



DAMPAK PENGEMBANGAN *TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT* TERHADAP *LAND VALUE CAPTURE* DI KAWASAN MRT JAKARTA DUKUH ATAS BNI

ULAYYA THIFAL



**PROGRAM STUDI BISNIS
SEKOLAH BISNIS
INSTITUT PERTANIAN BOGOR
BOGOR
2026**

- Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.



@Hak cipta milik IPB University

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

PERNYATAAN MENGENAI SKRIPSI DAN SUMBER INFORMASI SERTA PELIMPAHAN HAK CIPTA

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi dengan judul “Dampak Pengembangan *Transit Oriented Development* terhadap *Land Value Capture* di Kawasan MRT Jakarta Dukuh Atas BNI” adalah karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan belum diajukan dalam bentuk apa pun kepada perguruan tinggi mana pun. Sumber informasi yang berasal atau dikutip dari karya yang diterbitkan maupun tidak diterbitkan dari penulis lain telah disebutkan dalam teks dan dicantumkan dalam Daftar Pustaka di bagian akhir skripsi ini.

Dengan ini saya melimpahkan hak cipta dari karya tulis saya kepada Institut Pertanian Bogor.

Bogor, 6 Juli 2026

Ulayya Thifal
K1401221052



ABSTRAK

ULAYYA THIFAL. Dampak Pengembangan *Transit Oriented Development* terhadap *Land Value Capture* di Kawasan MRT Jakarta Dukuh Atas BNI. Dibimbing oleh NOER AZAM ACHSANI dan LINDA KARLINA SARI.

Pengembangan MRT Jakarta meningkatkan aksesibilitas perkotaan, namun kebutuhan investasi dan ketergantungan pada subsidi menuntut pembiayaan alternatif berkelanjutan. Penelitian bertujuan menganalisis pengaruh karakteristik kawasan terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sekitar Stasiun MRT Dukuh Atas BNI, mengestimasi peningkatan NJOP melalui skenario *Transit Oriented Development* (TOD), serta menilai kontribusi *Land Value Capture* (LVC) terhadap *payback period* investasi MRT Jakarta. Penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif terhadap seluruh populasi, yaitu 760 persil dalam radius 500 meter dari stasiun. Data bersumber dari NJOP 2025, RDTR DKI Jakarta 2025, OpenStreetMap, serta laporan keuangan MRT Jakarta. Analisis dilakukan dengan *Hedonic Pricing Model* melalui regresi linear berganda *robust standard error* HC3, simulasi TOD, estimasi LVC berbasis *earmarking* PBB-P2, dan simulasi *payback period*. Hasil menunjukkan jarak, lebar jalan, luas persil, bentuk persil, dan Koefisien Lantai Bangunan signifikan terhadap NJOP, sedangkan zona perkantoran tidak signifikan. Model layak digunakan ($F = 34,824$; $p < 0,001$; $adjusted R^2 = 0,211$). Simulasi TOD meningkatkan PBB-P2 dari Rp143,14 miliar menjadi Rp1.016,36 miliar, menghasilkan potensi LVC sebesar Rp873,22 miliar, dan mempercepat *payback period* dari 4,6657 tahun menjadi 4,3316 tahun.

Kata kunci: Land Value Capture; MRT Jakarta; Transit Oriented Development

ABSTRACT

ULAYYA THIFAL. The Impact of Transit-Oriented Development on Land Value Capture in the MRT Jakarta Dukuh Atas BNI Area. Supervised by NOER AZAM ACHSANI and LINDA KARLINA SARI.

