

BAB IV HASIL DAN ANALISIS PENELITIAN

Pada bab 4 ini peneliti akan menjabarkan hasil dari data yang sudah didapatkan mengenai segala aspek yang dibutuhkan untuk melakukan analisis penelitian. Data ini diambil dengan melakukan wawancara kepada 2 agen properti, yaitu *Ray White*, dan *Era Radiant*. Pertanyaan mengenai data ini dibagi menjadi 4 tema, antara lain kenaikan harga tanah yang dipengaruhi oleh *developer* besar, pengaruh harga menurut teori hedonis, investasi dan spekulatif *buying*, serta *post sub urbanization*.

4.2.1. Deskripsi Objek Penelitian

4.1.1. Gambaran Umum Harga Tanah/Nilai Tanah di Tangerang Selatan

Objek pada penelitian ini adalah nilai atau harga tanah yang ada di setiap kecamatan yang ada di Tangerang Selatan. Tangerang Selatan memiliki 7 kecamatan antara lain, Kecamatan Setu, Kecamatan Serpong, Kecamatan Pamulang, Kecamatan Ciputat, Kecamatan Ciputat Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kecamatan Serpong Utara.

PETA WILAYAH KOTA TANGERANG SELATAN
MAP OF TANGERANG SELATAN MUNICIPALITY



Gambar 4. 1 Peta Wilayah Kota Tangerang Selatan
Sumber: Sumber: (BPS Kota Tangerang Selatan, 2023)

Nilai atau harga tanah yang akan digunakan pada penelitian ini akan dibagi menjadi 2 tipe dengan menggunakan harga tanah sesuai dengan luas tanah 60 m² sebagai harga tanah terendah dan luas rumah 250 m² sebagai harga tanah tertinggi di Tangerang Selatan. Hal ini dikarenakan dengan menggunakan perbedaan luas ini akan mencerminkan kompleksitas serta karakteristik properti. Harga tanah ini diambil dari portal jual beli properti yang digunakan sebagai acuan antara lain rumah123.com, lamudi.co.id, olx.co.id, pinhome.id. Dari portal jual beli properti tersebut, peneliti kemudian melakukan olahan kembali untuk menyaring harga tanah berdasarkan luas yang digunakan pada penelitian ini.

Tabel 4. 1 Data Harga Tanah di Tangerang Selatan
HARGA TANAH DI TANGERANG SELATAN

KECAMATAN	LUAS 60 M ²	LUAS 250 M ²
Serpong Utara	219 juta	2,4 M
Serpong	180 juta	5 M
Pondok Aren	225 juta	5,3 M
Ciputat	210 juta	2,1 M
Ciputat Timur	390 juta	3,5 M
Setu	250 juta	1,1 M
Pamulang	180 juta	1,1 M

Sumber: Olahan Penulis yang terlampir pada lampiran 12, 2024

Berdasarkan data yang ada pada tabel di atas, masih ditemukan harga tanah terendah di kecamatan Serpong serta kecamatan Pamulang dengan harga tanah 180 juta. Sedangkan untuk harga tanah tertinggi terdapat di kecamatan Pondok Aren yang mencapai harga 5,3 M. Untuk melengkapi objek penelitian ini, pengambilan data akan dilakukan dengan wawancara 2/3 orang agen properti dengan 4 tema pertanyaan antara lain:

- Kenaikan harga tanah yang di pengaruhi oleh *developer* besar
- Pengaruh harga menurut teori hedonis yang terdiri dari :
 - Faktor lokasi
 - Faktor fasilitas/infrastruktur
 - Persepsi masyarakat

- Investasi dan *speculative buying*
- *Post Sub Urbanization*

4.1.2. Data Narasumber

Pada bagian profil narasumber ini akan dijelaskan mengenai latar belakang dari setiap narasumber pada penelitian ini yang meliputi jenis kelamin, status pekerjaan, dan jadwal wawancara yang dilakukan.

Tabel 4. 2 Data Narasumber Penelitian

Narasumber	Jenis Kelamin	Status Pekerjaan	Hari	Waktu
Narasumber 1	Wanita	Agen Properti <i>Ray White Bintaro Trade Center</i>	Sabtu, 18 November 2023	11.00
Narasumber 2	Laki – Laki	Agen Properti <i>Century 21</i>	Sabtu, 02 Desember 2023	15.00

Sumber: Peneliti 2023

Tabel 4.1 merupakan tabel yang berisikan profil dari 2 narasumber pada penelitian ini. Narasumber yang dipilih merupakan agen properti yang bekerja di 2 perusahaan berbeda. Pemilihan narasumber di dua tempat yang berbeda ini dimaksudkan untuk mendapatkan jawaban dengan perspektif berbeda. Narasumber berasal dari kantor agen properti *Ray White* dan kantor agen properti *Century 21*. Narasumber 1 merupakan agen properti yang telah menerima penghargaan “*Rookie of The Biannual National*” *Rank 1* tahun 2020. Sedangkan untuk narasumber 2 merupakan Senior Marketing *Executive* dan Master *Bronze* di *Century 21 Prima Arcade 2*. Agen properti ini dipilih sebagai narasumber dengan pertimbangan keduanya dapat memberikan informasi yang sesuai karena agen properti merupakan orang yang terjun langsung ke lapangan dalam hal jual beli tanah maupun perumahan. *Ray White* dan *Century 21* dipilih sebagai salah satu kantor properti yang sebagai narasumber karena kantor properti ini sudah sangat berpengalaman dalam bidang properti.

4.2.2. Pembahasan dan Analisis

4.2.1. Tema 1: Kenaikan Harga Tanah Yang Dipengaruhi Oleh Developer Besar

Tangerang Selatan menjadi salah satu kota alternatif pilihan masyarakat dalam membeli sebuah hunian atau tempat tinggal. Salah satu penyebab masyarakat mulai beralih ke kota Tangerang Selatan karena harga rumah di Jakarta sudah tidak terjangkau. Beralihnya masyarakat ke kota ini membuat harga tanah serta harga rumah mengalami kenaikan. Berdasarkan data dari Lamudi.co.id pada tahun 2022 harga rumah mengalami kenaikan sebesar 1,21%, dengan harga tanah menembus Rp. 16,7 juta/m². Pada Laporan Tren Pasar Properti semester I-2022, tercatat bahwa Tangerang Selatan berada pada peringkat ketujuh dalam pencarian kota terpopuler dengan pertumbuhan rata – rata 3,51% dalam periode April – Mei 2022 (Petriella, 2022). Melihat banyaknya minat masyarakat untuk membeli properti di Tangerang Selatan, saat ini muncul perumahan – perumahan besar yang dikelola oleh para *developer* swasta.

Dari uraian di atas membuat Tangerang Selatan saat ini terus mengalami perkembangan yang sangat baik. Salah satu perkembangan yang terjadi adalah saat ini mulai terbangun perumahan yang tertata rapi. Menurut Kepala Dinas Sumber Daya Air Bina Marga Bina Konstruksi (DSDABMBK) Kota Tangerang Selatan, Robby Cahyadi 70% lahan di Tangerang Selatan sudah dimiliki oleh swasta dan pengembang. Menurut narasumber 1 yang merupakan agen properti, *developer* swasta menjadi salah satu penyebab kenaikan harga tanah di Tangerang Selatan.

“Salah satu penyebab kenaikan harga tanah di Tangerang Selatan itu juga dapat disebabkan oleh developer swasta yang membawa nama besar bagi wilayah tersebut”. (Narasumber 1, 2023)

Menurut Barlow yang dikutip oleh Raymond Y. C. Tse dalam jurnal *Urban Studies* menyatakan bahwa harga rumah yang tinggi telah menaikkan harga tanah, karena pengembang masih menggunakan metode tawar-menawar di pasar tanah (Tse R. Y., 1997). Dalam jurnal tersebut juga dikatakan bahwa pengendalian pertumbuhan dicapai dengan pengurangan izin kepadatan pembangunan yang mampu meningkatkan biaya pengembangan yang dibayar oleh pembangun, atau

tim peraturan yang dirancang untuk menunda pembangunan. Salah satu cara pemerintahan untuk mencapai hal tersebut dengan bekerja sama dengan pengembang swasta untuk mempercepat pembangunan infrastruktur daerah tersebut (Tse R. Y., 1997). Menurut Tse, jika pengembang ini tidak dapat segera menjual asetnya dan mendapatkan kembali investasinya, mereka akan menanggung risiko lebih besar dan menanggung biaya bunga yang lebih tinggi. Namun, jika harga rumah dan tanah meningkat pesat, pengembang merasa semakin mahal untuk menambah cadangan lahan mereka. Perbankan lahan yang dilakukan oleh pengembang bertindak sebagai penyangga terhadap fluktuasi harga di pasar tanah terbuka dan membantu mengatasi fluktuasi harga tanah.

Pada jurnal tersebut dijelaskan bahwa terdapat argumen strategi pemasaran yang diadopsi oleh beberapa pengembang properti yaitu dengan melepaskan tanah dalam jumlah yang sangat kecil. Hal ini akan menimbulkan kesan artifisial kekurangan, mengurangi pilihan, meningkatkan persaingan, dan akan mendistorsi informasi pasar. Namun, menjual dalam jumlah kecil pun merupakan hal yang umum dilakukan dalam pasar tanah. Taktiknya berguna bagi pengembang yang mencoba menguji tanggapan pembeli, untuk membangun sentiment positif dan memaksimalkan keuntungan dengan meningkatkan harga pada *batch* berikutnya.

