

DETERMINASI YANG MEMPENGARUHI HARGA TANAH DI KOTA TANGERANG

Esaka Pratata¹, Asep Sugara², Yudi Nur Supriadi³

^{1,2}Universitas Yuppentek Indonesia

³Universitas Veteran Pembangunan Jakarta *)

Email: yudinursupriadi@upnvj.ac.id

Abstract

This study aims to examine the influence of spatial planning policies, infrastructure, and accessibility on land prices in Tangerang City. As one of the rapidly growing urban areas, Tangerang experiences continuous shifts in land values driven by economic expansion and urban development. To address this issue, the research employs multiple linear regression analysis to measure the extent of each variable's effect. The findings reveal that well-structured spatial planning can significantly enhance property values, while adequate infrastructure plays a vital role in strengthening the attractiveness of an area. Accessibility also emerges as a crucial factor, as locations that are easier to reach tend to have higher land prices. Overall, these three variables show strong individual as well as combined impacts on land values. The study highlights the need for consistent spatial planning, equitable infrastructure development, and improved accessibility to ensure controlled land prices while fostering sustainable economic growth and supporting sound property investment decisions.

Keywords: Determination Land Price Tangerang City

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji pengaruh kebijakan tata ruang, infrastruktur, dan aksesibilitas terhadap harga tanah di Kota Tangerang. Sebagai salah satu daerah perkotaan yang berkembang pesat, Tangerang mengalami pergeseran nilai lahan yang terus menerus didorong oleh ekspansi ekonomi dan pembangunan perkotaan. Untuk mengatasi masalah ini, penelitian ini menggunakan analisis regresi linier ganda untuk mengukur sejauh mana efek masing-masing variabel. Temuan ini mengungkapkan bahwa perencanaan tata ruang yang terstruktur dengan baik dapat secara signifikan meningkatkan nilai properti, sementara infrastruktur yang memadai memainkan peran penting dalam memperkuat daya tarik suatu daerah. Aksesibilitas juga muncul sebagai faktor penting, karena lokasi yang lebih mudah dijangkau cenderung memiliki harga tanah yang lebih tinggi. Secara keseluruhan, ketiga variabel ini menunjukkan dampak individu dan gabungan yang kuat terhadap nilai lahan. Studi ini menyoroti perlunya perencanaan tata ruang yang konsisten, pembangunan infrastruktur yang adil, dan peningkatan aksesibilitas untuk memastikan harga lahan yang terkendali sambil mendorong pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan dan mendukung keputusan investasi properti yang sehat.

Kata Kunci: Penetapan Harga Tanah Kota Tangerang

PENDAHULUAN

Kota Tangerang, yang terletak di Provinsi Banten, dikenal sebagai kawasan perkotaan dengan dinamika ekonomi yang tinggi, terutama di sektor industri, jasa, dan perdagangan. Aktivitas tersebut menjadi magnet bagi penduduk dari luar daerah untuk datang, baik dengan tujuan bekerja maupun menetap, terlebih karena lokasinya berbatasan langsung dengan DKI Jakarta, Kabupaten Tangerang, dan Kota Tangerang Selatan. Kondisi ini mendorong meningkatnya kebutuhan lahan untuk perumahan dan permukiman, seiring dengan terus bertambahnya aktivitas dan jumlah penduduk. Data dari Dinas Perumahan,

Permukiman, dan Pertanahan Kota Tangerang mencatat saat ini terdapat 208 pengembang perumahan yang beroperasi dan tersebar di 13 kecamatan. Rincian distribusi pengembang tersebut dapat dilihat pada tabel berikut.

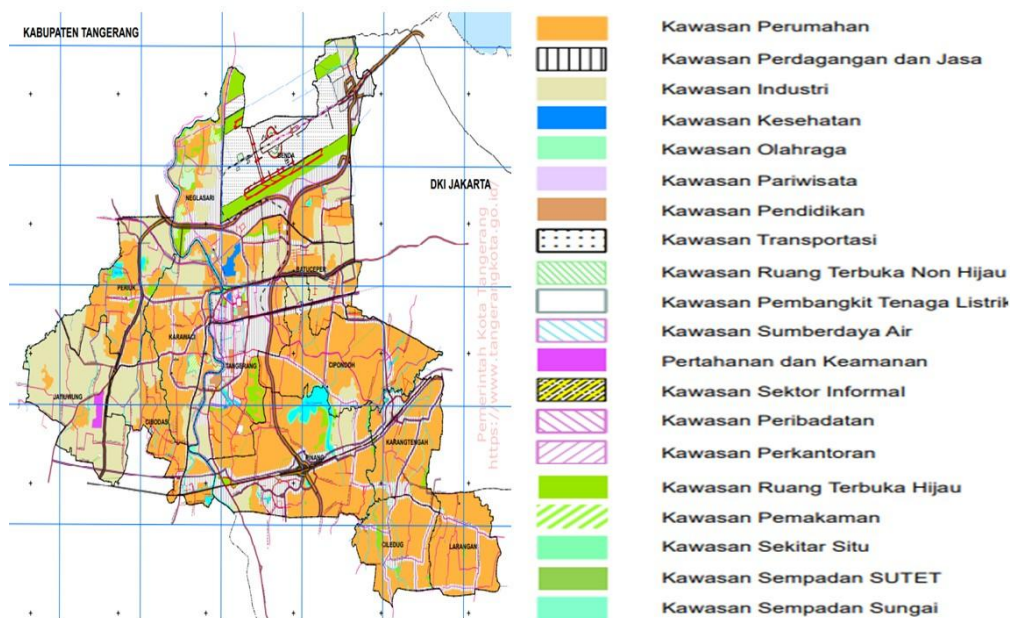
Tabel 1. Rekapitulasi Jumlah Perumahan Per Kecamatan di Kota Tangerang

