menjadi penguat di saat lelah dan penyemangat ketika penulis hampir menyerah.

9. Diah Sriti Masanahayati dan Felicia Fedrica yang selalu memberikan dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya.
10. Teman-teman RPL S1 Akuntansi yang telah menemani dari awal perkuliahan sampai dengansaat penulisan skripsi ini.

Akhir kata, penulis mohon maaf apabila ada kata-kata yang kurang berkenan dalam skripsi ini. Penulis juga berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua.

Jakarta, 23 Januari 2026

Alifia Fauziyyah Adhima



DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	iii
<i>ABSTRACT</i>	iv
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	v
LEMBAR PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME	vi
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR GRAFIK.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Penelitian.....	1
1.2. Fokus Penelitian.....	10
1.3. Pertanyaan Penelitian.....	11
1.4. Tujuan Penelitian	11
1.5. Manfaat Penelitian	11
1.5.1. Manfaat Teoretis	11
1.5.2. Manfaat Praktis	12
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	13
2.1. Konsep yang Diteliti	13
2.1.1. <i>Land Value Capture</i>	13
2.1.2. Konsep <i>Betterment Levy</i>	17
2.1.3. Konsep Transit-Oriented Development	20
2.2. Telaah Pustaka Penelitian Terdahulu	24
2.3. Kerangka Konseptual Penelitian.....	35
BAB III METODE PENELITIAN	38
3.1. Tempat dan Waktu Penelitian.....	38
3.2. Informan Penelitian.....	38
3.3. Teknik Pengumpulan Data.....	40

3.3.1. Observasi.....	41
3.3.2. Dokumentasi	42
3.3.3. Wawancara	42
3.3.4. <i>Focus Group Discussion</i> (FGD)	46
3.2. Validitas dan Reliabilitas Data	49
3.2.1. Validitas Data	49
3.2.2. Reliabilitas Data	49
3.3. Teknik Pengolahan Data	50
3.3.1. Reduksi Data	51
3.3.2. Penyajian Data	52
3.3.3. Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi	52
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	54
4.1. Hasil Penelitian	54
4.1.1. Gambaran Umum Kawasan <i>Transit-Oriented Development</i> (TOD) Cipete	54
4.1.2. Hasil Observasi	57
4.1.3. Hasil Wawancara	59
4.1.4. Hasil <i>Focus Group Discussion</i> (FGD)	67
4.2. Pembahasan	72
4.2.1. Potensi <i>Betterment Levy</i> sebagai Instrumen <i>Land Value Capture</i> (LVC) di Kawasan <i>Transit-Oriented Development</i> (TOD) Cipete	72
4.2.2. Potensi <i>Land Value Capture</i> (LVC) dalam Mendukung Pembiayaan Kreatif Proyek MRT Jakarta	86
4.2.3. Implikasi Penerapan <i>Land Value Capture</i> (LVC) terhadap Pendapatan Daerah dan Laporan Keuangan Pemerintah Daerah	96
BAB V PENUTUP	110
5.1. Kesimpulan	110
5.2. Implikasi Kebijakan dan Praktis	111
5.3. Rekomendasi	111
5.4. Keterbatasan Penelitian dan Saran Penelitian Lanjutan	112
DAFTAR PUSTAKA	113
LAMPIRAN	115

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu.....	29
Tabel 3.1 Pedoman Wawancara Kepada Pemilik Lahan, Pelaku Usaha, dan Pengguna Ruang Publik.....	44
Tabel 4.1 Sistem Jaringan Angkutan Umum di Kawasan Cipete Raya	56
Tabel 4.2 Data Informan Kunci	67
Tabel 4. 3 Persentase Zona Pemanfaatan Lahan dalam Walkable Land Area Cipete Raya.....	78
Tabel 4.4 Perbandingan Skema Pembiayaan Berdasarkan Peran Utama	92
Tabel 4.5 Perbandingan Skema Pembiayaan Eksisting dan <i>Betterment Levy (Land Value Capture)</i> dalam Pembiayaan MRT Jakarta	95
Tabel 4.6 Perbandingan PAD	99
Tabel 4.7 Tahapan <i>Land Value Capture</i> (Betterment Levy) dan Implikasinya terhadap Struktur PAD dan Pencatatan LKPD pada TOD Cipete	105



DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Peta Wilayah Studi TOD Cipete Raya di Kecamatan Cilandak.....	54
Gambar 4.2 Sintesis Dampak Pembangunan MRT dan Pembentukan Nilai Kawasan	72
Gambar 4.3 Peta Isokron Kawasan Tangkapan Pejalan Kaki Stasiun MRT Cipete Raya	76
Gambar 4.4 Pola Pemanfaatan Ruang dalam Radius Manfaat 500 Meter (Walkable Catchment Area) Stasiun MRT Cipete Raya.....	77
Gambar 4.5 Pengembangan TOD yang sudah dilakukan oleh MRT Jakarta.....	87



DAFTAR GRAFIK

Grafik 1.1 Realisasi Pendapatan dan Belanja Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Tahun Anggaran 2023 - 2024	5
Grafik 1.2 Struktur Penerimaan Daerah DKI Jakarta	6
Grafik 2.1 Kerangka Konseptual Penelitian	35
Grafik 4.1 Proporsi Pemanfaatan Lahan Kawasan TOD Cipete Raya dalam Radius 500 Meter	81
Grafik 4.2 Tren Kenaikan Nilai Tanah Jakarta dan Cipete 2013 - 2025	85



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Coding Thematic Analysis	115
Lampiran 2 Dokumentasi Penelitian.....	126
Lampiran 3 Hasil Wawancara	137
Lampiran 4 Hasil <i>Focus Group Discussion</i>	143
Lampiran 5 Lembar Persetujuan Judul	163
Lampiran 6 Kartu Konsultasi Bimbingan Seminar Proposal.....	164
Lampiran 7 Kartu Konsultasi Bimbingan Skripsi.....	166
Lampiran 8 Surat Persetujuan Seminar Proposal.....	167
Lampiran 9 Surat Persetujuan Sidang Skripsi	168
Lampiran 10 Hasil Turnitin Skripsi	169
Lampiran 10 Daftar Riwayat Hidup	170

