

## Pengaruh Pengembangan Kawasan *Transit Oriented Development* (TOD) Terhadap Peningkatan Zona Nilai Tanah di Kawasan Perkotaan

Nofitri Wulan Ramadhani<sup>1</sup>, Izzatusholekha<sup>2</sup>, Zhafirah Zhafarina<sup>3</sup>

<sup>1-2</sup>Universitas Muhammadiyah Jakarta

<sup>3</sup>Kementerian Agraria dan Tata Ruang

correspondence e-mail\*, [nvtrwulan@gmail.com](mailto:nvtrwulan@gmail.com), [izzatusholekha@umj.ac.id](mailto:izzatusholekha@umj.ac.id),

[Zhafirahzhafa29@gmail.com](mailto:Zhafirahzhafa29@gmail.com)

Submitted:

Revised: 2026/04/01;

Accepted: 2026/06/01;

Published: 2026/06/23

### Abstract

The development of Transit Oriented Development (TOD) areas aims to improve accessibility and integration of mass transportation in urban areas. This study aims to analyze the effect of TOD development on increasing the Land Value Zone (ZNT). The method used is a literature study by analyzing 35 scientific journals and various related references, and supported by Land Value Zone (ZNT) data from Bhumi ATR/BPN in the Lebak Bulus, Blok M, and Dukuh Atas MRT areas. The results show that areas located close to MRT stations tend to have higher land values than areas further away. The Blok M and Dukuh Atas MRT areas have land values that are generally in the category above Rp20,000,000 per square meter, while the Lebak Bulus MRT area shows land values that vary in the range of Rp5,000,000–Rp20,000,000 per square meter. The increase in land value is influenced by high accessibility, economic activity, and regional development supported by the implementation of the TOD concept. Thus, TOD development has an impact on increasing the Land Value Zone (ZNT) and can be an indicator of urban area development and a consideration in regional planning.

### Keywords

Transit Oriented Development (TOD), Land Value Zone (ZNT), MRT



© 2026 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY SA) license, <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>.

## PENDAHULUAN

Perkembangan kota yang semakin cepat membuat aktivitas dan pergerakan masyarakat ikut meningkat sehingga dibutuhkan sistem transportasi yang efisien dan terintegrasi. Kondisi ini terlihat jelas di kawasan perkotaan, terutama wilayah metropolitan yang memiliki tingkat mobilitas tinggi. Kehadiran transportasi massal seperti MRT, LRT, dan transportasi umum lainnya menjadi salah satu upaya untuk mengurangi kemacetan serta meningkatkan kemudahan akses masyarakat dalam melakukan aktivitas sehari-hari<sup>1</sup>. Selain itu, transportasi massal juga

<sup>1</sup> T. N. S. Febrika Romauli Br Hutabarata\*, T. A. Ningmasa, R. Nurdiawana, S. M. Al-Fatiha, and D. F. Swastoa, "Kawasan Transit Oriented Development (Tod) Dukuh Atas Terhadap Perubahan Harga Lahan Di Dki Jakarta Berdasarkan Pendekatan Keruangan," *Pembang. Wil. dan Kota*, 2023.

mendorong perubahan pola perjalanan masyarakat dari penggunaan kendaraan pribadi menuju transportasi umum karena dinilai lebih cepat, aman, dan nyaman<sup>2</sup>.

Pengembangan transportasi massal di kawasan perkotaan tidak hanya berfokus pada penyediaan moda transportasi, tetapi juga pada integrasi antar moda agar mobilitas masyarakat menjadi lebih mudah dan efisien. Integrasi transportasi merupakan keterhubungan antara berbagai moda seperti MRT, LRT, KRL, bus, dan angkutan umum lainnya yang didukung fasilitas pejalan kaki dan akses kawasan yang baik. Adanya integrasi tersebut bertujuan meningkatkan aksesibilitas kawasan, mempermudah perpindahan penumpang antar moda transportasi, serta mengurangi penggunaan kendaraan pribadi. Kondisi ini kemudian mendorong berkembangnya konsep kawasan berbasis transit atau *Transit-Oriented Development* (TOD).

Menurut Pergub DKI Jakarta Nomor 67 Tahun 2019, *Transit-Oriented Development* (TOD) merupakan konsep pengembangan kawasan di sekitar titik transit yang bertujuan meningkatkan aksesibilitas, konektivitas, dan kemudahan pergerakan masyarakat melalui pemanfaatan lahan yang lebih padat dan terintegrasi dengan transportasi umum<sup>3</sup>. Konsep TOD dikembangkan dengan kepadatan tinggi, fungsi lahan yang beragam, serta didukung akses pejalan kaki yang baik sehingga mampu mengurangi ketergantungan terhadap kendaraan pribadi<sup>4</sup>. Penerapan TOD memberikan berbagai manfaat seperti mengurangi kemacetan dan polusi, meningkatkan efisiensi mobilitas, serta menciptakan kawasan perkotaan yang lebih tertata dan nyaman. Selain itu, perkembangan kawasan TOD juga dapat memengaruhi perubahan penggunaan lahan dan meningkatkan aktivitas ekonomi di kawasan sekitarnya.

Peningkatan aksesibilitas dan aktivitas kawasan akibat pengembangan TOD dapat memengaruhi Zona Nilai Tanah (ZNT) di suatu wilayah. Secara umum, nilai tanah dipengaruhi oleh tingkat aksesibilitas, penggunaan lahan, dan kelengkapan fasilitas pendukung, di mana kawasan yang dekat dengan pusat kegiatan ekonomi dan transportasi umum cenderung memiliki nilai tanah lebih tinggi<sup>5</sup>. Semakin berkembang kawasan berbasis TOD maka nilai tanah di sekitarnya juga berpotensi mengalami peningkatan<sup>6</sup>

---

<sup>2</sup> E. P. Tuti Haryanti<sup>1</sup>, Irvan Arif Kurniawan<sup>2</sup>, "Peran Transportasi Berbasis MRT Dalam Mendukung Mobilitas Cerdas Kota Jakarta," *Ilm. Wahana Pendidikan*, 2024, [Online]. Available: <https://jurnal.peneliti.net/index.php/JIWP/article/view/6384/5337>

<sup>3</sup> T. C. Wicaksono<sup>1</sup>(\*) and N. F. Chandra, "Kajian Prinsip Transit Oriented Development Pada Kawasan Intermoda Cisauk," *Arsitektur*, vol. 3, 2022.

<sup>4</sup> Perkim, "Penerapan Konsep Transit Oriented Development (TOD) pada Penataan Kota," *Perumah. dan Kaw. Permukiman.*, 2021, [Online]. Available: <https://perkim.id/transportasi/penerapan-konsep-transit-oriented-development-tod-pada-penataan-kota/#>

<sup>5</sup> Z. P. Awalia, A. N. Bimasena, and S. Widiyantoro, "Korelasi Antara Potensi Perubahan Penggunaan Tanah dan Perubahan Nilai Tanah di Perkotaan Kebumen," vol. 7, no. September, pp. 389–414, 2024.