No	Kecamatan	Jumlah Perumahan	Perumahan ditinggal Pengembang
1.	Larangan	13 Perumahan	2 Pengembang
2.	Ciledug	17 Perumahan	4 Pengembang
3.	Karawaci	23 Perumahan	5 Pengembang
4.	Cipondoh	39 Perumahan	3 Pengembang
5.	Batuceper	7 Perumahan	-
6.	Benda	6 Perumahan	1 Pengembang
7.	Periuk	28 Perumahan	5 Pengembang
8.	Karang Tengah	26 Perumahan	7 Pengembang
9.	Cibodas	10 Perumahan	1 Pengembang
10.	Jatiuwung	9 Perumahan	1 Pengembang
11.	Tangerang	10 Perumahan	3 Pengembang
12.	Pinang	13 Perumahan	3 Pengembang
13.	Neglasari	7 Perumahan	1 Pengembang
Jumlah		208 Perumahan	36 Pengembang

Seiring bertambahnya jumlah penduduk, kebutuhan terhadap lahan pun terus meningkat dari waktu ke waktu. Lonjakan permintaan tanah biasanya berdampak pada kenaikan harga perumahan. Perbedaan hak atas tanah dalam suatu kawasan bahkan bisa mendorong kebutuhan lahan yang lebih besar dan terkadang sulit dikendalikan. Selain faktor permintaan dan penawaran, nilai properti juga dipengaruhi oleh kondisi fisik dan lokasi, aspek sosial-politik, kebijakan zonasi, hingga arah pembangunan wilayah. Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tangerang yang tertuang dalam Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2019 tentang perubahan RTRW 2012–2032, pola ruang

kota didominasi oleh kawasan perumahan, mencerminkan tingginya kebutuhan hunian di wilayah ini.

Gambar 1. Peta Pola Ruang Wilayah Kota Tangerang



Ruang lingkup rencana tata ruang Kota Tangerang, sebagaimana tergambar dalam peta pola ruang wilayah, mencakup beragam kawasan dengan fungsi yang berbeda-beda. Kawasan tersebut meliputi area perumahan, perdagangan dan jasa, serta industri. Selain itu, terdapat pula zona kesehatan, olahraga, pariwisata, pendidikan, hingga transportasi yang mendukung aktivitas masyarakat. Tidak hanya itu, ruang terbuka non hijau, pembangkit tenaga listrik, sumber daya air, serta kawasan untuk pertahanan dan keamanan juga termasuk di dalamnya. Kegiatan sektor informal, peribadatan, dan perkantoran mendapat alokasi ruang tersendiri, begitu pula dengan ruang terbuka hijau dan pemakaman. Kawasan sekitar situ, jalur sepadan sutet, serta sepadan sungai turut menjadi bagian penting dalam perencanaan tata ruang, sehingga keseluruhan wilayah Kota Tangerang dapat berkembang secara lebih terarah dan berimbang sesuai fungsi masing-masing kawasan.

Kebijakan tata ruang menjadi faktor penting dalam mengatur distribusi penggunaan lahan dan arah perkembangan wilayah, termasuk di Kota Tangerang yang mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Kebijakan ini mengatur zonasi peruntukan lahan, mulai dari kawasan perumahan, perdagangan, industri, hingga ruang terbuka hijau, yang keseluruhannya berlandaskan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Implementasi kebijakan yang tepat mampu

mendorong pertumbuhan ekonomi berkelanjutan, namun jika tidak optimal justru menimbulkan spekulasi harga tanah. Selain itu, pembangunan infrastruktur juga berperan besar dalam membentuk nilai lahan. Kehadiran jalan tol, jalur kereta api, fasilitas pendidikan, hingga layanan kesehatan dapat meningkatkan daya tarik kawasan dan mendongkrak harga tanah di sekitarnya (Giardi, 2021). Fenomena ini terlihat di Kota Tangerang dalam beberapa tahun terakhir, di mana masifnya pembangunan infrastruktur dan fasilitas publik membuat harga tanah melonjak tajam, hingga mendorong sebagian masyarakat memilih membeli rumah atau lahan di luar wilayah Kota Tangerang yang relatif lebih terjangkau.

Berdasarkan hasil appraisal yang dilakukan Dinas Perumahan, Permukiman, dan Pertanahan Kota Tangerang, harga pasar untuk tanah kosong maupun rumah tinggal di wilayah ini berada pada kisaran Rp3.000.000 hingga Rp6.500.000 per meter persegi. Perbedaan harga tersebut dipengaruhi oleh sejumlah faktor, seperti lokasi, lebar jalan, status kepemilikan, bentuk lahan, hingga peruntukan penggunaannya. Namun, nilai tanah bukanlah sesuatu yang statis, melainkan terus bergerak mengikuti dinamika perkotaan. Aziz (2023) menyebutkan bahwa perubahan harga tanah umumnya dipicu oleh intervensi publik terhadap ruang, baik melalui pembangunan infrastruktur maupun penetapan kebijakan tata ruang. Kehadiran infrastruktur publik, terutama jaringan transportasi, secara langsung meningkatkan aksesibilitas suatu kawasan, yang pada akhirnya turut mendorong naiknya nilai tanah di sekitarnya.

Dalam lima tahun terakhir, Kota Tangerang gencar melakukan pembangunan infrastruktur yang signifikan. Salah satunya adalah peningkatan ruas jalan lingkungan sepanjang 942,124 kilometer serta pembangunan 113 jembatan (Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Tangerang, 2023). Pembangunan ini tidak hanya mempermudah mobilitas masyarakat, tetapi juga berdampak langsung pada nilai lahan di sekitarnya. Sejalan dengan temuan Prasetya et al., (2021), pembangunan infrastruktur jalan terbukti membawa pengaruh positif terhadap kenaikan harga tanah sekaligus memicu tumbuhnya aktivitas ekonomi baru di kawasan sekitar. Infrastruktur menjadi pondasi penting yang mengubah wajah kota sekaligus mendorong dinamika pasar tanah.

