

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Kajian Teori

2.1.1. Permasalahan lahan di Jabodetabek

Jakarta merupakan Ibukota Negara yang membuat pemerintahan pusat memiliki kendali di atasnya. Hingga saat ini kota Jakarta masih mengalami perkembangan yang sangat pesat sehingga menyebabkan terjadinya perkembangan permukiman perkotaan yang cepat dan tidak terkendali di wilayah pinggiran perkotaan. Adanya perkembangan permukiman ini membuat wilayah sekitar Jakarta menampung limpahan (*spillover*) perkembangan kota tersebut. Pada Peraturan Presiden no. 54 tahun 2008 mengenai Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, dan Cianjur meliputi upaya untuk mendorong pengembangan Pusat Kegiatan Nasional Kawasan Perkotaan Jakarta, dengan kota inti adalah Jakarta dan kota satelit adalah Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, dan Kota Lainnya (Fitriani, Juhadi, & Indrayati, 2018). Kota satelit merupakan daerah yang menjadi daya dukung untuk kehidupan kota inti. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan perkotaan di seluruh dunia, antara lain pertumbuhan ekonomi, urbanisasi, industrialisasi, peningkatan populasi, perluasan wilayah perkotaan, dan pertumbuhan pemukiman tidak terencana (Mundia & Aniya, 2006).

Hingga tahun 2015 di Jabodetabek pihak swasta telah melakukan ahli fungsi lahan dalam jumlah besar. Di tahun 1997, lahan pedesaan diluar kawasan terbangun diubah menjadi lahan permukiman, dan terjual hingga 25.000 pertahun. Perkembangan ini kemudian meluas hingga ke pedesaan dan membuat adanya perluasan kota, sehingga sepuluh tahun kemudian terdapat dua puluh kota baru yang bermunculan (Elmanisa A. M., et al., 2017). Tahun 1996 lebih dari 1.000 hektar lahan di Bogor, Tangerang, Bekasi sudah dimiliki oleh 15 perusahaan (Winarso & Firman, 2002). Kemudian Winarso mengatakan bahwa penentuan harga tanah merupakan kerja sama dari para perusahaan pengembang lahan, hal ini yang akan menciptakan sebuah

pemikiran mengenai spekulasi tanah (Winarso H. , 1999). Spekulasi harga tanah sendiri merupakan sebuah upaya untuk memperoleh nilai atas tanah yang muncul dari adanya perubahan penggunaan lahan (Hermawan & Syahbana, 2015). Harga lahan akan naik seiring dengan meningkatnya permintaan akan lahan, serta kenaikan harga tanah ini sering kali tidak diikuti dengan peningkatan ketersediaan akan lahan (A. M, et al., 2017). Fenomena tersebut masih terus terjadi di Jakarta dan sekitarnya dan diperkirakan bahwa pengembang mematok harga tanah seperti yang terjadi pada tahun 1990-an (A. M, et al., 2017).

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 pertumbuhan ekonomi ini akan mempengaruhi harga sebuah hunian, dan saat ini di lansir dari rumah.com Jakarta sendiri memiliki harga hunian lebih mahal daripada New York, Singapura, dan London (Leonard, 2020). Pertambahan penduduk juga berkaitan langsung dengan penggunaan suatu lahan, dan dengan perubahan penggunaan lahan ini kemudian akan mempengaruhi harga tanah di suatu wilayah (Anisa Frismadhanti, 2020). Wilayah di Jabodetabek merupakan salah satu wilayah yang mengalami pengembangan lahan formal secara masif di Indonesia. Terdapat kebijakan deregulasi yang membantu perkembangan industri *real estate* selama tahun 1983-1988 yang memungkinkan masuknya lebih banyak bank asing sehingga muncul sistem perbankan sebagai akibat dari persaingan. Oleh karena itu di tahun 1987 dan 1989, wilayah Jabodetabek mengalami ledakan dalam industri real estate, dan dalam waktu 3 tahun tercatat bahwa lebih dari 111 ribu rumah diproduksi oleh pengembang swasta. Kebijakan investasi pemerintah ini mendorong munculnya perumahan di pinggiran kota dan meningkatnya peran sektor swasta dalam pengembangan lahan (Winarso & Firman, 2002). Harga tanah yang ditentukan oleh para pengembang atau pihak swasta dapat mengindikasikan pasar oligopolistik/monopoli dan persaingan yang tidak sehat. Hal ini dikhawatirkan akan menyebabkan *bubble*, mengganggu pasar properti dan pembangunan infrastruktur (A. M, et al., 2017). Dengan demikian, permasalahan lahan yang

