

PENGARUH KEBERADAAN KOTA MANDIRI *SUMMARECON* TERHADAP DINAMIKA HARGA LAHAN DI KOTA BEKASI

Oleh

Syifa Alfiyah

13/347237/GE/07499

INTISARI

Kota Mandiri *Summarecon* di dalam Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2011 tentang RTRW Kota Bekasi termasuk ke dalam kawasan peruntukan permukiman yang terstruktur melalui pendekatan kawasan siap bangun. Seiring meningkatnya pertumbuhan penduduk dan perekonomian di Kota Bekasi, investor mulai tertarik untuk membangun perumahan *elite* berbasis kota mandiri

Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui distribusi harga lahan di sekitar Kota Mandiri *Summarecon*, mengidentifikasi dinamika pengaruh Kota Mandiri *Summarecon* terhadap harga lahan, dan mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kota Bekasi. Metode yang digunakan adalah kuantitatif. Pengambilan sampel dilakukan secara *purposive sampling* dengan sumber datanya adalah orang yang melakukan transaksi jual beli di tahun 2017 dengan menyebarkan 83 kuesioner dalam 3 (tiga) Zona yang di-*buffer* dari Kota Mandiri *Summarecon* dan *in-depth interview* ke instansi kelurahan serta pemerintahan.

Hasil dari penelitian ini adalah faktor yang mempunyai hubungan dengan harga lahan yaitu jarak dari stasiun kereta api, fasilitas kesehatan, sentra niaga, dan industri. Sedangkan jarak dari fasilitas pendidikan dan pemerintahan tidak memiliki hubungan terhadap harga lahan. Keberadaan Kota Mandiri *Summarecon* memberikan pengaruh yang signifikan terhadap harga lahan. Dinamika yang terjadi sebelum dan sesudah adanya *Summarecon* memperlihatkan bahwa pada tahun 2017 persebaran harga lahan dari kelas tinggi menyebar di sekitar Kota Mandiri *Summarecon*, sedangkan pada tahun 2009 persebaran harga lahan mengelompok di pusat kota. Faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kota Bekasi yaitu jarak dari Kota Mandiri *Summarecon* dan NJOP. Kedua variabel independen tersebut memberikan pengaruh terhadap harga lahan sebesar 66%.

Kata kunci : Pengaruh, Perumahan *elite*, Harga Lahan, Kota Mandiri Summarecon

INFLUENCE OF KOTA MANDIRI SUMMARECON ON LAND PRICE DYNAMICS IN BEKASI

By

Syia Alfiah

13/347237/GE/07499

ABSTRACT

Kota Mandiri Summarecon in the Government Regulation No. 13/2011 about neighborhood and hamlet, Bekasi, includes to the area for settlement designation that is structured through ready to build approach. Along with the population growth and economics in Bekasi, investors are interest to build elite residence based on independence city.

The purpose of this research is to know distribution of land charge around Kota Mandiri Summarecon, identifying dynamics influence Kota Mandiri Summarecon towards land charge, and knowing many factor which influence land charge in Bekasi. Method that is used in this research are quantitative analysis. Sampling is done by purposive sampling as for the data are people who make transaction in 2017 by spreading 83 questionnaires in 3 (three) zones which buffered from Kota Mandiri Summarecon and in-depth interview to urban village and government agencies.

The result of this research is the factor that relates to the price of land that is the distance from the railway station, the hub of wellness facilities, Commerce, and industry. While the range of education facilities and the Government does not have a relationship towards the price of the land. The existence of Independent City Summarecon give significant effects against the price of the land. The dynamics that occur before and after the existence of Summarecon showed that in the year 2017 land price distribution of high class spread around the city Independently Summarecon, while in 2009 the land price distribution clumped in downtown. The most influence factor towards land charge in the research area is distance from Kota Mandiri Summarecon and NJOP (The sale value of the tax object) which gives an effect of 66%.

Keywords: *Influence, Elite Residence, Land Charge, Kota Mandiri Summarecon*