

Permodelan land value capture berdasarkan periode waktu proyek untuk properti residensial disekitar MRT Jakarta Fase I = Land value capture modelling for residensial property surrounding MRT Jakarta Phase I based on project time period

Alexander Darmawan, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20489677&lokasi=lokal>

Abstrak

Indonesia, beberapa tahun belakangan ini, melakukan pembangunan berbagai infrastruktur untuk menunjang aktivitas masyarakatnya. Salah satu infrastruktur yang menjadi proyek prioritas pemerintah merupakan infrastruktur transportasi seperti MRT Jakarta yang terdiri dari 2 fase. MRT Jakarta fase pertama memiliki 13 stasiun dari Bundaran HI hingga Blok M. MRT Jakarta diharapkan dapat mengurai kemacetan pada jalur transportasi padat tersebut. Proyek MRT Jakarta memakan biaya yang besar sehingga menimbulkan masalah dalam aspek pendanaan. Efek keuntungan yang diberikan oleh adanya MRT Jakarta belum dilirik oleh pemerintah sebagai salah satu sumber pendanaan. Oleh karena itu, penelitian ini melakukan pengidentifikasian variabel-variabel yang mempengaruhi nilai lahan disekitar stasiun MRT Jakarta untuk menentukan nilai yang berhak diambil oleh pemerintah sebagai hasil dari investasi MRT Jakarta pada wilayah disekitarnya berdasarkan waktu periode pembangunan proyek. Dengan adanya estimasi nilai ini, diharapkan pemerintah dapat mengembangkan sistem pengambilan nilai lahan yang akan mengalami kenaikan nilai pada pembangunan MRT Jakarta fase kedua sebagai modal investasi maupun untuk operasional. Pada penelitian ini ditemukan bahwa zona 0-200 merupakan zona dengan kenaikan nilai lahan yang paling besar yaitu 17% untuk apartemen (2019) dan 15% untuk rumah tapak (2018).

.....Indonesia, in recent years, has been developing various infrastructures to support its community activities. One of the infrastructure that has become government priority project is transportation infrastructure, such as MRT Jakarta that consist of 2 phase. The first phase of MRT Jakarta has 13 transit station from Bundaran HI to Blok M. MRT Jakarta expected to be able to unravel congestion on road lane with the same destination. MRT Jakarta project costs a lot of money, causing problems in financing the project. The benefits provided by MRT Jakarta has not been seen by the government as a source of funding. Therefore, this study identifies variables that effect the value of land around MRT Jakarta transit station to determine the value that can be captured as the result of MRT Jakarta investment based on project time period. By using this value estimation, it is expected that the government can develop a land value capture system from land that will experience an increase in value from the construction of the second phase of the MRT Jakarta as investment capital or operations. In this study it was found that zones 0-200 m were the zones with the largest increase in land values, namely 17% for apartments (2019) and 15% for houses (2018).