ada di Jabodetabek sendiri antara lain harga lahan yang semakin meningkat, persediaan lahan yang tidak dapat memenuhi permintaan lahan, serta sebagian besar lahan di Jabodetabek sudah dikuasai oleh pengembang besar (Anwar, 2020).

2.1.2. Nilai Tanah dan Harga Tanah

Nilai tanah merupakan sebuah kemampuan tanah untuk menghasilkan sesuatu yang memberikan keuntungan ekonomi dalam hubungannya dengan strategi ekonomi lahan yang dipengaruhi oleh fungsi, letak, produktivitas lahan serta faktor lain yang memberikan sebuah keuntungan secara ekonomi. Harga tanah merupakan nominal yang berlaku terhadap suatu tanah. Keduanya mempunyai hubungan fungsional dimana harga tanah dipengaruhi oleh perubahan nilai tanah (Alimudin, Simangunsong, & Wajdi, 2017). Nilai tanah merupakan wujud daya dukung tanah yang berkaitan dengan penggunaan tanah. Dalam jurnal *American Institute of Real Estate Appraisers*, ada empat faktor yang mempengaruhi nilai tanah, antara lain (Yustanti, 2012):

- Faktor Ekonomi; berkaitan dengan keadaan ekonomi internasional, nasional, regional, maupun lokal.
- Faktor Sosial; Kepadatan penduduk, tingkat Pendidikan, tingkat kejahatan dan rasa bangga merupakan faktor sosial yang mempengaruhi tanah.
- Faktor Politik dan Kebijakan Pemerintah
- Faktor Fisik dan Lingkungan

Nilai lahan sendiri dapat dibagi menjadi tiga kelompok, yaitu (1) nilai keuntungan, (2) nilai kepentingan umum, dan (3) nilai sosial (Jayadinata, 1999).

Dalam penentuan harga tanah, terdapat beberapa teori antara lain;

- Teori Von Thunen; merupakan teori yang menyatakan bahwa harga tanah didasarkan atas jarak metrik ke pusat kegiatan sosial ekonomi.
- Teori Ricardo-Marx; menyatakan bahwa harga lahan atau tanah didasarkan atas kesuburan lahan tersebut
- Teori Nilai Hedonis (Muth, Lancaster, dan Rosen); teori ini menyatakan bahwa harga tanah ditentukan oleh:

– Faktor Lokasi:

Pada faktor lokasi ini ada beberapa atribut yang dibahas, antara lain Jarak dari CBD, Pemandangan laut/danau/sungai, Pemandangan perbukitan/Lembah/lapangan golf, Pemandangan terhalang, durasi sewa tanah.

– Faktor Struktural (luas lahan)

Atribut yang dibahas dalam faktor struktural terdiri dari jumlah kamar (kamar tidur, kamar mandi, luas lantai), Basement, garasi, dan teras, Layanan bangunan, Tingkat lantai, kualitas structural, fasilitas, usia bangunan.

– Faktor Lingkungan

Pada faktor lingkungan ini terdiri dari pendapatan penduduk, jarak dengan sarana pendidikan, jarak dengan rumah sakit, dekat dengan tempat ibadah, tingkat kebisingan lalu lintas, dekat dengan pusat perbelanjaan, kedekatan dengan kualitas lingkungan (lanskap, taman, taman bermain).

