

Pengaruh aksesibilitas dan lingkungan terdekat di kawasan sentra primer baru timur terhadap harga tanah di sekitarnya

Otti Ilham Khair, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=122458&lokasi=lokal>

Abstrak

Berkembangnya suatu kawasan perkotaan, akan mempengaruhi harga tanah di sekitarnya, tak terkecuali tanah di Kawasan Sentra Primer Baru Timur maupun di lingkungan sekitarnya. Tanah merupakan salah satu aset yang strategis baik ditinjau dari aspek sosial maupun ekonomis.

Tujuan penelitian adalah untuk membuktikan adanya pengaruh aksesibilitas dan lingkungan terdekat (neighborhood) terhadap pembentukan harga tanah serta persebaran harga tanah di Kawasan Sentra Primer Baru Timur dan sekitarnya.

Sumber data dalam penelitian ini bersifat data primer dan sekunder. Data tersebut mencakup data tentang harga tanah, data tentang aksesibilitas (jarak tempuh ke pasar, jarak ke pusat kawasan, lebar jalan, dan jarak tempuh ke jalur angkutan umum terdekat), data tentang lingkungan terdekat yang mencakup peruntukan tanah, ketinggian tanah, penggunaan tanah, dan bentuk tanah. Teknik analisis/pengolahan data menggunakan uji Goodness of Fit, Uji Asumsi Klasik, Regresi Linear Berganda dengan metode Stepwise, serta analisis spasial. Hasil statistik yang diperoleh menunjukkan bahwa variabel yang berpengaruh terhadap harga tanah adalah lebar jalan, jarak ke jalur angkutan umum, jenis penggunaan perdagangan/jasa dan perumahan teratur. Sedangkan variabel yang berpengaruh terhadap NJOP adalah Lebar jalan, jenis penggunaan perdagangan/jasa, perumahan teratur permukiman padat dan ketinggian dari permukaan jalan. Dari analisis spasial ditemukan bahwa jarak menuju pusat perdagangan dan jarak menuju jalur angkutan umum memiliki kecenderungan bahwa harga tanah semakin tinggi. Sedangkan peruntukan dan bentuk tanah tidak memiliki pengaruh terhadap harga tanah dan NJOP.

Dari variabel tersebut di atas yang mempengaruhi harga tanah, ternyata hanya mampu memberikan kontribusi sebesar 58,7 persen, dan dari variabel yang mempengaruhi NJOP hanya mampu memberikan kontribusi sebesar 43,5 persen, berarti masih ada unsur atau variabel lain yang seharusnya ikut dalam penentuan harga tanah dan NJOP, sehingga perlu diadakan penelitian lebih lanjut Bagi pihak pemerintah hendaknya dapat melakukan penataan kawasan dengan melakukan administrasi pertanahan yang optimal diantaranya dengan penatagunaan tanah yang baik.

Bagi masyarakat disarankan agar dalam mengambil keputusan untuk mencari tanah sebagai investasi atau hunian, hendaklah mempertimbangkan faktor aksesibilitas, baik lebar jalan atau jarak lokasi tanah menuju jalur transportasi terdekat sehingga diharapkan akan menambah nilai tambah serta kemudahan dalam melakukan aktifitas.

<hr>

Urban development will affect it's environ land price, including at the East New Primer Central Area and

surroundings. Land is one of strategic assets in view of social and economic aspects.

The objective of this study is to verify effects of accessibility and neighborhood on the land price formation and the land price dissemination at the East New Primer Central Area and surroundings.

Sources used in this study are primary and secondary data covering data on the land price, accessibility (range to market, range to area center, road width and range to nearest public transportation lane), data on the neighborhood covering land allotment, land elevation, land use and land form. Methods used to analyze/process those data are Goodness of Fit test, Classical Assumption Test, Linear Regression using Stepwise Method and spatial analyze. Statistical result obtained shows that variables influencing the land price are road width, range to public transportation lane, and types of trade/service use and planned housing. While variables influencing Tax Base for Land is road width, types of trade/service, planned housing, dense settlement and height from road surface. It is found from spatial analyze that range to trade center and range to public transportation lane result in land price rise. As for land allotment and form have no influence towards price of land and Tax Base for Land.

From explanation above it turns out that those variables influencing land price are only have contribution of 58.7 %, whilst those variables influencing Tax Base for Land are only have contribution of 43.5% which imply an existence of another aspects or variables contributing in formation of price of land and Tax Base for Land so further study is required. It is to be hoped that government initiates an area arrangement by organizing an optimal land administration by means of, among others, good land use. Besides, accessibility aspects such as road width or range between land location and nearest transportation lane should be served as consideration in seeking land as investment or residence so that added value and convenience can be obtained.