

# BAB I LATAR BELAKANG

## 1.1. Latar Belakang

Wilayah Jabodetabek merupakan konsentrasi perkotaan terbesar di Indonesia yang melibatkan beberapa wilayah administratif yang terdiri dari 3 (tiga) provinsi besar yaitu: Ibu Kota Jakarta, Banten, dan Provinsi Jawa Barat. Wilayah ini merupakan salah satu wilayah yang mengalami pengembangan lahan formal secara masif di Indonesia. Pengembangan lahan semakin meluas hingga ke wilayah pedesaan sehingga terjadi perluasan kota ke wilayah di sekitarnya (H. Winarso, 2022). Saat ini jumlah penduduk di Jabodetabek kurang lebih mencapai 29.116 jiwa atau sekitar 11% dari penduduk Indonesia itu sendiri (InfoJabodetabek.com, n.d.). Dengan adanya pertumbuhan penduduk dan ekonomi ini akan berpengaruh terhadap harga sebuah hunian, saat ini dilansir dari Rumah.com Jakarta sendiri memiliki harga hunian lebih mahal daripada New York, Singapura, dan London (Leonard, 2020). Kenaikan harga rumah di Jakarta ini menyebabkan masyarakat mulai memilih alternatif untuk membeli rumah yang lebih terjangkau, salah satunya di Kota Tangerang Selatan.



Gambar 1. 1 Peta Jabodetabek  
Sumber: (Olahan Peneliti, 2024)

Berdasarkan BPS Kota Tangerang Selatan, saat ini jumlah penduduk Tangerang Selatan berkisar 1.365.688 jiwa (lihat pada gambar 1.1). Bertambahnya jumlah penduduk ini berkaitan langsung dengan penggunaan suatu lahan, dan dengan adanya perubahan penggunaan lahan ini akan mempengaruhi harga tanah disuatu wilayah (Anisa Frismadhanti, 2020). Tangerang Selatan menjadi salah satu kota pilihan masyarakat untuk membeli sebuah hunian. Fenomena ini sudah terjadi mulai tahun 1970, dimana pada saat itu masyarakat menjadikan Tangerang sebagai opsi untuk membeli hunian karena harganya yang masih terjangkau. Dari sinilah kota Tangerang Selatan juga dijadikan opsi untuk membeli hunian, dan pada saat itu kota ini populer karena adanya proyek jalan tol Ulujami sampai Serpong. Pada tahun 2019 sebanyak 75,76% masyarakat memiliki rumah, mengalami kenaikan di tahun 2020 menjadi tahun 2021 sebanyak 76,14% masyarakat Tangerang Selatan memiliki rumah, dan 19,72% masyarakat memilih untuk kontrak/ sewa rumah di kota ini (BPS Provinsi Banten, 2021). Data tersebut menunjukkan banyaknya minat masyarakat untuk membeli atau menyewa hunian di kota Tangerang Selatan terus meningkat setiap tahunnya.

Kecamatan Subdistrict	Penduduk (ribu) Population (thousand)	Laju Pertumbuhan Penduduk per Tahun 2020 - 2021 Annual Population Growth Rate (%) 2020 - 2021
1	2	3
Setu	86.357	2.35
Serpong	156.922	1.17
Pamulang	308.219	0.63
Ciputat	210.887	0.8
Ciputat Timue	172.542	0
Pondok Aren	295.687	0
Serpong Utara	135.074	0.56
<b>Kota Tangerang Selatan</b>	<b>1.365.688</b>	<b>0.47</b>

Gambar 1. 2 Tabel Jumlah Penduduk Kota Tangerang Selatan  
Sumber: (BPS Kota Tangerang Selatan, 2023)

Perusahaan besar sudah banyak menanam modalnya untuk membangun perumahan di Tangerang Selatan, sehingga muncul berbagai perumahan besar di kota ini. Perumahan besar tersebut antara lain: Kebayoran *Residence*, *Discovery Aluvia*, Serpong *City Paradise*, Cirendeudeu *Lakeside Townhouse*, dan lain sebagainya.

Munculnya perumahan besar tersebut membuat Tangerang Selatan menjadi primadona untuk masyarakat membeli sebuah hunian. Saat ini Tangerang Selatan berada pada urutan kelima besar sebagai lokasi yang paling diincar oleh masyarakat, dimana Jakarta Selatan menempati posisi pertama yang disusul oleh Jakarta Timur, Depok, dan Jakarta Barat (Rumah.com, 2021). Berdasarkan survei dari portal properti Lamudi Indonesia, disebutkan bahwa harga tanah di Tangerang Selatan rata – rata mencapai Rp. 10 juta- Rp. 20 juta/m<sup>2</sup> dan memiliki rata – rata kenaikan harga mencapai 15% per tahun (Novriyadi, 2019). Terdapat beberapa faktor yang menjadi penentu harga tanah berdasarkan teori hedonis menurut *Muth, Lancaster,* dan Rosen yaitu faktor lokasi, faktor struktural, dan yang terakhir faktor lingkungan. Pada faktor lokasi beberapa atribut yang dibahas yakni jarak dari CBD (*Central Business Distric*), pemandangan laut/danau/sungai, pemandangan bukit/Lembah/lapangan golf, dll. Untuk faktor struktural atribut yang dibahas mengenai luas lahan, serta yang terakhir faktor lingkungan dimana atribut yang dibahas mengenai pendapatan penduduk, jarak dengan sarana pendidikan, rumah sakit, tempat ibadah, kebisingan dan lainnya.

