

ABSTRAK

ANALISIS PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH DAN ZONA NILAI TANAH AKIBAT PEMBANGUNAN *MASS RAPID TRANSIT* (MRT) TAHAP 1 DI KECAMATAN MENTENG JAKARTA PUSAT (TAHUN 2014 - 2021)

Oleh

MUHAMMAD IQBAL ADI SAPUTRA

Kecamatan Menteng memiliki 6 kelurahan, dengan luas 653 Ha. Pada tahun 2014 Pemda DKI Jakarta membangun mass rapid transit atau yang biasa disebut MRT tahap 1. Tingginya permintaan tanah dikawasan sekitar stasiun MRT menyebabkan perubahan harga tanah yang cenderung meningkat. Kondisi tersebut dapat menjadi penyebab perubahan penggunaan tanah.

Penelitian ini menggunakan citra resolusi tinggi tahun 2021, peta penggunaan tanah tahun 2014 dan 2021. Data tersebut digunakan untuk menganalisis perubahan penggunaan tanah. Sedangkan, analisis perubahan nilai tanah menggunakan peta zona nilai tanah tahun 2014 dan peta zona nilai tanah tahun 2021 yang didapatkan dari hasil survei lapangan menggunakan metode penilaian tanah masal. Dari hasil tersebut, dilakukan analisis pengaruh perubahan penggunaan tanah terhadap perubahan nilai tanah di Kecamatan Menteng sebagai akibat dari pembangunan mass rapid transit tahap 1.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa terjadi perubahan penggunaan tanah, total luas perubahan tanah sebesar 18,604 hektar atau 2,879%. Rincian perubahan tersebut yaitu perdagangan naik sebesar 1,362%, pemukiman turun sebesar 1,938%, hotel naik sebesar 0,071%, danau naik sebesar 0.114%, tanah kosong turun sebesar 0,006%, taman naik sebesar 0,368%, PT teratur naik sebesar 0,485%, sarana olahraga turun sebesar 0,368% dan kantor pemerintahan turun sebesar 0,088%. kenaikan harga tertinggi adalah sebesar Rp110.218.903/m² karena terdapat perubahan penggunaan tanah dari perumahan teratur menjadi area perdagangan. kenaikan nilai tanah terbesar yang dilihat dari karakteristik penggunaan tanah dominan terdapat pada kawasan komersial atau perdagangan yaitu sebesar 187% dengan rata – rata kenaikan nilai Rp76.170.137/m².

Kata Kunci: Perubahan Penggunaan Tanah, Perubahan Nilai tanah, Zona Nilai Tanah, Menteng, Penilaian Tanah Masal.

ABSTRACT

ANALYSIS OF CHANGES IN LAND USE AND LAND VALUE ZONE DUE TO THE DEVELOPMENT OF MASS RAPID TRANSIT (MRT) PHASE 1 IN MENTENG DISTRICT, JAKARTA PUSAT (YEAR 2014 - 2021)

By

MUHAMMAD IQBAL ADI SAPUTRA

Menteng sub-district has 6 sub-districts, with an area of 653 ha. In 2014 the DKI Jakarta Regional Government built a mass rapid transit or what is commonly called MRT phase 1. The high demand for land in the area around the MRT station causes changes in land prices which tend to increase. These conditions may be the cause of changes in land use.

This study using a high resolution citra in 2021, land use maps in 2014 and 2021. The data is used to analyze land use changes. Meanwhile, the analysis of land value changes use 2014 land value zone map and a 2021 land value zone map obtained from the results of a field survey using the mass land valuation method. From these results, an analysis of the effect of changes in land use on changes in land value in Menteng District was carried out as a result of the construction of mass rapid transit phase 1.

The results showed that there was a change in land use. The total area of land change was 18.604 hectares or 2.879%. The details of these changes are trading area increased by 1.362%, settlements decreased by 1.938%, hotels increased by 0.071%, lakes increased by 0.114%, vacant land decreased by 0.006%, parks increased by 0.368%, PT regularly increased by 0.485%, sports facilities decreased by 0.368% and government offices decreased by 0.088%. The highest price increase was Rp110,218,903/m² because there was a change in land use from regular housing to trading areas. The largest increase in land value seen from the dominant land use characteristics was found in commercial or trade areas, which was 187% with an average increase in value of Rp. 76,170,137/m².

Keywords: Land Use Change, Land Value Change, Land Value Zone, Menteng, Mass Land Valuation.