

## Intisari

Penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh pembangunan MRT terhadap nilai properti di Kecamatan Cilandak. Pengaruh pembangunan MRT direpresentasikan dengan variabel jarak ke stasiun MRT dan karakteristik dari stasiun MRT. Alat analisis yang digunakan adalah regresi data panel dengan menggunakan pendekatan model *hedonic price*. Variabel terikat berupa nilai properti dengan kriteria memiliki NPOP sebesar 20% atau lebih dari NJOP PBB. Variabel bebas terdiri dari luas tanah, luas bangunan, lebar jalan, *dummy* jarak ke stasiun MRT dan *dummy* karakteristik stasiun MRT. Penelitian ini dilakukan di area sekitar empat stasiun perhentian MRT di Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, yakni stasiun Lebak Bulus, Fatmawati, Cipete Raya dan Haji Nawi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa jarak ke stasiun MRT memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai properti. Nilai properti yang berada di area dengan radius 0-800 m dari stasiun MRT lebih tinggi 26,36% apabila dibandingkan dengan nilai properti yang berada di area dengan radius 800-1.600 m dari stasiun MRT. Sementara karakteristik stasiun MRT tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai properti. Ada tidaknya fasilitas area parkir resmi di stasiun MRT tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai properti.

Kata kunci: peningkatan nilai tanah/lahan, nilai properti, MRT Jakarta, analisis regresi

## **Abstract**

This study aims to examine the effect of MRT construction on property values in Cilandak District. The effect of MRT construction is represented by the variable distance to the MRT station and the characteristics of the MRT station. The analysis tool used is panel data regression using the hedonic price model approach. The dependent variable is the property value with the criteria of having an NPOP of 20% or more than NJOP PBB. The independent variables consist of land area, building area, road width, dummy distance to MRT station and MRT station characteristics dummy. This research was conducted in the area around four MRT stop stations in Cilandak District, South Jakarta, namely Lebak Bulus, Fatmawati, Cipete Raya and Haji Nawi stations. The result of this research shows that the distance to the MRT station has a positive and significant effect on property values. The property value in areas with a radius of 0-800 m from the MRT station is 26.36% higher when compared to property values in areas with a radius of 800-1,600 m from the MRT station. Meanwhile, the characteristics of MRT stations do not have a significant effect on property values. The presence or absence of an official parking area at the MRT station does not have a significant effect on property value.

**Keywords:** land values uplift, property values, Jakarta MRT, regression analysis