Tangerang Selatan sendiri terdiri dari 7 (tujuh) kecamatan, yaitu Kecamatan Serpong, Kecamatan Serpong Utara, Kecamatan Pondok Aren, Kecamatan Ciputat, Kecamatan Ciputat Timur, Kecamatan Pamulang, dan Kecamatan Setu (Labkesda Kota Tangerang Selatan, 2019). Melihat tingginya minat masyarakat dan harga tanah yang terus meningkat di Tangerang Selatan membuat penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang membahas mengenai faktor penyebab perbedaan harga tanah dan pemetaannya (studi kasus: Tangerang Selatan) itu sendiri.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, muncul sebuah rumusan masalah terkait topik ini. Adapun rumusan masalah yang dibahas dalam penelitian ini yaitu:

- 1.2.1. Faktor apa saja yang mempengaruhi sebaran tingkat harga tanah di Tangerang Selatan meningkat?

## **1.3. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini memiliki tujuan antara lain :

1.3.1. Memetakan harga tanah tertinggi dan terendah yang ada di Tangerang Selatan.

1.3.2. Mengetahui apa saja yang menjadi faktor adanya perbedaan harga tanah di Tangerang Selatan

#### **1.4. Manfaat Penelitian**

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan beberapa manfaat, antara lain :

1.4.1. Ikut serta dalam diskusi mengenai pemetaan harga tanah di Tangerang Selatan

1.4.2. Dapat memberikan pengetahuan kepada pembaca terkait faktor apa saja yang mempengaruhi sebaran perbedaan harga tanah di Tangerang Selatan

#### **1.5. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan merupakan rangkaian yang disusun untuk mempermudah pembaca dalam memahami isi dari penelitian ini. Adapun sistematika penulisan untuk penelitian ini, sebagai berikut:

##### **BAB I: PENDAHULUAN**

Pada bab ini akan menjelaskan mengenai latar belakang yang kemudian dari latar belakang ini akan muncul rumusan masalah, tujuan penelitian, serta manfaat dari penelitian ini. Pada bab ini penulis mengawali dengan menjelaskan mengenai pertumbuhan penduduk yang terjadi di Jabodetabek, yang kemudian dilanjutkan dengan terpilihnya kota Tangerang Selatan sebagai alternatif untuk membeli sebuah hunian. Setelah menyampaikan mengenai isu – isu yang terjadi, penulis memberikan alasan mengenai judul penelitian ini diambil.

##### **BAB II: Tinjauan Pustaka**

Pada bab ini penulis akan melakukan kajian mengenai teori yang akan digunakan sebagai acuan pada saat pengerjaan penelitian. Teori yang akan digunakan antara lain teori nilai hedonis, dan teori lainnya. Teori nilai hedonis

merupakan teori yang menyatakan bahwa harga tanah ditentukan oleh tiga faktor, yaitu faktor lokasi, faktor structural, dan faktor lingkungan.

### BAB III: METODE PENELITIAN

Penulis akan menggunakan pendekatan kualitatif pada penelitian ini. Pengumpulan data akan dilakukan dengan melihat NJOP melalui bantuan dari internet, serta melakukan wawancara terhadap masyarakat yang sudah memiliki rumah dan yang belum memiliki rumah di Tangerang Selatan. Selain itu, penulis juga akan melakukan studi literatur selama mencari data – data pendukung pada penelitian ini. Pada bab ini akan menjelaskan mengenai teknis pelaksanaan penelitian yang akan dilaksanakan.

### BAB IV: HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini peneliti akan mulai untuk menganalisis dan mengidentifikasi data – data yang telah diperoleh pada bab sebelumnya. Analisis dan identifikasi akan disesuaikan dengan teori yang penulis ambil. Bab ini akan menjawab semua rumusan masalah yang telah dibuat terkait pemetaan harga tanah yang ada di Tangerang Selatan.

### BAB V: PENUTUP

Pada bab ini, peneliti akan menuliskan kesimpulan mengenai hasil analisis yang telah penulis buat pada bab sebelumnya. Setelah kesimpulan dijelaskan, penulis juga akan menuliskan saran atau masukan berdasarkan yang telah ditemui selama proses penelitian. Hal ini dibuat bukan hanya kepada seluruh pihak yang terlibat dalam penelitian, dan juga kepada peneliti yang akan mengambil tema serupa di kemudian hari. Kesimpulan dan saran yang dijelaskan pada bab ini terkait dengan judul penelitian yaitu pemetaan harga tanah di Tangerang Selatan.