Di Tangerang Selatan sendiri, seperti yang dijelaskan sebelumnya bahwa hampir 70% lahannya sudah dikuasai oleh swasta dan pengembang juga melakukan taktik yang sama dengan penjelasan jurnal di atas. Seperti yang dikatakan oleh narasumber 2, pada wawancara yang dilakukan oleh peneliti mengenai kenaikan harga tanah dapat disebabkan oleh *developer* swasta, narasumber 2 mengatakan bahwa:

“Fasilitas, kembali lagi dengan supply and demand, ketika developer mencoba untuk buka dengan harga 1M dan laris, developer akan berpikir bahwa harga yang ditawarkan murah sehingga developer menaikkan harga dan diserap lagi. Hal ini menunjukkan bahwa banyak peminat”. (narasumber 2, 2023)

Dapat dikatakan bahwa *developer* besar dalam hal ini pengembang swasta yang menanamkan modalnya di Tangerang Selatan merupakan salah satu faktor yang menyebabkan meningkatnya harga tanah di Tangerang Selatan. Peneliti

kemudian mencari perumahan – perumahan atau properti lainnya di Tangerang Selatan yang dipegang oleh pengembang atau developer swasta. Berdasarkan data yang disampaikan sebelumnya, bahwa 70% lahan di Tangerang Selatan sudah dikuasai oleh pengembang, peneliti melakukan riset terkait perumahan atau properti yang dikembangkan oleh *developer* besar yang didasarkan pada skala proyek yang dipegang, reputasi serta sejarah keberhasilan, serta pengalaman pada berbagai jenis properti. Kemudian peneliti menemukan beberapa perumahan yang dikuasai oleh *developer* besar, antara lain:

Tabel 4. 3 List Properti di Setiap Kecamatan yang Dikelola Developer Swasta

KECAMATAN PONDOK AREN	
NAMA PERUMAHAN	DEVELOPER
Bintaro Jaya Sektor	PT. Jaya Real Property
Perum RSS	PT. Jaya Real Property
<i>Emerald</i> Bintaro	PT. Jaya Real Property
<i>Discovery</i> Bintaro	PT. Jaya Real Property
Kebayoran Bintaro	PT. Jaya Real Property
Bumi Bintaro Permai	PT. Pembangunan Jaya
Bukit Menteng	PT. Jaya Real Property
KECAMATAN SERPONG UTARA	
NAMA PERUMAHAN	DEVELOPER
Graha Raya Bintaro	PT. Jaya Real Property
Taman Tirta <i>Golf</i>	PT. Bumi Serpong Damai
Pondok Pakulonan	PT. Alfa Goldland Realty
Alam Sutera	PT. Alam Sutera Realty
Pondok Pakualam	PT. Alfa Goldland Realty
Perum. Pondok Jagung 1	PT. Jaya Real Property
<i>Victoria River Park</i>	PT. Bumi Serpong Damai
KECAMATAN SERPONG	
NAMA PERUMAHAN	DEVELOPER
Griya Loka Sektor 1.4, 1.5, 1.7 BSD	Sinar Mas Land
The Green	Sinar Mas Land
<i>De - Latinos</i>	Sinar Mas Land
Neo Catalonia	Sinar Mas Land
Sevilla	Sinar Mas Land
<i>Green Cove</i>	Sinar Mas Land

Nusa Loka Sektor 14, 14.4 BSD	Sinar Mas Land
Puspita Loka	Sinar Mas Land
Anthea	Sinar Mas Land
KECAMATAN PAMULANG	
NAMA PERUMAHAN	DEVELOPER
<i>Casa Arjuna</i>	Kalindo Land
KECAMATAN CIPUTAT	
NAMA PERUMAHAN	DEVELOPER
Kompas 1, 2, 3	Kompas Gramedia
Adora Permata	PT. Jaya Real Property
DEPKES	Yayasan R. S Fatmawati
<i>Aloha at Paradise Resort City</i>	<i>Progress Group</i>
<i>Uville</i>	PT. Jaya Real Property
<i>Citra Garden</i>	Ciputra Group
Puri Bintaro	PT. Pembangunan Jaya
KECAMATAN CIPUTAT TIMUR	
NAMA PERUMAHAN	DEVELOPER
Menteng Bintaro	PT. Jaya Real Property
Menteng Utama	PT. Jaya Real Property
Kuricang	PT. Jaya Real Property
Nuri Bintaro Jaya	PT. Jaya Real Property

Sumber: Olahan Peneliti, 2023

Data tersebut didapatkan melalui internet, dan tidak semua perumahan di Tangerang Selatan ditulis. Berdasarkan tabel tersebut, salah satu kecamatan yakni kecamatan Setu tidak ada *developer* besar yang mendirikan propertinya disana. Selain itu, beberapa *developer* besar ini mulai melakukan investasi di 6 kecamatan lainnya, dengan Serpong sebagai kecamatan dengan perumahan yang dikembangkan oleh *developer* besar terbanyak di Tangerang Selatan. Di Tangerang Selatan ini terdapat kota mandiri yang dikembangkan oleh *developer* besar ini yaitu Bintaro Jaya, serta *BSD City*. Dari kota mandiri tersebut terdapat beberapa perumahan besar, namun titik administrasi wilayahnya masuk ke kecamatan yang berbeda – beda. Masyarakat cenderung akan membeli atau melirik properti yang sudah dikembangkan oleh *developer* besar tersebut karena sudah memiliki “nama” yang populer. *Developer* otomatis akan menaikkan harga properti jika properti yang ditawarkan di awal terjual habis dan memiliki banyak peminat seperti yang

dikatakan oleh narasumber 2. Hal ini dapat dilihat kembali pada tabel 4.1 dimana kecamatan Pondok Aren, serta kecamatan Serpong Utara memiliki harga tanah termahal.

4.2.2. Tema 2: Pengaruh Harga Menurut Teori Hedonis: Faktor Lokasi, Faktor Fasilitas, serta Persepsi Masyarakat.

Metode harga hedonik ini paling sering diterapkan untuk menentukan variasi dalam harga perumahan dengan mencerminkan nilai atribut lingkungan setempat.

1. Faktor Lokasi

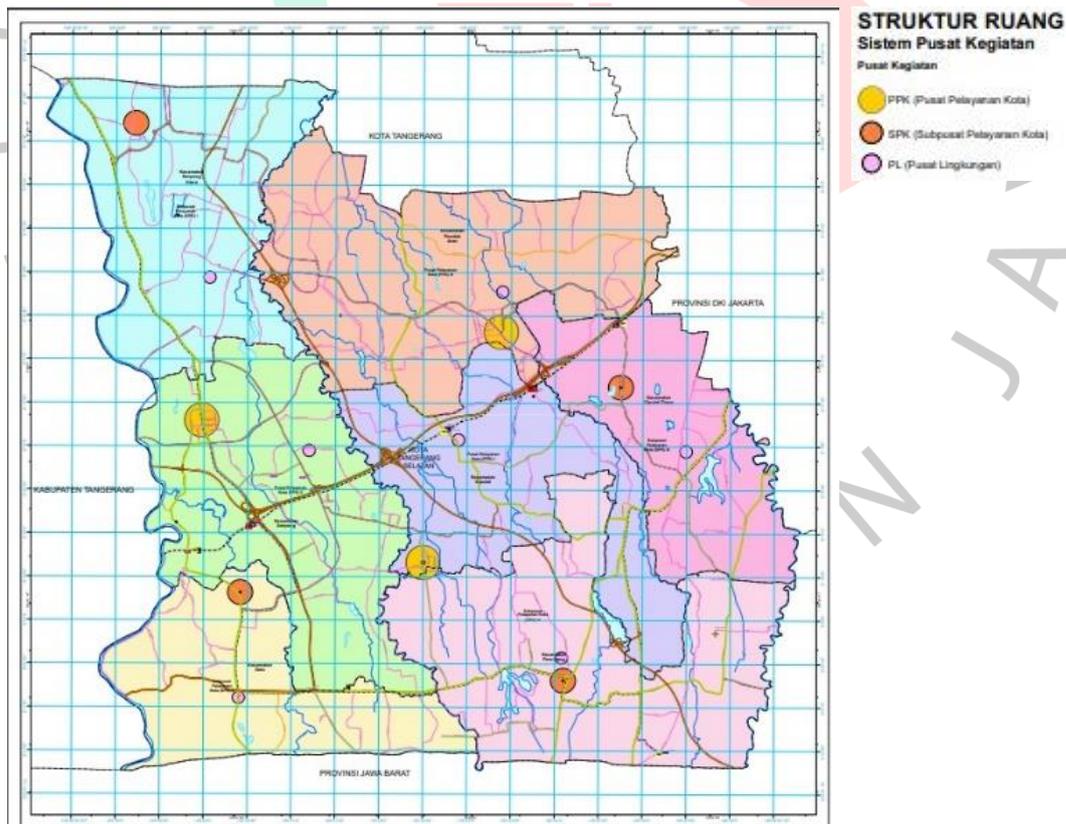
- Jarak Ke Pusat Kota (*Central Business District*)

Dalam teori hedonis faktor lokasi membahas mengenai jarak ke pusat kota (*Central Business District*), *view* atau pemandangan yang ditawarkan, serta kedekatan suatu properti dengan jalan raya atau moda transportasi. Dalam pendekatan monosentris diasumsikan bahwa harga rumah atau harga properti dikaitkan dengan fungsi jarak antar lokasi properti tersebut dengan pusat perekonomian atau CBD. Semakin dekat properti dengan pusat perekonomian, maka harganya akan relatif lebih tinggi (Riyanto, Prasetyo, Prabuswasito, & Warlan, 2021).

Tangerang Selatan saat ini mengalami perkembangan pesat yang membuat Kota ini menjadi incaran masyarakat dalam membeli sebuah properti atau tanah. Narasumber 1 mengatakan bahwa:

“Makin banyak perkembangan yang ada di Tangerang Selatan, salah satunya adanya perkembangan perumahan yang tertata dengan rapi. Fasilitas yang disediakan oleh pihak pengembang semakin lengkap. Masyarakat mempertimbangkan mengenai jarak ke rumah sakit, sekolah, tempat ibadah. Akses tol yang terus berkembang. Yang paling diutamakan oleh masyarakat adalah kemudahan akses, dan tertata rapi, serta fasilitas. Apalagi developer besar ingin membuat Tangerang Selatan dan Tangerang menjadi kota mandiri seperti Singapura” (Narasumber 1, 2023)

Dari pernyataan di atas dapat disimpulkan bahwa dengan adanya perkembangan yang terjadi di kota ini, membuat beberapa wilayah di kecamatan di Tangerang Selatan memiliki Pusat Pelayanan Kotanya sendiri. Di Tangerang Selatan terdapat 3 Pusat Pelayanan Kota yang terletak di kecamatan Pondok Aren, kecamatan Serpong, serta kecamatan Ciputat. Selain memiliki 3 Pusat Pelayanan Kota, di Tangerang Selatan juga memiliki 4 Sub Pusat Pelayanan Kota yang terletak di kecamatan Serpong Utara, kecamatan Ciputat Timur, kecamatan Setu, serta kecamatan Pamulang. Gambar di bawah ini merupakan titik dari Pusat Pelayanan Kota yang terletak pada titik kuning, sedangkan untuk Sub Pusat Pelayanan Kota di terletak pada titik orange. Jika melihat kembali gambar 4.2 mengenai harga rumah di Tangerang Selatan berdasarkan tipe 36, kecamatan Serpong, kecamatan Ciputat, serta kecamatan Pondok Aren memiliki harga tanah tertinggi.

