

Spatial hedonic price model untuk penilaian tanah : studi kasus Kota Depok = Spatial hedonic price model for land valuation a : case study in Depok City / Aktiva Primananda Hadiarta

Aktiva Primananda Hadiarta, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20350148&lokasi=lokal>

Abstrak

ABSTRAK

Pesatnya perkembangan Kota Depok dalam hal infrastruktur pertumbuhan proyek properti serta meningkatnya investasi tanah menjadikan harga tanah di daerah ini penting dan menarik untuk dikaji. Pentingnya penilaian tanah informasi harga tanah yang relevan dan memadai serta pemahaman mengenai faktor karakteristik tanah yang menjadi pertimbangan pemilik tanah dalam menilai aset tanahnya membutuhkan studi pemodelan harga tanah yang lebih akurat sehingga dapat menjadi dasar pertimbangan dalam menentukan harga tanah dan dapat dipahami oleh pihak-pihak yang bertransaksi tanah. Tesis ini bertujuan membangun model harga tanah Kota Depok berdasarkan hedonic price model dengan menggunakan faktor karakteristik tanah menganalisis faktor karakteristik tanah yang signifikan mempengaruhi harga tanah menganalisis efek spasial yang terjadi dengan menggunakan spasial ekonometri serta menjelaskan pola distribusi harga tanah dengan menggunakan Geographic Information System GIS. Karakteristik tanah ini meliputi karakteristik aksesibilitas jarak ke rencana tol jarak ke pusat kota jarak ke jalur angkutan umum jarak ke pasar karakteristik lingkungan penggunaan lahan jarak ke sungai jarak ke SUTET jarak ke kuburan karakteristik struktural lebar jalan ketinggian tanah kondisi permukaan jalan luas tanah serta karakteristik tetangga perbatasan dengan wilayah tetangga. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel jarak ke rencana jalan tol jarak ke pusat kota penggunaan lahan komersial bisnis perumahan industri pergudangan lebar jalan dan Jakarta boundary signifikan mempengaruhi harga tanah. Pendekatan hedonic price terbukti dapat mengakomodasi hal-hal yang menjadi pertimbangan para pemilik tanah dalam menilai aset tanahnya. Efek spasial yang terjadi adalah spasial dependensi yang berupa spasial lag dimana harga tanah di suatu lokasi berkorelasi secara spasial dengan harga tanah di lokasi lain di dekatnya. Spatial hedonic price model lebih baik dalam menjelaskan hubungan antara harga tanah dan karakteristiknya dibandingkan classical hedonic price model. Pola distribusi harga tanah menunjukkan hasil yang sejalan dengan spasial ekonometri dimana harga tanah yang tinggi cenderung mengelompok di Kecamatan Beji Cinere Pancoran Mas Cimanggis dan Sukmajaya Sementara itu di Kecamatan Sawangan Bojongsari dan Cipayung harga tanah relatif rendah.

<hr>

ABSTRACT

The rapid development of Depok City in terms of infrastructure growth in property projects and increased investment in land cause land price in this city becomes important and interesting to study. The importance of land valuation the relevant and appropriate land price information and understanding of land characteristics which are taken into consideration of landowners in assessing the land assets require modeling study of land price which is more accurate so it can be basic consideration in determining land price and can be understood by the parties who transact land. The objectives of this thesis are to build land price model in Depok City based on hedonic price model using factors of land characteristics to analyze the

factors of land characteristics that significantly affect land price to analyze the spatial effect by using spatial econometrics and explain the distribution pattern of land price by using Geographic Information System GIS. The land characteristics include accessibility characteristics: distance to the toll road, plan distance to downtown, distance to public transportation, access distance to market, environmental characteristics: land use, distance to river, distance to SUTET, distance to cemetery, structural characteristics: road width, height of land, road surface conditions, land size, and neighborhood characteristics: border with neighboring regions. The results show that distance to the toll road, plan distance to downtown, land use of commercial business, housing estate, industry, warehouse, road width, and Jakarta boundary are significantly affected by the land price. Hedonic price approach is proven to be able to accommodate the aspects which are taken into consideration of landowners in assessing the land assets. The spatial effect is spatial dependency in the form of spatial lag in which the land price at a location is spatially correlated with the land price at another location nearby. Spatial hedonic price model is better in explaining the relationship between land price and the characteristics compared to classical hedonic price models. Distribution patterns of land price are in line with spatial econometrics results in which high land prices tend to cluster in Beji, Cinere, Pancoran, Mas, Cimanggis, and Sukmajaya subdistricts. Meanwhile, in Sawangan, Bojongsari, and Cipayung subdistricts, land prices are relatively low.