Selain jalan dan jembatan, pembangunan sarana pendukung lain juga dilakukan untuk menunjang aktivitas masyarakat. Kota Tangerang kini memiliki fasilitas pendidikan,

kesehatan, transportasi, stasiun kereta, hingga keberadaan Bandara Internasional Soekarno-Hatta yang menjadikannya kawasan strategis. Penelitian Usrini et al., (2021) menegaskan bahwa daerah dengan fasilitas lengkap, baik berupa akses jalan, sarana umum, maupun pusat perbelanjaan, cenderung mengalami peningkatan nilai tanah yang signifikan. Faktor aksesibilitas menjadi penentu penting, karena harga tanah sering dihitung berdasarkan jarak dan kemudahan menjangkau fasilitas. Indikator aksesibilitas meliputi kemudahan menuju lokasi, jarak tempuh, serta kondisi lalu lintas, yang semuanya turut memengaruhi daya tarik suatu kawasan.

Aksesibilitas sendiri dapat dipahami sebagai kemudahan dan efisiensi waktu untuk mencapai pusat kegiatan atau fasilitas tertentu. Semakin tinggi tingkat aksesibilitas, semakin tinggi pula nilai lahan. Faktor ini tidak hanya dipengaruhi oleh infrastruktur fisik, tetapi juga oleh keberadaan transportasi publik yang efisien, seperti BRT dan kereta commuter line. Studi Bappenas (2023) menunjukkan bahwa peningkatan aksesibilitas akibat pembangunan infrastruktur dapat mendongkrak nilai tanah hingga 20–30% dalam radius tertentu. Dengan kata lain, infrastruktur, tata guna lahan, dan sistem transportasi saling berinteraksi dalam menentukan dinamika harga tanah.

Kenaikan harga tanah seringkali memicu kesenjangan sosial dan fenomena gentrifikasi, di mana kawasan bernilai tinggi menjadi eksklusif dan sulit diakses masyarakat berpenghasilan rendah. Regulasi tata ruang yang tidak konsisten juga memunculkan konversi lahan yang tidak sesuai peruntukan, terutama di wilayah urban fringe Tangerang, yang mengancam keberlanjutan lingkungan dan berisiko menimbulkan bencana. Dalam kerangka teori ekonomi, harga tanah memang ditentukan oleh supply and demand, tetapi di perkotaan faktor eksternal seperti regulasi tata ruang dan pembangunan infrastruktur memiliki pengaruh yang jauh lebih besar. Oleh karena itu, penelitian ini penting dilakukan untuk mengkaji secara komprehensif pengaruh kebijakan tata ruang, infrastruktur, dan aksesibilitas terhadap harga tanah di Kota Tangerang. Hasil kajian diharapkan dapat menjadi dasar perumusan kebijakan yang lebih adil, berkelanjutan, dan mendukung pengelolaan kota di masa depan.

KAJIAN PUSTAKA

Kebijakan Tata Ruang

Teori Ricardo's Rent menjelaskan bahwa tanah dengan lokasi strategis memiliki nilai lebih tinggi, dan hal ini terbukti relevan di Kota Tangerang di mana harga tanah di pusat kota atau dekat fasilitas transportasi meningkat lebih cepat dibanding kawasan pinggiran (Firman, 2018). Dalam konteks kebijakan tata ruang, (Firman, 2018) merumuskan beberapa dimensi penting, antara lain dimensi zonasi lahan yang mencakup pengaturan kawasan hunian, komersial, industri, serta ruang terbuka hijau yang diatur sesuai UU No. 26 Tahun 2007; dimensi regulasi dan pengawasan yang menekankan pentingnya konsistensi kebijakan tata ruang dengan peraturan nasional serta mekanisme pengawasan berkelanjutan, termasuk pemanfaatan teknologi SIG; dimensi keberlanjutan lingkungan yang menuntut alokasi ruang terbuka hijau minimal 30% serta penerapan mitigasi dampak lingkungan melalui AMDAL; dimensi partisipasi publik yang memastikan keterlibatan masyarakat dalam proses perencanaan dan transparansi informasi tata ruang; serta dimensi keterpaduan antar sektor yang menekankan sinkronisasi tata ruang dengan kebijakan pembangunan ekonomi maupun perencanaan transportasi untuk mengoptimalkan aksesibilitas dan pemanfaatan ruang. Dengan memahami dimensi-dimensi tersebut, kebijakan tata ruang di Kota Tangerang diharapkan tidak hanya mampu menjaga keseimbangan penggunaan lahan, tetapi juga mendukung pertumbuhan ekonomi, meningkatkan kualitas hidup masyarakat, serta menciptakan kota yang lebih inklusif dan berkelanjutan.

Infrastruktur

Infrastruktur pada hakikatnya berfungsi sebagai penopang utama bagi sistem sosial yang dijalankan dalam konteks terintegrasi, sekaligus memperkuat kapasitas pemerintah dalam memberikan pelayanan publik. (Margie et al (2019) membagi infrastruktur menjadi tiga kelompok utama: pertama, infrastruktur ekonomi, mencakup sumber daya yang digunakan dalam produksi dan konsumsi, seperti jaringan transmisi, air bersih, gas, pekerjaan umum (bendungan, saluran air, pengolahan limbah), serta sarana transportasi (jalan, rel kereta, dan pelabuhan); kedua, infrastruktur sosial, berupa fasilitas yang mendukung pendidikan, kesehatan, dan rekreasi seperti sekolah, rumah sakit, puskesmas, perpustakaan, hingga ruang publik; dan ketiga, infrastruktur administrasi atau institusi yang meliputi lembaga hukum, pelayanan kependudukan, serta bidang kebudayaan. Dalam penelitian ini, dimensi infrastruktur disarikan dari (Kodoatie, 2016) ke dalam empat kategori pokok, yaitu transportasi (jalan, jalan raya, jembatan), pelayanan transportasi (transit,

bandar udara, pelabuhan), komunikasi, serta perairan (air bersih, air buangan, sistem keairan termasuk sungai, saluran terbuka, dan pipa).

