

ANALISIS PERKEMBANGAN PASAR PROPERTI DI SEKITAR TEBET ECO PARK BERDASARKAN KORELASI JARAK DAN TINGKAT INFLASI

Nico Febrianto Komala¹⁾, Regina Suryadjaja^{2)*}, Priyendiswara Agustina Bella³⁾

¹⁾Program Studi S1 PWK, Fakultas Arsitektur, Perencanaan, dan Real Estat,
Universitas Tarumanagara, Jakarta
Email: nicofebrianto30@gmail.com

^{2)*} Program Studi S1 PWK, Fakultas Arsitektur, Perencanaan, dan Real Estat,
Universitas Tarumanagara, Jakarta
Email: reginas@untar.ac.id

^{3)*} Program Studi S1 PWK, Fakultas Arsitektur, Perencanaan, dan Real Estat,
Universitas Tarumanagara, Jakarta
Email: priyendiswaraa@ft.untar.ac.id

*Penulis Korespondensi: reginas@untar.ac.id

Masuk: 07-11-2025, revisi: 07-01-2026, diterima untuk diterbitkan: 28-04-2026

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dinamika pasar properti di sekitar Tebet Eco Park (TEP) pasca revitalisasi dengan merujuk pada teori hedonic pricing yang menyatakan bahwa nilai properti dipengaruhi oleh karakteristik lokasi dan keberadaan amenitas perkotaan seperti ruang publik (Anderson & West, 2006). Fokus penelitian adalah hubungan antara jarak properti terhadap taman dan perubahan nilai jual tanah dalam konteks inflasi sektor perumahan di DKI Jakarta. Metode yang digunakan adalah pendekatan kuantitatif melalui analisis korelasi Pearson untuk mengukur hubungan antara jarak dan harga tanah, serta analisis deskriptif untuk membandingkan kenaikan harga tanah dengan tingkat inflasi perumahan. Data diperoleh dari sampel properti di kawasan Tebet Timur dan Tebet Barat pada dua periode, yaitu 2018–2019 dan 2024–2025. Hasil analisis menunjukkan adanya hubungan negatif yang kuat antara jarak properti terhadap Tebet Eco Park dengan harga tanah, dengan nilai koefisien korelasi $r = -0,7659$ pada periode 2018–2019 dan $r = -0,7313$ pada periode 2024–2025. Namun, kenaikan harga tanah di kawasan studi hanya mencapai 7,69% selama periode 2018–2025, lebih rendah dibandingkan inflasi sektor perumahan DKI Jakarta sebesar 15,24%. Temuan ini menunjukkan bahwa pengaruh Tebet Eco Park terhadap nilai pasar properti bersifat moderat dan belum menjadi faktor dominan dalam dinamika pasar properti perkotaan.

Kata kunci: inflasi; korelasi harga tanah; pasar properti; revitalisasi; Tebet Eco Park

Abstract

This study examines property market dynamics around Tebet Eco Park (TEP) following its revitalization, drawing on hedonic pricing theory, which argues that property values are influenced by locational characteristics and urban amenities such as public open spaces (Anderson & West, 2006). The study focuses on the relationship between property distance to the park and changes in land prices within the context of housing sector inflation in DKI Jakarta. A quantitative approach was applied using Pearson correlation analysis to measure the relationship between distance and land prices, supported by descriptive analysis comparing land price growth with housing inflation. Data were collected from property samples in Tebet Timur and Tebet Barat for two periods, 2018–2019 and 2024–2025. The results show a strong negative correlation between distance from Tebet Eco Park and land prices, with correlation coefficients of $r = -0.7659$ and $r = -0.7313$. However, land price growth in the study area reached only 7.69% during 2018–2025, remaining below the

housing sector inflation rate of 15.24%. These findings indicate that while Tebet Eco Park functions as an urban amenity, its impact on property values remains moderate.

Keywords: *inflation; land price Correlation; Property Market; Revitalization; Tebet Eco Park*

1. PENDAHULUAN

Perkembangan pasar properti di kota besar seperti Jakarta menunjukkan dinamika yang terus berubah seiring dengan pertumbuhan penduduk, peningkatan kebutuhan ruang, dan perkembangan fasilitas perkotaan. Nilai tanah dan bangunan tidak hanya menjadi cerminan aktivitas ekonomi, tetapi juga menggambarkan arah perkembangan kawasan perkotaan. Di wilayah padat seperti Jakarta Selatan, perubahan fungsi dan intensitas penggunaan lahan sering diikuti oleh pergerakan nilai properti yang fluktuatif, baik di kawasan permukiman maupun di area dengan potensi komersial yang tinggi. Fenomena ini memperlihatkan bagaimana pasar properti di Jakarta sangat responsif terhadap perubahan kondisi lingkungan perkotaan.

