

# Permodelan land value capture pada kawasan tod untuk properti residensial dengan pendekatan big data = Land value capture modeling in tod area for residential property using big data approach method

Lusi Aprianti, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20489303&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Tingginya tingkat pengguna infrastruktur berbasis rel seperti Kereta Api dan KRL mempengaruhi pemerintah untuk terus mengembangkan pembangunan infrastruktur rel. Terbukti adanya 23 rencana proyek pembangunan rel pada tahun 2015-2019 yang salah satunya adalah proyek pembangunan Light Rail Transit (LRT) Jabodebek. Banyaknya proyek pembangunan infrastruktur tidak didukung oleh ketersediaan dana pembangunan, dari keseluruhan total dana pembangunan infrastruktur, pemerintah hanya dapat membantu pengeluaran hanya sebesar 28.

Untuk itu diperlukan sumber dana baru agar kebutuhan dalam proses pembangunan, operasi dan pemeliharaan LRT dapat terpenuhi. Model Land Value Capture dapat menjadi solusi pendanaan karena mengacu pada ide bahwa semua porsi kenaikan lahan yang timbul akibat adanya infrastruktur publik harus dikembalikan.

Penelitian ini menghasilkan variabel yang berpengaruh terhadap nilai properti residensial yaitu variabel luas bangunan, jarak ke stasiun LRT, kedekatan dengan mall, taman dan sekolah favorit. Berdasarkan hasil tersebut, didapatkan persamaan model hedonic price sebagai berikut:  $\text{Ln Harga} = 15.098 + 0.839 \text{ Mall} + 0.335 \text{ Taman} + 0.141 \text{ Jarak LRT}(0-400) + 0.123 \text{ Jarak}$ .

.....The high level of use against rail such as Railways and, that affects the government to increase rail infrastructure development. There were 23 plans for rail construction project between 2015-2019, one of them is the Jabodebek Light Rail Transit (LRT) project. The large number of infrastructure development projects is not supported by sufficient funding, in fact the government just only expenditure about 28 from the total budget.

For this reason, a new source of funds is needed for process of building, operating and maintaining LRT. Land Value Capture can be a solution because it refers the idea about all of land value uplift which arising from infrastructure must be returned to public.

This study produces variables that discuss the value of residential property such as building area, distance to LRT stations, proximity to malls, parks and favorite schools. Based on these results, the hedonic price equation model is obtained as follows:  $\text{Ln Price} = 15,098 + 0.839 \text{ Mall} + 0.335 \text{ Parks} + 0.141 \text{ LRT Distance (0-400)} + 0.123 \text{ LRT Distance (400-800)} + 0.110 \text{ LRT Distance (800-1000)} + 0.228 \text{ in Building} + 0,460 \text{ Schools}$ .