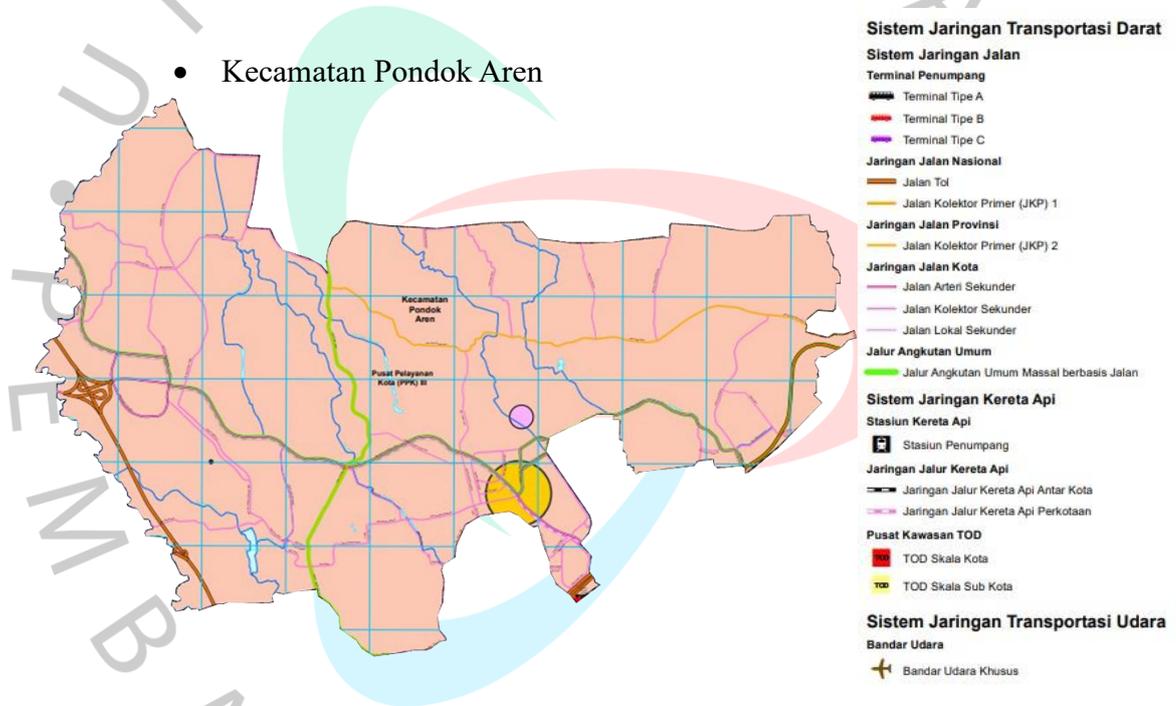


Gambar 4. 2 Peta Rencana Sistem Perkotaan Tangerang Selatan
 Sumber: (Pemerintah Kota Tangerang Selatan, 2022)

- Kelengkapan Infrastruktur

Selain jarak menuju pusat kota, yang diukur dalam faktor lingkungan ini adalah kelengkapan infrastruktur. Kelengkapan infrastruktur yang dimaksudkan dalam poin ini mengarah kepada dekat dengan jalan tol/terdapat akses menuju jalan tol, terdapat jalur transportasi umum seperti kereta api, bus, dll. Untuk menganalisis kelengkapan infrastruktur di Tangerang Selatan, peneliti menggunakan Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan Tahun 2011 – 2031 sebagai acuan penelitian. Menurut narasumber 1, kelengkapan infrastruktur juga menjadi salah satu penyebab adanya perbedaan harga tanah.

• Kecamatan Pondok Aren



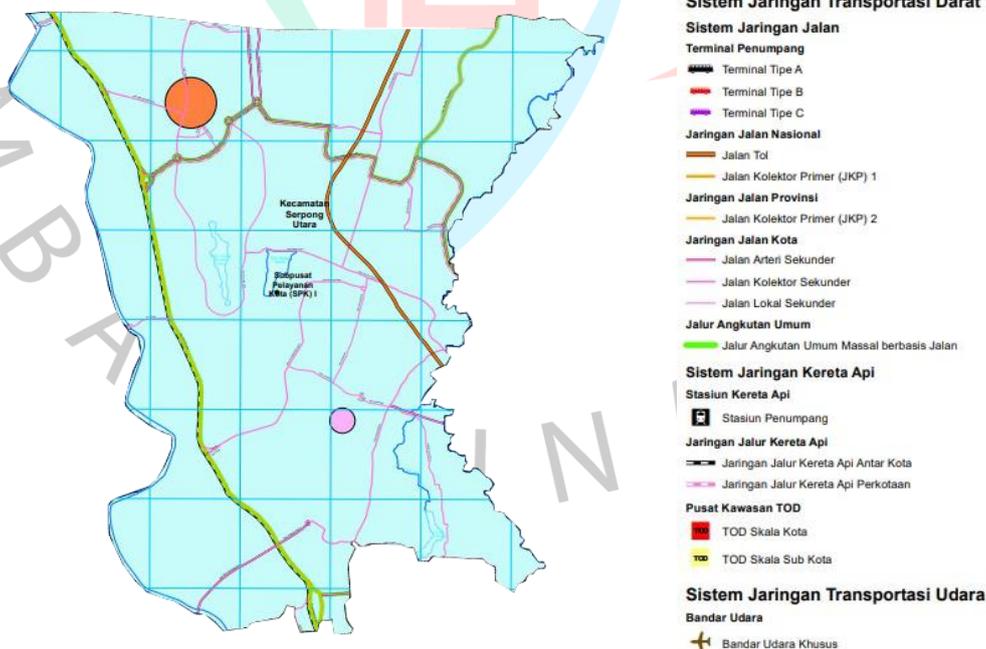
Gambar 4. 3 Peta RTRW dan Keterangan Legenda Kecamatan Pondok Aren

Sumber: (Pemerintah Kota Tangerang Selatan, 2022)

Berdasarkan Peta RTRW Kota Tangerang Selatan, wilayah kecamatan Pondok Aren tidak memiliki stasiun kereta api sendiri. Pondok Aren juga tidak memiliki terminal tipe A, B, ataupun C di wilayah ini, namun terdapat Jalur Angkutan Umum Massal berbasis Jalan. Hal ini menandakan bahwa Pondok Aren masih dapat diakses dengan angkutan umum lainnya seperti bis serta mikrolet (angkot). Untuk akses menuju tol, Pondok Aren sendiri

hanya mempunyai 1 pintu tol, yakni Parigi *Toll Gate* yang terletak di Jl. *Boulevard* Bintaro Jaya. Namun, walaupun hanya memiliki 1 pintu tol, untuk mengakses tol dari Pondok Aren sendiri juga termasuk mudah dan dekat. Jaringan jalan di Pondok Aren sendiri terbilang cukup lengkap, karena terdapat Jalan Tol, Jalan Kolektor Primer 1 dan 2, Jalan Arteri Sekunder, Jalan Kolektor Sekunder, serta Jalan Lokal Sekunder. Berdasarkan data tersebut, untuk kelengkapan infrastruktur di Pondok Aren sendiri tidak terlalu lengkap. Hal ini berbanding terbalik dengan pernyataan bahwa kelengkapan infrastruktur mempengaruhi harga tanah atau harga suatu properti, karena jika dilihat pada gambar 4.2 kecamatan Pondok Aren merupakan wilayah dengan harga tanah tertinggi di Tangerang Selatan. Namun, walaupun tidak memiliki kelengkapan infrastruktur, beberapa wilayah di Pondok Aren dekat dan bersebelahan dengan kecamatan Ciputat serta Ciputat Timur yang memiliki akses stasiun kereta api, serta akses pintu tol di wilayahnya, sehingga Pondok Aren dapat di akses dengan mudah melalui tol serta transportasi lainnya seperti krl.

- Kecamatan Serpong Utara



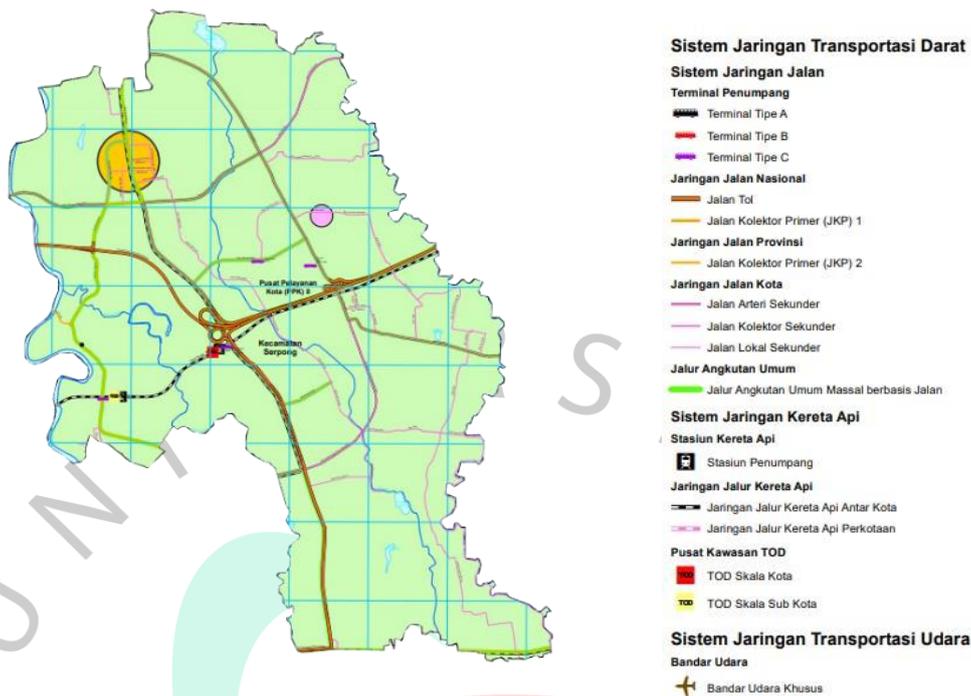
Gambar 4. 4 Peta RTRW dan Keterangan Legenda Kecamatan Serpong Utara

