

**PEMODELAN SPASIAL HARGA TANAH
BERDASARKAN FAKTOR AKSESIBILITAS
DAN FASILITAS DI KAWASAN *TRANSIT-
ORIENTED DEVELOPMENT* (TOD) LEBAK
BULUS, KOTA ADMINISTRASI JAKARTA
SELATAN**



Evita Fanny

1411622033

Skripsi Ini Ditulis dan Disusun Guna Memenuhi Persyaratan Dalam Memperoleh
Gelar Sarjana Sains (S.Si)

PROGRAM STUDI GEOGRAFI

FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUKUM

UNIVERSITAS NEGERI JAKARTA

2026

ABSTRAK

Evita Fanny. 1411622033. Pemodelan Spasial Harga Tanah Berdasarkan Faktor Aksesibilitas Dan Fasilitas Di Kawasan *Transit-Oriented Development* (TOD) Lebak Bulus, Kota Administrasi Jakarta Selatan. Skripsi. Jakarta: Program Studi Geografi, Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Jakarta. 2026.

Pengembangan kawasan Transit-Oriented Development (TOD) di sekitar Stasiun MRT Lebak Bulus telah memicu perubahan signifikan pada struktur nilai keruangan kota, yang berdampak langsung terhadap fluktuasi harga tanah melalui proses pemusatan aktivitas. Penelitian ini bertujuan untuk memodelkan harga tanah di Kawasan Transit-Oriented Development (TOD) Lebak Bulus. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kuantitatif yang diintegrasikan dengan Sistem Informasi Geografis (SIG) melalui analisis Ordinary Least Squares (OLS), Geographically Weighted Regression (GWR), dan Multiscale Geographically Weighted Regression (MGWR). Hasil penelitian menunjukkan bahwa model MGWR merupakan model terbaik dalam memodelkan harga tanah di kawasan penelitian, dengan nilai koefisien determinasi oleh nilai koefisien determinasi (R^2) sebesar 0,7981, yang berarti model mampu menjelaskan 79.81% variasi harga tanah, serta memiliki nilai AICc terendah sebesar 184,0947 dibandingkan model sebelumnya. Selain itu, model MGWR juga menunjukkan tingkat multikolinearitas lokal yang baik, yang ditunjukkan oleh sebagian besar titik pengamatan memiliki nilai Condition Number (CN) di bawah 30, sehingga estimasi parameter yang dihasilkan dapat dianggap stabil. Hasil pemodelan menunjukkan bahwa setiap lokasi memiliki persamaan regresi lokal yang berbeda yang menunjukkan adanya heterogenitas spasial yang berhasil diidentifikasi oleh model MGWR. Salah satu persamaan lokal yang dihasilkan model MGWR pada lokasi dengan kategori harga tanah sedang (moderate) yaitu, $\text{Harga Tanah} = -0.525603 + 2.567833(\text{Jalan Kolektor}) - 0.585807(\text{Jalan Arteri}) + 0.602786(\text{Fasilitas Kesehatan}) - 0.202362(\text{Fasilitas Pendidikan}) - 0.557719(\text{Fasilitas Peribadatan}) - 1.158691(\text{Fasilitas Pemerintahan}) + 0.331289(\text{Kawasan Pemukiman})$

Kata Kunci: Harga Tanah, Pemodelan Spasial, Transit-Oriented Development (TOD), Sistem Informasi Geografis (SIG).

ABSTRACT

Evita Fanny. 1411622033. Pemodelan Spasial Harga Tanah Berdasarkan Faktor Aksesibilitas Dan Fasilitas Di Kawasan *Transit-Oriented Development* (TOD) Lebak Bulus, Kota Administrasi Jakarta Selatan. Thesis. Jakarta: Geography Study Program, Faculty of Social Sciences, Jakarta State University. 2026.

The development of the Transit-Oriented Development (TOD) area surrounding Lebak Bulus MRT Station has triggered significant changes in the urban spatial value structure, directly affecting land price fluctuations through the concentration of urban activities. This study aims to model land prices in the Lebak Bulus Transit-Oriented Development (TOD) area. The research employed a quantitative descriptive method integrated with Geographic Information Systems (GIS) using Ordinary Least Squares (OLS), Geographically Weighted Regression (GWR), and Multiscale Geographically Weighted Regression (MGWR) analyses. The results indicate that the MGWR model is the most suitable model for land price modeling in the study area, with a coefficient of determination (R^2) of 0,7981, indicating that the model explains 79.81% of the variation in land prices. In addition, the MGWR model produced the lowest Akaike Information Criterion corrected (AICc) value of 184.0947 compared with the previous models. Furthermore, the MGWR model demonstrated a satisfactory level of local multicollinearity, as indicated by the fact that most observation points had Condition Number (CN) values below 30, suggesting that the estimated parameters are stable and reliable. The modeling results also reveal that each location has a distinct local regression equation, indicating the presence of spatial heterogeneity successfully identified by the MGWR model. One of the local regression equations generated by the MGWR model for an area with a moderate land price category is: $\text{Land Price} = -0.525603 + 2.567833(\text{Collector Road}) - 0.585807(\text{Arterial Road}) + 0.602786(\text{Health Facilities}) - 0.202362(\text{Educational Facilities}) - 0.557719(\text{Religious Facilities}) + 1.158691(\text{Government Facilities}) + 0.331289(\text{Residential Areas})$.