Salah satu kawasan yang menarik untuk diamati adalah Tebet, yang dalam beberapa tahun terakhir mengalami peningkatan aktivitas pembangunan dan perbaikan fasilitas publik. Kehadiran Tebet Eco Park menjadi salah satu faktor yang turut membentuk identitas baru kawasan ini sebagai lingkungan perkotaan yang lebih tertata dan memiliki daya tarik tersendiri. Di sekitar taman tersebut, mulai bermunculan berbagai aktivitas yang berhubungan dengan sektor properti, seperti renovasi bangunan, perubahan fungsi lahan menjadi tempat usaha, hingga peningkatan permintaan terhadap properti residensial maupun komersial. Fenomena ini menunjukkan bahwa dinamika pasar properti di kawasan sekitar Tebet tidak hanya dipengaruhi oleh faktor lokasi strategis, tetapi juga oleh perkembangan lingkungan yang terus berlangsung. Kondisi tersebut menjadi alasan mengapa studi mengenai pasar properti di kawasan ini penting untuk dilakukan, guna memahami bagaimana nilai dan potensi lahan di area perkotaan berkembang seiring dengan perubahan karakter kawasan.

Latar Belakang

Pasar properti merupakan indikator penting dalam memahami dinamika ekonomi perkotaan karena nilai tanah dan bangunan tidak hanya mencerminkan mekanisme permintaan dan penawaran, tetapi juga persepsi masyarakat terhadap kualitas lingkungan, aksesibilitas, serta daya tarik suatu kawasan. Dalam teori ekonomi perkotaan dan perencanaan kota, nilai properti dipengaruhi oleh berbagai faktor lokasi, termasuk fungsi lahan, intensitas aktivitas, konektivitas, dan keberadaan amenitas perkotaan seperti ruang terbuka hijau (Anderson & West, 2006; Cho et al., 2006; Cho et al., 2020). Sejumlah studi empiris menunjukkan bahwa ruang terbuka hijau dapat meningkatkan nilai properti di kawasan perkotaan padat karena berfungsi sebagai ruang rekreasi, penyeimbang lingkungan terbangun, serta peningkat kualitas hidup (Cebula, 2009; Cape Ann Economics, 2003). Namun, dampak tersebut bersifat kontekstual dan tidak selalu seragam, karena dipengaruhi oleh karakter taman, tingkat kepadatan kawasan, serta fungsi dominan wilayah sekitarnya (Bottero et al., 2022).

Selain berdampak pada nilai properti, literatur juga menunjukkan bahwa pembangunan dan revitalisasi ruang publik berperan dalam membentuk dinamika aktivitas ekonomi dan komersialisasi kawasan. Lim et al. (2013) serta Özdemir & Selçuk (2017) menjelaskan bahwa intervensi pemerintah berupa pembangunan taman kota dan peningkatan kualitas pedestrian meningkatkan volume pejalan kaki, yang selanjutnya mendorong pertumbuhan perdagangan dan jasa di sekitarnya. Di sisi lain, kawasan dengan daya tarik awal dan biaya sewa relatif rendah juga dapat berkembang menjadi pusat aktivitas komersial baru seiring perubahan gaya hidup

masyarakat perkotaan (Gonzalez & Waley, 2013; Jeong et al., 2015; Johnson, 2024). Dalam konteks Jakarta sebagai kota metropolitan dengan kepadatan tinggi, hubungan antara revitalisasi ruang publik, perubahan penggunaan lahan, aktivitas ekonomi, dan nilai pasar properti masih menunjukkan hasil yang beragam dan memerlukan kajian empiris berbasis konteks lokal. Oleh karena itu, revitalisasi Tebet Eco Park sejak tahun 2021 menjadi relevan untuk dikaji lebih lanjut guna memahami sejauh mana penataan ulang ruang publik mempengaruhi perubahan spasial dan ekonomi kawasan Tebet serta implikasinya terhadap pasar properti di Jakarta Selatan.

Rumusan Permasalahan

Berdasarkan fenomena perkembangan kawasan Tebet pasca penataan ulang Tebet Eco Park, permasalahan utama yang diangkat dalam penelitian ini berfokus pada dinamika pasar properti di area sekitarnya. Perubahan fungsi ruang dan meningkatnya aktivitas kawasan mendorong munculnya potensi pergeseran nilai tanah yang perlu dikaji lebih mendalam. Dalam konteks tersebut, penelitian ini menyoroti bagaimana keberadaan ruang publik seperti Tebet Eco Park dapat mempengaruhi nilai properti melalui mekanisme pasar dan persepsi terhadap kualitas lingkungan perkotaan.