Teori hedonis ini perlu dilengkapi dengan faktor “persepsi masyarakat” terhadap lahan. Di Indonesia tanah sejak lama diidentifikasi dengan unsur kesejahteraan. Terdapat fenomena terkait dengan harga penawaran tanah yang pada dasarnya mengikuti harga pasar rasional. Faktor persepsi masyarakat ini sangat menentukan besarnya kenaikan harga tanah. Penggunaan lahan sangat berhubungan dengan nilai lahan, dimana nilai lahan ini dapat dipengaruhi oleh kesuburan dan lokasi lahan tersebut. Semakin tinggi aksesibilitas, maka kegiatan konsumen atau pengguna terhadap barang dan jasa akan semakin meningkat (Prasetya & Sunaryo, 2013). Dalam teori hedonis, terdapat sebuah metode harga hedonik yang digunakan untuk mengevaluasi jasa/servis lingkungan, dimana hal tersebut dapat mempengaruhi harga pasar. Harga rumah atau harga tanah dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor, yaitu: (1) Faktor Lokasi, (2) Faktor Struktural, (3) faktor lingkungan. Namun, untuk memudahkan penelitian ini, beberapa faktor tersebut diubah menjadi: (1) Faktor Lokasi, (2) Faktor Fasilitas, (3) Persepsi masyarakat (Rahmawati, 2017). Faktor lingkungan dengan faktor fasilitas memiliki kemiripan, dimana dalam

faktor lingkungan membahas mengenai akses kesehatan, tingkat kriminalitas, akses pendidikan dll. Hal ini sama dengan faktor fasilitas, dimana dalam faktor tersebut menjelaskan mengenai kelengkapan fasilitas yang dapat dijangkau dalam area tanah/properti yang diambil, seperti fasilitas rumah sakit, dekat dengan fasilitas pendidikan, dll.

2.1.3. Kenaikan harga lahan di Tangerang Selatan

Saat ini kota Tangerang Selatan sedang mengalami urbanisasi, dengan jumlah penduduk sebesar 1.365.688 jiwa. Tangerang Selatan menjadi salah satu kota yang dipengaruhi dan mempengaruhi oleh fenomena *urban sprawl* yang terjadi di daerah Jabodetabek. Kota Tangerang Selatan 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). Tangerang Selatan menjadi salah satu peyumbang komuter ke Jakarta dan menempati urutan ketiga dengan total 8.68% dari total presentase arus komuter Jabodetabek pada tahun 2014 (Zalsabilla & Ariastita, 2018). Total luas Kota Tangerang Selatan sebesar 164.8 km² dengan kepadatan penduduk sebesar 11.732 per km². Berdasarkan data tersebut, dapat dikatakan bahwa permintaan akan lahan di kota ini semakin bertambah, namun tidak diimbangi dengan pertambahan akan tanah.

Banyak perusahaan besar yang sudah menanam modalnya untuk membangun perumahan di Tangerang Selatan yang membuat semakin banyak perumahan besar di kota Tangerang Selatan. Perumahan besar tersebut antara lain; Kebayoran *Residence*, *Discovery Aluvia*, Serpong *City Paradise*, Cirendeu *Lakeside Townhouse*, dan lain sebagainya. Adanya perumahan besar tersebut, dapat mempengaruhi harga lahan di kota Tangerang Selatan. Berdasarkan survei dari portal properti Lamudi Indonesia, disebutkan bahwa harga tanah di Tangerang Selatan rata – rata mencapai Rp. 10 juta - Rp. 20 juta/m² dan memiliki rata – rata kenaikan harga mencapai 15% per tahun (Novriyadi, 2019).

