

# Pengaruh Keberadaan Stasiun MRT Terhadap Kenaikan Nilai Lahan sebagai Peluang Dalam Penangkapan Nilai Lahan: Studi Kasus Kawasan TOD Fatmawati = The Impact of MRT Station on Land Value Increase as an Opportunity in Land Value Capture: A Case Study of TOD Fatmawati Area

Arie Faizal Rajab, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920525214&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Jakarta, sebagai kota metropolitan dengan populasi terbesar di Indonesia, menghadapi tantangan dalam menyediakan transportasi yang efektif dan terintegrasi. Pemerintah telah melakukan investasi besar-besaran dalam pembangunan infrastruktur transportasi massal, termasuk pembangunan jaringan Mass Rapid Transit (MRT). Salah satu kawasan yang terpengaruh oleh pembangunan MRT adalah kawasan Transit Oriented Development (TOD) Fatmawati. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji pengaruh keberadaan infrastruktur stasiun MRT dan jaringannya terhadap nilai lahan di kawasan TOD Fatmawati serta potensi pemanfaatannya sebagai mekanisme penangkapan nilai lahan untuk sumber pembiayaan baru. Melalui pengumpulan data primer menggunakan metode observasi lapangan dan penyebaran kuesioner kepada responden terkait, data tentang kondisi lingkungan dan perubahan yang terjadi di wilayah penelitian dikumpulkan. Data tersebut kemudian dianalisis menggunakan model Hedonic Pricing Model untuk mengestimasi pengaruh spesifik dari keberadaan stasiun MRT terhadap nilai lahan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor-faktor seperti jarak persil ke stasiun MRT, jarak persil ke jalan utama, dan fungsi guna lahan secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap nilai lahan di kawasan TOD Fatmawati. Penggunaan metode DiD menggambarkan lebih jauh bahwa keberadaan stasiun MRT memiliki dampak yang signifikan terhadap kenaikan nilai lahan dengan persentase uplift yang cukup besar hingga 61,26% (tertinggi) pada rentang jarak 200-400 meter. Pola karakteristik nilai lahan juga dianalisis berdasarkan nilai NJOP, yang menunjukkan bahwa kedekatan jarak dengan stasiun MRT belum menjadi faktor utama yang mempengaruhi nilai lahan.

.....Jakarta, as the largest metropolitan city in Indonesia, faces challenges in providing effective and integrated transportation. The government has made significant investments in the development of mass transportation infrastructure, including the construction of the Mass Rapid Transit (MRT) network. One of the areas affected by the MRT development is the Fatmawati Transit Oriented Development (TOD) area. This study aims to examine the influence of the presence of MRT station infrastructure and its network on land value in the Fatmawati TOD area, as well as its potential utilization as a mechanism for capturing land value for new sources of financing. Through the collection of primary data using field observation methods and questionnaires distributed to relevant respondents, data on environmental conditions and changes occurring in the research area were gathered. The data was then analyzed using the Hedonic Pricing Model to estimate the specific influence of the presence of MRT stations on land value. The research findings indicate that factors such as the distance from plots to MRT stations, the distance from plots to main roads, and land use function collectively have a significant impact on land value in the Fatmawati TOD area. The use of the DiD method further illustrates that the presence of MRT stations has a significant impact on the increase in land value, with a considerable uplift percentage of up to 61.26% (highest) within the distance range of 200-400 meters. The characteristics of land value patterns were also analyzed based on the NJOP

value, indicating that proximity to MRT stations is not yet a primary factor influencing land value.