<sup>6</sup> A. Putri and K. D. P. , Yabes Butar Butar, "Analisis Perkiraan Nilai Lahan Menggunakan Sistem Informasi Geografis di

Pengembangan kawasan berbasis *Transit-Oriented Development* (TOD) mulai diterapkan pada beberapa kawasan di sekitar transportasi massal seperti Lebak Bulus, Blok M, dan Dukuh Atas serta beberapa kawasan yang terhubung dengan LRT Jabodebek. Kejadian tersebut banyak ditemukan pada kawasan perkotaan yang memiliki tingkat aktivitas ekonomi, mobilitas penduduk, dan kebutuhan transportasi yang tinggi. Oleh karena itu, kajian mengenai pengaruh TOD terhadap peningkatan Zona Nilai Tanah (ZNT) menjadi penting untuk memahami dampak pembangunan transportasi terhadap perkembangan wilayah perkotaan. Selain itu, perubahan nilai tanah pada kawasan TOD perlu dikaji karena dapat menunjukkan seberapa besar pengaruh pembangunan transportasi terhadap perkembangan suatu wilayah. Informasi tersebut juga dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam pengembangan kawasan, pemanfaatan lahan, serta investasi pada kawasan yang memiliki akses transportasi yang baik. Dengan demikian, penelitian ini dilakukan untuk menganalisis pengaruh pengembangan kawasan *Transit-Oriented Development* (TOD) terhadap peningkatan Zona Nilai Tanah (ZNT) sebagai salah satu indikator perkembangan kawasan perkotaan

## **METODE**

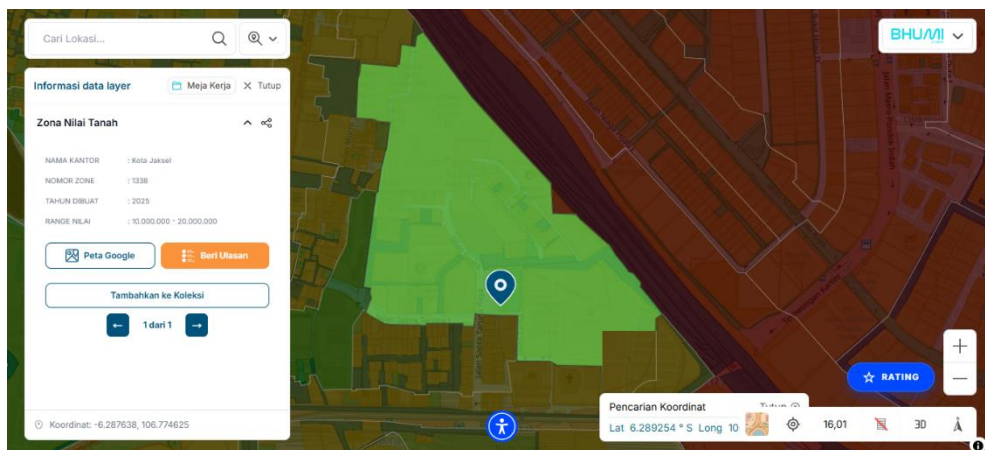
Penelitian ini menggunakan metode studi literatur dengan mengumpulkan dan menganalisis 35 jurnal ilmiah, serta berbagai sumber referensi yang berkaitan dengan pengaruh pembangunan infrastruktur terhadap perubahan nilai tanah dan penggunaan lahan. Metode ini dilakukan untuk memperoleh pemahaman mengenai hubungan antara pembangunan infrastruktur, aksesibilitas wilayah, dan perkembangan kawasan berdasarkan hasil penelitian terdahulu. Melalui kajian terhadap berbagai literatur tersebut, penelitian ini bertujuan mengidentifikasi pola, temuan, serta faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan nilai tanah sebagai dampak dari pembangunan infrastruktur transportasi dan pengembangan kawasan.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Berdasarkan hasil penelitian terdahulu, pengembangan kawasan *Transit Oriented Development* (TOD) menunjukkan adanya hubungan yang erat dengan peningkatan nilai tanah di kawasan perkotaan. Berbagai penelitian menunjukkan bahwa keberadaan transportasi massal yang terintegrasi mampu meningkatkan aksesibilitas kawasan sehingga mendorong pertumbuhan aktivitas ekonomi, perdagangan, dan permukiman. Kondisi tersebut menyebabkan permintaan terhadap lahan meningkat dan berdampak pada kenaikan Zona Nilai Tanah (ZNT).

Pembangunan MRT dan penerapan konsep Transit-Oriented Development (TOD) memiliki pengaruh terhadap peningkatan nilai tanah serta perkembangan kawasan perkotaan. Kehadiran transportasi massal memberikan kemudahan akses menuju suatu wilayah sehingga kawasan di sekitar stasiun menjadi lebih strategis dan diminati sebagai lokasi permukiman, pusat bisnis, maupun investasi properti. Selain itu, penerapan konsep TOD turut mendorong terbentuknya kawasan yang lebih terintegrasi dengan berbagai fasilitas pendukung, seperti pusat perbelanjaan, perkantoran, apartemen, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau. Kondisi tersebut menyebabkan meningkatnya aktivitas ekonomi dan daya tarik kawasan sehingga berpotensi mendorong kenaikan nilai tanah di sekitar kawasan transit. Namun, peningkatan nilai tanah tersebut tetap perlu diimbangi dengan perencanaan tata ruang yang baik agar perkembangan kawasan dapat berlangsung secara optimal dan berkelanjutan<sup>7,8,9,10,11,12</sup>.

Untuk melihat pengaruh pengembangan TOD terhadap nilai tanah secara lebih rinci, dilakukan analisis Zona Nilai Tanah (ZNT) pada kawasan MRT Lebak Bulus. Kawasan ini berkembang sebagai area transit yang didukung oleh akses transportasi massal dan berbagai fasilitas pendukung sehingga berpotensi meningkatkan nilai tanah di sekitarnya



<sup>7</sup> T. N. S. Febrika Romauli Br Hutabarata\*, T. A. Ningmasa, R. Nurdiawana, S. M. Al-Fatiha, and D. F. Swastoa, "Kawasan Transit Oriented Development (Tod) Dukuh Atas Terhadap Perubahan Harga Lahan Di Dki Jakarta Berdasarkan Pendekatan Keruangan," *Pembang. Wil. dan Kota*, 2023

<sup>8</sup> K. Woro Isti Rahayu, Laode Muhammad Aznur Syahfaja, Muhammad Vito Wristawidya and Mustaqimr, "Analisis Regresi Linier Berganda Pengaruh Umur, Jarak Mrt, Dan Toko Pada Harga Rumah," *DSIJ. Data Sci. Indones.*, vol. 4, 2024.

<sup>9</sup> N. P. Irwan, "Berorientasi Transit Di Sekitar," vol. 23, no. 1, pp. 53-70, 2023.

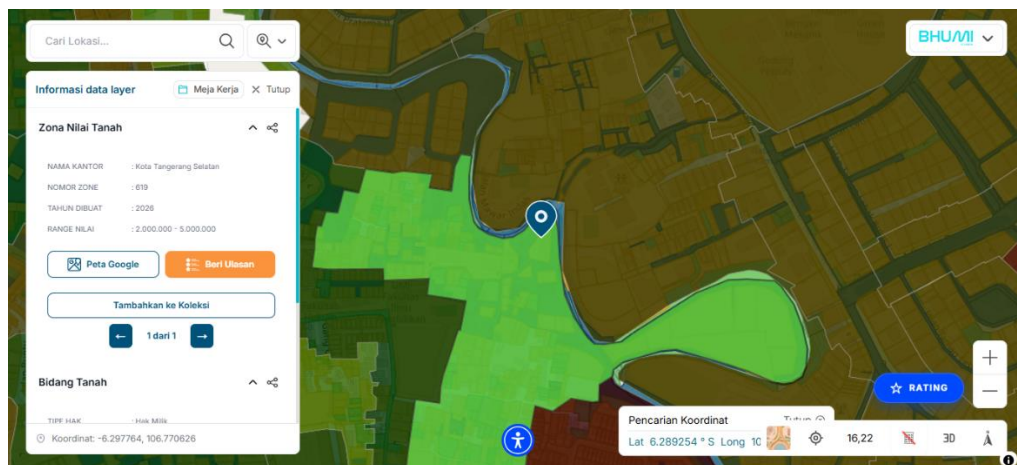
<sup>10</sup> S. Tanira, "Keunggulan Tanah di Kawasan Transit Oriented Development (TOD)," website properti. [Online]. Available: <https://properti1.com/blog/keunggulan-tanah-di-kawasan-transit-oriented-development-tod/>