2.1.4. Faktor yang mempengaruhi harga lahan

Adanya perbedaan kepentingan terhadap lahan mengakibatkan terjadinya kelangkaan tanah akibat dari permintaan tanah yang meningkat jauh lebih besar dari tanah yang tersedia. Hal ini yang menyebabkan kenaikan nilai tanah menjadi tidak terkendali, dan mempengaruhi kelancaran alokasi pembangunan terutama yang membutuhkan tanah. Salah satu yang menjadi penyebab harga tanah meningkat secara tiba – tiba adalah situasi pasar tanah yang tidak transparan (F, Basong, & Tagala, 2010). Beberapa faktor yang mempengaruhi nilai jual lahan antara lain:

A. Faktor Fisik; cenderung dapat diartikan sebagai salah satu faktor yang dapat merespon semua indera manusia, bisa dilihat, diraba, dan dirasakan. Dalam faktor fisik sendiri terdiri dari:

1). Kondisi alam (lingkungan)

- Struktur atau jenis Tanah
- Temperatur/suhu
- Kontur/kemiringan lahan
- Bebas banjir

2). Luas tanah dan bangunan; semakin luas tanah dan bangunan akan mempengaruhi nilai jualnya

B. Faktor Ekonomi;

1). Permintaan; tanah mempunyai kekuatan ekonomis di mana nilai atau harga tanah sangat berhubungan dengan penawaran dan permintaan. Jika penawaran inelastis, maka harga tanah pada wilayah tertentu akan bergantung pada faktor permintaan seperti daya beli masyarakat, tingkat pendapatan, dan tingkat suku bunga.

2). Penawaran

- Jumlah lahan yang tersedia; jumlah lahan tidak mengalami perubahan sementara itu permintaan akan tanah semakin meningkat dan menyebabkan tanah menjadi benda yang langka.
- Manfaat lahan

C. Faktor Sosial

- 1). Jumlah penduduk
- 2). Kepadatan penduduk
- 3). Tingkat Pendidikan; menjadi salah satu variable yang menunjukkan karakteristik penduduk yang pada akhirnya akan membentuk suatu pola penggunaan lahan di suatu wilayah.
- 4). Tingkat kejahatan/keamanan
- 5). Pola hidup masyarakat
- 6). Peraturan pada kawasan tersebut

D. Faktor Pemerintahan;

- 1). Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah
- 2). Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat
- 3). Dalam peraturan pemerintahan diatur biaya – biaya terkait dengan pendaftaran yang dimaksud.

E. Aksesibilitas

- 1). Ketersediaan transportasi
- 2). Kondisi Jalan
- 3). Lebar Jalan
- 4). Jarak ke Pusat Kota
- 5). Jarak ke Tempat Kerja
- 6). Jarak ke sarana pendidikan

F. Ketersediaan Fasilitas

- 1). Jaringan air bersih
- 2). Jaringan listrik
- 3). Jaringan telepon
- 4). Sarana Pendidikan
- 5). Tempat Ibadah
- 6). Pelayanan Kesehatan
- 7). Pusat Perbelanjaan
- 8). Tempat bermain anak – anak
- 9). Sarana olahraga
- 10). Sarana kebersihan dan persampahan

2.1.5. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu merupakan kajian yang ditelusuri oleh peneliti terhadap penelitian serupa yang sudah pernah dilaksanakan sebelumnya. Kajian terkait penelitian terdahulu ini dilakukan untuk mendapatkan referensi dan membantu peneliti untuk mengetahui teori, kendala, dan apa saja yang dibahas dalam penelitian serupa. Beberapa penelitian terdahulu antara lain:

Tabel 2. 1 Tabel Penelitian Terdahulu

No.	Judul	Tujuan	Metode	Hasil
1	<i>Land Price Mapping of Jabodetabek, Indonesia.</i> (Elmanisa A. M., et al., 2017)	Mengidentifikasi dan menganalisis harga tanah di Indonsesia khususnya Jabodetabek.	Metode <i>sampling</i> , dan harga tanah dianalisis berdasarkan informai yang diperoleh dari tiga informan serta jika ada perbedaan maka akan diambil harga Tengah (median).	Pertumbuhan harga tanah di Jabodetabek terbukti sangat tinggi dibandingkan kota – kota lain yang ada di Indonesia dan beberapa kota besar di Asia. Harga tanah tertinggi terdapat di Kuningan Timur, Setiabudi, d dan Jakarta Selatan. Untuk harga terendah berada di Sumur Batu dan Cimuning (Bantar Gebang, Bekasi). Hasil dari penelitian ini menunjukkan aktivitas perkotaan yang ada di pusat kota Jakarta berpindah ke Jakarta Selatan. Kenaikkan harga ini juga menyebabkan praktik perbankan tanah yang ada di Jabodetabek yang luasnya mencapai