Sumber: (Pemerintah Kota Tangerang Selatan, 2022)

Dari Peta RTRW tersebut, kecamatan Serpong Utara tidak memiliki akses pintu tol sendiri di wilayahnya. Walaupun tidak memiliki akses pintu tol secara langsung, beberapa wilayah di kecamatan ini juga dapat dengan mudah mengakses jalan tol. Serpong Utara juga tidak memiliki terminal penumpang tipe A, B, ataupun C, dan hanya memiliki jalur kereta api antar kota tidak dengan stasiunnya. Untuk Jaringan Jalan, di kecamatan ini terdapat Jaringan Jalan Kolektor Primer 1, Jalan Arteri Sekunder, Jalan Kolektor Sekunder, serta Jalan Lokal Sekunder. Wilayah ini juga memiliki Jalur Angkutan Umum Massal berbasis Jalan yang menandakan bahwa wilayah ini masih bisa di akses dengan angkutan umum lainnya. Kurang lengkapnya infrastruktur yang ada di kecamatan ini tidak relevan dengan pernyataan bahwa infrastruktur mempengaruhi perbedaan harga tanah, hal ini dapat dilihat bahwa kecamatan Serpong Utara memiliki harga tanah tertinggi ke empat di Tangerang Selatan.

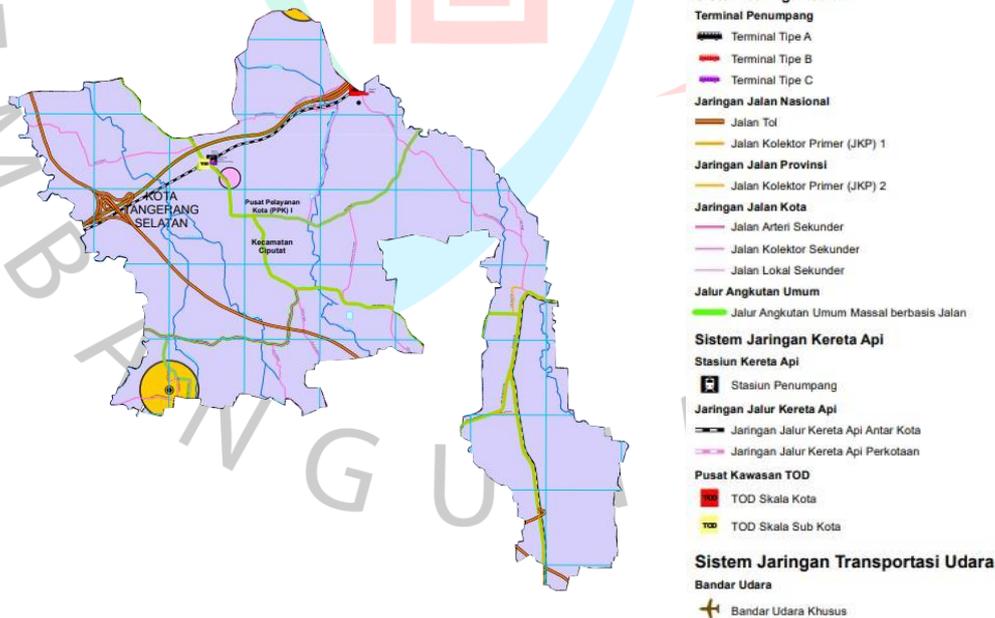
- Kecamatan Serpong

Kecamatan Serpong memiliki 2 stasiun kereta api, yaitu stasiun Serpong dan stasiun Rawa Buntu. Selain memiliki stasiun kereta api, dalam wilayah ini terdapat 4 terminal tipe c, dan terdapat 2 Pusat Kawasan TOD, yakni TOD Skala Kota dan TOD Skala Sub Kota. Kecamatan serpong merupakan salah satu kecamatan yang memiliki akses jalan tol dengan mudah dan dekat. Transportasi umum dapat dengan mudah di temukan di kecamatan ini, karena Serpong memiliki Jalur Angkutan Umum Massal berbasis Jalan paling banyak di antara kecamatan lain yang ada di Tangerang Selatan. Infrastruktur di kecamatan ini termasuk hampir lengkap, sehingga jika melihat pada gambar 4.2 tidak heran kalau Serpong menjadi kecamatan dengan harga tanah tertinggi ke dua dengan harga tanah menembus 5 M. Berikut gambar Peta RTRW Kecamatan Serpong.



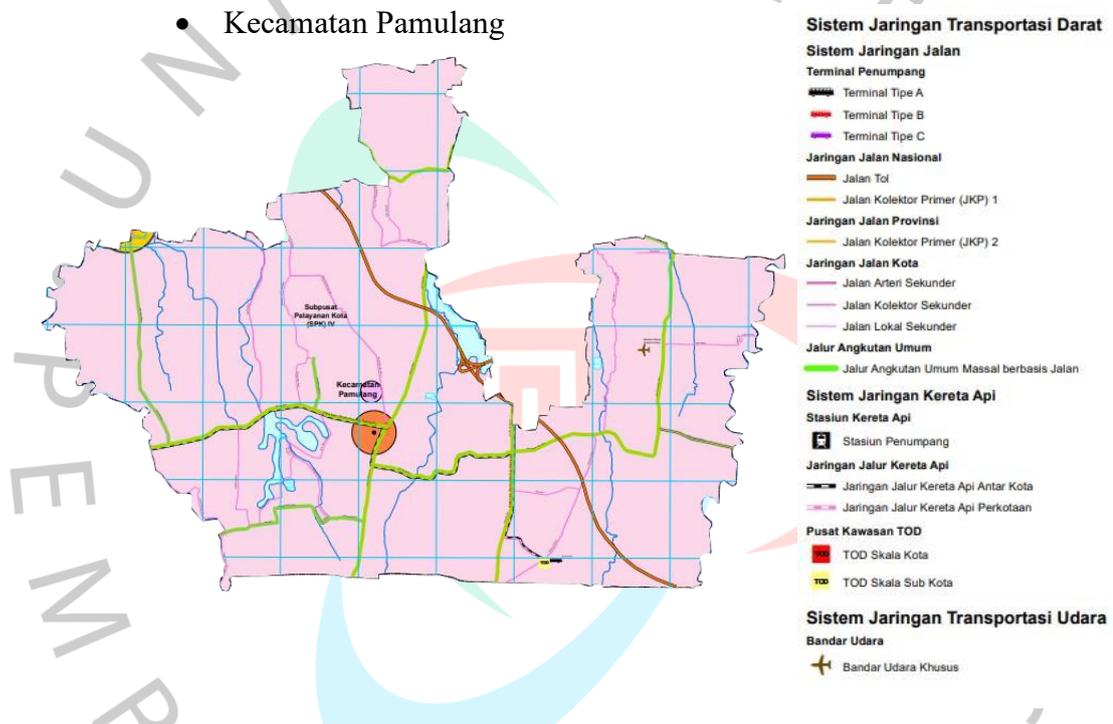
Gambar 4. 5 Peta RTRW dan Keterangan Legenda Kecamatan Serpong
 Sumber: (Pemerintah Kota Tangerang Selatan, 2022)

- Kecamatan Ciputat



Gambar 4. 6 Peta RTRW dan Keterangan Legenda Kecamatan Ciputat
 Sumber: (Pemerintah Kota Tangerang Selatan, 2022)

Sama seperti kecamatan Serpong, kecamatan Ciputat juga memiliki 2 stasiun, yakni stasiun Jurang Mangu dan stasiun Sudimara, serta memiliki 2 Pusat Kawasan TOD. Kecamatan Ciputat memiliki 2 pintu tol, yakni Gerbang Tol Serpong 1 dan Gerbang Tol Serpong 2. Selain itu, wilayah ini memiliki terminal tipe B, dan juga terminal tipe C. Wilayah ini juga memiliki Jalur Angkutan Umum Massal berbasis Jalan. Kecamatan Ciputat ini juga dilengkapi dengan jalan tol, jalan kolektor primer, jalan arteri sekunder, jalan kolektor sekunder, serta jalan lokal sekunder.

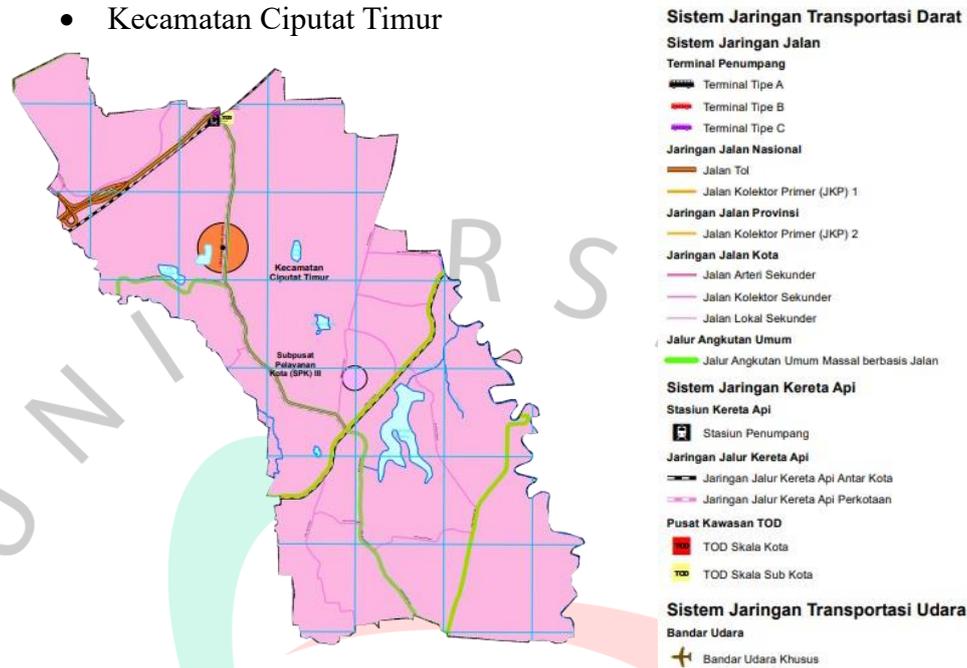


Gambar 4. 7 Peta RTRW dan Keterangan Legenda Kecamatan Pamulang
Sumber: (Pemerintah Kota Tangerang Selatan, 2022)

Pada gambar diatas terlihat bahwa Pamulang hanya memiliki terminal tipe A, dan juga TOD skala sub kota. Hanya terdapat 1 pintu tol, yakni Gerbang Tol Pamulang. Wilayah ini juga tidak memiliki jalan arteri, jalan kolektor sekunder yang lebih sedikit, serta masih terdapat jalan lokal sekunder. Namun, wilayah ini memiliki Jalur Angkutan Umum Massal berbasis Jalan, sehingga kecamatan ini masih dapat diakses dengan mudah oleh moda transportasi umum lainnya. Selain itu, wilayah ini memiliki bandar udara yakni Bandar Udara Pondok Cabe yang merupakan Bandar Udara Militer.