Aksesibilitas

Ada beberapa faktor yang dapat membuat suatu wilayah bisa mempunyai keunggulan komparatif, salah satunya yaitu wilayah dengan aksesibilitas tinggi. Menurut Geurs dan Wee (dalam Robinson, 2016) dikatakan bahwa aksesibilitas, sebuah konsep yang digunakan di sejumlah bidang keilmuan seperti perencanaan transportasi, perencanaan kota dan geografi, memainkan peran penting dalam pembuatan kebijakan. dimensi yang dapat digunakan dalam mengukur aksesibilitas dari dimensi ketersediaan dan kenyamanan guna lahan pada bidang tanah Arumingtyas & , Sawitri Subiyanto (2019) memberikan penjelasan terkait dengan dimensinya yaitu sebagai berikut: Ketersediaan angkutan umum: Adanya angkutan umum yang menuju kearah lokasi dan mudah dijangkau serta cepat untuk mendapatkannya; Kondisi jalan: Keadaan jalan yang lebar, tidak rusak, ramai serta mudah dilalui oleh kendaraan pribadi maupun umum; Jarak kepusat aktivitas: Lokasi yang ditempuh sangat terjangkau karena letaknya yang berdekatan dengan jalan raya sehingga memudahkan seseorang untuk melakukan aktivitas sebab jaraknya yang dekat.

Harga Tanah

Harga tanah merupakan penilaian atas suatu lahan yang diukur berdasarkan nilai nominal dalam satuan uang untuk satu satuan luas tertentu pada lahan. Lokasi tanah juga memiliki pengaruh yang sangat besar terhadap harga tanah Ghifariansyah (2019), karena secara geografis tanah tidak dapat dipindahkan sehingga letak tanah dapat sangat mempengaruhi permintaan dan harga tanah. Hal ini dapat dibuktikan dengan perbedaan antara harga tanah yang ada di pusat kota dengan harga tanah yang ada di daerah pedalaman, di pinggir jalan raya ataupun di dekat pasar. dalam penelitian ini untuk mengukur variabel harga bidang tanah akan digunakan empat faktor yang mempengaruhi nilai harga tanah menurut Sutawijaya dalam (Anastasya T.W, 2021) yaitu faktor ekonomi, faktor sosial, faktor pemerintah dan faktor fisik.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan menggunakan sampel penelitian sebanyak 63 pengembang yang ada di Kota Tangerang. Pengumpulan data

menggunakan teknik kepustakaan dan penelitian lapangan dengan menyebarkan kuesioner penelitian berkaitan dengan variabel penelitian kepada 63 responden penelitian. Data primer dari jawaban kuesioner penelitian kemudian dianalisis dengan menggunakan analisis regresi dan koefisien determinasi.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Kebijakan Tata Ruang terhadap Harga Tanah

Hasil analisis regresi linear berganda menunjukkan bahwa kebijakan tata ruang memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga tanah di Kota Tangerang, dengan koefisien sebesar 0,428 dan tingkat signifikansi 0,000. Artinya, setiap peningkatan kebijakan tata ruang akan meningkatkan harga tanah sebesar 0,428 satuan dengan asumsi variabel lain tetap, sehingga hipotesis pertama dapat diterima. Temuan ini konsisten dengan penelitian (Handayani, 2019) yang menekankan bahwa lokasi yang dekat dengan fasilitas umum dan sosial mampu meningkatkan nilai tanah secara signifikan. Penelitian (Barus, L. S., & Wibowo, 2018) di Kawasan Cipadu juga menunjukkan bahwa peruntukan lahan dan kebijakan penataan ruang menjadi faktor kunci dalam dinamika harga tanah. Lebih lanjut, (Mulyanti, 2019) menambahkan bahwa konsolidasi lahan sesuai rencana tata ruang dapat meningkatkan harga tanah melalui perbaikan infrastruktur dan fasilitas umum.

Kebijakan tata ruang yang efektif tidak hanya mengatur penggunaan lahan, tetapi juga mampu mendorong pertumbuhan ekonomi lokal melalui peningkatan investasi dan aktivitas bisnis, yang pada akhirnya mendorong permintaan tanah. Sebaliknya, kebijakan yang kurang terencana dapat menurunkan nilai tanah akibat rendahnya aksesibilitas dan minimnya fasilitas pendukung. Implementasi kebijakan tata ruang di Kota Tangerang telah diarahkan pada pembangunan infrastruktur, peningkatan aksesibilitas, serta pengembangan kawasan transit-oriented development (TOD) di sekitar stasiun dan terminal transportasi umum. Hal ini sejalan dengan temuan (Prasetyo, R., & Rahmawati, 2022) yang menunjukkan bahwa integrasi kebijakan tata ruang dengan sistem transportasi berkontribusi positif pada kenaikan harga tanah di perkotaan. Selain itu, penelitian (Susanti, D., & Widodo, 2021) menegaskan bahwa zonasi lahan yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan perkembangan ekonomi lokal mampu menjaga stabilitas harga tanah dan mendorong peningkatannya.

