

Determinan Perubahan Harga Tanah dan Perbedaannya terhadap NJOP di Tangerang Selatan Tahun 2010 dan 2022 = Determinants of Changes in Land Prices and NJOP in Tangerang Selatan in 2010 and 2022

Ginting, Christopher Adrian Persadanta, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920530303&lokasi=lokal>

Abstrak

Tangerang Selatan merupakan hinterland yang mengalami peningkatan harga tanah signifikan, mempersulit keterjangkauan membeli tanah dan membangun infrastruktur. Penelitian ini mengkaji penentu kenaikan harga tanah di Tangerang Selatan dan memahaminya hubungannya dengan NJOP. Memakai data primer 2010 dan 2022, peneliti mengonstruksi hedonic pricing dengan OLS untuk melihat bagaimana legalitas, aksesibilitas, dan amenitas memengaruhi harga tanah. Penelitian ini menemukan perkembangan harga tanah dan NJOP yang tidak seimbang. Akses jalan arteri berdampak positif, namun, fasilitas kesehatan, pemerintahan, dan pusat perbelanjaan tidak berdampak signifikan, bahkan negatif. Berangkat dari penelitian ini, pemerintah perlu melakukan penyesuaian NJOP agar mencerminkan kondisi pasar. Mengingat pengaruh pusat perbelanjaan yang negatif, terdapat indikasi ketersediaan pusat perbelanjaan yang melebihi threshold, sehingga efeknya tersaturasi. Pembangunan tidak perlu menambah amenitas yang berpotensi mengurangi nilai tanah.

.....This research investigates the factors contributing to the substantial rise in land prices in South Tangerang, a hinterland region facing challenges in land affordability and infrastructure development. Using primary data from 2010 and 2022, we employ the hedonic pricing method with ordinary least squares regression to analyze the impact of legality, accessibility, and amenities on land prices. Our findings reveal an imbalanced relationship between land prices and the assessed property value (NJOP). While arterial road accessibility positively affects land prices, the presence of health facilities, government services, and shopping centers yields either negligible or negative effects. As a result, we recommend that the government adjusts the NJOP to align with market conditions. Moreover, the observed negative influence of shopping centers indicates a possible oversupply, leading to saturation effects. Consequently, policymakers should carefully consider the inclusion of amenities in future development plans to preserve land value.