Permasalahan yang menjadi fokus penelitian ini adalah belum adanya bukti empiris yang kuat mengenai sejauh mana kedekatan properti terhadap Tebet Eco Park berpengaruh terhadap nilai tanah di sekitarnya, serta bagaimana kecenderungan harga tersebut jika dibandingkan dengan tingkat inflasi sektor perumahan di Jakarta. Fenomena ini menarik untuk dikaji karena dapat memberikan gambaran mengenai sensitivitas pasar properti terhadap perubahan lingkungan perkotaan. Dengan demikian, penelitian ini menekankan pentingnya pemahaman hubungan antara revitalisasi ruang publik dan perkembangan nilai pasar properti sebagai dasar pertimbangan dalam perencanaan dan pengelolaan kawasan perkotaan.

Tujuan

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis dan mengidentifikasi sejauh mana kedekatan lokasi properti terhadap Tebet Ecopark setelah dilakukan penataan ulang mempengaruhi nilai pasar properti di sekitarnya. Penelitian ini tidak hanya berfokus pada pengaruh jarak secara fisik, tetapi juga pada perubahan persepsi dan daya tarik kawasan sebagai dampak dari peningkatan kualitas ruang publik. Dengan mengevaluasi hubungan antara variabel-variabel tersebut, penelitian ini berupaya memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai bagaimana keberadaan dan peningkatan kualitas taman kota dapat berkontribusi terhadap dinamika harga tanah dan properti di kawasan perkotaan.

Selain itu, penelitian ini diharapkan mampu mengidentifikasi sejauh mana revitalisasi Tebet Eco Park berperan sebagai katalis dalam meningkatkan nilai ekonomi lingkungan sekitarnya, termasuk potensi kenaikan harga properti sebagai salah satu indikatornya. Temuan penelitian ini dapat menjadi masukan penting bagi pemerintah, perencana kota, serta pelaku industri properti dalam merumuskan kebijakan dan strategi pengembangan kawasan yang berkelanjutan, sekaligus mempertegas pentingnya ruang publik berkualitas dalam menciptakan lingkungan perkotaan yang menarik, bernilai, dan layak huni.

2. KAJIAN LITERATUR

Pada dasarnya, kawasan yang mengalami komersialisasi baru dan menunjukkan pertumbuhan aktivitas perdagangan dan jasa dapat muncul pada dua tipe lokasi yang berbeda. Tipe pertama umumnya berada di area yang mengalami peningkatan volume pejalan kaki akibat adanya intervensi pemerintah melalui proyek perbaikan dan pengembangan perkotaan, seperti

pembangunan ruang terbuka hijau, penataan taman kota, atau program pedestrianisasi (Lim et al., 2013; Özdemir & Selçuk, 2017). Tipe kedua merupakan kawasan yang telah memiliki daya tarik awal, seperti pasar tradisional atau kantong komersial berskala kecil dengan harga sewa relatif rendah, yang kemudian berkembang menjadi pusat kafe dan restoran populer seiring perubahan preferensi gaya hidup masyarakat perkotaan (Gonzalez & Waley, 2013; Jeong et al., 2015; Johnson, 2024). Kedua tipe kawasan ini menunjukkan bahwa peningkatan kualitas ruang publik dan dinamika ekonomi lokal memiliki hubungan yang erat dalam membentuk pola komersialisasi dan intensitas aktivitas kawasan.

Dalam konteks tersebut, keberadaan ruang terbuka hijau tidak hanya berperan sebagai pemicu aktivitas ekonomi, tetapi juga berdampak pada nilai properti di sekitarnya. Berbagai studi menunjukkan bahwa ruang terbuka hijau memiliki pengaruh signifikan terhadap harga lahan dan properti perkotaan. Cebula (2009) menemukan bahwa rumah yang bersebelahan dengan taman di kawasan padat dapat memiliki nilai hingga 14% lebih tinggi, karena taman berfungsi sebagai ruang rekreasi dan penyeimbang lingkungan terbangun. Temuan serupa juga diungkapkan oleh Cape Ann Economics (2003), yang menyatakan bahwa properti dalam radius sekitar 60 meter dari taman mengalami peningkatan nilai yang lebih besar dibandingkan properti yang lebih jauh, terutama di kawasan dengan kepadatan tinggi. Namun demikian, sejumlah penelitian menegaskan bahwa dampak ekonomi ruang terbuka hijau bersifat kontekstual. Cho et al. (2006) serta Anderson & West (2006) menjelaskan bahwa pengaruh positif taman lebih terasa di kawasan perkotaan padat dibandingkan wilayah pinggiran dengan ketersediaan lahan privat yang luas. Selain itu, Bottero et al. (2022) menekankan bahwa karakter dan fungsi taman turut menentukan besaran dampaknya, di mana taman alami cenderung meningkatkan nilai properti, sedangkan taman dengan aktivitas olahraga intensif berpotensi menimbulkan dampak negatif akibat gangguan lalu lintas dan kebisingan.

