

Model estimasi spasial harga tanah di kota Tangerang Selatan = Spatial estimation model of and prices in South Tangerang City

Ginting, Ardinata, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20297976&lokasi=lokal>

Abstrak

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui wilayah harga tanah di Kota Tangerang Selatan berdasarkan keinginan masyarakat (Harga Tanah Aktual), harga yang ditetapkan oleh pemerintah (Harga NJOP) dan harga pendugaan yang merupakan hasil perhitungan statistik (harga estimasi).

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Faktor-faktor yang mempengaruhi wilayah harga tanah Aktual, NJOP dan Estimasi dipengaruhi oleh jarak terhadap pintu tol, jarak terhadap jalan arteri, terletak pada pemukiman teratur dan jarak terhadap fasilitas umum kesehatan. Faktor wilayah terbangun/tidak terbangun merupakan faktor penentu Harga Tanah Aktual dan Estimasi namun tidak berpengaruh terhadap Harga Tanah NJOP. Sedangkan jarak terhadap Fasilitas keamanan dan pendidikan merupakan faktor yang berpengaruh terhadap Harga Tanah NJOP namun tidak berpengaruh terhadap Harga Tanah Aktual dan Estimasi.

Model Estimasi Spasial Harga Tanah Objektif adalah akan semakin tinggi apabila terletak dekat pintu tol, dekat jalan arteri, dekat fasilitas umum kesehatan dan terletak pada wilayah terbangun dengan pemukiman yang teratur. Status tanah, karakteristik wilayah dan jarak fasilitas keamanan tidak berpengaruh terhadap model estimasi spasial harga tanah objektif. Apabila karakteristik wilayah bersifat desakota dikeluarkan dari model, maka karakteristik wilayah (bersifat perkotaan dan perdesaan) akan berpegaruh terhadap fluktuasi Harga Tanah Objektif. Jadi profil karakter desakota justru cenderung membiaskan Harga Tanah di Kota Tangerang Selatan.

.....Objective of this research is to make a map of the land price in South Tangerang City based on 3 prices, i.e.: the prices determined by the public (actual land prices), the prices determined by the government (NJOP), and the prices as the results of statistical modeling (estimation prices).

The results of this research show that the spatial pattern of land prices (actual land prices, NJOP land prices, estimation land prices) are influenced by the distance from the gate of high way, the distance from artery road, location at proper/not proper residence, and the distance from public health facility.

The model of objective estimation land price is higher in the location where the land is closer to the gate of high way, to the artery road, to the public health facility, and in the developed area, with proper residence. The land status, the characteristic, and the distance from security facility do not give effects to the objective land prices. If the observations with characteristic rural-urban are not included in the model, this explanatory variable (characteristic of the area) contributes significantly to the land prices. In other words, characteristic ruralurban causes the bias to the land price of South Tangerang City.