

# Permodelan land value capture pada kawasan TOD untuk properti komersial dan perkantoran dengan pendekatan big data = Land value capture modeling in TOD area for commercial and office building using big data method

Fathiya Salsabila, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20489294&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Pembangunan LRT Jabodebek menghabiskan anggaran lebih dari Rp 28 triliun. Pembangunan LRT ini dapat mempengaruhi elastisitas harga properti komersial dan perkantoran yang terletak disekitar stasiun LRT yang dapat menguntungkan pihak dari pemilik properti dengan LRT. Oleh karena itu dibuat sebuah model untuk mengetahui pengaruh dari pembangunan LRT terhadap harga properti komersial dan perkantoran serta karakteristik lainnya yang mempengaruhi. Model dibuat dengan analisis big data dalam mendapatkan data properti serta dilakukan pemetaan data properti terhadap stasiun LRT Jabodebek dikawasan Jakarta Selatan. Berdasarkan perhitungan yang dilakukan maka 13% dari properti komersial yang tersebar di Jakarta Selatan terletak dalam radius 1 km dari stasiun LRT dengan harga properti tertinggi sebesar Rp 133 juta.

Hasil awal dari penelitian ini menunjukkan bahwa variabel yang mempengaruhi nilai properti adalah luas bangunan, jumlah ruang, kedekatan dengan rumah sakit dan properti yang berada di kawasan Rasuna Said dengan persamaan :  $\text{LnHarga} = 14,288 + 0,524 \text{LnLuas} - 0,068 \text{Rumahsakit} - 0,077 \text{RasunaSaid} + 0,032 \text{LnRuang} + \% \text{error}$ . Berdasarkan persamaan tersebut maka dilakukan pembuatan prediksi model berdasarkan benchmarking dengan persamaan berikut :  $\text{LnHarga} = 13,4735 + 0,49383 \text{LnLuas} - 0,07200 \text{Rumahsakit} - 0,08153 \text{RasunaSaid} + 0,03050 \text{LnRuang} + 0,4373 \text{LRT radius 0-300} + 0,4175 \text{LRTradius300-600} + \% \text{error}$ .  
.....LRTJabodebek built with estimated cost more than 29 trillion. This LRT project suspected has an effect on the elasticity of property prices for commercial and offices property located around LRT stations that can benefit the property owners by LRT development. Therefore a model was created to determine the effect of LRT development on the prices of commercial and office property and other influencing characteristics. The model was made by analysis of big data in obtaining property data and property data mapping was carried out against LRT Jabodebek stations in South Jakarta. Based on calculations, 13% of commercial and office property spread in South Jakarta is located within 1 km radius from the LRT station with the highest property price Rp 133 million.

The results of this study show that the variables that affect property values are building area, number of spaces, proximity to hospitals and properties in the Rasuna Said area with the equation:  $\text{Ln Price} = 14,288 + 0,524 \text{LnBuldingArea} - 0,068 \text{Hospital} - 0,077 \text{RasunaSaid} + 0,032 \text{LnNumberofRoom} + \% \text{error}$ . Based on these equations, a model prediction is made to input Proximity to LRT Station as a variable affected. The Prediction model are :  $\text{LnPrice} = 13,4735 + 0,49383 \text{Lnbuildingarea} - 0,07200 \text{Hospital} - 0,08153 \text{RasunaSaid} + 0,03050 \text{LnNumberofRoom} + 0,4373 \text{LRT radius 0-300} + 0,4175 \text{LRTradius300-600} + \% \text{error}$ .