3. METODE

Metode penelitian yang digunakan ialah metode deskriptif kualitatif dengan jenis data yang digunakan untuk membantu proses analisis berupa data primer dan sekunder. Pada penelitian ini terdapat dua metode yang digunakan yaitu metode pengumpulan data dan metode pengolahan data.

Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan data sekunder, yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung melalui berbagai sumber perantara. Data tersebut mencakup literatur ilmiah, artikel, jurnal, laporan resmi, serta basis data yang relevan dengan topik penelitian. Penggunaan data sekunder bertujuan untuk memperoleh informasi pendukung yang dapat memperkuat analisis mengenai dinamika pasar properti di sekitar Tebet Eco Park.

Metode Pengolahan Data

Metode pengolahan data dalam penelitian ini menggunakan dua pendekatan utama, yaitu analisis statistik deskriptif dan analisis korelasi. Analisis statistik deskriptif digunakan untuk menyajikan dan menggambarkan data dalam bentuk yang lebih sederhana dan mudah dipahami, seperti variasi harga tanah dan jarak properti terhadap Tebet Eco Park. Pendekatan ini membantu peneliti merangkum karakteristik data serta memberikan dasar rasional dalam proses pengukuran yang berbasis angka (James & Simister, 2020).

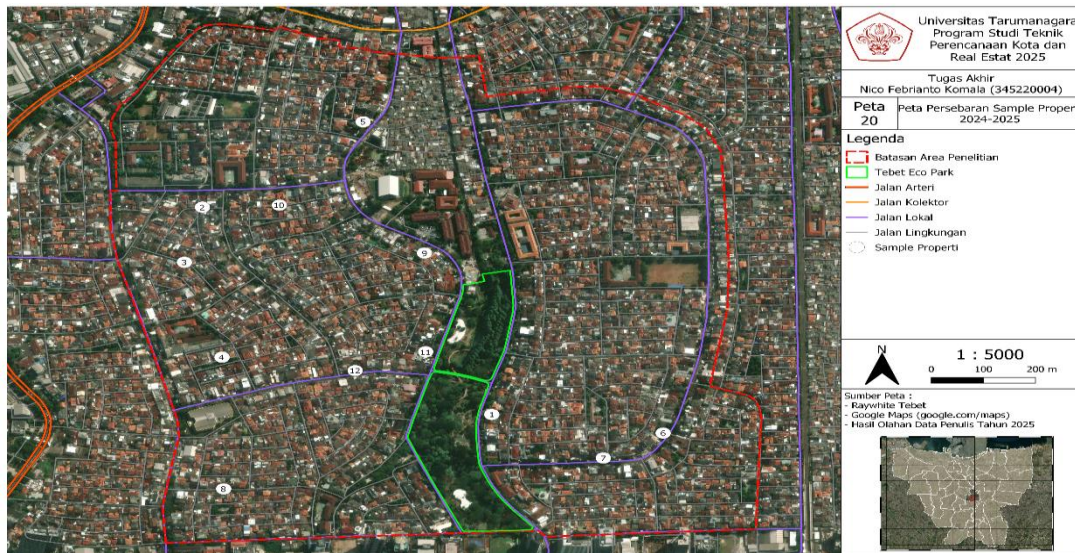
Sementara itu, analisis korelasi digunakan untuk mengukur tingkat hubungan antara dua variabel, yaitu jarak properti dan nilai harga tanah. Nilai koefisien korelasi (r) yang berkisar antara -1 hingga $+1$ menunjukkan arah dan kekuatan hubungan antar variabel. Nilai positif

menandakan hubungan searah, sedangkan nilai negatif menunjukkan hubungan berlawanan arah (Creswell & Creswell, 2023). Dengan metode ini, penelitian dapat menjelaskan sejauh mana kedekatan properti dengan Tebet Eco Park mempengaruhi nilai lahannya, serta mengidentifikasi apakah hubungan tersebut bersifat kuat, lemah, atau tidak signifikan.