<sup>11</sup> M. Rumah, "Dampak Pembangunan Infrastruktur terhadap Harga Tanah di Jakarta Selatan," Makela Rumah. [Online]. Available: <https://makelarumah.com/post/read/510/dampak-pembangunan-infrastruktur-terhadap-harga-tanah-di-jakarta-selatan>

<sup>12</sup> M. Ubaidillah, "Koridor MRT Jadi Magnet Properti: Transit Oriented Development Dorong Peluang Investasi di 2026," SWA Media. [Online]. Available: <https://swa.co.id/read/467429/koridor-mrt-jadi-magnet-properti-transit-oriented-development-dorong-peluang-investasi-di-2026>

**Gambar 1** <https://bhumi.atrbpn.go.id>

Lokasi yang berada sekitar 350 meter dari stasiun MRT Jakarta Lebak Bulus memiliki kisaran nilai tanah sebesar Rp10.000.000–Rp20.000.000 per meter persegi. Tingginya nilai tanah pada kawasan tersebut diperkirakan dipengaruhi oleh jaraknya yang masih dekat dengan stasiun MRT sehingga memudahkan akses masyarakat dalam melakukan mobilitas sehari-hari. Selain itu, kawasan di sekitar lokasi juga didukung oleh keberadaan jalan utama, fasilitas umum, pusat perdagangan, serta aktivitas ekonomi yang cukup berkembang. Kondisi tersebut menyebabkan kawasan di sekitar MRT Lebak Bulus memiliki daya tarik yang tinggi bagi masyarakat maupun pelaku usaha, sehingga permintaan terhadap lahan cenderung meningkat dan berdampak pada kenaikan nilai tanah di wilayah tersebut.

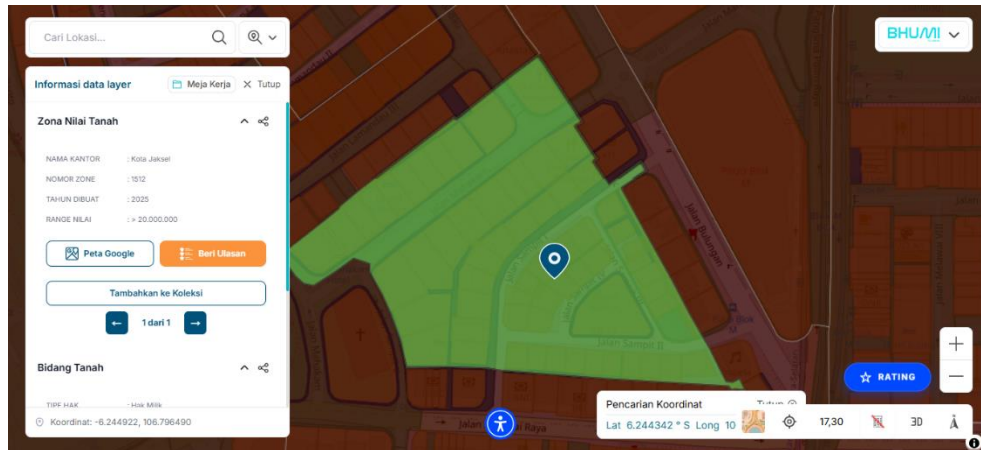


**Gambar 2** <https://bhumi.atrbpn.go.id>

Sementara itu, lokasi yang berada sekitar 1,5 km dari stasiun MRT Lebak Bulus memiliki kisaran nilai tanah sebesar Rp2.000.000–Rp5.000.000 per meter persegi. Nilai tanah pada lokasi ini tergolong lebih rendah dibandingkan titik yang berada lebih dekat dengan kawasan MRT. Perbedaan tersebut diperkirakan terjadi karena kondisi lingkungan sekitar yang tidak terlalu padat aktivitas komersial serta aksesibilitas kawasan yang relatif lebih terbatas. Selain itu, lokasi yang semakin menjauh dari pusat transportasi massal umumnya memiliki tingkat mobilitas dan intensitas kegiatan ekonomi yang lebih rendah, sehingga memengaruhi tingkat permintaan lahan pada kawasan tersebut. Berdasarkan kedua titik pengamatan tersebut, terlihat bahwa nilai tanah pada kawasan yang berada lebih dekat dengan Stasiun MRT Lebak Bulus cenderung lebih tinggi dibandingkan lokasi yang berjarak lebih jauh. Hal ini menunjukkan bahwa aksesibilitas yang diberikan oleh MRT berpengaruh terhadap nilai tanah di kawasan sekitarnya.

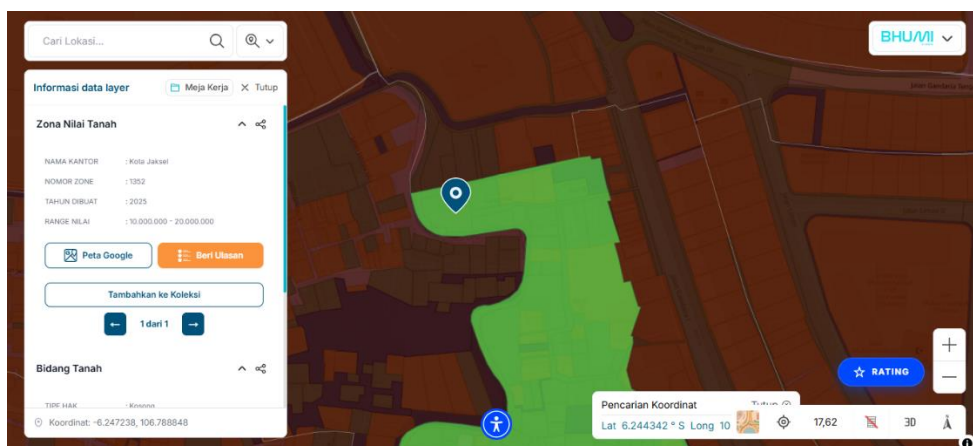
Analisis selanjutnya dilakukan pada kawasan MRT Blok M. Sebagai salah satu pusat

perdagangan dan jasa di Jakarta, kawasan ini memiliki aktivitas ekonomi yang tinggi serta didukung oleh berbagai fasilitas komersial. Kondisi tersebut menjadikan kawasan di sekitar stasiun MRT Blok M memiliki daya tarik yang tinggi bagi masyarakat maupun pelaku usaha.



**Gambar 3** <https://bhumi.atrbpn.go.id>

Lokasi yang berada sekitar 300 meter dari stasiun MRT Jakarta Blok M memiliki kisaran nilai tanah di atas Rp20.000.000 per meter persegi. Tingginya nilai tanah pada kawasan tersebut diperkirakan dipengaruhi oleh letaknya yang sangat dekat dengan pusat aktivitas komersial dan transportasi di kawasan Blok M. Selain memiliki akses langsung menuju MRT, kawasan ini juga didukung oleh keberadaan pusat perbelanjaan, perkantoran, fasilitas umum, serta aktivitas ekonomi yang padat. Kondisi tersebut menyebabkan permintaan lahan di sekitar MRT Blok M cenderung tinggi sehingga berdampak pada meningkatnya nilai tanah pada wilayah tersebut.