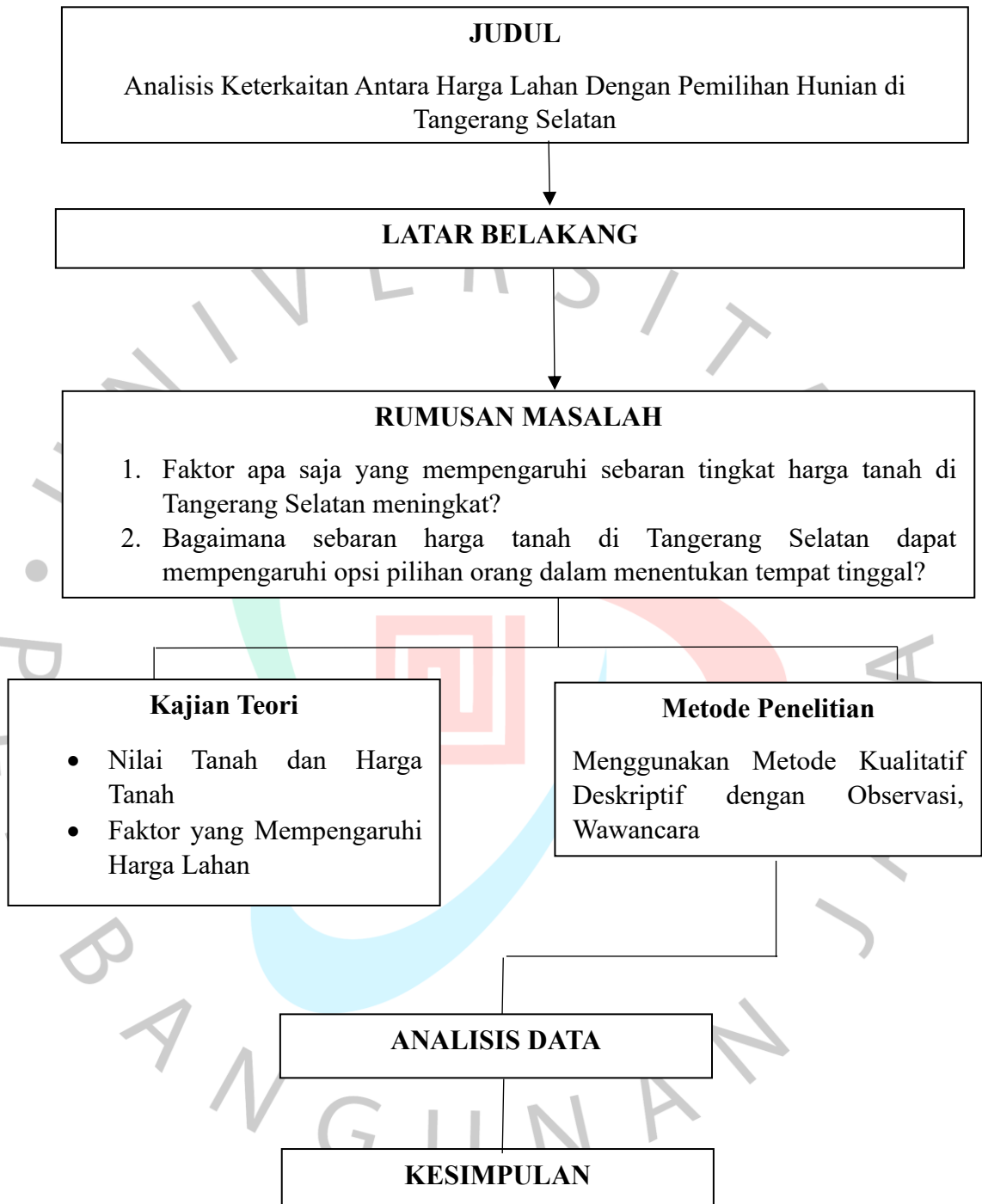
				60% dari total wilayah Jakarta.
2	<i>Land Price Mapping in The Northern Suburbs of Bandung City West Java Province Indonesia</i> (Somantri, 2020)	Memetakan harga tanah di pinggiran utara Kota Bandung dan mengetahui faktor – faktor yang mempengaruhi harga	Penelitian ini menggunakan pendekatan spasial sebagai alat untuk mengamati persebaran harga tanah di pinggiran utara Kota Bandung, pendekatan yang digunakan pendekatan deskriptif dengan data dianalisis secara kualitatif	Terdapat variasi harga tanah di pinggiran kota Bandung. Harga tertinggi terletak di kecamatan Cimenyan di Desa Cibural dengan Rp. 3.437.000/m ² sedangkan harga tertinggi di Kecamatan Parongpong terdapat di Desa Ciwaruga dengan harga Rp. 4.321.500/m ² . Kenaikkan harga yang terjadi di Bandung Utara disebabkan oleh kemudahan aksesibilitas, maraknya pembangunan hunian mewah, banyaknya lokasi wisata, serta terdapat lembaga pendidikan yang mempengaruhi signifikan terhadap harga tanah di sekitarnya.
3	<i>Spatial Analysis of Land Price in Serpong District, South Tangerang City Based on</i>	Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor – faktor yang mempengaruhi sebaran tingkat	Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode interpretasi	Tingkat harga tanah di Kecamatan Serpong terbagi menjadi lima kelas, sangat tinggi, tinggi, sedang, rendah, dan sangat rendah.

