

## ABSTRAK

Nama : **GUSTI ARVIANTY**  
Program Studi : Kajian Pengembangan Perkotaan  
Judul : **PENGARUH REVITALISASI FASILITAS FISIK TERHADAP NILAI ASET PRODUKTIVITAS KEBUN DKI JAKARTA (Studi Kasus : Lahan Kebun Pembibitan Pertanian dan kehutanan propinsi DKI Jakarta)**

Perkembangan kota-kota besar di Indonesia sejak 1990-an hingga sekarang mencerminkan perkembangan fisik kota yang lebih banyak ditentukan oleh sarana dan prasarana yang ada. Pembangunan kota cenderung meminimalkan ruang terbuka hijau dan menghilangkan wajah alam. Lahan-lahan bertumbuhan banyak dialihfungsikan menjadi kawasan infrastruktur perkotaan. Pertumbuhan populasi penduduk DKI Jakarta yang tinggi membutuhkan pemenuhan akan permukiman, sarana dan prasarana kehidupan penduduk kota yang layak. Keadaan lingkungan perkotaan menjadi berkembang secara ekonomi, namun menurun secara ekologi. Ruang terbuka hijau (RTH) DKI Jakarta merupakan aset pemerintah daerah yang dikelola oleh beberapa instansi salah satunya Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta yang mengelola aset berupa lahan seluas 114, 22 ha yang terletak di 19 lokasi instalasi kebun bibit dan tersebar di 4 (empat) wilayah kotamadya DKI Jakarta (Selatan, Timur, Utara dan Barat) serta di Pulau Tidung Kabupaten Administratif Kepulauan Seribu. Kebun bibit merupakan unsur ruang terbuka hijau yang produktif atau menghasilkan seperti bibit tanaman buah, tanaman hias, anggrek dan sayuran dan bernilai ekonomis, ekologis, dan sosial. Setiap kawasan yang sudah ditetapkan peruntukannya sebagai ruang terbuka hijau seperti lahan kebun pembibitan sebaiknya ditetapkan dengan peraturan daerah untuk menghindari konversi lahan atau peruntukan yang tidak sesuai di masa yang akan datang. Tujuan dari penelitian adalah :1).Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi produktivitas masing-masing kebun bibit sesuai peruntukan dan fungsinya akibat adanya kegiatan revitalisasi fasilitas kebun, 2) Mengetahui preferensi masyarakat dalam mempertahankan keberadaan dan fungsi kebun bibit sebagai kawasan ruang terbuka hijau di DKI Jakarta. Berdasarkan hasil analisa dan pembahasan diketahui bahwa revitalisasi fasilitas fisik dalam bentuk kegiatan pengurangan, pemagaran, jalan setapak, pembangunan green house, lathhouse, sere, sprinkle dan deep well serta vegetasi (tanaman) kebun bibit secara bersama-sama tidak berpengaruh terhadap peningkatan produktivitas Sedangkan preferensi berupa nilai kesediaan membayar atau WTP yang bersedia dikorbankan masyarakat dalam mempertahankan fungsi dan keberadaan kebun bibit dipengaruhi oleh tingkat pendidikan dan pendapatan masyarakat semakin tinggi tingkat pendidikan dan pendapatan masyarakat maka nilai WTP yang diberikan juga akan meningkat .

### **Kata Kunci :**

Revitalisasi, Kebun Bibit, Produktivitas, *Willingness to Pay* dan Ruang Terbuka Hijau

## ABSTRACT

Name : **GUSTI ARVIANTY**  
Study Program : Urban Studies  
Title : **REVITALIZATION EFFECT OF PHYSICAL FACILITY ON ASSET VALUE OF NURSERY PRODUCTIVITY IN SPECIAL CAPITAL REGION OF JAKARTA (Case Study: Agricultural and Forestry Nurseries of DKI Jakarta Province)**