MRT Jakarta improves urban accessibility, but its high investment needs and subsidy dependence require more sustainable financing. This study analyzes the effects of area characteristics on the Tax Object Sales Value (NJOP) around Dukuh Atas BNI MRT Station, estimates NJOP increases under a TOD scenario, and assesses Land Value Capture (LVC) contributions to the investment payback period. A quantitative approach was applied to the full population of 760 land parcels within a 500 meter radius. Data came from the 2025 NJOP, 2025 Jakarta Detailed Spatial Plan, OpenStreetMap, and MRT Jakarta financial reports and liabilities. The analysis used a Hedonic Pricing Model with multiple linear regression and HC3 robust standard errors, TOD simulation, PBB-P2-based LVC estimation, and payback period simulation. Results show that distance, road width, parcel area, parcel shape, and floor area ratio significantly affect NJOP, whereas office zoning is insignificant. The model is valid ($F = 34,824$; $p < 0,001$; $adjusted R^2 = 0,211$). The TOD simulation increases PBB-P2 from IDR 143.14 billion to IDR 1,016.36 billion, generates IDR 873.22 billion in LVC, and shortens the investment payback period from 4.6657 years to 4.3316 years.

Keywords: Land Value Capture; MRT Jakarta; Transit Oriented Development.



@Hak cipta milik IPB University

IPB University



IPB University
— Bogor Indonesia —

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

Perpustakaan IPB University



@Hak cipta milik IPB University

IPB University



Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

© Hak Cipta milik IPB, tahun 2026
Hak Cipta dilindungi Undang-Undang

Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan atau menyebutkan sumbernya. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik, atau tinjauan suatu masalah, dan pengutipan tersebut tidak merugikan kepentingan IPB.

Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apa pun tanpa izin IPB.

DAMPAK PENGEMBANGAN *TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT* TERHADAP *LAND VALUE CAPTURE* DI KAWASAN MRT JAKARTA DUKUH ATAS BNI

ULAYYA THIFAL

Skripsi
sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana pada
Program Studi Bisnis

**PROGRAM STUDI BISNIS
SEKOLAH BISNIS
INSTITUT PERTANIAN BOGOR
BOGOR
2026**



@Hak cipta milik IPB University

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

- 1 Sendy Watazawwadu' Ilmi, S.E., M.M.
- 2 Dr. Agustina Widi Palupiningrum, S.E., M.M.

Judul Skripsi : Dampak Pengembangan *Transit Oriented Development* terhadap
Land Value Capture di Kawasan MRT Jakarta Dukuh Atas BNI

Nama : Ulayya Thifal

NIM : K1401221052

Disetujui oleh

Pembimbing 1:

Prof. Dr. Ir. Noer Azam Achsani, M.S.



Pembimbing 2:

Dr. Linda Karlina Sari, S.Stat., M.Si.



Diketahui oleh

Ketua Program Studi:

Dr. Siti Jahroh, B.Sc., M.Sc.

NIP. 197711262008122001

Tanggal Ujian:
16 Juli 2026

Tanggal Lulus:



PRAKATA

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah subhanaahu wa ta'ala atas segala karunia-Nya sehingga karya ilmiah ini dapat diselesaikan dengan baik. Tema yang dipilih dalam penelitian ini adalah *Land Value Capture* Investasi, dengan judul “Dampak Pengembangan *Transit Oriented Development* terhadap *Land Value Capture* di Kawasan MRT Jakarta Dukuh Atas BNI”. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana pada Program Studi Bisnis, Sekolah Bisnis, IPB University. Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari dukungan, bimbingan, dan doa dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Sugeng Wariyanto, S.T. dan Ibu Zetria Septi selaku orang tua tersayang yang selalu memberikan kasih sayang, doa yang terbaik, dukungan moral maupun material dan kepercayaan penuh kepada penulis yang membuat semangat penulis tidak pernah putus asa mengejar gelar dan menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak Prof. Dr. Ir. Noer Azam Achsani, MS dan Ibu Dr. Linda Karlina Sari, S. Stat, MSi selaku dosen pembimbing yang telah memberikan arahan, bimbingan, serta saran yang sangat berharga selama proses penyusunan skripsi ini.
3. Ibu Sendy Watazawwadu' Ilmi, S.E., M.M. dan Ibu Agustina Widi Palupiningrum, S.E., M.M. LCPC. selaku dosen penguji yang telah memberikan masukan, kritik, dan saran yang membangun sehingga skripsi ini dapat disempurnakan dengan lebih baik.
4. Seluruh dosen dan tenaga kependidikan di Program Studi Bisnis, Sekolah Bisnis IPB University yang telah memberikan ilmu, pengalaman, serta pelayanan akademik selama masa perkuliahan.
5. Tajiira Bakhita yang selalu memberikan dukungan, selalu menemani penulis bimbingan skripsi di kampus, mau diajak jajan saat penulis sedang bingung serta menjadi sumber kebahagiaan dan motivasi bagi penulis selama menjalani perkuliahan hingga menyelesaikan skripsi ini.
6. Teman-teman Program Studi Bisnis angkatan 59, sahabat, dan rekan seperjuangan yang telah memberikan dukungan, motivasi, bantuan, serta kebersamaan selama menjalani perkuliahan dan proses penyusunan skripsi.
7. Teman-teman satu bimbingan yang telah menjadi rekan berbagi pengalaman selama proses penyusunan skripsi, saling memberikan semangat, berdiskusi, serta mengingatkan satu sama lain untuk terus menyelesaikan setiap tahapan penelitian hingga akhir.
8. Seluruh pihak yang telah membantu dan memberikan dukungan kepada penulis yang tidak dapat disebutkan satu per satu. Semoga karya ilmiah ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan serta pihak-pihak yang membutuhkan.

