

**PENGARUH PEMBANGUNAN STASIUN LRT TERHADAP
PERUBAHAN HARGA LAHAN PERMUKIMAN DI KAWASAN TOD
CIKUNIR 1 KOTA BEKASI**

Zahra Octavia Setiacahyanti, Deva Fosterharoldas Swasto

INTISARI

Pembangunan transportasi, seperti *Light Rail Transit* (LRT) di kawasan *Transit Oriented Development* (TOD), mempengaruhi perubahan harga lahan permukiman di sekitarnya. Stasiun LRT Cikunir 1, sebagai salah satu dari lima stasiun LRT di Lin Bekasi yang menerapkan konsep TOD, menjadi fokus penelitian ini. Penelitian bertujuan untuk: (i) memetakan sebaran perubahan harga lahan permukiman berdasarkan harga pasar pasca-pembangunan LRT, (ii) identifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan harga lahan, dan (iii) menggambarkan model spasial harga lahan permukiman di Kawasan TOD Cikunir 1, Kota Bekasi, berdasarkan variabel teridentifikasi.

Penelitian ini mengadopsi pendekatan campuran (*mixed methods*) dengan desain konkuren, menggabungkan data kuantitatif dan kualitatif untuk analisis yang komprehensif. Data kuantitatif diperoleh melalui survei terhadap 150 responden, sementara data kualitatif dikumpulkan melalui wawancara dengan tujuh pemangku kepentingan. Analisis data dilakukan dengan interpolasi *Kriging* untuk memetakan sebaran harga lahan pasar, dan statistik deskriptif untuk identifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan. Model spasial harga lahan dianalisis menggunakan *Geographically Weighted Regression* (GWR).

Hasil penelitian menunjukkan: (i) Sebaran perubahan harga lahan pasar terbagi dalam delapan kelas harga, dengan peningkatan rata-rata harga pasar mencapai empat kali lipat dari harga awal, berkisar antara Rp2.000.000/m² hingga Rp16.000.000/m², yang terkonsentrasi di sekitar Kawasan TOD Stasiun LRT Cikunir 1, RW 003 dan RW 009. (ii) Faktor-faktor yang memengaruhi perubahan harga lahan meliputi luas lahan, aksesibilitas (jarak menuju Stasiun LRT, waktu tempuh ke pusat kota, dan jarak ke pusat kota), serta kedekatan dengan sarana hunian vertikal seperti apartemen (iii) Model GWR yang diterapkan pada 16 variabel menunjukkan nilai *Adjusted R²* sebesar 69,31%, menjelaskan variabilitas data dengan perubahan harga lahan dan prediksi menunjukkan peningkatan sekitar 0,35% lebih tinggi dari rata-rata harga awal.

Kata kunci: LRT, *TOD*, Harga Lahan, Bekasi

***THE INFLUENCE OF LRT STATION DEVELOPMENT ON RESIDENTIAL
LAND VALUE FLUCTUATION IN THE TOD CIKUNIR 1 DISTRICT,
BEKASI CITY***

Zahra Octavia Setiacahyanti, Deva Fosterharoldas Swasto

ABSTRACT

This study examines the impact of the Cikunir 1 Light Rail Transit (LRT) station on residential land price fluctuations within its surrounding Transit Oriented Development (TOD) area in Bekasi City. This research aims to: (i) map the distribution of changes in residential land prices based on post-LRT market prices, (ii) identify the factors that influence changes in land prices, and (iii) describe a spatial model of residential land prices in the Cikunir 1 TOD Area, Bekasi City, based on the identified variables.

A mixed methods approach with a concurrent design was used, combining quantitative and qualitative data for comprehensive analysis. Data was collected through surveys of 150 residents and interviews with seven stakeholders. Analysis techniques included Kriging interpolation for price mapping, descriptive statistics for factor identification, and Geographically Weighted Regression (GWR) for spatial modeling.

The results show: (i) The distribution of changes in market land prices is divided into eight price classes, with an average increase in market prices reaching four times the initial price, ranging from Rp2.000.000/m² to Rp16.000.000/m², concentrated around the TOD Cikunir 1 LRT Station area, RW 003 and RW 009. (ii) Factors affecting land price changes include land area, accessibility (distance to the LRT Station, travel time to the city center, and distance to the city center), also proximity to apartments. (iii) The GWR model applied to 16 variables showed an Adjusted R² value of 69,31%, explaining the variability of data with land price changes and predictions showing an increase of about 0.35% higher than the average initial price.

Keywords: LRT, TOD, Land Prices, Bekasi