

## Dampak sebaran penduduk dan aktivitas masyarakat terhadap harga tanah di Provinsi DKI Jakarta = The impact of population distribution and economic activity towards land value in Capital City of Jakarta

Mayrina Damayanti, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20455997&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implikasi kenaikan harga tanah yang dipengaruhi sebaran penduduk dan aktivitas masyarakat terhadap kebijakan penyediaan rumah susun yang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah. Faktor yang diuji adalah sebaran penduduk dan karakteristik daerah dalam mempengaruhi pembentukan harga tanah menurut NJOP di DKI Jakarta. Data yang digunakan adalah jumlah kepadatan penduduk Tahun 2010 dan 2015, serta Potensi Desa Tahun 2014 jumlah pasar dan stasiun di 261 kelurahan di DKI Jakarta yang bersumber dari Badan Pusat Statistik. Penelitian ini menggunakan dua metode analisis, yaitu analisis statistik deskriptif dan ekonometrika spasial.

Dari hasil analisis spasial ekonometrika didapatkan beberapa hasil.

Pertama, daerah dengan harga tanah yang tinggi High High/HH cenderung berdekatan dengan daerah yang harga tanahnya tinggi pula, begitu pun sebaliknya daerah dengan harga tanah rendah Low Low/LL .

Kedua, terdapat juga daerah dengan harga tanah tinggi yang dikelilingi daerah dengan harga tanah rendah, contohnya Kelapa Gading yang dikelilingi Koja dan Cilincing.

Ketiga, pola keterkaitan spasial harga tanah dipengaruhi peruntukkan zonasi areanya, dimana daerah HH didominasi perkantoran dan LL didominasi pemukiman.

Keempat, model spatial lag lebih dapat menjelaskan variasi estimasi harga tanah dimana kepadatan penduduk dan pasar dengan bangunan non permanen negatif signifikan, dan jumlah stasiun positif signifikan mempengaruhi harga tanah. Sedangkan variabel pasar dengan bangunan permanen dan semi permanen tidak signifikan.

Kelima, pengaruh negatif signifikan antara kepadatan penduduk dan pasar non permanen terhadap harga tanah diartikan bahwa tingkat harga tanah yang stagnan cenderung tinggi karena minimnya pemanfaatan lahan ditambah pengaruh variabel kontrol pasar dan stasiun, ini berimplikasi terhadap sulitnya penyediaan lahan untuk rumah susun.

Keenam, peningkatan kepadatan penduduk ditambah keberadaan variabel kontrol menyebabkan tekanan pemukiman yang menimbulkan eksternalitas negatif berupa pemukiman kumuh.

Berdasarkan hasil temuan penelitian ini, rekomendasi kebijakan yang dapat diberikan adalah membangun rumah susun di area padat penduduk dan dekat dengan pusat kegiatan, sehingga tidak menjauhkan masyarakat dari tempat berkegiatan, seperti Koja, Cilincing, Pesanggrahan, Tebet dan Johar Baru.

Kerjasama dengan BUMN dan BUMD juga perlu dilakukan untuk membantu penyelesaian penyediaan lahan yang sulit akibat harga tanah yang tinggi, seperti pembangunan rusun terintegrasi dengan stasiun Tanjung Barat dan Kalideres. Potensi keberadaan pemukiman kumuh juga harus menjadi perhatian dalam penyediaan rumah layak huni.

<hr>This thesis aims to investigate the impact of increasing land value affected by population distribution

and economic activity towards local government's policy regarding the supply of public vertical housing which following written rule of spatial planning. The premise used in this study is that factors such as population distribution and local characteristics affect in shaping land value of property tax NJOP in Jakarta. Data used in this study are citizen density during the period of 2010 to 2015, and village potential number of market and station in 2014 that consist of 261 sub districts in Jakarta. I use two methods of analyses, which are statistical descriptive and spatial econometric.

There are a few findings.

First, area with high land value High High HH are tends to have a close proximity with another high land value area, and vice versa for area with low land value Low Low LL .

Second, there are also area with high land value surrounded by area with low land value, for example Kelapa Gading which area surrounded by Koja and Cilincing.

Third, land value's spatial dependence pattern affected by its zoning, where HH area dominated with business area and LL area dominated with residential area.

Fourth, variation in estimation of land values are more explained in spatial lag model, in which I find citizen density and market with non permanent building have negative significant effect, and the number of station have positive significant effect on land value. Whereas, market with permanent and semi permanent building are not significant.

Fifth, such negative significant relationship could be defined as static land value, particularly on high density area due to lack of land utilization added with control variables market and station influence. This could lead to land supply problems for public vertical housing.

Sixth, an increase in citizen density added with control variables cause pressure in residential area and led to negative externality in the form of slum area.

Based on these findings, following policy direction could be considered is to build public vertical housing on high density area and one which has close proximity to central business districts, thus would not alienate citizens from their economic activity, such as area in Koja, Cilincing, Pesanggrahan, Tebet and Johar Baru. Local government could also cooperate with Nation Owned Enterprise BUMN and Regional Owned Enterprise BUMD to help solving difficulty of land supply due to high land value, with the building integrated to station. It could take place in Tanjung Barat and Kalideres station. The existence of slum area should also be taken into account in the supply of livable housing.