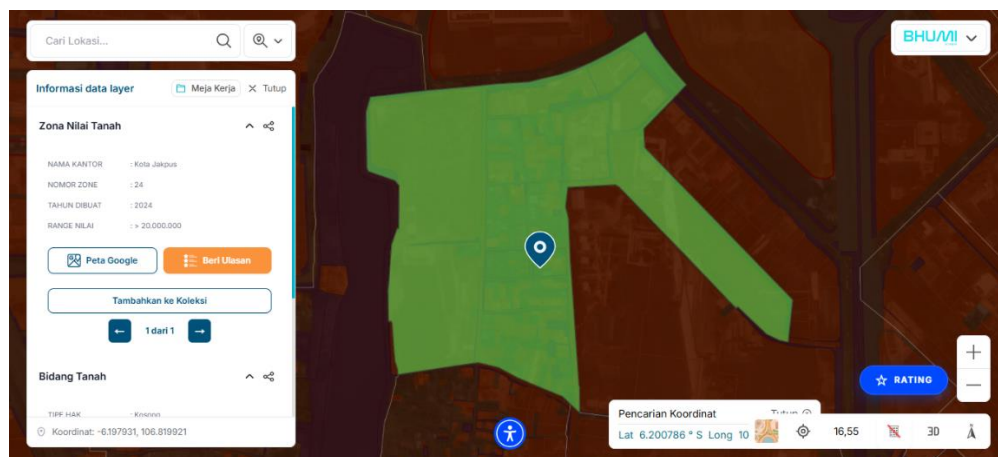


**Gambar 4** <https://bhumi.atrbpn.go.id>

Sementara itu, lokasi yang berada sekitar 1,3 km dari Stasiun MRT Blok M memiliki kisaran nilai tanah sebesar Rp10.000.000–Rp20.000.000 per meter persegi. Nilai tanah pada lokasi

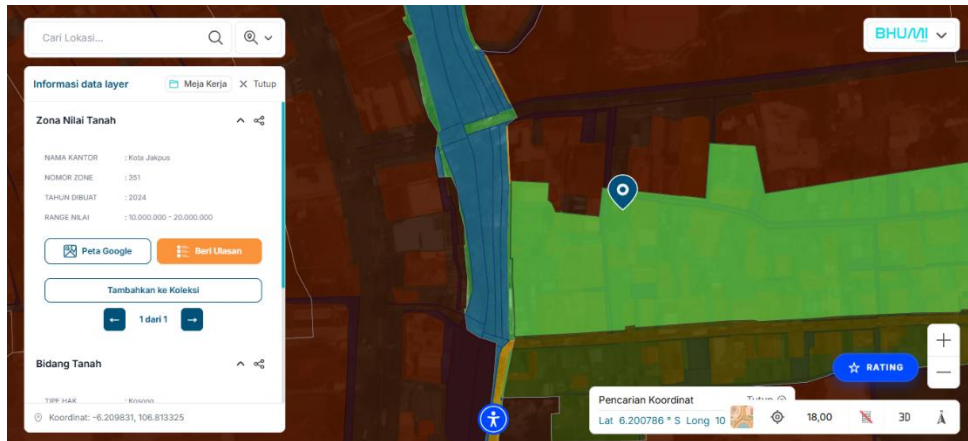
ini masih tergolong cukup tinggi meskipun berada tidak terlalu dekat dengan kawasan stasiun. Kondisi tersebut dipengaruhi oleh aksesibilitas kawasan yang masih terhubung dengan jaringan transportasi utama serta keberadaan aktivitas perkotaan di sekitarnya. Selain itu, kawasan yang berada dalam jangkauan MRT umumnya tetap memiliki daya tarik bagi masyarakat dan pelaku usaha karena mendukung mobilitas yang lebih mudah, sehingga permintaan terhadap lahan di wilayah tersebut tetap tinggi. Hasil pengamatan pada kawasan MRT Blok M menunjukkan bahwa nilai tanah di sekitar stasiun tergolong tinggi. Kondisi tersebut dipengaruhi oleh tingginya aktivitas ekonomi, keberadaan fasilitas komersial, serta aksesibilitas yang baik pada kawasan tersebut

Selain itu, analisis juga dilakukan pada kawasan MRT Dukuh Atas. Kawasan ini dikenal sebagai pusat bisnis sekaligus simpul integrasi berbagai moda transportasi di Jakarta. Tingginya mobilitas dan aktivitas ekonomi pada kawasan tersebut menjadikan Dukuh Atas sebagai salah satu kawasan TOD yang berpotensi memiliki nilai tanah yang tinggi.



**Gambar 5** <https://bhumi.atrbpn.go.id>

Lokasi yang berada sekitar 550 meter dari Stasiun MRT Dukuh Atas memiliki kisaran nilai tanah di atas Rp20.000.000 per meter persegi. Nilai tanah pada kawasan ini tergolong sangat tinggi karena lokasinya yang dekat dengan pusat transportasi massal serta berada di kawasan strategis pusat kota. Kedekatan dengan stasiun MRT memberikan kemudahan akses mobilitas bagi masyarakat maupun pelaku usaha, sehingga meningkatkan daya tarik kawasan untuk kegiatan komersial, perkantoran, dan hunian. Selain itu, tingginya intensitas aktivitas ekonomi serta perkembangan kawasan berbasis transit di sekitar Dukuh Atas turut mendorong meningkatnya permintaan lahan dan berpengaruh terhadap tingginya nilai tanah di wilayah tersebut.



**Gambar 6** <https://bhumi.atrbpn.go.id>

Selain itu, lokasi yang berada sekitar 2,6 km dari Stasiun MRT Dukuh Atas memiliki kisaran nilai tanah sebesar Rp10.000.000–Rp20.000.000 per meter persegi. Nilai tanah pada kawasan ini cenderung lebih rendah dibandingkan area yang berada lebih dekat dengan stasiun MRT. Perbedaan tersebut dipengaruhi oleh jarak terhadap pusat transportasi massal yang semakin jauh sehingga tingkat aksesibilitas kawasan menjadi lebih terbatas. Meskipun demikian, kawasan ini masih memiliki nilai tanah yang cukup tinggi karena tetap berada dalam wilayah perkotaan dengan akses menuju pusat kegiatan ekonomi dan jaringan jalan utama yang masih mudah dijangkau. Pada kawasan MRT Dukuh Atas, nilai tanah juga menunjukkan kecenderungan yang tinggi. Sebagai kawasan pusat bisnis dan simpul integrasi transportasi, Dukuh Atas memiliki daya tarik yang besar bagi kegiatan ekonomi maupun pengembangan properti.

Selain pembangunan MRT, peningkatan nilai tanah di kawasan TOD juga dipengaruhi oleh pengembangan kawasan transit dan kebijakan transportasi. Penerapan konsep Land Value Capture (LVC) dalam pembangunan transportasi massal di Jakarta menunjukkan bahwa infrastruktur seperti MRT dan BRT dapat meningkatkan nilai tanah dan properti di sekitar kawasan transit. Kenaikan nilai tanah di kawasan *Transit Oriented Development* (TOD) MRT Jakarta tergolong cukup tinggi sehingga dapat dimanfaatkan sebagai sumber pendanaan tambahan untuk pembangunan infrastruktur, baik melalui pajak maupun kontribusi dari kenaikan nilai tanah tersebut. Selain itu, MRT dinilai memberikan pengaruh yang lebih besar terhadap kenaikan nilai properti dibandingkan BRT karena memiliki akses yang lebih cepat, nyaman, dan modern sehingga lebih diminati masyarakat. Dengan demikian, penggabungan kebijakan transportasi, pengembangan kawasan TOD, dan konsep LVC menjadi langkah penting untuk mendukung pembangunan kota yang berkelanjutan serta membantu pemerintah mengurangi biaya

pembangunan transportasi umum<sup>13,14</sup>.

Selain MRT, pembangunan LRT Jabodebek juga memberikan pengaruh terhadap kenaikan nilai tanah dan properti di kawasan sekitar stasiun, terutama pada wilayah yang menerapkan konsep *Transit Oriented Development* (TOD). Kehadiran LRT membuat akses dan konektivitas kawasan menjadi lebih baik sehingga area di sekitar stasiun lebih diminati untuk tempat tinggal maupun kegiatan ekonomi. Kondisi ini terlihat dari kenaikan harga tanah di kawasan TOD Cikunir I yang mencapai 106% setelah pembangunan LRT, serta peningkatan harga properti sekitar 45% pada kawasan yang berada dekat dengan stasiun LRT Jabodebek. Namun, perubahan nilai tanah tidak hanya dipengaruhi oleh keberadaan LRT, tetapi juga oleh fasilitas pendukung kawasan, integrasi tata ruang, akses pejalan kaki, dan kedekatan dengan pusat kegiatan seperti CBD (*Central Business District*), sekolah, serta pusat perdagangan. Selain berdampak pada nilai tanah dan properti, keberadaan LRT Jabodebek juga memberikan manfaat ekonomi dan sosial seperti mengurangi kemacetan, menghemat biaya bahan bakar, menurunkan angka kecelakaan lalu lintas, serta mengurangi biaya perbaikan jalan<sup>15,16,17</sup>.