The development of DKI Jakarta tends to minimize green open space and diminish natural appearance. Many planted areas are functionally transferred into urban infrastructure areas. This is caused by high population growth in DKI Jakarta, which requires fulfillment of feasible settlement area, facility and infrastructure of the urban inhabitants. The condition of urban environment improves in terms of economy, but degrades in terms of ecology. In anticipating degradation to urban physical environment, the government has been making effort to optimize the existing green areas such as revitalization of nursery. Nursery is an element of cultivated open green space with economic, ecological and social values. Nursery produces plants seeds of fruit plants, ornamental plants, orchids, and protective plants. Since 2004, revitalization to nursery has been conducted. Such effort of revitalization, however, has not given maximum result in accordance with the target and investment conducted. In the framework of increasing efficiency and effectiveness of nursery revitalization, we need to see the of effectiveness of impact of farm physical facility development/repair on productivity and use of nursery environment for the surrounding community. This research is aimed to identify the factors unified as the activity of revitalization of nursery physical and supporting facilities that influence the level of farm productivity, and to find out community preference in maintaining the existence and function of nursery as green open space area in DKI Jakarta. Revitalization of physical facility and level of productivity are obtained from the result of survey and documents applying multiple linear regression analysis. Next, result of *WTP* is obtained from result of interview and questionnaire provided to the community around nursery, by applying method of *contingent value*. Result of discussion shows that revitalization of physical facilities in the form of activities of filling up, fencing, path making, green house construction, lathhouse, sere, sprinkle, and deep well as well as procurement of seed farm plants together does not have an impact on productivity. Partially, however, the activity of revitalization by filling up, fencing, path making, sere construction, sprinkle, deep well and procurement of nursery plants has an impact on productivity increase. Meanwhile, community preference in determining the paying-preparedness value be sacrificed in maintaining the function and existence of seed farm as green open area is influenced by level of education and income. The higher the level of education and income of the community, values of being prepared to pay will increase. Therefore, every area whose allocation has been determined as green open space such as seed farm area is better stipulated in regional regulation to avoid improper land conversion or allocation in the future.

**Key words:**

Revitalization, nursery, productivity, willingness to pay and green public space.

## DAFTAR ISI

<b>RIWAYAT HIDUP</b>	
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>iv</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH</b> .....	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR RUMUS</b> .....	<b>xv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xvi</b>
<b>1. PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Perumusan Masalah .....	6
1.3 Tujuan Penelitian .....	8
1.4 Manfaat Penelitian .....	8
1.5 Ruang Lingkup Penelitian .....	8
1.5.1 Lingkup Wilayah Penelitian.....	8
1.5.2 Lingkup Materi .....	9
1.6 Batasan Penelitian .....	10
1.7 Sistematika Penulisan .....	11
1.8 Tahapan Penelitian .....	12
<b>2. TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>13</b>
2.1 Studi literatur.....	13
2.1.1 Kota Sebagai Lingkungan Binaan (Buatan).....	13
2.1.2 Aktivitas Perkotaan ( <i>Urban Activity</i> ).....	15
2.1.3 Penggunaan Lahan Perkotaan ( <i>Urban Land Use</i> ).....	16
2.1.4 Ruang Terbuka Hijau Perkotaan .....	18
2.1.5 Fungsi Tanaman Bagi Kawasan Perkotaan.....	21
2.1.6 Kebun Bibit .....	22
2.1.7 Kebun Bibit Sebagai Aset Ruang Terbuka Hijau Perkotaan ....	24
2.1.8 Nilai Lingkungan (Valuasi).....	29
2.2 Hipotesis Kerja.....	34
2.3 Kerangka Teori .....	35
<b>3. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN</b> .....	<b>36</b>
3.1 Posisi Geografis dan Administratif .....	36
3.2 Gambaran Kebun Bibit Pemerintah Provinsi DKI Jakarta .....	37
3.3 Kondisi Umum Kebun Bibit Pertanian dan Kehutanan DKI Jakarta..	39
3.3.1 Distribusi dan Ukuran .....	40
3.3.2 Jenis Tanaman yang Dikembangkan.....	42
3.3.3 Fasilitas Penunjang atau Sarana dan Prasarana Kebun Bibit...	45