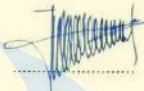
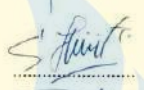
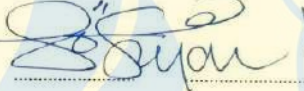
Keywords: Land Price, Spatial Modeling, Transit-Oriented Development (TOD), Geographic Information Systems (GIS).

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Penanggung Jawab/Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum
Universitas Negeri Jakarta


Firdaus Wajidi, S.Th.I., M.A., Ph.D.
NIP. 198107182008011016

No.	Nama	Tanda Tangan	Tanggal
1.	<u>Prof. Dr. Cahyadi Setiawan, M.Si.</u> NIP. 197908032006041003 Ketua		28/7/26
2.	<u>Dr. Sucahyanto, M.Si.</u> NIP. 196306071989031001 Penguji Ahli I		28/7/26
3.	<u>Dr. Ode Sofyan Hardi, M.Si.</u> NIP. 197711262008011004 Penguji Ahli II		28/7/26
4.	<u>Ilham B. Mataburu, M.Si.</u> NIP. 197405192008121001 Pembimbing I		28/7/26
5.	<u>Dr. Samadi, S.Pd., M.Si.</u> NIP. 197207102003121002 Pembimbing II		28/7/26

Tanggal Lulus: 14 Agustus 2026

LEMBAR ORSINALITAS

LEMBAR ORSINALITAS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini, mahasiswa Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum Universitas Negeri Jakarta:

Nama : Evita Fanni
NIM : 1411622033
Program Studi : SI Geografi

Menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "Pemodelan Spasial Harga Tanah Berdasarkan Faktor Aksesibilitas Dan Fasilitas Di Kawasan *Transit-Oriented Development (TOD)* Lebak Bulus, Kota Administrasi Jakarta Selatan" adalah:

1. Skripsi ini asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (ahli madya, sarjana, magister, dan/atau doctor) baik di Universitas Negeri Jakarta maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2. Skripsi ini murni hasil gagasan dan rumusan penelitian saya sendiri. Tanpa bantuan dari orang lain, kecuali bimbingan dan arahan dari Dosen Pembimbing.
3. Skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis maupun dipublikasikan ke orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai sitasi dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar Pustaka.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menanggung segala sanksi akademik sesuai dengan yang berlaku di Universitas Negeri Jakarta.

Jakarta, 28 Juli 2026


METIKAL
TEMPREL
85106ACX142370517
Evita Fanni



KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI,
SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS NEGERI JAKARTA
UPT PERPUSTAKAAN
Jalan Rawamangun Muka Jakarta 13220
Telepon/Faksimili: (021) 4894221
Laman: lib.unj.ac.id.

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika Universitas Negeri Jakarta, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Evita Fanny
NIM : 1411622033
Fakultas/Prodi : Ilmu Sosial dan Hukum/S1 Geografi
Alamat Surel : evf0502@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Negeri Jakarta, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas Karya Ilmiah:

☒ Skripsi ☐ Tesis ☐ Disertasi ☐ Lain-Lain (.....)

yang berjudul: Pemodelan Spasial Harga Tanah Berdasarkan Faktor Aksesibilitas Dan Fasilitas Di Kawasan *Transit-Oriented Development* (TOD) Lebak Bulus, Kota Administrasi Jakarta Selatan

Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini, UPT Perpustakaan Universitas Negeri Jakarta berhak menyimpan, mengalihmediakan, dan mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan/atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak UPT Perpustakaan Universitas Negeri Jakarta, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Jakarta, 28 Juli 2026