Meski demikian, pelaksanaan kebijakan tata ruang tidak lepas dari tantangan, seperti konflik kepentingan, keterbatasan lahan, serta potensi dampak lingkungan akibat pembangunan yang tidak terkendali. Inkonsistensi regulasi dan revisi kebijakan akibat tekanan pihak tertentu juga memicu ketidakpastian pasar tanah. Agar kebijakan tata ruang benar-benar efektif, diperlukan partisipasi publik yang lebih luas, transparansi dalam proses perencanaan, serta mekanisme pengawasan yang ketat untuk mencegah spekulasi dan konversi lahan yang tidak sesuai peruntukan. Selain itu, penting untuk memastikan bahwa pembangunan berlandaskan prinsip keberlanjutan sehingga keseimbangan antara kebutuhan ekonomi, sosial, dan lingkungan tetap terjaga. Dengan demikian, kebijakan tata ruang dapat menjadi instrumen yang tidak hanya meningkatkan nilai tanah, tetapi juga mendukung pertumbuhan ekonomi yang inklusif dan berkelanjutan di Kota Tangerang.

Infrastruktur Terhadap Harga Tanah

Pembangunan infrastruktur terbukti memainkan peran penting dalam dinamika harga tanah di Kota Tangerang. Hasil analisis regresi menunjukkan bahwa variabel infrastruktur (X_2) memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap harga tanah (Y) dengan koefisien 0,233 dan nilai signifikansi 0,005. Artinya, setiap peningkatan satu satuan dalam infrastruktur akan meningkatkan harga tanah sebesar 0,233 satuan dengan asumsi variabel lain konstan, sehingga hipotesis penelitian dapat diterima. Temuan ini sejalan dengan (Ginting, 2023) yang menekankan bahwa pembangunan infrastruktur masif di Tangerang, terutama jalan tol dan fasilitas umum, telah mendorong kenaikan harga tanah di wilayah tersebut. Penelitian (Alifa, S. M., & Dhanty, 2022) juga memperkuat hal ini dengan menemukan bahwa jarak dan waktu tempuh menuju gerbang tol memiliki korelasi positif dengan nilai lahan semakin dekat lahan ke akses transportasi, semakin tinggi pula harganya.

Perkembangan infrastruktur tidak hanya mendongkrak nilai tanah, tetapi juga mengubah pola penggunaan lahan di Kota Tangerang. Pembangunan jalan tol, jembatan, serta transportasi massal seperti KRL dan TransJakarta membuat kawasan ini semakin diminati oleh pengembang perumahan, investor komersial, hingga sektor industri. Hal ini sejalan dengan pandangan (Purnamasari, 2021) bahwa infrastruktur transportasi yang memadai meningkatkan produktivitas ekonomi daerah dan pada akhirnya berdampak pada kenaikan harga tanah. Konsep agglomeration economy juga menjelaskan fenomena ini, di mana konsentrasi aktivitas ekonomi meningkat ketika infrastruktur terkoneksi dengan baik.

Sebagai contoh, jalan tol yang menghubungkan Tangerang dan Jakarta mendorong banyak perusahaan memilih beroperasi di kawasan ini, yang berdampak langsung pada meningkatnya permintaan lahan. (Hidayat, R., & Sari, 2021) turut menegaskan bahwa infrastruktur perkotaan seperti jalan raya, jembatan, dan sistem transportasi publik bukan hanya menaikkan harga tanah, tetapi juga nilai properti secara keseluruhan.

Meski memberikan banyak keuntungan, pembangunan infrastruktur juga membawa tantangan. Lonjakan harga tanah yang tidak terkendali berpotensi memicu gentrifikasi, di mana masyarakat berpenghasilan rendah semakin sulit mengakses lahan atau hunian di kawasan strategis. Fenomena ini sudah terlihat di beberapa titik di Tangerang, terutama di sekitar pusat bisnis dan kawasan industri. Selain itu, infrastruktur publik seperti listrik, air bersih, dan jaringan internet turut menjadi faktor penentu nilai lahan. Akses terhadap layanan dasar dan konektivitas digital, seperti pengembangan serat optik, telah menarik minat pengembang untuk membangun hunian modern dan pusat bisnis berbasis digital. Oleh karena itu, agar pembangunan lebih inklusif, pemerintah perlu menyeimbangkan antara pembangunan infrastruktur dan kebijakan pengendalian harga tanah, sehingga manfaat pembangunan tidak hanya dinikmati investor tetapi juga masyarakat luas. Dengan strategi yang matang, infrastruktur dapat menjadi katalisator pembangunan berkelanjutan sekaligus menjaga stabilitas pasar tanah di Kota Tangerang.

Aksesibilitas Terhadap Harga Tanah

Aksesibilitas merupakan salah satu faktor paling menentukan dalam dinamika harga tanah di kawasan perkotaan, termasuk di Kota Tangerang. Hasil analisis regresi menunjukkan bahwa variabel aksesibilitas (X3) memiliki koefisien 0,383 dengan tingkat signifikansi 0,004, yang berarti pengaruhnya terhadap harga tanah bersifat positif dan signifikan. Temuan ini mengindikasikan bahwa semakin mudah sebuah kawasan dijangkau, semakin tinggi pula nilai lahannya, sehingga hipotesis ketiga dalam penelitian ini dapat diterima. Pembangunan infrastruktur transportasi seperti tol Jakarta-Tangerang, Tol Serpong-Balaraja, KRL, dan TransJakarta telah meningkatkan kenyamanan dan mobilitas masyarakat, sekaligus mendorong kenaikan nilai properti di sekitar kawasan yang terhubung langsung dengan sarana transportasi tersebut.

