

Hubungan Program Peningkatan Kualitas Permukiman dan Harga Tanah: Studi Kasus di DKI Jakarta = The Relation of The Urban Settlement Quality Improvement Program and Land Prices: Case Study DKI Jakarta

Rizka Amalia, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920541398&lokasi=lokal>

Abstrak

Program Peningkatan Kualitas Permukiman dilaksanakan tahun 2018-2022 pada 220 RW Kumuh dari total 445 RW Kumuh di DKI Jakarta yang berupa penataan fisik melalui peningkatan jalan lingkungan, trotoar, drainase lingkungan, penerangan jalan umum, septictank komunal, IPAL komunal, penghijauan, dan persampahan. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dampak program terhadap harga tanah di DKI Jakarta serta menguji hubungan spasial dari faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah khususnya di lokasi Transit Oriented Development Dukuh Atas dan Istora Senayan. Variable dependen yang digunakan dalam penelitian ini adalah harga tanah sedangkan variable independennya merupakan dummy treatment RW kumuh yang mendapatkan program dengan memasukkan variabel kontrol yang relevan. Data yang digunakan adalah level RW Kumuh serta sub sampel RW tidak kumuh di DKI Jakarta. Dengan menggunakan metode Staggered Difference in Differences didapatkan bahwa nilai pertumbuhan harga tanah pada lokasi penataan memiliki tingkat signifikansi yang lemah dan dapat meningkatkan harga tanah rata-rata hanya sebesar Rp. 68.919,-/m² dibandingkan dengan RW yang tidak mendapatkan program peningkatan kualitas permukiman. Sementara itu pada analisis spasial menambahkan variable penjelas antara lain tingkat kekumuhan, kepadatan penduduk, aksesibilitas, fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan, pusat perbelanjaan, ruang publik dan daerah rawan banjir. Dengan menggunakan metode Spatial Durbin Mode diperoleh bahwa faktor-faktor yang mempunyai hubungan spasial dalam mempengaruhi harga tanah secara langsung dan tidak langsung yaitu kepadatan penduduk, tingkat kekumuhan, fasilitas pendidikan, ruang publik dan rawan banjir. Selain itu, penelitian ini juga mengukur harga tanah dalam klaster RW dengan menggunakan metode LISA (Local Indicator Spatial Asosiasi) serta mengkaji pengelompokan spasial yang signifikan di sekitar wilayah pengamatan.

.....The Urban Settlement Quality Improvement Program was implemented in 220 slum areas (RW) out of a total of 445 slum areas in DKI Jakarta from 2018 to 2022. The program focused on physical design through improving environmental roads, sidewalks, environmental drainage, public street lighting, communal septic tanks, communal wastewater treatment plants (IPAL), greening, and waste management. This study aims to measure the impact of the program on land prices in DKI Jakarta, particularly in the transit-oriented development locations in Dukuh Atas and Istora Senayan, as well as spatial factors affecting land prices. The dependent variable used in this study is land price, while the independent variables include a dummy treatment for slum RWs that received the program with the inclusion of relevant control variables. The data used include slum RW levels and sub-samples of non-slum RWs in DKI Jakarta. Using the Staggered Difference in Differences method, it was found that the increase in land prices in the developing areas had considerably weak statistical significance and only increased the average land price by Rp. 68,919 per square meter compared to RWs that did not receive the settlement quality improvement program. The spatial analysis added explanatory variables such as slum level, population density, accessibility, health facilities,

educational institutions, shopping malls, public spaces and flood-prone areas. Using Durbin spatial model method, it was found that direct and indirect factors affecting land prices are population density, slum level, educational institutions, public spaces and flood-prone areas. In addition, this study measured land prices in RW clusters using the Local Indicator Spatial Association (LISA) method and examined the significant spatial clustering around the observation area.