

INTISARI

Jumlah penduduk yang setiap tahunnya terus meningkat menyebabkan semakin meningkat pula permintaan akan tempat tinggal. Begitu pula yang terjadi di Kota Tangerang Selatan yang permintaan akan tempat tinggalnya sangat tinggi. Pembangunan dan pengembangan tempat tinggal yang marak di Kota Tangerang Selatan ini juga diikuti dengan semakin banyaknya pengembang yang berlomba-lomba untuk membangun properti di kota ini. Hal ini diperkirakan yang menjadi penyebab peningkatan harga lahan di Kota Tangerang Selatan hingga mencapai 15% setiap tahunnya. Kota Tangerang Selatan dihadapkan dengan permasalahan mengenai harga dan nilai lahan yang terus melonjak. Pembangunan yang terjadi di suatu wilayah diketahui dapat mempengaruhi nilai lahan dan begitu pula dengan pembangunan apartemen dan perumahan tapak yang merupakan dua jenis hunian yang berbeda.

Penelitian ini menggunakan pendekatan deduktif kuantitatif dengan teknik analisis statistik. Dalam penelitian ini menggunakan beberapa variabel yang penting seperti nilai penawaran lahan, nilai pada zona nilai tanah (ZNT), jarak lokasi apartemen dengan lahan, jarak lokasi perumahan tapak dengan lahan, serta beberapa variabel lain berupa fasilitas sarana prasarana pendukung yang dinilai sebagai faktor yang juga dapat memengaruhi nilai lahan.

Hasil penelitian ini menunjukkan hasil bahwa pengembangan dari apartemen dan perumahan tapak dapat memengaruhi nilai lahan dengan pengaruh yang berbeda. Pengaruh yang disebabkan dari pengembangan apartemen di Kota Tangerang Selatan berdasarkan hasil penelitian adalah pengaruh negatif. Pengaruh negatif ini berarti bahwa semakin dekat lahan dengan apartemen maka akan semakin meningkatkan nilai lahan tersebut. Hal ini terjadi karena lokasi apartemen cenderung berada di pusat kota dan di sekitarnya dilengkapi berbagai fasilitas sarana dan prasarana pelengkap sehingga, menyebabkan nilai lahan di sekitarnya menjadi lebih tinggi. Sedangkan pengaruh yang disebabkan dari pengembangan perumahan tapak berupa pengaruh positif. Pengaruh positif ini berarti semakin jauh jarak antara lahan dengan perumahan tapak, maka akan menyebabkan nilai lahan

tersebut semakin meningkat. Pengaruh positif dari perumahan tapak ini terjadi karena lokasi pembangunan perumahan tapak cenderung jauh dari pusat kota sehingga menyebabkan nilai lahan di sekitarnya rendah. Dari hasil penelitian ini juga dapat disimpulkan bahwa nilai lahan dipengaruhi oleh beberapa hal yaitu, adanya fasilitas dan aktivitas. Keberadaan perumahan dan permukiman berupa apartemen dan perumahan tapak serta lokasi lahan dan keadaan lingkungan di sekitar lahan tersebut seperti keberadaan fasilitas sarana dan prasarana yang tersedia dapat memengaruhi nilai lahan.

Kata Kunci : Apartemen, Perumahan Tapak, Nilai Lahan, Real Estat, Pengaruh, Kota Tangerang Selatan.

ABSTRACT

The number of population that continues to increase every year causes the demand for housing to increase. Likewise in South Tangerang City, where the demand for housing is very high. The development and development of housing that is rife in South Tangerang City is also followed by more and more developers competing to build properties in this city. It is estimated that this is the cause of the increase in land prices in South Tangerang City by up to 15% every year. South Tangerang City is faced with the problem of increasing land prices and values. The development that occurs in an area is known to affect the value of the land and so does the construction of apartments and landed housing which are two different types of housing.

This research uses a quantitative deductive approach with statistical analysis techniques. This study uses several important variables such as the value of the land offer, the distance from the apartment location to the land, the distance from the housing location to the land, as well as variables in the form of supporting infrastructure facilities which are considered as factors that can also affect the land value.

The results of this research indicate that the development of apartments and landed housing can affect land values with different effects. The effect caused by the development of apartments in South Tangerang City based on the results of the study is a negative influence. This negative effect means that the closer the land is to the apartment, the more it will increase the value of the land. This happens because the location of the apartment tends to be in the city center and its surroundings are equipped with various complementary facilities and infrastructure, causing the value of the surrounding land to be higher. While the influence caused by the development of housing estates in the form of a positive influence. This positive effect means that the farther the distance between the land and the housing estate, the higher the value of the land will be. The positive influence of this housing estate occurs because the location of the housing construction tends to be far from the city center, causing the value of the surrounding land to be low. From the results of this study it can also be concluded

that the value of land is influenced by several things, namely, the existence of facilities and activities. The existence of housing and settlements in the form of apartments and housing sites as well as the location of the land and environmental conditions around the land such as the existence of available facilities and infrastructure can affect the value of the land.

Keywords : Apartment, Landed Housing, Land Value, Real Estate, Influence, South Tangerang City.