Bogor, Juli 2026

Ulayya Thifal



DAFTAR ISI

ABSTRAK	ii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	ix
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan	6
1.4 Manfaat	6
1.5 Ruang Lingkup	7
TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 <i>Land Value</i>	9
2.2 <i>Bid Rent</i>	10
2.3 Aksesibilitas	10
2.4 <i>Transit Oriented Development</i>	11
2.5 <i>Land Value Capture</i>	13
2.6 <i>Hedonic Pricing Model</i>	14
2.7 Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)	15
2.8 <i>Earmark</i> Pajak	15
2.9 <i>Mass Rapid Transit</i>	17
2.10 Penelitian Terdahulu	17
2.11 Kerangka Pemikiran	20
2.12 Hipotesis Penelitian	22
METODE	23
3.1 Lokasi dan Waktu Penelitian	23
3.2 Jenis dan Sumber Data	23
3.3 Teknik Pengumpulan Data	25
3.4 Analisis Data	26
HASIL DAN PEMBAHASAN	35
4.1 Analisis Deskriptif	35
4.2 Uji Asumsi Klasik	36
4.3 Pengaruh Karakteristik Kawasan terhadap Nilai Tanah	40
4.4 Estimasi <i>Land Value Capture</i>	45
4.5 <i>Payback Period</i> MRT Jakarta	46
4.6 Implikasi Manajerial	50
SIMPULAN DAN SARAN	52
5.1 Simpulan	52
5.2 Saran	53
DAFTAR PUSTAKA	54
RIWAYAT HIDUP	61
GLOSARIUM	62



DAFTAR TABEL

1	Kinerja pendapatan MRT Jakarta 2019–2024*	2
2	Perkembangan indeks harga jual properti komersial Jakarta 2020–2025	3
3	Penelitian terdahulu	18
4	Variabel penelitian	25
5	Komponen skenario simulasi TOD	30
6	Statistik deskriptif variabel numerik	35
7	Hasil uji normalitas	37
8	Hasil uji multikolinearitas (sebelum eliminasi)	38
9	Hasil uji multikolinearitas (sesudah eliminasi)	39
10	Uji heteroskedastisitas (uji <i>glesjer</i>)	40
11	Hasil uji F	42
12	Hasil uji regresi linear berganda dengan <i>robust standard error</i> (HC3)	42
13	Estimasi potensi LVC	46
14	Kewajiban MRT Jakarta	46
15	Liabilitas MRT Jakarta*	47
16	Kinerja pendapatan MRT Jakarta 2023–2024*	48
17	Simulasi <i>payback period</i>	49

DAFTAR GAMBAR

1	Kerangka pemikiran	21
2	Proses analisis data	26
3	Distribusi bentuk persil dan nilai zona	36
4	Grafik <i>P-P Plot</i>	38

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.