

Karakteristik spasial dari faktor faktor yang mempengaruhi harga tanah perkotaan di Indonesia studi kasus di Surabaya Jawa Timur = The spatial pattern of urban land prices determination in Indonesia the case of Surabaya East Java / Puspa Anggraini

Puspa Anggraini, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20365381&lokasi=lokal>

Abstrak

ABSTRAK

Tesis ini bertujuan menguji faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah yang dikaitkan dengan karakteristik spasial perkotaan di salah satu kota terpadat di Indonesia yaitu Surabaya. Menggunakan pendekatan harga pasar, penelitian ini mencakup 14 spasial variabel dan 4 non spasial variabel. Hasil dari penelitian menunjukkan jarak dari pusat kota merupakan variabel penentu harga tanah di Surabaya. Hasil tersebut sesuai dengan penelitian-penelitian sebelumnya yang mengambil kasus di Boston, Dallas dan Jakarta. Akan tetapi, nilai R² dari hasil regresi harga tanah dan pusat kota cukup kecil yang menunjukkan bahwa struktur kota di Surabaya mengikuti kota polisentris atau kota multi-nuclei. Hal tersebut juga mengkonfirmasi bahwa terdapat desentralisasi di aktivitas ekonomi perokotaan.

Principal component analysis (PCA) digunakan karena terdapat multicollinearity. Hasil regresi dengan PCA menunjukkan bahwa terdapat 4 independen variabel yang significant yaitu PCA 1 (pusat kota), PCA 4 (periphery area), zoning untuk industri dan jalan kolektor. Selain periphery area, hasil-hasil yang lain didukung oleh analisis deskripsi dan penelitian sebelumnya. Hal tersebut dimungkinkan karena PCA 2 meliputi variabel-variabel yang naik dan turun dengan jarak. Harga tanah di variabel-variabel sekitar pusat kota atau PCA 1 cenderung semakin turun jika semakin jauh dari pusat kota. Untuk variabel zoning, koefisien area industri memiliki tanda negatif yang menandakan bahwa zoning ini memiliki nilai yang lebih murah dibandingkan untuk zona perdagangan/jasa. Koefisien untuk jalan kolektor memiliki tanda positif mengindikasikan bahwa bidang tanah di tepi jalan dihargai lebih mahal dibandingkan berlokasi dekat jalan lokal.

<hr>

ABSTRACT

This paper aims to examine the determinants of land prices linked to the spatial pattern of urban area in one of the largest city in Indonesia that is Surabaya. By using market-prices approach, this research incorporates 14 spatial variables and 4 non-spatial variables. The findings indicate that proximity to city centre is still significant in determining land prices in Surabaya. It fits with empirical findings from previous study such as Boston Dallas and Jakarta.

Nevertheless, the R-squared of land prices and CBD is quite small indicating the urban structure in this city likely follow the polycentric city or multi-nuclei city. It also confirms that there is a decentralisation in urban economic activities in Surabaya.

Due to multicollinearity problem, regression in this research using four principal components. The result show that there are four significant independent variables which are first principle component (central area), fourth principle component (outer area), zoning for industry and collector road. Beside outer area, all the results can be supported by the descriptive analysis and previous studies. It is likely because the second component the consist of variables that tend to fall and rise with distance. In addition, land prices in central area tend to decline with distance. In term of zoning, industrial area has negative sign implying that this zoning has lower prices compared to trading/service zone. Coefficient for collector road has positive sign indicating that land plot in front of this road is appreciated higher values than located near local road.