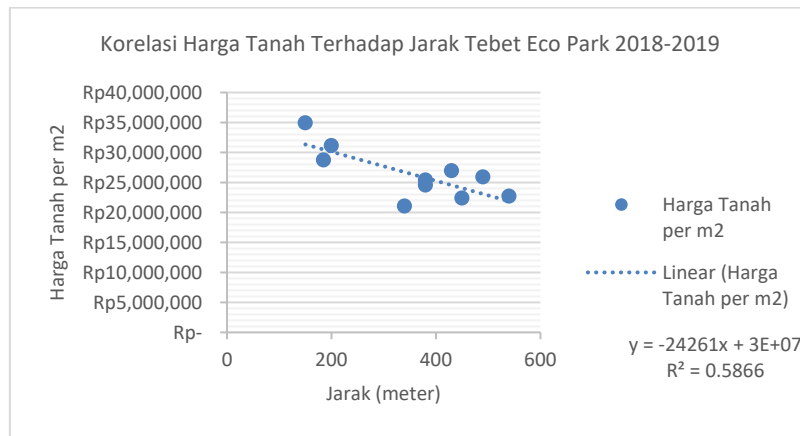
4. DISKUSI DAN HASIL



Gambar 1. Peta Sebaran Sampel Properti Tahun 2018-2019
Sumber: Olahan Data Penulis, 2025



Gambar 2. Peta Sebaran Sample Properti Tahun 2024-2025
Sumber: Olahan Data Penulis, 2025

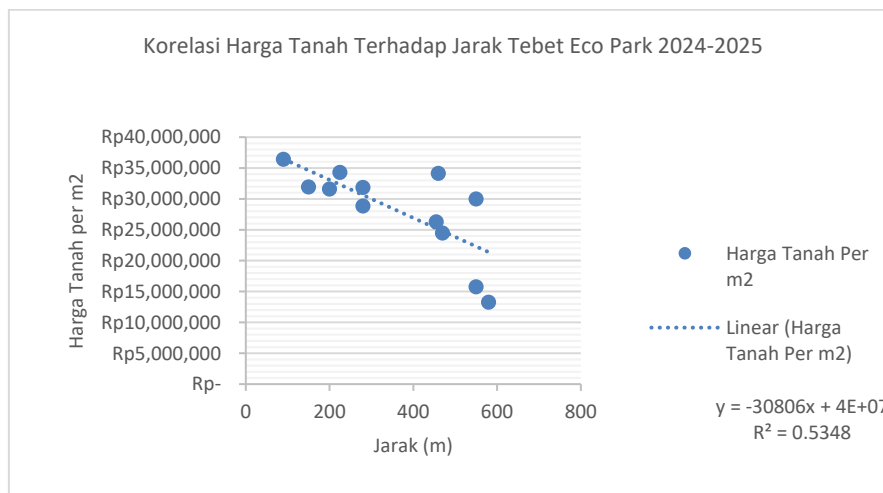


Gambar 3. Korelasi Harga Tanah Terhadap Jarak Tebet Eco Park 2018-2019
Sumber: Olahan Data Penulis, 2025

Data pada grafik di atas menampilkan daftar sepuluh properti yang berlokasi di kawasan Tebet Timur dan Tebet Barat dengan tahun bangunan antara 1980 hingga 2019. Setiap properti memiliki variasi luas tanah antara 90 m² hingga 615 m², dengan harga tanah per meter persegi yang berkisar antara Rp21.066.000 hingga Rp34.926.829. Lokasi properti berada pada jarak antara 150 hingga 600 meter dari Tebet Eco Park, sehingga data ini dapat digunakan untuk melihat hubungan antara jarak dengan nilai harga tanah.

Berdasarkan hasil perhitungan korelasi, diperoleh nilai $r = -0,7659$, yang menunjukkan adanya hubungan negatif yang kuat antara jarak properti terhadap Tebet Eco Park dengan harga tanah per meter persegi. Artinya, semakin dekat lokasi properti ke taman, maka harga tanah per meter persegi cenderung lebih tinggi.

Hal ini juga terlihat pada grafik Korelasi Harga terhadap Jarak Tebet Eco Park Tahun 2018–2019, di mana titik-titik data membentuk pola menurun seiring bertambahnya jarak dari taman. Persamaan garis regresi yang dihasilkan adalah $y = -24261x + 3E+07$ dengan nilai $R^2 = 0,5866$, yang berarti sekitar 58,66% variasi harga tanah dapat dijelaskan oleh jarak terhadap Tebet Eco Park.



