

# Perkembangan Nilai Tanah di Kawasan Transit Oriented Development (TOD) MRT Jakarta = Land Value Development in MRT Jakarta Transit Oriented Development (TOD)

Aisyah Tri Handayani, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920550554&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Penetapan Wilayah Provinsi DKI Jakarta sebagai kota jasa dan pusat kegiatan ekonomi nasional mendorong lahirnya perkembangan wilayah secara masif dalam berbagai aspek yang mampu berdampak terhadap peningkatan intensitas kepadatan penduduk hingga arus lalu lintas. Sebagai langkah mengantisipasi permasalahan masifnya peningkatan penduduk serta arus lalu lintas, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta mengembangkan Kawasan TOD dalam bentuk kolaborasi. MRT Jakarta merupakan wujud kolaborasi dalam merealisasikan Kawasan TOD. Kawasan TOD mengedepankan konsep aksesibilitas mobilisasi masyarakat menuju stasiun terdekat dengan berjalan kaki ataupun dengan moda transportasi non-bermotor. Untuk mengetahui perkembangan nilai tanah pada Kawasan TOD, dilakukan peninjauan melalui perbandingan antara aspek nilai tanah kawasan sebelum proses pembangunan MRT Jakarta dilakukan, dengan kondisi eksisting dimana MRT Jakarta telah dioperasikan. Parameter dalam menentukan perkembangan nilai tanah pada Kawasan TOD MRT Jakarta mengacu pada teori Kapitalisasi Nilai Tanah Pada Kawasan Transit yang meninjau perbandingan nilai tanah berdasarkan persentase kawasan komersial, tingkat potensi banjir serta kenaikan harga tanah di atas 5% per-tahun. Penelitian ini dilakukan di sepanjang Stasiun MRT Jakarta yang dimulai dari Stasiun Bundaran HI hingga Stasiun Lebak Bulus Grab. Berdasarkan hasil pengolahan dan analisis data secara spasial, empat Kawasan TOD MRT Jakarta yang berada di dekat kawasan pusat bisnis merupakan Kawasan TOD MRT Jakarta dengan nilai tanah yang berkembang dari tahun 2012 hingga tahun 2023. Kawasan TOD MRT Jakarta lainnya tidak mengalami peningkatan nilai tanah. Karakteristik utama Kawasan TOD ini adalah berada dekat dengan kawasan pusat bisnis serta memiliki intensitas jaringan jalan utama dan keberadaan Objek POI dalam jumlah yang besar.

.....DKI Jakarta Province determined as a city of central service and economic activity, was one of the driving factors that created massive development of DKI Jakarta's region in many aspects impacting the enhancement of residency density and the traffic flow intensity. As an anticipated action from the massive enhancement of the residency problem and intensity traffic flow. DKI Jakarta's Government action to develop Transit Oriented Development realization that involves many collaborations. MRT Jakarta was one of the representative's collaborations in creating Transit Oriented Development realization. Transit Oriented Development put forward the concept of provisioning public accessibility to nearby stations that can be accessed by walking or using transportation non-motorcycle modes. Knowing the land value development in Transit Oriented Development, by using comparison analysis of land value aspects between before the MRT Jakarta Project was being held and the existing conditions of MRT Jakarta, was the method that was used to find how the development concept of Transit Oriented Development land value was being released in MRT Jakarta. Parameters that were used in determining the development of Transit Oriented Development land value in MRT Jakarta, refers to Land Value Capitalization of Transit Region theory that considers the land value comparison based on commercial percentage, flood potential level, and land prices enhancement above 5% in a year. This research was conducted in MRT Jakarta Stations starting from Bundaran HI

Station until Lebak Bulus Grab Station. Refers to the results from processing and analyzing data process, four out of eight stations of MRT Jakarta that are located near the central business district area are the Transit Oriented Development area which was the land value being developed through the increasing land value index from 2012 until 2023. The main characteristic of Transit Oriented Development that the land value has been developed, are located near the central business district area and having much higher intensity of the main network road and the distribution of Point of Interest objects.