<i>Geographical Information System</i>	harga tanah dan memberikan informasi mengenai visual tentang harga tanah di setiap tingkat wilayah yang ada di Kecamatan Serpong.	citra, buffer, <i>scoring</i> , dan metode <i>overlay</i> .	Serpong dan Rawabuntu merupakan tingkat wilayah yang memiliki harga tanah yang sangat tinggi, dan wilayah yang memiliki harga tanah sangat rendah berada di wilayah Lengkong Gudang. Harga tanah yang sangat tinggi ini didukung oleh fasilitas umum, aksesibilitas lahan yang positif, dan penggunaan lahan yang tepat. Sedangkan harga tanah yang sangat rendah disebabkan oleh adanya keberadaan danau, sungai, dan rendahnya aksesibilitas positif serta kurangnya fasilitas umum.
--	---	---	--

Sumber: Penulis, 2023

ANGUNAN

2.2. Kerangka Pemikiran



2.3. Sintesis

Sintesis teori mengenai keterkaitan harga tanah terhadap pemilihan hunian di Tangerang Selatan terdiri dari gabungan kajian pustaka pada kajian teori yang sudah dibuat sebelumnya. Sintesis ini akan digunakan sebagai panduan dalam pengolahan data yang akan digunakan dalam pembahasan dan kesimpulan sesuai dengan tujuan dan manfaat penelitian pada penelitian ini.

Tabel 2. 2 Sintesis Teori Penelitian

Sintesis	Teori	Variabel
Menganalisis Faktor Penentu Harga Tanah	<i>Hedonic Price Model – Application to the Housing Market</i>	<ul style="list-style-type: none">• Faktor Lokasi• Faktor Struktural (Luas Lahan)• Faktor Lingkungan
Menganalisis Perbedaan Harga Tanah di Setiap Kawasan	Nilai Tanah	<ul style="list-style-type: none">• Harga Lahan Terendah• Harga Lahan Tertinggi

Sumber: Penulis, 2023