Pembangunan Bandar Udara Internasional Kualanamu dan Yogyakarta International Airport memberikan pengaruh besar terhadap perubahan penggunaan lahan dan peningkatan nilai tanah di sekitarnya. Kehadiran bandara mendorong perkembangan wilayah, terutama pada kawasan yang memiliki aksesibilitas tinggi seperti area dekat bandara, jalan utama, dan pusat kegiatan ekonomi. Kondisi ini menyebabkan alih fungsi lahan meningkat karena kebutuhan ruang untuk kegiatan ekonomi, permukiman, dan investasi semakin besar. Nilai tanah di sekitar bandara juga mengalami kenaikan yang cukup signifikan, khususnya pada awal pembangunan akibat tingginya permintaan lahan dan meningkatnya minat investor maupun masyarakat. Selain dipengaruhi oleh kedekatan dengan bandara, nilai tanah juga dipengaruhi oleh akses menuju pusat kota, pusat perbelanjaan, kondisi jalan, dan fasilitas pendukung lainnya. Namun, faktor seperti kebisingan bandara dan kepadatan penduduk yang tinggi dapat menurunkan nilai tanah

---

<sup>13</sup> F. Jauregui-fung, T. Kuhnimhof, and J. Kenworthy, "Case Studies on Transport Policy Evolving land value effects of BRT and MRT : Evidence from Jakarta ' s mobility transition," *Case Stud. Transp.Policy*, vol. 23, no. November 2025, p. 101668, 2026, doi: 10.1016/j.cstp.2025.101668.

<sup>14</sup> M. A. Berawi, N. Suwartha, A. V. Salim, G. Saroji, and M. Sari, "Developing Mobile Application for Land Value Capture Scheme to Finance Urban Rail Transit Projects," vol. 12, no. November, pp. 1448–1457, 2021, doi: 10.14716/ijtech.v12i7.5332.

<sup>15</sup> Z. O. Setiacahyanti1 and Deva Fosterharoldas Swasto, "Dampak Pembangunan Lrt Terhadap Perubahan Harga Lahan Di Kawasan Tod Cikunir I Kota Bekasi," *Perenc. Wil. dan kota*, vol. 15, 2026.

<sup>16</sup> M. K. Ibrahim, M. Sari, S. H. Zulkarnain, and C. C. Fatt, "Land Value Capture Potential of Jakarta ' s LRT : Early Post Operational Evidence from Residential Property Prices in TOD Zones," vol. 17, no. November 2025, pp. 219–234, 2026.

<sup>17</sup> H. Purnomo, "Harga Tanah Dekat Stasiun LRT Jabodebek Makin Mahal, Naik 45%," *detik finance*. [Online]. Available: [https://finance.detik.com/infrastruktur/d-7833520/harga-tanah-dekat-stasiun-lrt-jabodebek-makin-mahal-naik-45#google\\_vignette](https://finance.detik.com/infrastruktur/d-7833520/harga-tanah-dekat-stasiun-lrt-jabodebek-makin-mahal-naik-45#google_vignette)

karena dianggap mengurangi kenyamanan lingkungan. Secara keseluruhan, pembangunan bandara tidak hanya meningkatkan konektivitas wilayah, tetapi juga mendorong perubahan tata ruang, pertumbuhan ekonomi, dan perkembangan nilai tanah di kawasan sekitarnya<sup>18,19</sup>.

Pembangunan jalan tol dan jalan lingkar juga memberikan pengaruh besar terhadap perubahan penggunaan lahan dan kenaikan nilai tanah di wilayah sekitarnya. Di kawasan Tol Soroja, lahan yang sebelumnya berupa sawah, perkebunan, dan hutan berubah menjadi kawasan permukiman, perdagangan, dan jasa. Perubahan tersebut diikuti dengan kenaikan harga tanah yang cukup tinggi, terutama di sekitar gerbang tol dan akses utama. Kondisi serupa juga terjadi pada pembangunan Tol Padang–Sicincin, Tol Akses Balikpapan–IKN, dan Jalan Lingkar Luar Timur Surabaya, dimana meningkatnya aksesibilitas menyebabkan kenaikan zona nilai tanah, perubahan pola ruang, serta meningkatnya investasi. Hasil analisis spasial menggunakan metode overlay, SIG, interpolasi, dan regresi menunjukkan bahwa kedekatan dengan infrastruktur transportasi menjadi faktor utama yang mempengaruhi nilai tanah. Selain memberikan dampak positif terhadap pertumbuhan ekonomi dan perkembangan wilayah, perubahan ini juga menimbulkan tantangan seperti alih fungsi lahan pertanian, ketidaksesuaian dengan rencana tata ruang, serta meningkatnya beban pajak masyarakat akibat kenaikan NJOP. Oleh karena itu, diperlukan pengelolaan tata ruang dan kebijakan penilaian tanah yang lebih adil dan berkelanjutan<sup>20,21,22,23</sup>.

Pengembangan kawasan wisata seperti KSPN Borobudur dan daerah wisata lainnya memberikan pengaruh besar terhadap peningkatan nilai tanah. Tanah yang berada dekat dengan pusat wisata, jalan utama, dan fasilitas umum biasanya memiliki harga yang lebih tinggi. Di kawasan Borobudur, kenaikan NJOP dan nilai tanah tertinggi terjadi di Desa Borobudur karena lokasinya dekat dengan Candi Borobudur serta didukung pembangunan infrastruktur pariwisata. Sementara itu, wilayah yang jauh dari kawasan wisata dan akses jalan utama cenderung memiliki

---

<sup>18</sup> S. Chandra, D. Nugraha, R. C. T. Permana, and C. E. Widodo, "Faktor yang Memengaruhi Nilai Lahan KKOP Bandar Udara Internasional Kualanamu , Kabupaten Deli Serdang Factors Affecting CAIS Land Value at Kualanamu International Airport , Deli Serdang Regency," vol. 7, no. 1, pp. 14–28, 2025.

<sup>19</sup> N. Rahmawati, "Pengaruh Perubahan Penggunaan Tanah Terhadap Nilai Tanah Pasca Pembangunan Yogyakarta International Airport (Yia)," 2025.

<sup>20</sup> I. Muhamad, I. Kosasih, T. Judiantono, and R. D. Djakapermana, "Pengaruh Jalan Tol Soroja Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan dan Harga Tanah," pp. 191–198, 2025.

<sup>21</sup> N. A. I. Fajria and R. Ramadhan, "Analisis Dampak Pembangunan Jalan Tol Padang-Sicincin Terhadap Nilai Tanah Berbasis Sistem Informasi Geografis (SIG)," *J. BUANA Dep. Geogr. Fak. ILMU Sos. – UNP*, vol. 9, 2025.

<sup>22</sup> C. Susetyo, "Analisis Komparatif Metode Interpolasi dalam Memetakan Variasi Spasial Harga Lahan di Sekitar Pembangunan Tol Akses Balikpapan – IKN," vol. 12, no. 12, pp. 5373–5385, 2025.