Berdasarkan penjabaran infrastruktur tersebut, tidak heran pada wilayah ini masih terdapat harga tanah sebesar 180 juta.

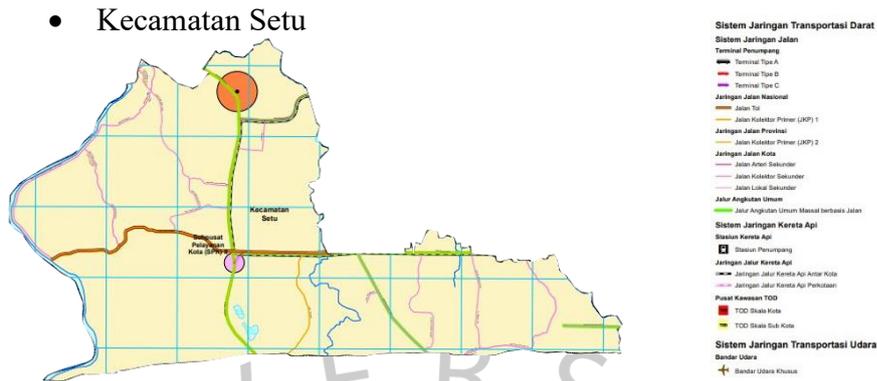
- Kecamatan Ciputat Timur



Gambar 4. 8 Peta RTRW dan Keterangan Legenda Kecamatan Ciputat Timur

Sumber: (Pemerintah Kota Tangerang Selatan, 2022)

Di Kecamatan Ciputat Timur terdapat satu stasiun kereta api dengan satu pusat kawasan TOD skala sub kota. Selain itu, pada kecamatan ini terdapat 2 pintu tol, yakni Gerbang Tol *Viaduct*, serta Gerbang Tol Pondok Ranji. Terdapat jalan arteri sekunder, jalan kolektor primer, jalan lokal sekunder, dan jalan kolektor sekunder yang lebih sedikit dibandingkan dengan kecamatan yang lainnya. Pada kecamatan ini tidak terdapat terminal tipe A, B, ataupun C. Walaupun tidak sebanyak wilayah lain, namun kecamatan ini juga memiliki jalur angkutan umum massal berbasis jalan.



Gambar 4. 9 Peta RTRW dan Keterangan Legenda Kecamatan Setu
Sumber: (Pemerintah Kota Tangerang Selatan, 2022)

Kecamatan Setu tidak memiliki pintu Tol, stasiun kereta api, serta terminal tipe A, B, ataupun C. Wilayah ini juga tidak memiliki jalan arteri, serta jalan kolektor sekunder dan jalan lokal sekunder pun minim. Walaupun tidak memiliki infrastruktur yang lengkap, berdasarkan portal jual beli tanah harga terendah di tanah ini masih diangka 250 juta.

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa faktor lokasi tidak terlalu relevan terhadap kenaikan harga tanah di Tangerang Selatan. Seperti yang dijabarkan pada poin kecamatan Pondok Aren, dimana kecamatan ini memiliki harga tanah tertinggi dan tidak memiliki infrastruktur yang lengkap, namun wilayah ini berada dekat dan bersebelahan dengan kecamatan Ciputat dan Ciputat Timur dimana pada kecamatan tersebut terdapat stasiun kereta api dan akses pintu tol. Letak akses pintu tol dan stasiun kereta api di dua kecamatan ini berada dekat dengan perbatasan wilayah administratif kecamatan Pondok Aren, kecamatan Ciputat, serta kecamatan Ciputat Timur. Hal ini membuat wilayah Pondok Aren dapat dengan mudah di akses oleh masyarakat. Selain itu, jika melihat pada kecamatan Serpong dimana wilayah ini memiliki infrastruktur paling lengkap diantara kecamatan lain, namun wilayah ini memiliki harga tanah terendah sebesar 180 juta untuk luas tanah 60 m². Jika melihat kembali wilayah Setu dimana kecamatan ini tidak memiliki infrastruktur paling tidak lengkap, namun wilayah ini memiliki harga tanah lebih tinggi sebesar 250 juta dari luas tanah 60 m².

2. Faktor Fasilitas

Menurut teori perkotaan modern, dikatakan bahwa agen ekonomi akan memaksimalkan keuntungan atau utilitas dalam memilih lokasi properti (Tse & Love, 2000). Hal ini yang membuat aksesibilitas dan layanan akan dipertimbangkan ketika membeli sebuah properti. Dalam Jurnal Info Artha dijelaskan bahwa lingkungan yang bersahabat dan memiliki fasilitas yang lengkap, unsur keamanan, dekat dengan ruang terbuka, kualitas udara yang baik, memiliki pemandangan alam, ketersediaan air bersih, dekat dengan beberapa fasilitas seperti sekolah, fasilitas kesehatan, pusat perbelanjaan, fasilitas keagamaan memiliki pengaruh terhadap harga atau nilai suatu properti itu sendiri (Riyanto, Prasetyo, Prabuswasito, & Warlan, 2021). Selain itu, terdapat beberapa penelitian lainnya yang menyatakan bahwa masyarakat rela membayar harga yang lebih mahal untuk mendapatkan lingkungan yang homogen dan terjamin keamanan serta kenyamanannya. Sama seperti yang disampaikan oleh narasumber 2 yang mengatakan bahwa:

“Pembeli "middle to up" cenderung akan membeli properti yang membuat mereka nyaman. Area propertinya dapat terkoneksi ke segala fasilitas dan infrastruktur sehingga memudahkan para pengguna atau penghuni tersebut”. (Narasumber 2, 2023)

Menurut agen properti yang merupakan narasumber penelitian ini, fasilitas merupakan magnet untuk pembeli membeli lahan atau properti di suatu wilayah. Harga tanah di kota mandiri cenderung lebih mahal dibandingkan dengan yang lainnya, hal ini dikarenakan pengguna atau penghuni dapat dengan mudah mengakses fasilitas, mulai dari fasilitas pendidikan, agama, pusat perbelanjaan sehingga pengguna tidak perlu pergi jauh ke wilayah lain untuk mendapatkan semua fasilitas tersebut (Agen Properti, 2023).

“Fasilitas menjadi salah satu penyebab adanya kenaikan harga tanah di suatu wilayah. Dekatnya wilayah tertentu dengan fasilitas pendidikan, kesehatan, tempat ibadah, pusat perbelanjaan menjadi daya tarik bagi pembeli sehingga developer bisa menaikkan harga tanah karena banyaknya minat masyarakat di wilayah tersebut”. (Narasumber 1, 2023)

Untuk melihat persebaran fasilitas yang ada di Tangerang Selatan, berikut data -data fasilitas yang ada disetiap kecamatan, fasilitas yang diambil seperti fasilitas pendidikan, kesehatan, pusat perbelanjaan, serta tempat ibadah.

- Kecamatan Pondok Aren

Tabel 4. 4 Daftar Fasilitas Pendidikan Yang Ada Di Kecamatan Pondok Aren
Fasilitas Pendidikan

Taman Kanak - Kanak	115 TK (1 TK Negeri, 114 TK Swasta dengan 2 merupakan SPK TK)
KB	64 KB Swasta dengan 1 SPK KB
TPA	-
SPS	7 SPS Swasta
PKBM	16 PKBM Swasta
Sekolah Dasar	78 SD (35 SDN, 43 SD Swasta dengan 4 merupakan SPK SD)
Sekolah Menengah Pertama	47 SMP (3 SMP Negeri, 44 Swasta dengan 4 merupakan SPK SMP)
Sekolah Menengah Atas	22 SMA (1 SMA Negeri, 21 Swasta dengan 3 SPK SMA)
Sekolah Menengah Kejuruan	15 SMK (1 SMK Negeri, 14 SMK Swasta)
Sekolah Kebutuha Khusus	7 SLB (1 SLB Negeri, 6 SLB Swasta)
Perguruan Tinggi	3 Perguruan Tinggi (2 Kedinasan, 1 Swasta)

Sumber: (Kementrian Pendidikan, Kebudayaan, Riset dan Teknologi, 2023)

Tabel 4. 5 Daftar Fasilitas Kesehatan di Pondok Aren

Rumah Sakit Umum	Rumah Sakit Khusus	Puskesmas Rawat Inap	Puskesmas Non Rawat Inap
5	3	8	4
Klinik Pratama		Posyandu	
321		425	

Sumber: (BPS Kota Tangerang Selatan, 2023)

Terdapat beberapa fasilitas kesehatan besar di Pondok Aren seperti RSUD Pondok Aren, RS Premier Bintaro, RS Pondok Indah, RS Mitra Keluarga, RSIA Bina Media Bintaro. Selain itu terdapat fasilitas perbelanjaan di

Pondok Aren, antara lain: Bintaro *Plaza*, Bintaro *Jaya Xchange Mall*, *Transpark Mall Bintaro*, *Lotte Mart Bintaro*, *Kebayoran Arcade 2 Shopping Center*, *Pasar Modern Bintaro Jaya Sektor 7*, dll.