3.4	Karakteristik Wilayah, Pemanfaatan Ruang dan Lingkungan Kebun Bibit .....	48
<b>4.</b>	<b>METODOLOGI PENELITIAN .....</b>	<b>52</b>
4.1	Desain Penelitian.....	52
4.2	Teknik Sampling dan Sampel .....	53
4.3	Metode Pengumpulan Data .....	55
4.3.1	Data Sekunder .....	56
4.3.2	Data Primer .....	56
4.4	Defenisi Operasional .....	58
4.5	Metode Pengolahan dan Analisis Data .....	61
4.5.1	Identifikasi Pengaruh Revitalisasi Fasilitas Fisik Terhadap Produktivitas Kebun Bibit.....	61
4.5.2	Untuk Mengetahui Manfaat Ekologi Kebun Bibit .....	63
<b>5.</b>	<b>HASIL ANALISIS .....</b>	<b>65</b>
5.1	Identifikasi Kegiatan Revitalisasi yang Mempengaruhi Produktivitas Kebun .....	65
5.1.1	Analisis Deskriptif .....	65
5.1.2	Analisis Statistik (Regresi).....	74
5.2	Preferensi Masyarakat Terhadap Manfaat Ekologis Kebun Bibit sebagai Kawasan Ruang Terbuka Hijau .....	80
5.2.1	Analisis Deskriptif (Karakteristik Responden) .....	80
5.2.2	Identifikasi Preferensi Responden Terhadap Kebun Bibit.....	84
5.2.3	Analisis Kesiediaan Membayar ( <i>Willingness to Pay</i> ).....	88
5.2.4	Analisis Regresi <i>Willingness to Pay</i> .....	94
<b>6.</b>	<b>PEMBAHASAN .....</b>	<b>99</b>
6.1	Identifikasi Pengaruh Revitalisasi Fasilitas Fisik Terhadap Produktivitas Kebun.....	99
6.1.1	Faktor <i>Site</i> (Tapak/Lokasi) Kebun Bibit.....	100
6.1.2	Faktor Peralatan (Perlengkapan) Kebun Bibit .....	101
6.1.3	Faktor Bangunan (Gedung) Kebun Bibit .....	102
6.1.4	Faktor Vegetasi Kebun Bibit.....	103
6.2	Nilai <i>Willingness to pay</i> dari Keberadaan dan Fungsi Kebun Bibit sebagai Kawasan Ruang Terbuka Hijau .....	104
6.3	Kendala Penelitian .....	107
<b>7.</b>	<b>KESIMPULAN DAN IMPLIKASI .....</b>	<b>108</b>
7.1	Kesimpulan .....	108
7.2	Implikasi.....	109
7.3	Saran-saran.....	110
	<b>DAFTAR REFERENSI .....</b>	<b>111</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.	Persentase (%) Penggunaan Tanah di DKI Jakarta Tahun 2005 .	17
Tabel 3.1	Jumlah dan Kepadatan Penduduk Provinsi DKI Jakarta Tahun 2006 .....	37
Tabel 3.2	Persebaran Kebun-kebun Bibit Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta sebagai Lokasi Penelitian .....	41
Tabel 3.3	Proyeksi Produksi Bibit Tanaman yang Dihasilkan Kebun Bibit Tahun 2001 - 2010 .....	43
Tabel 3.4	Jumlah Produksi/Perbanyakan Bibit Tanaman Kebun Bibit Tahun 2002 - 2006 .....	44
Tabel 3.5	Jumlah Distribusi Bibit Tanaman oleh Kebun Bibit Kepada Masyarakat .....	45
Tabel 3.6	Jumlah dan Kondisi Fasilitas Fisik Prasarana Kebun Bibit Tahun 2007 .....	46
Tabel 4.1	Daftar Jumlah Responden yang Digunakan dalam Penelitian.....	55
Tabel 4.2	Defenisi Operasional dan Variabel Penelitian .....	59
Tabel 5.1	Pembangunan Fasilitas Fisik atau Penunjang <i>Site</i> (Tapak/ Lokasi) dari Tahun 2004 - 2006.....	66
Tabel 5.2	Identifikasi Hasil Pengolahan Data Responden Terhadap Aspek <i>Site</i> (Tapak/Lokasi) .....	67
Tabel 5.3	Pembangunan Fasilitas Fisik Bangunan (Gedung) dari Tahun 2004 - 2006 .....	68
Tabel 5.4	Identifikasi Hasil Pengolahan Data Responden Terhadap Aspek Bangunan (Gedung) ).....	69
Tabel 5.5	Pembangunan Fasilitas Fisik Peralatan (Perlengkapan) dari Tahun 2004 - 2006 .....	70
Tabel 5.6	Identifikasi Hasil Pengolahan Data Responden Terhadap Aspek Peralatan (Perlengkapan) .....	71
Tabel 5.7	Fasilitas Pengadaan Tanaman dari Tahun 2004 - 2006 .....	72