Gambar 4. Korelasi Harga Tanah Terhadap Jarak Tebet Eco Park 2024-2025
Sumber: Olahan Data Penulis, 2025

Data pada grafik di atas menampilkan daftar dua belas properti yang berlokasi di kawasan Tebet Timur dan Tebet Barat pada periode 2024–2025. Properti-properti tersebut terdiri dari rumah tinggal dan beberapa bidang tanah kosong, dengan luas tanah yang bervariasi antara 82 m² hingga 675 m². Tahun pembangunan bangunan tercatat mulai dari 1980 hingga 2024, menunjukkan adanya kombinasi antara bangunan lama, rumah renovasi, dan bangunan baru. Harga tanah per meter persegi pada periode ini berada di kisaran Rp15.757.576 hingga Rp36.412.037, dengan rata-rata berada di atas Rp28 juta/m². Lokasi properti berjarak antara 150 hingga 600 meter dari Tebet Eco Park, yang menjadi variabel penting dalam melihat hubungan antara jarak dan harga tanah.

Hasil analisis korelasi menunjukkan nilai $r = -0,7313$, yang menandakan adanya hubungan negatif yang kuat antara jarak properti terhadap Tebet Eco Park dengan harga tanah per meter persegi. Dengan kata lain, semakin dekat suatu properti dengan taman, maka harga tanahnya cenderung lebih tinggi. Hal ini juga tergambar dalam grafik Korelasi Harga Properti terhadap Jarak Tebet Eco Park Tahun 2024–2025, di mana tren garis regresi memiliki kemiringan negatif dengan persamaan $y = -30806x + 4E+07$ dan nilai $R^2 = 0,5348$. Artinya, sekitar 53,48% variasi harga tanah dapat dijelaskan oleh faktor jarak dari taman.

Secara umum, data tersebut memperlihatkan bahwa properti di sekitar Jl. Tebet Timur Raya dan Jl. Tebet Barat Raya, yang memiliki jarak lebih dekat dengan taman (sekitar 150–200 meter), menunjukkan nilai tanah tertinggi pada periode ini. Hal ini menggambarkan adanya pergeseran nilai pasar yang terus meningkat di kawasan sekitar taman, sejalan dengan perbaikan fasilitas lingkungan dan peningkatan aktivitas kawasan pasca revitalisasi Tebet Eco Park.

Tabel 1. Inflasi IHK Sektor Perumahan dan Utilitas DKI Jakarta

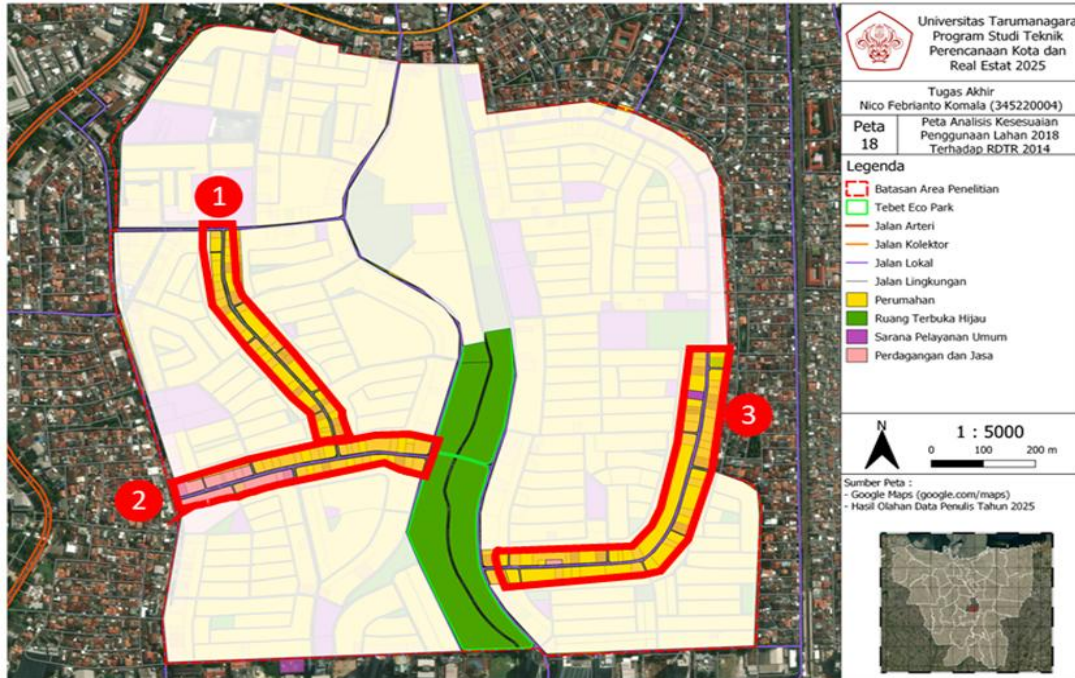
| Tahun | IHK Perumahan |
|----------------------|---------------|
| Jan-Sep 2025 | 4,16% |
| 2024 | 0,62% |
| 2023 | 0,34% |
| 2022 | 3,86% |
| 2021 | 0,25% |
| 2020 | 0,35% |
| 2019 | 2,67% |
| 2018 | 2,99% |
| Total Inflasi | 15,24% |