Temuan ini sejalan dengan penelitian (Prasetyo, B., & Suryanto, 2021) yang menegaskan bahwa lokasi dengan akses transportasi memadai mengalami peningkatan

harga tanah lebih cepat dibandingkan kawasan dengan infrastruktur terbatas. Hal yang sama dikemukakan (Rahmawati, L., Santoso, A., & Hadi, 2022), yang menjelaskan bahwa aksesibilitas tinggi menarik minat investor dan pengembang untuk membangun kawasan residensial baru, sehingga permintaan tanah melonjak dan harga semakin meningkat. Contoh konkret terlihat di kawasan sekitar Stasiun Tangerang dan Batuaceper, di mana harga tanah naik lebih cepat dibandingkan daerah lain berkat akses langsung ke transportasi umum yang menghubungkan Tangerang dengan Jakarta. (Wijaya, R., & Hidayat, 2023) juga mencatat bahwa proyek pembangunan jalan baru mampu mendorong kenaikan harga tanah hingga 20% dalam lima tahun, meskipun mereka menekankan bahwa kemacetan lalu lintas yang tinggi dapat menghambat potensi peningkatan nilai tanah tersebut.

Selain transportasi jalan dan rel, aksesibilitas udara juga memainkan peran besar. Kehadiran Bandara Internasional Soekarno-Hatta menjadikan Kota Tangerang lebih kompetitif, dengan kawasan di sekitarnya seperti Neglasari dan Batuaceper mengalami lonjakan harga tanah signifikan akibat kemudahan akses menuju bandara. Rencana pengembangan MRT dan LRT yang diperluas hingga Tangerang diprediksi semakin meningkatkan daya tarik investasi properti di kota ini. Tidak hanya sektor hunian, aksesibilitas juga memengaruhi sektor komersial, di mana kawasan seperti Alam Sutera dan BSD City tumbuh pesat berkat akses langsung ke jalan tol. Secara keseluruhan, bukti empiris menunjukkan bahwa aksesibilitas menjadi penggerak utama peningkatan harga tanah di Kota Tangerang. Oleh karena itu, pengembangan transportasi yang merata dan pengelolaan lalu lintas yang baik sangat dibutuhkan agar manfaat aksesibilitas tidak hanya terkonsentrasi di titik-titik tertentu, tetapi juga mendukung pertumbuhan kota yang lebih inklusif.

Kebijakan Tata Ruang, Infrastruktur dan Aksesibilitas Terhadap Harga Tanah

Sebagai bagian dari kawasan metropolitan Jabodetabek, Kota Tangerang menghadapi dinamika harga tanah yang cukup tajam, dipengaruhi oleh kebijakan tata ruang, ketersediaan infrastruktur, dan tingkat aksesibilitas. Hasil analisis regresi linear berganda memperlihatkan bahwa ketiga variabel tersebut secara simultan berpengaruh signifikan terhadap harga tanah, dengan nilai signifikansi F sebesar 0,000. Nilai R-squared sebesar 0,505 menunjukkan bahwa 50,5% variasi harga tanah dapat dijelaskan oleh variabel kebijakan tata ruang, infrastruktur, dan aksesibilitas, sedangkan sisanya dipengaruhi faktor lain di luar model. Kebijakan tata ruang memiliki koefisien regresi 0,428 dengan tingkat

signifikansi 0,000, yang berarti semakin baik perencanaan tata ruang dijalankan, semakin tinggi harga tanah di kawasan perkotaan ini. Penelitian (A. Rahman, 2021) mendukung temuan ini dengan menegaskan bahwa kebijakan tata ruang yang mengakomodasi pembangunan kawasan komersial dan hunian terpadu di kota-kota besar turut mendorong kenaikan harga tanah. Hal ini selaras dengan kondisi Kota Tangerang, di mana implementasi tata ruang yang mendukung pengembangan kawasan perkotaan berkontribusi pada lonjakan nilai lahan secara signifikan.

Selain kebijakan tata ruang, faktor infrastruktur dan aksesibilitas juga terbukti memiliki pengaruh positif. Variabel infrastruktur dengan koefisien regresi 0,233 dan tingkat signifikansi 0,005 menegaskan bahwa semakin lengkap fasilitas publik mulai dari jalan raya, listrik, air bersih, hingga sarana umum semakin tinggi pula nilai lahan. Hal ini diperkuat oleh temuan (Rahmawati, L., Santoso, A., & Hadi, 2022) yang menyebutkan bahwa ketersediaan infrastruktur dasar merupakan penentu utama kenaikan nilai properti di kawasan perkotaan. Sementara itu, aksesibilitas dengan koefisien regresi 0,383 dan tingkat signifikansi 0,004 menunjukkan bahwa wilayah yang mudah dijangkau, dekat dengan transportasi publik maupun pusat ekonomi, cenderung memiliki harga tanah lebih tinggi. Penelitian (Prasetyo, B., & Suryanto, 2021) juga menegaskan peran vital aksesibilitas, terutama melalui pembangunan jalan tol dan transportasi massal, dalam meningkatkan daya tarik kawasan. Dengan demikian, hasil penelitian ini menegaskan bahwa kombinasi kebijakan tata ruang yang tepat, pembangunan infrastruktur yang memadai, dan peningkatan aksesibilitas mampu memperkuat daya tarik investasi serta mendorong kenaikan harga tanah di Kota Tangerang, sejalan dengan studi-studi sebelumnya mengenai dinamika harga tanah di perkotaan.