Tabel 5.8	Identifikasi Hasil Pengolahan Data Responden Terhadap Aspek Vegetasi (Tanaman) .....	73
Tabel 5.9	Identifikasi Hasil Pengolahan Data Responden Terhadap Pengelolaan (Kinerja) Kebun .....	73
Tabel 5.10	Hasil Uji Nilai Determinasi yang Disesuaikan ( <i>Adjusted R<sup>2</sup></i> ) .....	76
Tabel 5.11	Hasil Uji F Terhadap Tingkat Produktivitas .....	77
Tabel 5.12	Hasil Analisis Regresi Berdasarkan Nilai Koefisien Variabel (Uji t) .....	77
Tabel 5.13	Tingkat Pendapatan Responden Penelitian (Masyarakat).....	83
Tabel 5.14	Identifikasi Hasil Jawaban Responden Terhadap Keberadaan dan Fungsi Kebun Bibit bagi Masyarakat Sekitarnya.....	87
Tabel 5.15	Analisa WTP Terhadap Fungsi dan Keberadaan Kebun Bibit di Setiap Kawasan Kebun .....	95
Tabel 6.1	Kegiatan Revitalisasi yang Berpengaruh Terhadap Tingkat Produktivitas .....	99
Tabel 6.2	Kesediaan Membayar (WTP) Masyarakat Dalam Mempertahankan Fungsi dan Keberadaan Kebun Bibit .....	106

## DAFTAR GAMBAR

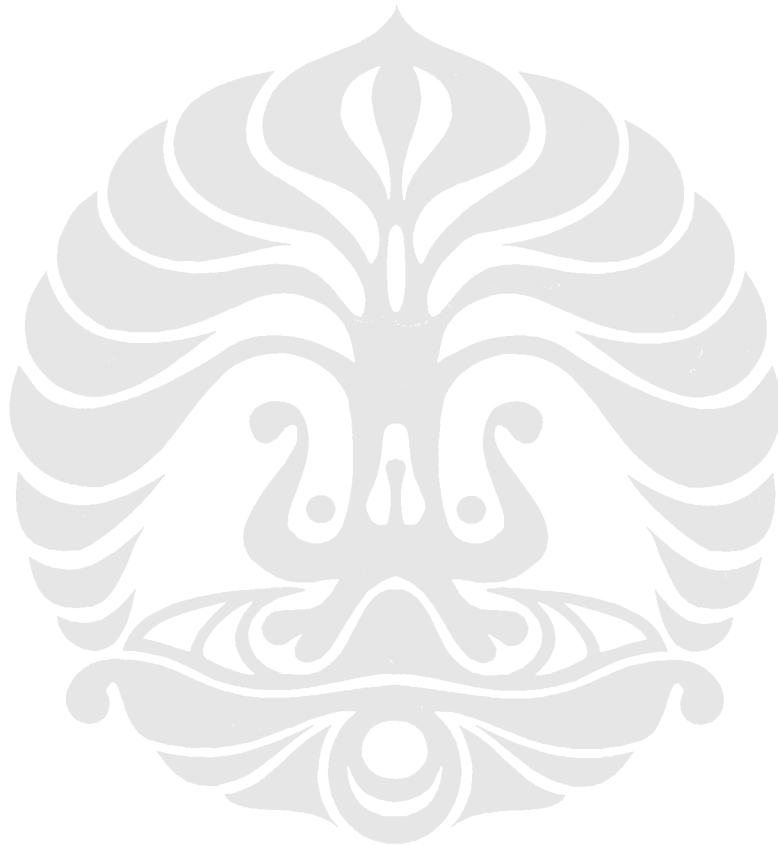
Gambar 1.	Bagan Alir Tahapan Penelitian .....	12
Gambar 2.1.	Proses Pemantauan (Monitoring) Kinerja Aset .....	27
Gambar 2.2.	Inti Organisasi Produktif .....	28
Gambar 2.3.	Hubungan Fasilitas dan Kinerja .....	28
Gambar 2.4.	Klasifikasi Valuasi Non Market .....	31
Gambar 2.5.	Kerangka Teori.....	35
Gambar 3.1.	Lokasi dan Luas Kebun Bibit yang Dikelola oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.....	38
Gambar 3.2.	Bagan Struktur Organisasi UPT BBI Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta.....	39
Gambar 3.3.	Proporsi Jenis Tanaman yang Dikembangkan .....	42
Gambar 3.4.	Beberapa Bentuk Kegiatan Revitalisasi Fasilitas Fisik Terhadap Kebun Bibit .....	51
Gambar 4.	Desain Penelitian atau Alur Kerangka Pemikiran.....	53
Gambar 5.	Tingkat Pendidikan Responden (Instansi Terkait dan Pengelola Kebun Bibit .....	66
Gambar 5.1.	<i>Scatter Plot</i> untuk Menentukan Heteroskedastisitas Produktivitas .....	75
Gambar 5.2.	Karakteristik Umur Responden Penelitian (Masyarakat).....	81
Gambar 5.3.	Karakteristik Jenis Kelamin Responden Penelitian (Masyarakat) .....	81
Gambar 5.4.	Tingkat Pendidikan Responden (Masyarakat) .....	82
Gambar 5.5.	Jenis Pekerjaan Responden Penelitian (Masyarakat).....	82
Gambar 5.6.	Tingkat Pendapatan Responden di Setiap Lokasi Kebun Bibit.....	84