<sup>23</sup> G. B. Sutarni, I. Nyoman, D. P. P. dan Anna, and R. Nauli, "Analisis Pengaruh Pembangunan Jalan Lingkar Luar Timur Surabaya Terhadap Nilai Tanah Di Sekitarnya," *J. "MITSU" Media Inf. Tek. Sipil UNIJA*, vol. 9, 2021.

nilai tanah yang lebih rendah. Penelitian juga menunjukkan bahwa faktor aksesibilitas, seperti jarak menuju jalan kolektor dan lokasi wisata, sangat mempengaruhi perubahan harga tanah. Selain itu, perkembangan pariwisata mendorong perubahan penggunaan tanah menjadi lebih produktif, seperti untuk hotel, restoran, dan kawasan perdagangan. Secara keseluruhan, pembangunan sektor pariwisata dapat meningkatkan nilai ekonomi wilayah melalui kenaikan nilai tanah dan berkembangnya aktivitas masyarakat di sekitar kawasan wisata<sup>24,25,26</sup>.

Perubahan penggunaan lahan serta pembangunan fasilitas umum seperti jalan, pasar, pelabuhan, dan kawasan industri juga menyebabkan harga tanah mengalami peningkatan. Hal ini terjadi karena wilayah yang memiliki akses mudah dan fasilitas yang lengkap menjadi lebih ramai, strategis, dan banyak diminati masyarakat maupun investor. Lahan yang sebelumnya berupa sawah atau perkebunan banyak berubah menjadi kawasan permukiman, perdagangan, dan industri sehingga kebutuhan terhadap tanah semakin meningkat. Tingginya permintaan tanah tersebut menyebabkan nilai tanah ikut naik. Selain itu, lokasi yang berada dekat dengan jalan utama, pusat ekonomi, dan fasilitas umum biasanya memiliki harga tanah lebih tinggi dibandingkan wilayah yang jauh dari akses dan fasilitas<sup>27,28,29,30,31</sup>.

Transit Oriented Development (TOD) memberikan dampak positif terhadap peningkatan nilai properti dan perkembangan kawasan perkotaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa properti yang berada dekat dengan transportasi umum seperti stasiun MRT atau kereta biasanya memiliki nilai tanah dan harga properti yang lebih tinggi. Hal ini disebabkan karena akses menuju berbagai tempat menjadi lebih mudah, perjalanan lebih cepat, dan penggunaan kendaraan pribadi dapat berkurang. Penelitian di kawasan Stasiun Gubeng Surabaya dan TOD Fatmawati Jakarta juga menunjukkan bahwa jarak menuju stasiun berpengaruh terhadap kenaikan harga rumah dan

---

<sup>24</sup> S. A. P. I Gede Kurnia Nuharta, Antonius Karel Muktibowo, "Perubahan Nilai Tanah Zonasi Kawasan di Desa Kutuh Sejak Berkembangnya Obyek Daya Tarik Wisata Pantai Pandawa," *JGISE J. Geospatial Inf. Sci. Eng.*, vol. 3, 2020.

<sup>25</sup> Z. Setiawan, F. J. Amarrohman, and H. S. Firdaus, "Analisis Dampak Pembangunan Borobudur sebagai Kawasan Pariwisata Strategis Nasional terhadap Nilai Tanah," pp. 1–17, 2023.

<sup>26</sup> A. S. Putri, F. J. Amarrohman, M. A. Yusuf, and C. Java, "Analysis of Land Value Changes and Its Correlation with the Existence of Tourism and Accessibility in 2017-2024," vol. 10, no. 2, 2024.

<sup>27</sup> M. A. Y. Lutfi Faizal Rifai, Fauzi Janu Amarrohman, "Analisis Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan Akibat Pembangunan Fasilitas Umum Dan Fasilitas Sosial Terhadap Zona Nilai Tanah Di Kecamatan Banyudono Kabupaten Boyolali," *Elipsoida J. Geod. dan Geomatika*, vol. 6, 2023.

<sup>28</sup> M. F. Khadafi, E. Nurhidayati, K. K. Raya, and K. Barat, "Analisis pengaruh perubahan penggunaan lahan terhadap zona nilai tanah kecamatan sungai raya 1)," pp. 2016–2021, 2022.

<sup>29</sup> B. D. Praptaningtyas, A. P. Wijaya, and ShofiyatulQoyimah, "Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Kawasan Permukiman Akibat Perubahan Lahan Permukiman Di Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang Tahun 2019-2023," *J. Geogr.*, vol. 13, 2024.

<sup>30</sup> R. L. Mohammad Reza Rahman, Baso Jaya, "Pengaruh Nilai Tanah Terhadap Rencana Detail Tata Ruang di Kawasan Emas Garongkong Kabupaten Barru," *PBUB*, 2025.

<sup>31</sup> K. Lowokwaru, K. Malang, and P. R. Narindra, "Pengaruh Sarana dan Prasarana terhadap Penentuan Zona Nilai Tanah ( ZNT ) berdasarkan Harga Pasar di," vol. 2, no. 2, pp. 67–82, 2024, doi: 10.59810/archimane/v2i2.44.

nilai tanah. Selain itu, masyarakat cukup tertarik dengan hunian berbasis TOD karena dianggap lebih praktis, nyaman, dan memiliki peluang investasi yang baik, terutama apartemen yang terhubung dengan transportasi umum. Namun, harga hunian yang masih cukup tinggi menjadi tantangan bagi masyarakat. Secara keseluruhan, pengembangan TOD dinilai dapat membantu mengurangi kemacetan dan perkembangan kota yang tidak teratur sekaligus meningkatkan nilai ekonomi kawasan di sekitarnya<sup>32,33,34,35</sup>.

Berdasarkan berbagai penelitian yang telah dibahas, terlihat adanya pola yang konsisten bahwa peningkatan aksesibilitas akibat pembangunan infrastruktur transportasi berpengaruh terhadap kenaikan nilai tanah di suatu wilayah. Peningkatan nilai tanah tersebut tidak hanya terjadi pada kawasan yang menerapkan konsep *Transit Oriented Development* (TOD) berbasis MRT dan LRT, tetapi juga pada kawasan di sekitar bandara, jalan tol, maupun kawasan wisata yang mengalami peningkatan aksesibilitas dan aktivitas ekonomi. Temuan ini menunjukkan bahwa kemudahan akses dan konektivitas menjadi salah satu faktor penting yang memengaruhi perubahan Zona Nilai Tanah (ZNT). Berdasarkan hasil peta Zona Nilai Tanah (ZNT) yang telah dijelaskan sebelumnya, terlihat adanya perbedaan nilai tanah pada kawasan MRT Lebak Bulus, Blok M, dan Dukuh Atas berdasarkan jaraknya terhadap stasiun MRT. Berikut disajikan tabel perbandingan nilai tanah di sekitar kawasan MRT Jakarta berdasarkan jarak terhadap stasiun MRT

Lokasi MRT	Jarak dari Stasiun MRT	Kisaran Nilai Tanah	Kondisi Kawasan	Pengaruh terhadap Nilai Tanah
MRT Dukuh Atas	±550 meter	> Rp20.000.000/m <sup>2</sup>	Pusat bisnis, perkantoran, dan aktivitas ekonomi padat.	Nilai tanah sangat tinggi karena aksesibilitas sangat baik dan permintaan lahan tinggi.
MRT Dukuh Atas	±2,6 km	Rp10.000.000–Rp20.000.000/m <sup>2</sup>	Masih berada di kawasan perkotaan dengan akses	Nilai tanah lebih rendah dibanding area dekat stasiun, namun masih cukup

<sup>32</sup> G. A. E. Putri, "Pengaruh Jarak Menuju Stasiun Terhadap Harga Penawaran Properti Studi Properti Residensial Di Kawasan Stasiun Gubeng Kota Surabaya," *J. Manaj. Aset dan Penilai.*, vol. 5, 2025.

<sup>33</sup> H. A. Nazwar, "Transit Oriented Development: Insentif Terhadap Nilai Properti," *J. Manaj. Aset dan Penilai.*, vol. 1, 2021.