KESIMPULAN

1. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kebijakan tata ruang, infrastruktur, dan aksesibilitas terbukti memiliki pengaruh signifikan terhadap harga tanah di Kota Tangerang. Penerapan kebijakan tata ruang yang tepat mampu meningkatkan nilai lahan, terutama ketika perencanaan kawasan hunian, komersial, dan ruang terbuka dilakukan secara terarah. Demikian pula, ketersediaan infrastruktur yang memadai seperti jalan raya, listrik, air bersih, serta fasilitas umum berkontribusi pada naiknya

harga tanah karena meningkatkan kualitas lingkungan dan kenyamanan masyarakat. Aksesibilitas juga menjadi faktor penting, di mana kawasan yang mudah dijangkau dengan transportasi publik maupun jaringan jalan utama cenderung memiliki nilai tanah lebih tinggi. Secara keseluruhan, ketiga faktor tersebut tidak hanya berpengaruh secara individu, tetapi juga secara bersama-sama membentuk dinamika harga tanah di Kota Tangerang, sehingga memperkuat daya tarik wilayah ini bagi investor, pengembang, maupun masyarakat yang membutuhkan hunian.

DAFTAR PUSTAKA

- Afandi, S. A. (2022). Pengantar Teori Pembangunan. Bintang Semesta Media.
- Alifa, S. M., & Dhanty, A. R. (2022). Pengaruh Waktu dan Jarak Tempuh ke Gerbang Tol terhadap Harga Tanah. *Jurnal Manajemen Transportasi & Logistik (JMTRANSLOG)*, 9(1), 1–10.
- Anastasya T.W, et al., (2021). Pengaruh Perdagangan Dan Kawasan Pelayanan Umum Pendidikan Pada Model Harga Lahan Di kecamatan Mapanget. *Jurnal Spasial*, 8(1), 2442–3262.
- Arumingtyas, O., & , Sawitri Subiyanto, H. S. F. (2019). Analisis Faktor Aksesibilitas, Fasum Dan Fasos Terhadap Harga Bidang Tanah Serta Visualisasi Berbasis Webgis (Studi Kasus : Kelurahan Tlogosari Kulon, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang). *Jurnal Geodesi Undip*, 8(4), 294–303. file:///C:/Users/USER/Downloads/25155-51729-1-SM.pdf
- Aziz, A. (2023). Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Meningkatnya Harga Tanah Akibat Pengembangan Wisata Dam Raman Di Metro (Studi Kasus Wisata Dam Raman). *Jurnal Az Zahra: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, xx. <http://journal.an-nur.ac.id/index.php/azzahra/article/download/1813/1314>
- Barus, L. S., & Wibowo, A. P. (2018). Identifikasi Dinamika Harga Lahan di Kawasan Cipadu Kota Tangerang. *Jurnal PLANESATM*, 8(1), 53–62.
- Bumi, A. S., Subiyanto, S., & Wahyuddin, Y. (2021). Analisis Faktor Aksesibilitas Dan Lokasi Fasilitas Umum Fasilitas Sosial Terhadap Harga Tanah Di Kelurahan Caturtunggal, Kabupaten Sleman. *Jurnal Geodesi Undip*, 10(2), 98–107.
- Chandrarin, G. (2019). Metode Riset Akuntansi: Metode Riset Kuantitatif. Salemba Empat.
- Citra wahyuni, Ayu Rahmawati, Nadia Naima Aninda Hermawan, K. F. (2024). Analisis Aksesibilitas, Karakteristik Fisik, dan Tingkat Keamanan Properti terhadap Harga Properti di DKI Jakarta. *Jurnal Manajemen Aset Dan Penilaian*, 4(1), 1–8.
- Diah Pranitasari, S. A. P. (2020). Pengaruh Aksesibilitas, Inovasi dan Kualitas Pelayanan Fasilitas Publik terhadap Kepuasan Penumpang Disabilitas di Kereta Rel Listrik Jakarta. STIEI.
- Dwiyanto, A. (2017). Reformasi Birokrasi Publik Indonesia, Pusat Studi Kependudukan dan

Kebijakan. Universitas Gajah Mada Press.

Edi, S. (2018). *Membangun Masyarakat Memberdayakan Rakyat*. Refika Aditama.

Erni Dwi Hapsari, Bambang Sudarsono, N. B. (2019). Analisis Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan Akibat Perpindahan Fasilitas Publik terhadap Zona Nilai Tanah di Kecamatan Boyolali Kabupaten Boyolali. *Jurnal Geodesi Undip*, 8(1), 368–377.

Firman, T. (2018). *Strategic Urban Development Policies*. Gramedia.

Fragmawanty, E., Hasyim, A. W., & Dinanti, D. (2019). Pola Harga Lahan pada Kawasan Peruntukan Industri Kecamatan Kejayan Kabupaten Pasuruan. *Planning for Urban Region and Environment Volume*, 8(3), 1–10.

Ghifariansyah, M. F. S. (2019). Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan terhadap Harga Lahan Di Kota Bogor. *Jurnal Bumi Indonesia*, 1–9.

Ghozali, I. (2018). *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS 25*. Badan Penerbit Universitas Diponegoro.

Giardi, N. (2021). Analisis Faktor Aksesibilitas Jalan, Fasum dan Fasos Terhadap Harga Tanah Menggunakan Radial Basis Function. *Jurnal Geodesi Undip*, 10(1), 59–67.

Ginting, C. A. P. (2023). *Determinan Perubahan Harga Tanah dan Perbedaannya terhadap NJOP di Tangerang Selatan Tahun 2010 dan 2022*. Universitas Indonesia.

Handayani, T. (2019). Pola Spasial Harga Tanah untuk Perencanaan Strategis dalam Perspektif Keterjangkauan. *Jurnal Siosioteknologi*, 18(1), 66–75.

Harbani Pasalong. (2016). *Teori Administrasi Publik*. Alfabeta.

Hidayat, R., & Sari, D. (2021). Pengaruh Infrastruktur terhadap Nilai Properti di Kawasan Perkotaan. *Jurnal Perencanaan Dan Pengembangan Kota*, 11(2), 45–58.