Gambar 5.7.	Manfaat Tanaman (Pohon) dalam Pengisian Ruang Terbuka Hijau Perkotaan.....	85
Gambar 5.8.	Manfaat Keberadaan Kebun Bibit bagi Masyarakat Kawasan Sekitarnya.....	86
Gambar 5.9.	Fungsi Kebun Bibit Bagi Lingkungan .....	86
Gambar 5.10.	Kesediaan Membayar Responden ( <i>willingness to pay</i> ) untuk Mempertahankan Keberadaan Kebun Bibit sebagai RTH .....	89
Gambar 5.11.	Kesediaan Membayar Responden ( <i>willingness to pay</i> ) untuk Mempertahankan Keberadaan Kebun Bibit sebagai Tempat Rekreasi.....	90
Gambar 5.12.	Kesediaan Membayar Responden ( <i>willingness to pay</i> ) untuk Mempertahankan Keberadaan Kebun Bibit sebagai Sarana Pendidikan.....	91
Gambar 5.13.	Kesediaan Membayar Responden ( <i>willingness to pay</i> ) untuk Mempertahankan Keberadaan Kebun Bibit sebagai Sarana Penyuluhan Lingkungan.....	92
Gambar 5.14.	Kesediaan Membayar Responden ( <i>willingness to pay</i> ) untuk Mempertahankan Keberadaan Kebun Bibit sebagai Pemberi Kesejukan dan Kenyamanan.....	93
Gambar 5.15.	Kesediaan Membayar Responden ( <i>willingness to pay</i> ) untuk Mempertahankan Keberadaan Kebun Bibit sebagai Pemasok Tanaman Penghijauan Perkotaan.....	94
Gambar 5.16	<i>Scatter Plot</i> untuk Menentukan Heteroskedastisitas WTP kebun .....	98
Gambar 6.	Kesediaan Membayar Responden ( <i>willingness to pay</i> ) untuk Mempertahankan Keberadaan Kebun Bibit .....	105



## DAFTAR RUMUS

Rumus 2.1	Fungsi <i>Willingness to Pay</i> (kesediaan membayar) .....	33
Rumus 2.2	Model Persamaan WTP <sub>total</sub> Kebun Bibit .....	34
Rumus 5.	Model Persamaan WTP Hasil Analisis Regresi .....	96



## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Peta Pengembangan Kawasan Hijau DKI Jakarta Berdasarkan RTRW 2010
- Lampiran 2. Pengembangan Ruang Terbuka Hijau DKI Jakarta Berdasarkan Kondisi Eksisting 2007 dan Target RTRW 2010
- Lampiran 3. Daftar Inventaris Barang/Tanah Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta Tahun 2007
- Lampiran 4. Bagan Susunan Organisasi Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta
- Lampiran 5. Jumlah Pohon Induk dan Calon Pohon Induk yang Dikembangkan di Masing-masing Kebun Bibit Tahun 2007
- Lampiran 6. Hasil Analisa Regresi Berganda Terhadap Produktivitas Kebun Bibit
- Lampiran 7. Hasil Analisa Regresi Berganda *Willingness to Pay* (WTP) terhadap Fungsi dan Keberadaan Kebun Bibit
- Lampiran 8. Nilai *Willingness to Pay* (Kesediaan Berkorban) Masyarakat di Sekitar Kawasan Kebun Bibit dalam Mempertahankan Fungsi dan Keberadaan Kebun
- Lampiran 9. Kuesioner untuk Instansi Terkait dan Pengelola Kebun
- Lampiran 10. Kuesioner untuk Masyarakat
- Lampiran 11. Panduan Kuesioner untuk Wawancara Terhadap Pakar