Tabel 4. 6 Jumlah Tempat Peribadatan di Pondok Aren

Masjid	Mushola	Gereja Protestan	Gereja Katolik	Pura	Vihara
118	59	4	21	-	2

Sumber: (BPS Kota Tangerang Selatan, 2023)

- Kecamatan Serpong

Tabel 4. 7 Daftar Fasilitas Pendidikan di Kecamatan Serpong
Fasilitas Pendidikan

Taman Kanak - Kanak	62 TK (1 TK Negeri, 61 TK Swasta dengan 2 merupakan SPK TK)
KB	34 KB (33 KB Swasta dengan 1 SPK KB)
SPS	5 SPS Swasta
PKBM	9 PKBM Swasta
SKB	1 SKB Negeri
Sekolah Dasar	60 SD (21 SDN, 39 SD Swasta dengan 5 merupakan SPK SD)
Sekolah Menengah Pertama	47 SMP (3 SMP Negeri, 44 Swasta dengan 4 merupakan SPK SMP)
Sekolah Menengah Atas	22 SMA (1 SMA Negeri, 21 Swasta dengan 3 SPK SMA)
Sekolah Menengah Kejuruan	15 SMK (1 SMK Negeri, 14 SMK Swasta)
Sekolah Kebutuhan Khusus	4 SLB Swasta
Perguruan Tinggi	12 Perguruan Tinggi

Sumber: (Kementrian Pendidikan, Kebudayaan, Riset dan Teknologi, 2023)

Tabel 4. 8 Daftar Fasilitas Kesehatan di Kecamatan Serpong

Rumah Sakit Umum	Rumah Sakit Khusus	Puskesmas Rawat Inap	Puskesmas Non Rawat Inap
------------------	--------------------	----------------------	--------------------------

15	7	4	4
Klinik Pratama		Posyandu	
150		179	

Sumber: (BPS Kota Tangerang Selatan, 2023)

Di kecamatan Serpong, terdapat pusat perbelanjaan antara lain: ITC BSD City, TerasKota, BSD Plaza, Mall WTC Matahari, Transmart, Malibu Square, BSD City Market Place, Mall Paradise Walk Serpong, dll.

Tabel 4. 9 Jumlah Tempat Peribadatan di Serpong

Masjid	Mushola	Gereja Protestan	Gereja Katolik	Pura	Vihara
52	118	-/+ 18	20	1	2

Sumber: (BPS Kota Tangerang Selatan, 2023)

- Kecamatan Serpong Utara

Tabel 4. 10 Daftar Fasilitas Pendidikan di Kecamatan Serpong Utara

Fasilitas Pendidikan	
----------------------	--

Taman Kanak - Kanak	50 TK (1 TK Negeri, 49 TK Swasta dengan 1 merupakan SPK TK)
KB	21 KB (21 KB Swasta dengan 1 SPK KB)
SPS	3 SPS Swasta
PKBM	8 PKBM Swasta
SKB	1 SKB Negeri
Sekolah Dasar	35 SD (16 SDN, 19 SD Swasta dengan 1 merupakan SPK SD)
Sekolah Menengah Pertama	19 SMP (3 SMP Negeri, 16 Swasta dengan 1 merupakan SPK SMP)
Sekolah Menengah Atas	10 SMA (1 SMA Negeri, 9 Swasta dengan 2 SPK SMA)
Sekolah Menengah Kejuruan	4 SMK Swasta
Sekolah Kebutuhan Khusus	3 SLB Swasta
Perguruan Tinggi	2 Perguruan Tinggi

Sumber: (Kementrian Pendidikan, Kebudayaan, Riset dan Teknologi, 2023)

Pusat perbelanjaan yang ada di kecamatan ini antara lain *Living World* Alam Sutera, *Melatomas Square*, *Mall WTC*, *Transmart* Graha Raya, Alam Sutera *Town Center* (ASTC) dll.

Tabel 4. 11 Jumlah Tempat Ibadah di Serpong Utara

Masjid	Mushola	Gereja Protestan	Gereja Katolik	Pura	Vihara
52	69	-/+ 18	19	1	3

Sumber: (BPS Kota Tangerang Selatan, 2023)

Tabel 4. 12 Daftar Fasilitas Kesehatan di Kecamatan Serpong Utara

Rumah Sakit Umum	Rumah Sakit Khusus	Puskesmas Rawat Inap	Puskesmas Non Rawat Inap
5	1	3	1
Klinik Pratama		Posyandu	
150		152	

Sumber: (BPS Kota Tangerang Selatan, 2023)

- Kecamatan Ciputat

Tabel 4. 13 Daftar Fasilitas Pendidikan di Kecamatan Ciputat

Fasilitas Pendidikan

Taman Kanak - Kanak	83 TK (2 TK Negeri, 81 TK Swasta)
KB	28 KB Swasta)
SPS	6 SPS Swasta
PKBM	6 PKBM Swasta
SKB	-
Sekolah Dasar	54 SD (27 SDN, 27 SD Swasta dengan 1 merupakan SPK SD)
Sekolah Menengah Pertama	37 SMP (3 SMP Negeri, 34 Swasta dengan 1 merupakan SPK SMP)
Sekolah Menengah Atas	15 SMA (4 SMA Negeri, 11 Swasta)
Sekolah Menengah Kejuruan	16 SMK (SMKN, 15 SMK Swasta)
Sekolah Kebutuhan Khusus	5 SLB Swasta
Perguruan Tinggi	5 Perguruan Tinggi

Sumber: (Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset dan Teknologi, 2023)

Tabel 4. 14 Daftar Fasilitas Kesehatan di Ciputat
Rumah Sakit Umum **Rumah Sakit Khusus** **Puskesmas Rawat Inap** **Puskesmas Non Rawat Inap**

8	7	4	6
Klinik Pratama		Posyandu	
90		276	

Sumber: (BPS Kota Tangerang Selatan, 2023)

Pusat perbelanjaan di Ciputat antara lain *Mega Mall* Ciputat, *Plaza* Ciputat, *Ruko Ciputat Grand Center*, dll.

Tabel 4. 15 Jumlah Tempat Peribadatan di Ciputat
Masjid **Mushola** **Gereja Protestan** **Gereja Katolik** **Pura** **Vihara**

78	164	-/+ 9	17	1	-
----	-----	-------	----	---	---

Sumber: (BPS Kota Tangerang Selatan, 2023)

- Kecamatan Ciputat Timur

Tabel 4. 16 Daftar Fasilitas Pendidikan di Kecamatan Ciputat Timur
Fasilitas Pendidikan

Taman Kanak - Kanak	60 TK
KB	25 KB
SPS	2 SPS Swasta
PKBM	2 PKBM Swasta
SKB	-
Sekolah Dasar	29 SD
Sekolah Menengah Pertama	19 SMP
Sekolah Menengah Atas	10 SMA
Sekolah Menengah Kejuruan	12 SMK
Sekolah Kebutuhan Khusus	1 SLB Swasta
Perguruan Tinggi	13 Perguruan Tinggi

Sumber: (Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset dan Teknologi, 2023)

Tabel 4. 17 Daftar Fasilitas Kesehatan di Ciputat Timur

Rumah Sakit Umum	Rumah Sakit Khusus	Puskesmas Rawat Inap	Puskesmas Non Rawat Inap
------------------	--------------------	----------------------	--------------------------

5	4	4	5
Klinik Pratama		Posyandu	
101		241	

Sumber: (BPS Kota Tangerang Selatan, 2023)

Pusat perbelanjaan yang ada di kecamatan Ciputat Timur antara lain *Plaza Ciputat Mas, Living Plaza* Ciputat, dll.

Tabel 4. 18 Jumlah Tempat Peribadatan di Ciputat Timur

Masjid	Mushola	Gereja Protestan	Gereja Katolik	Pura	Vihara
71	112	-/+ 1	4	1	-

Sumber: (BPS Kota Tangerang Selatan, 2023)

- Kecamatan Setu

Tabel 4. 19 Daftar Fasilitas Pendidikan di Kecamatan Setu

Fasilitas Pendidikan	
----------------------	--

Taman Kanak - Kanak	29 TK
KB	15 KB
SPS	2 SPS Swasta
PKBM	6 PKBM Swasta
SKB	-
Sekolah Dasar	15 SD
Sekolah Menengah Pertama	10 SMP
Sekolah Menengah Atas	2 SMA
Sekolah Menengah Kejuruan	5 SMK
Sekolah Kebutuhan Khusus	-
Perguruan Tinggi	-/+ 1 Perguruan Tinggi

Sumber: (Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset dan Teknologi, 2023)

Tabel 4. 20 Daftar Fasilitas Kesehatan di Kecamatan Setu
Rumah Sakit Umum **Rumah Sakit Khusus** **Puskesmas Rawat Inap** **Puskesmas Non Rawat Inap**

0	0	3	3
Klinik Pratama		Posyandu	
34		113	

Sumber: (BPS Kota Tangerang Selatan, 2023)

Di kecamatan ini pusat perbelanjaan besar hanya *Lotte Grosir* Serpong.

Tabel 4. 21 Jumlah Tempat Peribadatan di Setu

Masjid	Mushola	Gereja Protestan	Gereja Katolik	Pura	Vihara
33	72	-/+ 2	2	-	1

Sumber: (BPS Kota Tangerang Selatan, 2023)

- Kecamatan Pamulang

Tabel 4. 22 Daftar Fasilitas Pendidikan di Kecamatan Pamulang

Fasilitas Pendidikan

Taman Kanak - Kanak	93 TK
KB	47 KB
SPS	18 SPS Swasta
PKBM	10 PKBM Swasta
SKB	-
Sekolah Dasar	73 SD
Sekolah Menengah Pertama	42 SMP
Sekolah Menengah Atas	15 SMA
Sekolah Menengah Kejuruan	13 SMK
Sekolah Kebutuhan Khusus	1
Perguruan Tinggi	-/+ 4 Perguruan Tinggi

Sumber: (Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset dan Teknologi, 2023)

Tabel 4. 23 Daftar Fasilitas Kesehatan di Pamulang

Rumah Sakit Umum **Rumah Sakit Khusus** **Puskesmas Rawat Inap** **Puskesmas Non Rawat Inap**

8	7	8	3
Klinik Pratama		Posyandu	
110		328	

Sumber: (BPS Kota Tangerang Selatan, 2023)

Di Kecamatan Pamulang terdapat beberapa pusat perbelanjaan, antara lain Pamulang *Square*, *Living Plaza* Pamulang, *Living Plaza* Pondok Cabe, Pamulang *Terrace*, dll.