<sup>34</sup> S. I. Putri and R. Suryadjaja, "Peluang Apartemen Fatmawati City Center Sebagai Apartemen Berkonsep Tod Abstrak Rumah

Adalah Kebutuhan Dasar Penting Setelah Pangan Dan Sandang , Berfungsi Sebagai Dikembangkan , Terutama Di Area Transit Oriented Development ( Tod )," vol. 6, no. 2, pp. 2005–2018, 2024, doi: 10.24912/stupa.v6i2.30933.

<sup>35</sup> O. J. Benito and R. Riandoko, "Analisis Pengaruh Pengembangan Kawasan Transit Oriented Development Terhadap Nilai Tanah," pp. 6–17, 2023.

			jalan utama.	tinggi karena dekat pusat kota.
MRT Blok M	±300 meter	> Rp20.000.000/m <sup>2</sup>	Kawasan perdagangan, pusat perbelanjaan, dan fasilitas umum lengkap.	Kedekatan dengan pusat komersial meningkatkan daya tarik kawasan dan harga tanah.
MRT Blok M	±1,3 km	Rp10.000.000–Rp20.000.000/m <sup>2</sup>	Kawasan masih terhubung dengan jaringan transportasi utama dan aktivitas perkotaan.	Nilai tanah masih cukup tinggi meskipun lebih jauh dari stasiun karena aksesibilitas kawasan masih baik
MRT Lebak Bulus	±350 meter	Rp10.000.000–Rp20.000.000/m <sup>2</sup>	Kawasan berkembang dengan akses jalan utama dan fasilitas umum.	Nilai tanah cukup tinggi karena masih dekat dengan stasiun MRT.
MRT Lebak Bulus	±1,5 km	Rp2.000.000–Rp5.000.000/m <sup>2</sup>	Aktivitas komersial lebih rendah dan aksesibilitas terbatas.	Nilai tanah menurun karena lokasi semakin jauh dari pusat transportasi massal

Berdasarkan tabel perbandingan nilai tanah di sekitar kawasan MRT, terlihat bahwa lokasi yang berada semakin dekat dengan stasiun MRT cenderung memiliki nilai tanah yang lebih tinggi. Kawasan MRT Dukuh Atas dan MRT Blok M menunjukkan nilai tanah tertinggi, yaitu di atas Rp20.000.000 per meter persegi pada jarak kurang dari 600 meter dari stasiun. Kondisi tersebut dipengaruhi oleh tingginya aktivitas ekonomi, keberadaan pusat bisnis, pusat perbelanjaan, serta aksesibilitas transportasi yang sangat baik. Sementara itu, kawasan MRT Lebak Bulus memiliki nilai tanah yang relatif lebih rendah dibandingkan kedua kawasan tersebut, meskipun lokasi yang berada dekat stasiun masih memiliki nilai tanah sebesar Rp10.000.000–Rp20.000.000 per meter persegi. Perbedaan nilai tanah semakin terlihat pada lokasi yang berjarak lebih jauh dari stasiun MRT. Pada kawasan MRT Lebak Bulus dengan jarak sekitar 1,5 km, nilai tanah menurun hingga Rp2.000.000–Rp5.000.000 per meter persegi.

Hal tersebut menunjukkan bahwa jarak terhadap stasiun MRT memberikan pengaruh terhadap penurunan nilai tanah, dimana semakin jauh lokasi dari pusat transportasi massal maka

aksesibilitas, mobilitas, dan intensitas kegiatan ekonomi cenderung menurun sehingga berdampak pada rendahnya permintaan lahan. Pengembangan kawasan berbasis Transit Oriented Development (TOD) mampu meningkatkan nilai tanah pada area yang memiliki akses langsung terhadap transportasi massal. Dengan demikian, keberadaan MRT tidak hanya berperan dalam meningkatkan mobilitas masyarakat, tetapi juga memberikan pengaruh terhadap pembentukan dan peningkatan Zona Nilai Tanah (ZNT) di kawasan sekitarnya. Temuan ini menunjukkan bahwa pengembangan TOD menjadi salah satu faktor yang memengaruhi peningkatan nilai tanah dan perkembangan kawasan perkotaan, terutama pada wilayah yang memiliki akses langsung terhadap sistem transportasi massal.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil studi literatur, pengembangan kawasan Transit Oriented Development (TOD) memiliki pengaruh terhadap peningkatan Zona Nilai Tanah (ZNT). Peningkatan aksesibilitas yang didukung oleh transportasi massal seperti MRT dan LRT mendorong berkembangnya aktivitas ekonomi, pusat bisnis, kawasan perdagangan, serta fasilitas pendukung lainnya. Kondisi tersebut menyebabkan meningkatnya daya tarik kawasan dan permintaan terhadap lahan sehingga nilai tanah cenderung mengalami kenaikan. Hasil analisis peta Zona Nilai Tanah (ZNT) pada kawasan MRT Dukuh Atas, Blok M, dan Lebak Bulus menunjukkan bahwa lokasi yang berada lebih dekat dengan stasiun MRT memiliki nilai tanah yang lebih tinggi dibandingkan lokasi yang berada lebih jauh dari stasiun. Temuan ini menunjukkan bahwa jarak terhadap transportasi massal menjadi salah satu faktor yang memengaruhi nilai tanah. Dengan demikian, pengembangan kawasan TOD tidak hanya berperan dalam meningkatkan mobilitas masyarakat, tetapi juga berkontribusi terhadap peningkatan nilai ekonomi lahan dan Zona Nilai Tanah (ZNT) di kawasan perkotaan.

## **REFERENCES**

- T. N. S. Febrika Romauli Br Hutabarata\*, T. A. Ningmasa, R. Nurdiawana, S. M. Al-Fatiha, and D. F. Swastoa, "Kawasan Transit Oriented Development (Tod) Dukuh Atas Terhadap Perubahan Harga Lahan Di Dki Jakarta Berdasarkan Pendekatan Keruangan," *Pembang. Wil. dan Kota*, 2023.
- E. P. Tuti Haryanti1 , Irvan Arif Kurniawan2, "Peran Transportasi Berbasis MRT Dalam Mendukung Mobilitas Cerdas Kota Jakarta," *Ilm. WahanaPendidikan*, 2024, [Online]. Available: <https://jurnal.peneliti.net/index.php/JIWP/article/view/6384/5337>
- T. C. Wicaksono1(\*) and N. F. Chandra, "Kajian Prinsip Transit Oriented Development Pada Kawasan Intermoda Cisauk," *Arsitektur*, vol. 3, 2022.
- Perkim, "Penerapan Konsep Transit Oriented Development (TOD) pada Penataan Kota," *Perumah.*

