

ABSTRAK

Perkembangan infastruktur transportasi di DKI Jakarta secara bertahap dibangun menyeluruh di tiap kotanya. Jakarta timur merupakan daerah *sub urban* pada DKI Jakarta yang memiliki salah satu moda transportasi yang baru yakni *Light Rail Transit*. LRT merupakan moda transportasi baru yang dibangun untuk memenuhi kebutuhan sarana transportasi masyarakat dalam berkomuter. Pembangunan infrastruktur transportasi baru dapat menimbulkan pengaruh pada kawasan yang terkena dampak pembangunan yakni salah satunya adalah nilai tanah.

Pemahaman tentang pengaruh nilai tanah akibat infrastruktur penting bagi pengelolaan pembangunan. Nilai tanah yang terbentuk oleh kehadiarn investasi publik dapat ditarik kembali menggunakan Teknik *value capture* melalui penarikan pajak atau retribusi yang proporsional. Untuk menentukan jumlah pajak yang dapat ditarik perlu diperhitungkan secara kuantitatif pengaruh infrastruktur terhadap setiap persil tanah. Kemudian peningkatan pendapatan pajak akibat infastruktur dapat digunakan untuk pembiayaan infrastruktur (Zamora, 1988).

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan teknik *purposive sampling* yang menggunakan kriteria dalam pemilihan sampel dalam suatu populasi, dengan kriteria tanah yang sedang dipasarkan dalam situs jual-beli *online* properti. Dengan menggunakan variabel untuk diteliti nilai tanah , lokasi , aksesibilitas dan transportasi. Menggunakan pendekatan metode *hedonic pricing method* sebagai pendekatannya kemudian di analisis secara deskriptif serta menggunakan bantuan statistik dengan *software* SPSS untuk melihat korelasi antara pembangunan LRT dengan nilai tanah. Hasil temuan diketahui nilai penawaran tanah yang ditawarkan melalui situs jual – beli properti mengalami peningkatan harga. Nilai yang ditawarkan lebih tinggi dibanding dengan nilai dalam zona nilai tanah.

Kata Kunci : *Light Rail Transit* , Nilai Tanah , Jakarta, *Hedonic Pricing Method*

ABSTRACT

The development of transportation infrastructure in DKI Jakarta is gradually being built in a comprehensive manner in each city. East Jakarta is a sub-urban area in DKI Jakarta which has a new mode of transportation, namely Light Rail Transit. LRT is a new mode of transportation built to meet the transportation needs of the community in commuting. The construction of new transportation infrastructure has an impact on areas affected by development, one of which is land value.

An understanding of the effect of land value on infrastructure infrastructure is important for development management. The land value formed by the presence of public investment can be withdrawn using the value capture technique through proportional tax or levy collection. To determine the amount of tax that can be withdrawn, it is necessary to quantify the infrastructure infrastructure for each parcel of land. The increase in tax revenue due to infrastructure can be used for infrastructure infrastructure (Zamora, 1988).

This research was conducted using a purposive sampling technique that uses criteria in selecting samples in a population, with the criteria of land being marketed in online property buying and selling sites. By using variables to examine the value of land, location, accessibility and transportation. Using the hedonic pricing method approach as the approach, then analyzed descriptively and using statistical assistance with SPSS software to see between LRT development and land value. The findings show that the value of land bids offered through property buying and selling sites has increased in price. The value offered is higher than the value in the land value zone.

Keywords : Light Rail Transit , Land Value , Jakarta, Hedonic Pricing Method