Evita Fanny

MOTTO DAN LEMBAR PERSEMBAHAN

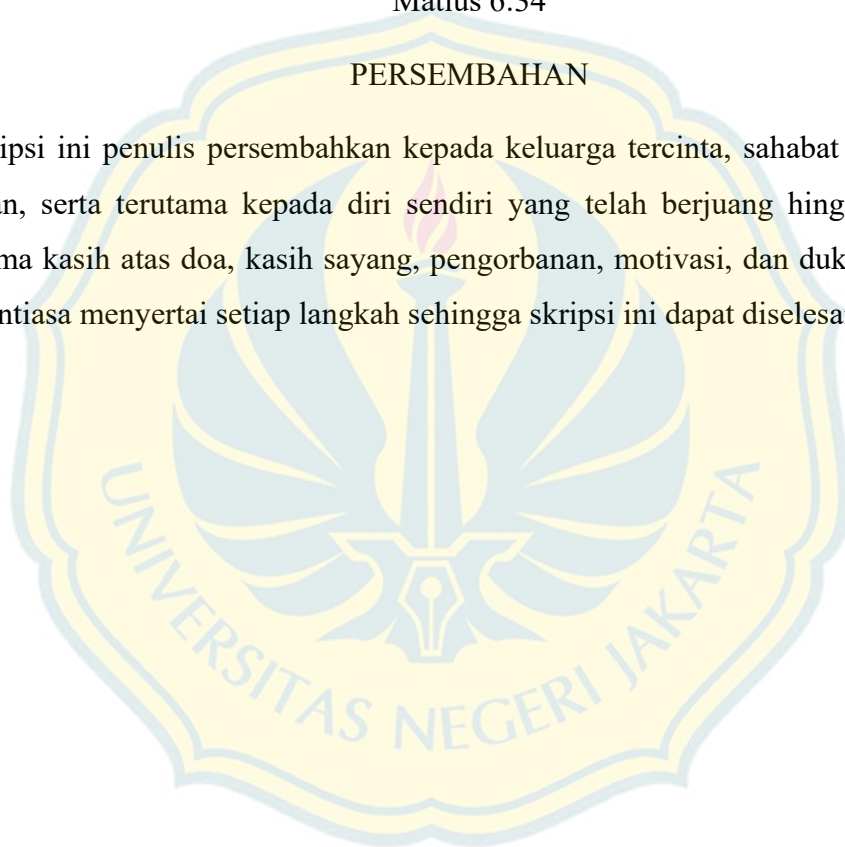
MOTTO

“Oleh sebab itu, janganlah khawatir tentang hari besok. Sebab besok ada lagi khawatirnya sendiri. Hari ini sudah cukup kesusahannya, tidak usah ditambah lagi.”

Matius 6:34

PERSEMBAHAN

“Skripsi ini penulis persembahkan kepada keluarga tercinta, sahabat dan teman-teman, serta terutama kepada diri sendiri yang telah berjuang hingga titik ini. Terima kasih atas doa, kasih sayang, pengorbanan, motivasi, dan dukungan yang senantiasa menyertai setiap langkah sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.”



KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan kasih dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi dengan judul “Pemodelan Spasial Harga Tanah Berdasarkan Faktor Aksesibilitas dan Fasilitas di Kawasan *Transit-Oriented Development* (TOD) Lebak Bulus, Kota Administrasi Jakarta Selatan”.

Penulisan skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan di Jurusan Geografi Universitas Negeri Jakarta. Penulisan skripsi ini tidak lepas dari hambatan dan kesulitan, namun berkat dukungan dan bimbingan oleh Bapak Ilham B Mataburu., S.Si, M.Si selaku dosen pembimbing satu serta selaku koordinator program studi geografi dan Bapak Dr. Samadi, S.Pd., M.Si sebagai dosen pembimbing dua. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Dekan Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Jakarta, Bapak Firdaus Wajdi, S. Th.I., M.A., Ph.D.
2. Ibu Dr. Kurniawati, M.Si., Bapak Dr. Aris Munandar M.Si dan Bapak Abdul Haris M.Si selaku jajaran Wakil Dekan Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Jakarta.
3. Ibu Lia Kusumawati, S.Si, M.Eng selaku Dosen Pembimbing Akademik.
4. Mba Syifa dan Mas William, Selaku Tenaga Kependidikan Program Studi Ilmu Geografi, Universitas Negeri Jakarta.
5. Keluarga penulis yang senantiasa memberikan dukungan baik secara materi maupun secara nonmateri, sehingga penulis dapat menyelesaikan proposal ini.
6. Staff – Staff Kantor Pertanahan Jakarta Selatan (BPN); yang tidak bisa saya sebutkan satu per satu namanya, tetapi telah dengan sabar dan tulus membantu penulis dalam proses pengumpulan data serta memberikan bimbingan dan arahan selama pelaksanaan penelitian skripsi ini.
7. Hewan Peliharaan Penulis; Menya, Maomao, dan Miso, yang meski tak bisa berkata-kata dan kadang banyak tingkah sehingga menambah beban pikiran

penulis, tapi selalu hadir dengan tingkah lucu yang menenangkan di tengah stres dan lelahnya mengerjakan skripsi. Terima kasih sudah menjadi teman setia penulis dalam bentuk paling menggemaskan.

