

Kesesuaian pola harga tanah di Kota Bogor dengan teori alonso = The suitability of land prices pattern in Bogor with Alonso theory

Deasyana Kusuma Pratiwi, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20368453&lokasi=lokal>

Abstrak

Meningkatnya jumlah penduduk berdampak pada meningkatnya kebutuhan penduduk akan tanah, seperti untuk tempat bermukim dan tempat usaha. Ketersediaan tanah yang jumlahnya terbatas akan diperebutkan oleh penduduk untuk bisa memperoleh keuntungan yang maksimal. Persaingan tersebut secara tidak langsung akan menjadikan nilai dan harga tanah meningkat. Teori mengenai harga tanah di perkotaan dikembangkan oleh William Alonso. Dalam teorinya, Alonso mengemukakan bahwa harga tanah akan semakin menurun dengan menjauhnya jarak suatu lokasi terhadap CBD. Kondisi tersebut ditunjukkan dalam kurva Bid Rent Curve (BRC), dimana retail akan membentuk kurva yang paling curam, sedangkan permukiman akan membentuk kurva yang paling landai. Untuk membuktikan kesesuaian pola harga tanah yang terbentuk di Kota Bogor dengan Teori Alonso, maka dilakukan deskripsi mengenai harga tanah secara keruangan berdasarkan faktor-faktor pembentuk harga tanahnya, kemudian membandingkan pola harga tanah yang terbentuk di Kota Bogor dengan kurva BRC. Hasilnya, terdapat perbedaan bentuk kurva kecenderungan harga tanah Kota Bogor dengan kurva BRC. Hal tersebut menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara pola harga tanah yang terbentuk di Kota Bogor dengan Teori Alonso. Ketidaksesuaian tersebut disebabkan karena adanya penyimpangan yang disebabkan oleh persebaran retail sekunder dan tingkat aksesibilitas.

Increasing population gives effect with the increasing demand of land for housing or business. High demand of land, but limited supply makes people are trying to get the greatest benefit of it. The competition in getting the land makes land value and land prices are increasing. Theory, which is telling about land prices in urban areas, is developed by William Alonso. In his theory, Alonso told about land prices will decrease when the land is far from the CBD. This condition is shown in Bid Rent Curve (BRC). The steepest curve is made by retail and on the other hand the most gradual curve is made by the settlement. This research is using descriptive spatial explanation about land prices based on land prices forming to prove between the land price pattern in Bogor with Alonso's theory is suitable and then to compare the land price pattern in Bogor with BRC. The result is a land price pattern in Bogor with Alonso's theory doesn't fit each other. Unsuitable reality with theory is because of deviation that forms because of the distribution secondary retail and accessibility.