Kodoatie, R. J. (2016). *Pengantar Manajemen Infrastruktur*. Pustaka Pelajar.

Lusiana D, Sawitri S, H. S. F. (2020). Analisis Penambahan Variabel Pembanding Fisik Dalam Perhitungan Harga Tanah Di Kecamatan Banyumanik. *Jurnal Geodesi Undip*, 9(2), 188–197.

Margie Civitaria Siahay, Siti Nurjanah Ahmad, Sri Gusty, Yusman, Helen Adry Irene Supacua, Bastian Artanto Ampangallo, Ranno Marlany Rachman, Josefine Ernestine Latupeirissa, Masdiana, A. M. (2019). *Pembangunan Infrastruktur di Indonesia*. Tohar Media.

Mubarak, A. Z., & Sulastri, H. (2021). Analisis Pengaruh Jalan Bypass Mataram-Gerung Terhadap Nilai Tanah Di Lombok Barat. *Journal of Law, Administration, and Social Science*, 1(1), 40–46. <https://doi.org/10.54957/jolas.v1i1.87>

Mulyanti, L. (2019). Pengaruh Konsolidasi Lahan Perkotaan terhadap Harga Tanah di Ringintelu. *Jurnal PWK*, 11(1), 66–75.

Noor, J. (2019). *Metodologi Penelitian: Skripsi, Tesis, Disertasi, dan Karya Ilmiah*. Kencana.

Prasetya, D. I., Nuraini, I., & Kusuma, H. (2021). Pengaruh Pembangunan Infrastruktur Jalan Raya Dan Listrik Terhadap Pdrb Di Kota Mojokerto. *Jurnal Ilmu Ekonomi JIE*, 5(2), 233–246. <https://doi.org/10.22219/jie.v5i2.14016>

- Prasetyo, B., & Suryanto, T. (2021). Pengaruh Aksesibilitas terhadap Harga Tanah di Perkotaan: Studi Kasus di Jakarta dan Sekitarnya. *Jurnal Ekonomi Perkotaan*, 15(2), 112–128.
- Prasetyo, R., & Rahmawati, S. (2022). Transit-Oriented Development dan Dampaknya terhadap Nilai Lahan Perkotaan. *Jurnal Tata Wilayah*, 17(1), 45–60.
- Purnamasari, R. (2021). Dampak Infrastruktur terhadap Harga Tanah di Perkotaan: Studi Kasus Kota Tangerang. *Jurnal Ekonomi Regional Dan Infrastruktur*, 7(1), 12–25.
- Rahman, A. (2021). Dampak Kebijakan Tata Ruang terhadap Kenaikan Harga Tanah di Kota-Kota Besar Indonesia. *Jurnal Tata Kota Dan Properti*, 10(2), 45–60.
- Rahman, F. M., & Riandoko, R. (2022). Studi Atas Pengaruh Pembangunan Jembatan Sei Alalak Terhadap Nilai Tanah Di Kecamatan Alalak. *Info Artha*, 6(1), 89–94. <https://doi.org/10.31092/jia.v6i1.1689>
- Rahmawati, L., Santoso, A., & Hadi, F. (2022). Dampak Peningkatan Aksesibilitas terhadap Nilai Properti di Wilayah Suburban. *Jurnal Perencanaan Kota Dan Wilayah*, 10(1), 54–72.
- Rifai, L. F., Amarrohman, F. J., & Yusuf, M. A. (2023). Analisis Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan Akibat Pembangunan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial Terhadap Zona Nilai Tanah Di Kecamatan Banyudono Kabupaten Boyolali. *Elipsoida : Jurnal Geodesi Dan Geomatika*, 6(2), 70–77. <https://doi.org/10.14710/elipsoida.2023.18414>
- Ritohardoyo. (2013). *Penggunaan dan Tata Guna Lahan*. Ombak.
- Robinson, T. (2016). *Perencanaan Pembangunan Wilayah (Edisi Revisi)*. Bumi Aksara.
- Rudi, A. (2014). *Pengantar Sistem dan Perencanaan Transportasi*. Deepublish Publiser.
- Sahnam. (2016). *Hukum Agraria Indonesia*. Setara Press.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Alfabeta.
- Susanti, D., & Widodo, B. (2021). Pengaruh Zonasi Tata Ruang terhadap Nilai Tanah di Perkotaan. *Jurnal Tata Kota*, 15(2), 112–125.
- Tambajong, G. J., Tilaar, S., & Rogi, O. H. A. (2019). Korelasi Antara Harga Lahan dengan Kepadatan Terbangun di Kecamatan Malalayang, Kota Manado. *Jurnal Spasial*, 6(1), 27–31.
- Tjiptono, F. (2014). *Pemasaran Jasa Penerapan dan Penelitian*. Andi Offset.
- Usrini, L., Subiyanto, S., & Janu, F. A. (2021). Analisis Pengaruh Faktor Aksesibilitas, Jenis Penggunaan Tanah, Fasilitas Umum, Fasilitas Sosial Terhadap Harga Tanah Serta Visualisasi Webgis (Studi Kasus: Kelurahan Tambakharjo Semarang Barat, Kota Semarang). *Jurnal Geodesi Undip Januari*, 10(1), 179–188. <https://bit.ly/3mxNdDS>
- Wijaya, R., & Hidayat, D. (2023). Peran Infrastruktur Transportasi dalam Meningkatkan Harga Tanah di Kota Satelit. *Jurnal Infrastruktur Dan Pembangunan Wilayah*, 8(3), 87–102.
- Yeremias, K. (2014). *Enam Dimensi Strategis Administrasi Publik, Konsep, Teori dan Isu (Ketiga)*. Gava Media.