8. Teman Teman Kuliah; Abill, Lele, Depih, Talita, Ncen, Aan, dan angkatan 2022 (Parhelion), yang tak hanya menjadi teman seangkatan dalam tugas dan ujian, tetapi juga menjadi sumber tawa, dan ghibahan, kebersamaan yang penuh warna ini menjadi bumbu-bumbu kenangan yang akan membekas dalam perjalanan masa kuliah penulis.
9. Teman teman Online; Jarjit, Kepan, Jejel, Memel, Febri, Dika, Re, Pe, Mila dan Usopp, yang meskipun tak pernah hadir secara fisik, tetapi bersedia menjadi tempat berbagi keluh kesah, dan tempat diskusi receh hingga serius yang tak tergantikan sejak persiapan UTBK, perkuliahan, hingga saat ini.

Semoga atas segala dukungan yang telah diberikan akan memperoleh berkah dari Tuhan Yang Maha Esa. Saya menyadari bahwa penyusunan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Maka dari itu saya sangat terbuka akan segala saran dan kritik yang sifatnya membangun dari segala pihak demi hasil yang lebih baik.

Jakarta, 9 Mei 2026



Evita Fanny

DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	ii
ABSTRACT.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	iv
LEMBAR ORSINALITAS.....	v
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vi
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	vi
MOTTO DAN LEMBAR PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Identifikasi Masalah	6
1.3 Pembatasan Masalah	6
1.4 Rumusan Masalah	7
1.5 Manfaat Penelitian.....	7
1.5.1. Manfaat Teoritis.....	7
1.5.2. Manfaat Praktis.....	8
BAB II LANDASAN TEORITIS DAN KERANGKA BERPIKIR.....	9
2.1 Landasan Teori.....	9
2.1.1 Tanah	9
2.1.2 Nilai dan Harga Tanah.....	9
2.1.3 <i>Transit-Oriented Development</i> (TOD)	11
2.1.4 Sistem Informasi Geografis (SIG).....	13
2.1.5 <i>Euclidean Distance</i>	16
2.1.6 <i>Geographically Weighted Regression</i> (GWR)	16
2.1.7 <i>Ordinary Least Squares</i> (OLS).....	21
2.1.8 Multiscale Geographically Weighted Regression (MGWR).....	22
2.1.9 Penentuan Model Terbaik.....	23
2.2 Penelitian Relevan.....	23

2.3 Kerangka Berpikir	27
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	29
3.1. Tujuan Penelitian.....	29
3.2 Tempat dan Waktu Penelitian	29
3.3 Metode dan Pengumpulan Data	30
3.4 Populasi dan Sample	31
3.4.1 Populasi	31
3.4.2 Sample	32
3.4.3 Teknik Analisis Data	34
BAB IV PEMBAHASAN.....	42
4.1 Gambaran Umum Wilayah Penelitian.....	42
4.2 Analisis Data Variabel Independen.....	45
4.2.1 Pengukuran Jarak Menggunakan <i>Euclidean Distance</i>	45
4.2.2 Normalisasi Data.....	47
4.2.3 Identifikasi Faktor melalui <i>Principal Component Analysis</i> (PCA)	47
4.3 Analisis Autokorelasi Spasial.....	50
4.3.1 Autokorelasi Spasial Global	51
4.3.2 Autokorelasi Spasial Lokal.....	53
4.5 Analisis Regresi Ordinary Least Squares (OLS)	53
4.5.1 Uji Heteroskedastisitas (Koenker Breusch-Pagan).....	54
4.5.2 Uji Multikolinearitas (VIF).....	55
4.5.3 Uji Signifikansi Parsial (Uji t)	55
4.5.4 Uji Residual	57
4.6 Analisis Geographically Weighted Regression (GWR).....	58
4.6.1 Uji t Parameter Lokal pada Model GWR	61
4.6.2 Uji Multikolinearitas (CN)	61
4.7 Analisis Multiscale Geographically Weighted Regression (MGWR)	63
4.7.1 Uji t Parameter Lokal pada Model MGWR.....	65
4.7.2 Uji Multikolinearitas (CN) MGWR.....	65
4.8 Validasi Model	67
BAB V KESIMPULAN.....	72
DAFTAR PUSTAKA	74
LAMPIRAN.....	78
RIWAYAT HIDUP PENULIS	101