Tabel 4. 24 Jumlah Tempat Peribadatan di Pamulang

Masjid	Mushola	Gereja Protestan	Gereja Katolik	Pura	Vihara
133	186	-/+ 7	20	-	3

Sumber: (BPS Kota Tangerang Selatan, 2023)

Berdasarkan hasil analisis fasilitas di setiap kecamatan di Tangerang Selatan, terbukti jika adanya perbedaan harga tanah ini disebabkan oleh kelengkapan fasilitas di setiap kecamatan. Seperti yang dikatakan oleh agen properti, fasilitas merupakan magnet bagi para pembeli properti itu sendiri. Kecamatan Pondok Aren sebagai wilayah yang memiliki harga tanah tertinggi ternyata memiliki fasilitas yang hampir lengkap. Pondok Aren memiliki fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, serta pusat perbelanjaan paling banyak diantara kecamatan yang lainnya. Walaupun Pusat perbelanjaan di wilayah Serpong yang terbanyak, namun Pondok Aren memiliki keunggulan dengan kelengkapan fasilitas pendidikan dan kesehatan. Begitu pula dengan wilayah yang memiliki harga tanah terendah, salah satu contohnya adalah Kecamatan Setu, dimana pada wilayah ini fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, pusat perbelanjaan, memiliki jumlah terendah dibandingkan dengan wilayah lainnya. Menurut narasumber 2, tidak jarang pembeli “*middle to up*” yang rela mengeluarkan uang lebih banyak untuk mendapatkan fasilitas yang lengkap sehingga memudahkan segala aktifitas mereka.

Tabel 4. 25 Ringkasan Fasilitas Setiap Kecamatan di Tangerang Selatan

KECAMATAN	FASILITAS PENDIDIKAN	FASILITAS KESEHATAN	PUSAT PERBELANJAAN	TEMPAT IBADAH
PONDOK AREN	372	766	7	Tidak Lengkap
SERPONG	268	359	8	Lengkap
SERPONG UTARA	155	311	5	Lengkap
CIPUTAT	255	391	3	Lengkap
CIPUTAT TIMUR	173	360	2	Tidak Lengkap
SETU	85	153	1	Tidak Lengkap
PAMULANG	316	464	4	Tidak Lengkap

Sumber: Olahan Peneliti, 2023

3. Persepsi masyarakat

Beberapa faktor mengenai perubahan harga tanah berdasarkan teori hedonis ini tetap memerlukan persepsi masyarakat terhadap lahan tersebut. Persepsi ini dapat mempengaruhi harga tanah di suatu wilayah. Berdasarkan pernyataan agen properti (narasumber peneliti), persepsi masyarakat mengambil andil pada kenaikan harga properti.

“Persepsi itu ada. Banyak customer yang membeli properti di Bintaro, mereka sendiri tidak menempatinnya. Contohnya di tahun 2011 ada beberapa konsumen dari oil and gas dimana konsumen tersebut tinggalnya di luar kota, mereka membeli properti tidak untuk di tempati. Mereka membeli karena branding dari Bintaro Jaya sendiri sudah cukup besar, mungkin ada yang cerita seperti "mending invest disana (Bintaro), dulu saya beli harganya kemudian naik". Jadi, persepsi itu sendiri muncul karena adanya Branding dari developer yang ada integritas”. (Narasumber 2, 2023).

Persepsi masyarakat ini juga akan timbul dari *branding* setiap wilayah di kecamatan. Berdasarkan pernyataan tersebut, dapat dilihat bahwa harga yang terjual di wilayah Pondok Aren, Serpong, serta Ciputat Timur dapat

melonjak dikarenakan di wilayah ini terdapat perumahan atau properti yang dikembangkan oleh *developer* besar yaitu PT. Jaya Real *Property*, serta Sinar Mas *Land*. Dua pengembang ini merupakan pengembang besar di Indonesia, dan juga sudah memiliki nama sehingga masyarakat lebih memilih wilayah ini.

4.2.3. Tema 3: Investasi dan *Speculative Buying*

Dalam sebuah artikel jurnal yang berjudul *Globalization and the Housing Asset Rich: Geographies, Demographics, and Policy Convoys* menjelaskan bahwa adanya kebijakan baru saat ini rumah bukan hanya menjadi tempat untuk berlindung, melainkan sebagai ladang mencari keuntungan/investasi. Seperti yang dikatakan oleh narasumber bahwa di Tangerang Selatan terutama di Bintaro banyak sekali perumahan atau hunian yang dibeli dan dibiarkan kosong begitu saja. Hal itu merupakan salah satu cara masyarakat melakukan investasi properti. Banyak orang yang mengincar kawasan Bintaro sebagai tempat melakukan investasi.

“Ada orang yang membeli salah satu contohnya rumah yang kemudian disewakan yang kemudian orang tersebut mendapatkan nilai sewa, setahun dua tahun nilai propertinya juga akan naik. Sehingga orang tersebut mendapatkan nilai sewa dan kenaikan harga properti. Dulu diawal - awal Bintaro Jaya waktu kenaikan harga nya stabil, ada orang yang membeli 3 rumah, begitu rumah nya selesai langsung di jual”.

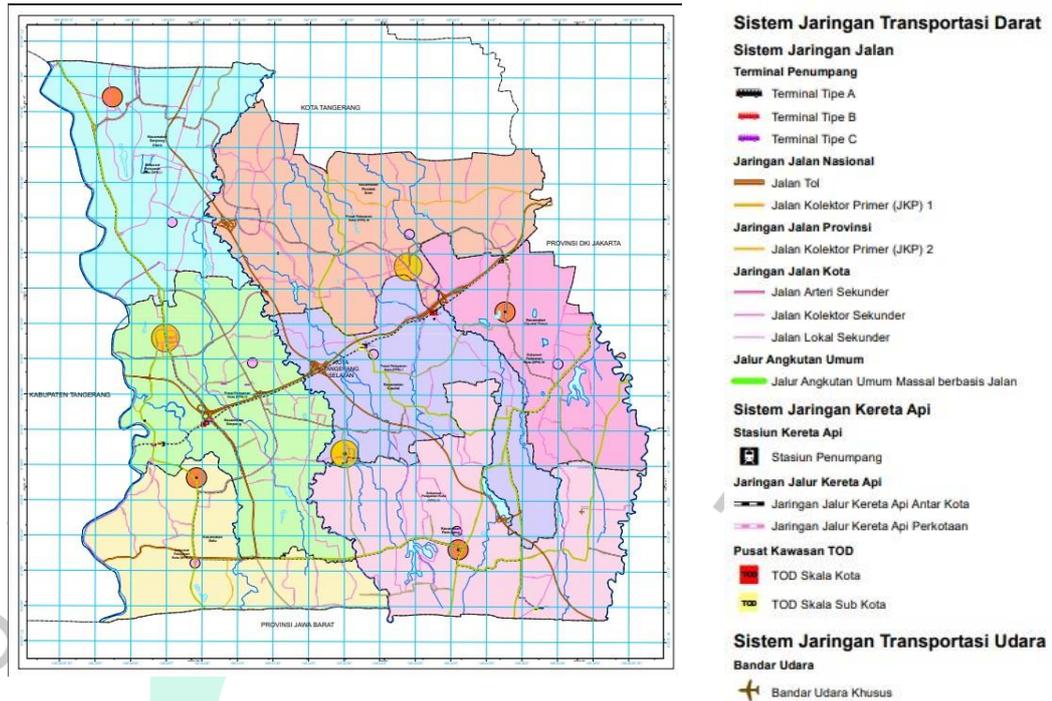
Hal ini ditambah dengan teori yang menyatakan bahwa harga tanah akan meningkat karena jumlah tanah akan mengecil sementara penduduk semakin banyak (narasumber, 2023). Karena teori tersebut juga membuat masyarakat saat ini banyak yang melakukan investasi ke properti. Berdasarkan Lamudi.co.id Tangerang Selatan mengalami pertumbuhan pencarian properti sebesar 12% dan menempati peringkat 10 besar sebagai kota terpopuler bagi para pencari properti.

4.2.4. Tema 4: *Post Suburbanization*

Post Sub Urbanization merupakan perubahan dalam proses suburbanisasi dinegara maju saat ini dengan daerah pinggiran kota telah melonggarkan ikatannya dengan kota pusat dan berubah menjadi kota yang mandiri dengan banyak kegiatan didalamnya. Pada awalnya Kota Jakarta menjadi pusat kegiatan dan perekonomian

wilayah di sekitarnya, namun saat ini terjadi suburbanisasi di metropolitan Jakarta yang dipicu oleh perkembangan pinggiran kegiatan industri dan kawasan industri. Perkembangan ini disebabkan oleh perilaku pengembang swasta yang merespon proses industrialisasi serta dukungan kebijakan ekonomi yang pro-pertumbuhan baik dari pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Perusahaan yang memiliki izin atau lisensi dari pemerintah memiliki hak eksklusif untuk mengembangkan dan mengelola kawasan industri dan perusahaan ini memainkan peran penting dalam pengembangan kawasan pinggiran. Perusahaan dalam hal ini pengembang ini juga memiliki wewenang untuk menyediakan dan mengelola utilitas dan fasilitas yang sedang berjalan secara eksklusif (Firman & Fahmi, 2017).

Adanya perkembangan di Tangerang Selatan sendiri juga merupakan bagian dari *post-suburbanization* kota Jakarta. Ditambah saat ini kota Tangerang Selatan sudah 70% dikuasai oleh pengembang swasta. Hal ini lah yang membuat setiap wilayah di kota Tangerang Selatan mengalami perkembangan yang sangat signifikan hingga membuat Tangerang Selatan menjadi wilayah yang paling di incar oleh pencari properti. Adanya pertumbuhan di Tangerang Selatan ini membuat kota ini juga memiliki 3 Pusat Pelayanan Kota, serta 4 Sub Pusat Pelayanan Kota.