Sumber: Badan Pusat Statistik, 2018-2025

Dari hasil perbandingan dengan data Badan Pusat Statistik (BPS), diketahui bahwa tingkat kenaikan harga tanah di sekitar Tebet Eco Park hanya sebesar 7,69% selama periode 2018–2025, sedangkan tingkat inflasi sektor perumahan DKI Jakarta mencapai 15,24% pada periode yang sama. Hal ini menunjukkan bahwa revitalisasi Tebet Eco Park belum memberikan dampak signifikan terhadap peningkatan nilai lahan di sekitarnya, dan pergerakan harga tanah masih mengikuti tren inflasi umum.

Perubahan RDTR DKI Jakarta 2022 menunjukkan adanya campur tangan pemerintah yang signifikan dalam mengarahkan dinamika pemanfaatan ruang di sekitar Tebet Eco Park. Berdasarkan temuan, penyesuaian zonasi yang mulai mengakomodasi fungsi perdagangan dan jasa pada beberapa koridor utama Tebet memberikan dasar regulatif bagi terjadinya alih fungsi lahan pasca revitalisasi taman. Revitalisasi Tebet Eco Park meningkatkan intensitas aktivitas dan

arus pengunjung, sementara RDTR berperan sebagai instrumen yang melegitimasi perubahan tersebut secara formal. Dengan demikian, perubahan penggunaan lahan yang terjadi di kawasan studi tidak dapat dipahami semata-mata sebagai respons pasar, melainkan sebagai hasil interaksi antara intervensi fisik ruang publik dan kebijakan tata ruang yang adaptif terhadap dinamika aktivitas perkotaan.



Gambar 5. Peta Analisis Kesesuaian Penggunaan Lahan 2018 Terhadap RDTR 2014
Sumber: Olahan Data Penulis, 2025



Gambar 6. Peta Analisis Kesesuaian Penggunaan Lahan 2025 Terhadap RDTR 2022
Sumber: Olahan Data Penulis, 2025

Di sisi lain, hasil analisis menunjukkan bahwa peran pemerintah melalui RDTR bersifat mengarahkan sekaligus membatasi dinamika kawasan. Meskipun terjadi peningkatan aktivitas perdagangan dan jasa di sekitar Tebet Eco Park, kebijakan pengendalian intensitas

pembangunan yang tercermin dalam pengaturan KDB, KLB, dan fungsi lahan menyebabkan tidak terjadinya lonjakan pembangunan maupun kenaikan nilai properti yang signifikan. Kondisi ini tercermin dari kenaikan harga tanah di kawasan studi yang masih berada di bawah tingkat inflasi sektor perumahan DKI Jakarta. Secara keseluruhan, temuan tersebut mengindikasikan bahwa pengaruh ruang terbuka hijau terhadap nilai properti bersifat kontekstual dan bergantung pada faktor sosial-ekonomi, lokasi, serta daya dukung infrastruktur kawasan. Hasil ini sejalan dengan pandangan Anderson dan West (2006) serta Bottero et al. (2022) yang menyatakan bahwa kedekatan dengan taman di kawasan perkotaan padat dapat meningkatkan nilai properti, namun tidak selalu menjadi faktor dominan dalam menentukan harga pasar jika dibandingkan dengan kondisi ekonomi makro dan dinamika pasar properti lokal.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis, dapat disimpulkan bahwa kedekatan terhadap Tebet Eco Park memiliki pengaruh terhadap nilai harga tanah di sekitarnya, namun pengaruh tersebut bersifat terbatas dan belum dominan. Nilai korelasi negatif yang kuat menunjukkan bahwa semakin dekat lokasi properti dengan taman, semakin tinggi harga tanah per meter perseginya. Namun demikian, nilai determinasi yang hanya sekitar 50% menandakan bahwa variasi harga tanah tidak sepenuhnya ditentukan oleh kedekatan dengan taman, melainkan juga dipengaruhi oleh faktor lain seperti aksesibilitas, fungsi lahan, intensitas aktivitas ekonomi, serta kondisi pasar properti secara umum.

Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa peranan pemerintah, khususnya melalui kebijakan RDTR DKI Jakarta 2022, bersifat mengarahkan sekaligus membatasi dinamika kawasan. Penyesuaian zonasi yang mengakomodasi fungsi perdagangan dan jasa memungkinkan terjadinya peningkatan aktivitas ekonomi di sekitar Tebet Eco Park, namun pengaturan KDB, KLB, dan intensitas pemanfaatan lahan menahan terjadinya lonjakan pembangunan dan spekulasi lahan. Hal ini tercermin dari kenaikan harga tanah di kawasan studi yang hanya sebesar 7,69% selama periode 2018–2025, masih berada di bawah inflasi sektor perumahan DKI Jakarta sebesar 15,24%.

Saran

Berdasarkan temuan tersebut, pemerintah daerah disarankan untuk terus memperkuat peran ruang terbuka hijau sebagai bagian dari strategi pengembangan kawasan perkotaan yang berkelanjutan. Revitalisasi taman perlu diintegrasikan secara lebih komprehensif dengan kebijakan tata ruang, transportasi, dan pengendalian aktivitas komersial agar dampak positif terhadap ekonomi lokal dapat dioptimalkan tanpa mendorong tekanan spekulatif pada pasar properti. Selain itu, evaluasi berkala terhadap implementasi RDTR diperlukan untuk memastikan bahwa kebijakan yang diterapkan tetap adaptif terhadap dinamika kawasan di sekitar ruang publik strategis seperti Tebet Eco Park.

REFERENSI

- Anderson, S. T., & West, S. E. (2006). Open space, residential property values, and spatial context. *Regional Science and Urban Economics*, 36(6), 773–789. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2006.03.007>
- Badan Pusat Statistik (BPS) DKI Jakarta. (2025). *Inflasi dan Indeks Harga Konsumen (IHK) DKI Jakarta 2018–2025*. Jakarta: BPS Provinsi DKI Jakarta.
- Bottero, M., Caprioli, C., Dell'Anna, F., & Mondini, G. (2022). Economic evaluation of green areas and their impact on property values: Evidence from Brisbane, Australia. *Land Use Policy*, 112, 105848. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105848>

- Cape Ann Economics. (2003). The impact of parks on property values: A review of the empirical evidence. Tallahassee: Leon County Government.
- Cebula, R. J. (2009). The potential role of parks in enhancing urban property values: Evidence from Savannah, Georgia. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 38(4), 341–356.
- Cho, S.-H., Bowker, J. M., & Park, W. M. (2006). Measuring the contribution of water and green space amenities to housing values: An application and comparison of spatially weighted hedonic models. *Journal of Agricultural and Resource Economics*, 31(3), 485–507.
- Cho, S. H., Kim, S. G., & Roberts, R. K. (2020). Amenities, accessibility, and housing values. *Journal of Regional Analysis and Policy*, 50(1), 1–15.
- Creswell, J. W., & Creswell, J. D. (2023). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches* (6th ed.). Thousand Oaks, CA: SAGE Publications.
- Gonzalez, S., & Waley, P. (2013). Traditional retail markets: The new gentrification frontier?. *Antipode*, 45(4), 965–983. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8330.2012.01040.x>
- James, G., & Simister, J. (2020). *Quantitative methods for social science research*. London: Routledge.
- Jeong, J. S., García-Moruno, L., Hernández-Blanco, J., & Jaraíz-Cabanillas, F. J. (2015). An operational method to supporting siting decisions for sustainable rural second home planning. *Land Use Policy*, 41, 550–560. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2014.08.012>
- Johnson, K. (2024). *Urban lifestyle and the rise of café-based work culture*. Routledge.
- Lim, H., Kim, J., Potter, S., & Park, J. (2013). Walkability, land use, and value capture: A case study of pedestrianization. *Transport Policy*, 29, 219–229. <https://doi.org/10.1016/j.tranpol.2013.06.002>
- Özdemir, D., & Selçuk, M. (2017). Transformation of urban public spaces and retail development. *Cities*, 62, 1–9. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2016.11.007>