

BAB V PENUTUP

5.1. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis yang dilakukan mengenai faktor penyebab adanya perbedaan harga tanah di Tangerang Selatan, maka dapat diambil kesimpulan bahwa di setiap wilayah yang ada di Tangerang Selatan memiliki harga tanah yang berbeda. Perbedaan harga tanah ini disebabkan oleh beberapa faktor yaitu:

- Disebabkan oleh developer besar. 70% wilayah di Tangerang Selatan merupakan milik pengembang swasta saat ini. Dengan dikuasainya wilayah Tangerang Selatan oleh pengembang swasta membuat adanya perkembangan yang terjadi di wilayah ini mulai dari infrastruktur hingga fasilitas. Di tiga kecamatan yang ada di Tangerang Selatan, yakni Pondok Aren, Serpong, serta Ciputat Timur banyak dikuasai oleh 2 pengembang besar yakni PT. Jaya Real *Properti*, dan Sinar Mas Land. Dengan adanya pengembang besar yang sudah tidak asing terdengar ini membawa nama wilayah tersebut menjadi lebih menarik.
- Menurut teori hedonis, terdapat 3 faktor yang menyebabkan terjadinya perbedaan harga tanah yang sangat signifikan.
 - Faktor lokasi. Adanya perkembangan yang terjadi membuat Tangerang Selatan sendiri memiliki 3 Pusat Pelayanan Kota yang terletak di kecamatan Pondok Aren, kecamatan Serpong, serta kecamatan Ciputat. Dengan adanya Pusat Pelayanan Kota di kecamatan ini membuat 3 kecamatan ini memiliki harga tanah tertinggi. Kelengkapan infrastruktur juga menjadi salah satu penentu adanya perbedaan harga tanah di setiap kecamatan. Namun, di salah satu kecamatan yang memiliki harga tertinggi, justru kelengkapan infrastrukturnya tidak terlalu lengkap.
 - Faktor Fasilitas. Jika suatu daerah memiliki fasilitas yang lengkap, hal ini akan memudahkan penghuni di dalamnya. Kelengkapan fasilitas ini dilihat dari fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, pusat perbelanjaan, serta tempat peribadatan.

Hal ini terbukti dari wilayah kecamatan Pondok Aren yang memiliki harga tanah tertinggi ternyata memiliki fasilitas yang paling lengkap. Banyaknya fasilitas pendidikan, kesehatan, pusat perbelanjaan, serta hampir lengkapnya tempat ibadah menjadikan tanah di kecamatan ini yang paling tinggi

- Persepsi Masyarakat. Persepsi masyarakat ini timbul dari *branding* yang dibuat oleh pengembang itu sendiri. Semakin baik *branding* yang dibuat oleh perusahaan di suatu wilayah propertinya, membuat masyarakat menjadi tertarik untuk berinvestasi di properto tersebut. Di Pondok Aren, sudah *terbranding* bahwa kawasan Bintaro memiliki fasilitas, infrastruktur, serta kenyamanan yang membuat masyarakat memilih untuk membeli properti di wilayah tersebut.

- Adanya perkembangan Lingkungan yang terjadi di Tangerang Selatan. Pada awalnya Tangerang Selatan menjadi wilayah penunjang kota Jakarta, namun saat ini Tangerang Selatan sudah menjadi kota mandiri karena adanya *post-suburbanization*. Perkembangan yang terjadi ini juga disebabkan oleh pihak swasta yang menguasai kota Tangerang Selatan. Namun, dengan adanya perkembangan ini dan juga dikuasainya 70% lahan di Tangerang Selatan oleh pihak swasta, membuat harga tanah semakin melonjak. Melonjaknya harga tanah ini membuat Pemerintah Kota Tangerang Selatan kesulitan untuk melakukan pembebasan lahan untuk membangun infrastruktur di beberapa daerah.

5.2. SARAN

Setelah melakukan penelitian terkait analisis pemetaan harga tanah di Tangerang Selatan, peneliti bermaksud untuk memberikan saran serta rekomendasi, antara lain:

- Masyarakat yang tertarik mengenai harga tanah. Bagi masyarakat yang tertarik untuk melakukan investasi atau membeli properti di salah satu wilayah di Tangerang Selatan diharapkan untuk melakukan analisis pasar properti terlebih dahulu, dan

memperhatikan faktor – faktor pengaruh harga tanah agar bisa menentukan wilayah yang berpotensi sebagai investasi.

- Peneliti selanjutnya dapat menggunakan penelitian ini untuk meneliti lebih lanjut terkait persebaran harga tanah di Tangerang Selatan.
- Peneliti selanjutnya dapat menggunakan metode yang berbeda untuk melakukan analisis ini, dengan menggunakan aplikasi *GIS*.