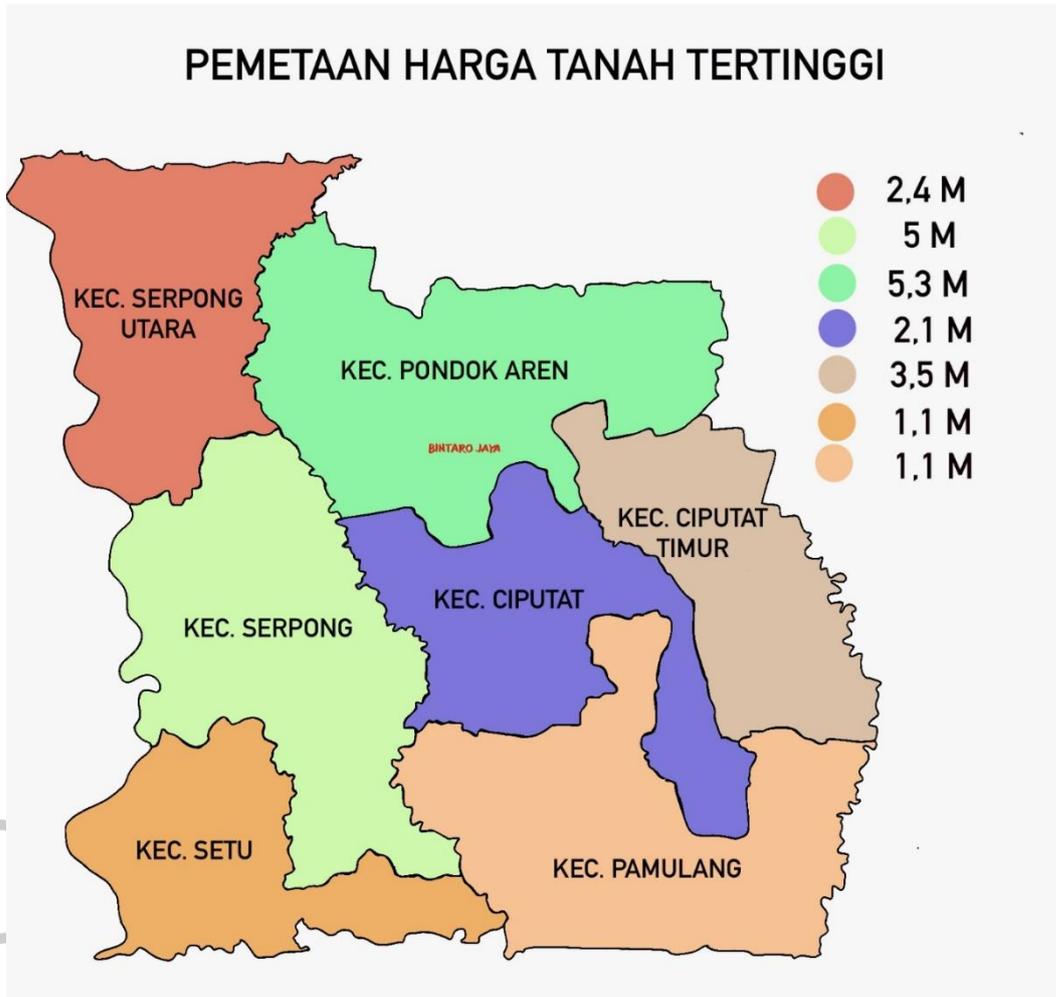
Gambar 4. 10 Titik Pusat dan Sub Pusat Pelayanan Kota Tangerang Selatan

Sumber: (Pemerintah Kota Tangerang Selatan, 2022)

70% lahan di Tangerang Selatan sudah dimiliki oleh pengembang swasta. Hal ini akan menyebabkan kenaikan pada harga tanah. Namun sayangnya dengan melonjaknya harga tanah ini membuat Pemerintah Kota Tangerang Selatan mengalami kesulitan untuk membangun infrastruktur lainnya di Tangerang Selatan. Hal ini dikarenakan dana yang disediakan oleh pemerintah hanya cukup untuk melakukan pembebasan lahan, tidak cukup untuk melakukan pembangunan infrastrukturnya. Kepala DSDABMBK Kota Tangerang Selatan mengatakan bahwa dibutuhkan anggaran Rp. 50 Miliar untuk membebaskan tiga dari lima bidang lahan di kecamatan Serpong (Adha, 2023). Hal ini dapat membuat Tangerang Selatan akan dikuasai penuh oleh pengembang swasta, dan dengan dikuasainya tanah di Tangerang Selatan ini akan membuat peningkatan yang sangat drastis terhadap harga tanah tersebut.

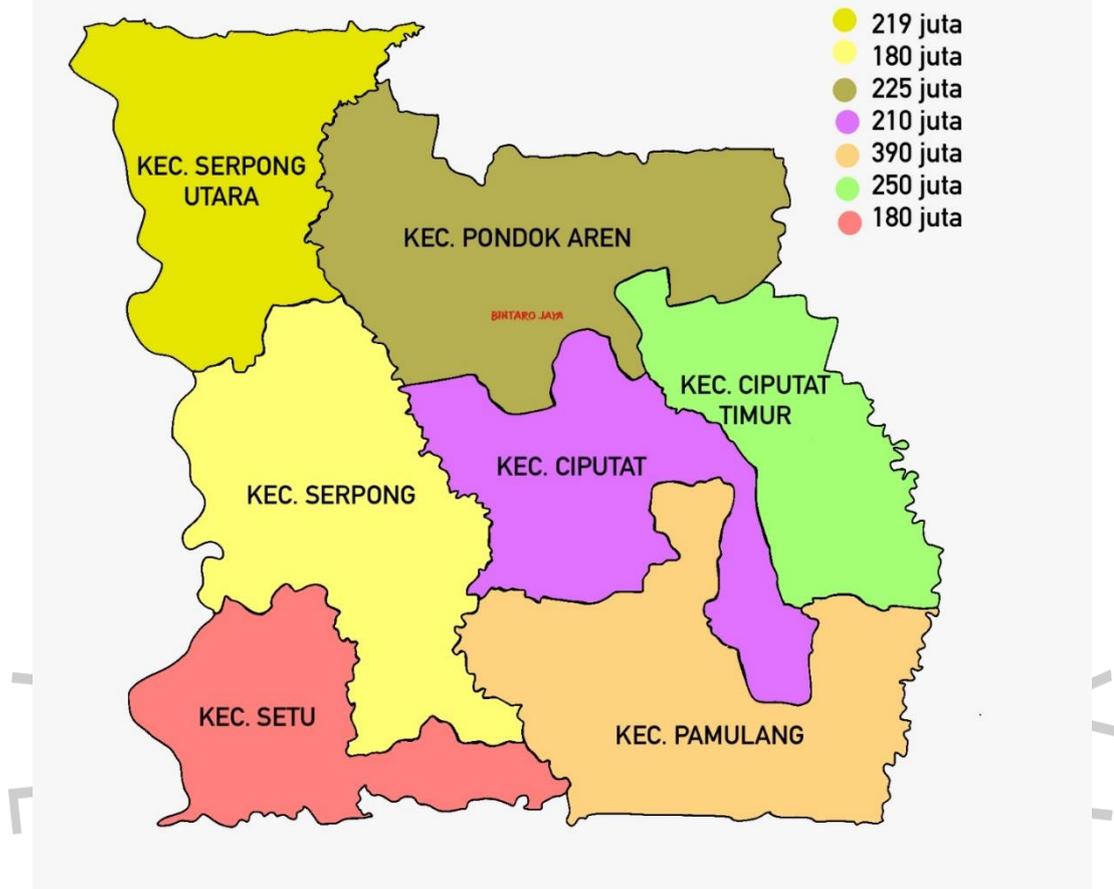
Adanya perbedaan harga tanah di Tangerang Selatan diawali dengan terjadinya fenomena *post suburbanization*, padatnya penduduk, dan melonjaknya harga tanah di kota Jakarta yang membuat Tangerang Selatan mulai menjadi kota

mandiri dan menjadi incaran masyarakat sebagai alternatif wilayah untuk membeli sebuah hunian atau properti. Dengan banyaknya peminat di kota ini membuat *developer* besar tertarik untuk melakukan investasi dan mulai menguasai hampir 70% wilayah di Tangerang Selatan. Dari hasil analisis, kecamatan Pondok Aren yang memiliki harga tanah tertinggi di Tangerang Selatan tidak memiliki infrastruktur yang memadai. Namun, karena wilayah ini berbatasan langsung dengan kecamatan Ciputat dan Ciputat Timur, dimana letak stasiun serta pintu tol bersampingan dengan wilayah Pondok Aren membuat wilayah ini dapat dengan mudah diakses oleh masyarakat. Selain itu, Pondok Aren menjadi wilayah termahal di Tangerang Selatan sendiri karena memiliki fasilitas yang paling lengkap diantara kecamatan lainnya. Fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan di wilayah ini merupakan fasilitas terbanyak dari kecamatan lainnya, pusat perbelanjaan di kecamatan ini pun terdapat pusat perbelanjaan kecil maupun besar. Selain itu, wilayah ini juga hampir sebagian besar dikuasai oleh *Jaya Group* yang merupakan *developer* besar, sehingga wilayah ini memiliki “nama” yang besar, karena terdapat kota mandiri seperti “Bintaro Jaya” dan membuat banyak masyarakat ingin melakukan investasi di wilayah ini. Berikut merupakan pemetaan harga tanah berdasarkan harga tertinggi dan terendah yang ada di Tangerang Selatan



Gambar 4. 11 Pemetaan Harga Tanah Tertinggi di Tangerang Selatan
 Sumber: Olahan Peneliti, 2024

PEMETAAN HARGA TANAH TERENDAH



Gambar 4. 12 Pemetaan Harga Tanah Terendah di Tangerang Selatan
Sumber: Olahan Peneliti, 2023