- dan Kaw. Permukiman., 2021, [Online]. Available: <https://perkim.id/transportasi/penerapan-konsep-transit-oriented-development-tod-pada-penataan-kota/#>
- Z. P. Awalia, A. N. Bimasena, and S. Widiyantoro, "Korelasi Antara Potensi Perubahan Penggunaan Tanah dan Perubahan Nilai Tanah di Perkotaan Kebumen," vol. 7, no. September, pp. 389–414, 2024.
- A. Putri and K. D. P. , Yabes Butar Butar, "Analisis Perkiraan Nilai Lahan Menggunakan Sistem Informasi Geografis di Kecamatan Koja, Jakarta Utara," *Sains Geogr.*, vol. 1, 2023.
- M. Iqbal, A. Saputra, C. Dewi, and F. Murdapa, "Analisis Perubahan Penggunaan Tanah Dan Zona Nilai Tanah Akibat Pembangunan Mass Rapid Transit ( Mrt ) Tahap 1 Di Kecamatan Menteng Jakarta Pusat ( Tahun 2014 - 2021 )," no. 2, pp. 114–128, 2022.
- K. Woro Isti Rahayu, Laode Muhammad Aznur Syahfaja, Muhammad Vito Wristawidya and Mustaqimr, "Analisis Regresi Linier Berganda Pengaruh Umur, Jarak Mrt, Dan Toko Pada Harga Rumah," *DSI J. Data Sci. Indones.*, vol. 4, 2024.
- N. P. Irwan, "Berorientasi Transit Di Sekitar," vol. 23, no. 1, pp. 53–70, 2023.
- S. Tanira, "Keunggulan Tanah di Kawasan Transit Oriented Development (TOD)," website properti. [Online]. Available: <https://properti1.com/blog/keunggulan-tanah-di-kawasan-transit-oriented-development-tod/>
- M. Rumah, "Dampak Pembangunan Infrastruktur terhadap Harga Tanah di Jakarta Selatan," Makela Rumah. [Online]. Available: <https://makelarumah.com/post/read/510/dampak-pembangunan-infrastruktur-terhadap-harga-tanah-di-jakarta-selatan>
- M. Ubaidillah, "Koridor MRT Jadi Magnet Properti: Transit Oriented Development Dorong Peluang Investasi di 2026," SWA Media. [Online]. Available: <https://swa.co.id/read/467429/koridor-mrt-jadi-magnet-properti-transit-oriented-development-dorong-peluang-investasi-di-2026>
- F. Jauregui-fung, T. Kuhnimhof, and J. Kenworthy, "Case Studies on Transport Policy Evolving land value effects of BRT and MRT : Evidence from Jakarta ' s mobility transition," *Case Stud. Transp. Policy*, vol. 23, no. November 2025, p. 101668, 2026, doi: 10.1016/j.cstp.2025.101668.
- M. A. Berawi, N. Suwartha, A. V. Salim, G. Saroji, and M. Sari, "Developing Mobile Application for Land Value Capture Scheme to Finance Urban Rail Transit Projects," vol. 12, no. November, pp. 1448–1457, 2021, doi: 10.14716/ijtech.v12i7.5332.
- [Z. O. Setiacahyanti1 and Deva Fosterharoldas Swasto, "Dampak Pembangunan Lrt Terhadap Perubahan Harga Lahan Di Kawasan Tod Cikunir I Kota Bekasi," *Perenc. Wil. dan kota*, vol. 15, 2026.
- M. K. Ibrahim, M. Sari, S. H. Zulkarnain, and C. C. Fatt, "Land Value Capture Potential of Jakarta ' s LRT : Early Post-Operational Evidence from Residential Property Prices in TOD Zones," vol. 17, no. November 2025, pp. 219–234, 2026.
- H. Purnomo, "Harga Tanah Dekat Stasiun LRT Jabodebek Makin Mahal, Naik 45%," detik finance. [Online]. Available: [https://finance.detik.com/infrastruktur/d-7833520/harga-tanah-dekat-stasiun-lrt-jabodebek-makin-mahal-naik-45#google\\_vignette](https://finance.detik.com/infrastruktur/d-7833520/harga-tanah-dekat-stasiun-lrt-jabodebek-makin-mahal-naik-45#google_vignette)
- S. Chandra, D. Nugraha, R. C. T. Permana, and C. E. Widodo, "Faktor yang Memengaruhi Nilai Lahan KKOP Bandar Udara Internasional Kualanamu , Kabupaten Deli Serdang Factors Affecting CAIS Land Value at Kualanamu International Airport , Deli Serdang Regency," vol. 7, no. 1, pp. 14–28, 2025.
- N. Rahmawati, "Pengaruh Perubahan Penggunaan Tanah Terhadap Nilai Tanah Pasca Pembangunan Yogyakarta International Airport (Yia)," 2025.

- I. Muhamad, I. Kosasih, T. Judiantono, and R. D. Djakapermana, "Pengaruh Jalan Tol Soroja Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan dan Harga Tanah," pp. 191–198, 2025.
- N. A. I. Fajria and R. Ramadhan, "Analisis Dampak Pembangunan Jalan Tol Padang-Sicincin Terhadap Nilai Tanah Berbasis Sistem Informasi Geografis (SIG)," *J. BUANA Dep. Geogr. Fak. ILMU Sos. – UNP*, vol. 9, 2025.
- C. Susetyo, "Analisis Komparatif Metode Interpolasi dalam Memetakan Variasi Spasial Harga Lahan di Sekitar Pembangunan Tol Akses Balikpapan – IKN," vol. 12, no. 12, pp. 5373–5385, 2025.
- G. B. Sutarji, I. Nyoman, D. P. P. dan Anna, and R. Nauli, "Analisis Pengaruh Pembangunan Jalan Lingkar Luar Timur Surabaya Terhadap Nilai Tanah Di Sekitarnya," *J. "MITSU" Media Inf. Tek. Sipil UNIJA*, vol. 9, 2021.
- S. A. P. I Gede Kurnia Nuharta, Antonius Karel Muktibowo, "Perubahan Nilai Tanah Zonasi Kawasan di Desa Kutuh Sejak Berkembangnya Obyek Daya Tarik Wisata Pantai Pandawa," *JGISE J. Geospatial Inf. Sci. Eng.*, vol. 3, 2020.
- Z. Setiawan, F. J. Amarrohman, and H. S. Firdaus, "Analisis Dampak Pembangunan Borobudur sebagai Kawasan Pariwisata Strategis Nasional terhadap Nilai Tanah," pp. 1–17, 2023.
- A. S. Putri, F. J. Amarrohman, M. A. Yusuf, and C. Java, "Analysis of Land Value Changes and Its Correlation with the Existence of Tourism and Accessibility in 2017-2024," vol. 10, no. 2, 2024.
- M. A. Y. Lutfi Faizal Rifai, Fauzi Janu Amarrohman, "Analisis Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan Akibat Pembangunan Fasilitas Umum Dan Fasilitas Sosial Terhadap Zona Nilai Tanah Di Kecamatan Banyudono Kabupaten Boyolali," *Elipsoida J. Geod. dan Geomatika*, vol. 6, 2023.
- M. F. Khadafi, E. Nurhidayati, K. K. Raya, and K. Barat, "Analisis pengaruh perubahan penggunaan lahan terhadap zona nilai tanah kecamatan sungai raya 1)," pp. 2016–2021, 2022.
- B. D. Praptaningtyas, A. P. Wijaya, and ShofiyatulQoyimah, "Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Kawasan Permukiman Akibat Perubahan Lahan Permukiman Di Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang Tahun 2019-2023," *J. Geogr.*, vol. 13, 2024.
- R. L. Mohammad Reza Rahman, Baso Jaya, "Pengaruh Nilai Tanah Terhadap Rencana Detail Tata Ruang di Kawasan Emas Garongkong Kabupaten Barru," *PBUB*, 2025.
- K. Lowokwaru, K. Malang, and P. R. Narindra, "Pengaruh Sarana dan Prasarana terhadap Penentuan Zona Nilai Tanah ( ZNT ) berdasarkan Harga Pasar di," vol. 2, no. 2, pp. 67–82, 2024, doi: 10.59810/archimane/v2i2.44.
- G. A. E. Putri, "Pengaruh Jarak Menuju Stasiun Terhadap Harga Penawaran Properti Studi Properti Residensial Di Kawasan Stasiun Gubeng Kota Surabaya," *J. Manaj. Aset dan Penilai.*, vol. 5, 2025.
- H. A. Nazwar, "Transit Oriented Development: Insentif Terhadap Nilai Properti," *J. Manaj. Aset dan Penilai.*, vol. 1, 2021.
- S. I. Putri and R. Suryadjaja, "Peluang Apartemen Fatmawati City Center Sebagai Apartemen Berkonsep Tod Abstrak Rumah Adalah Kebutuhan Dasar Penting Setelah Pangan Dan Sandang , Berfungsi Sebagai Dikembangkan , Terutama Di Area Transit Oriented Development ( Tod ),," vol. 6, no. 2, pp. 2005–2018, 2024, doi: 10.24912/stupa.v6i2.30933.
- O. J. Benito and R. Riandoko, "Analisis Pengaruh Pengembangan Kawasan Transit Oriented Development Terhadap Nilai Tanah," pp. 6–17, 2023.