

PENGARUH KEBIJAKAN TATA RUANG, INFRASTRUKTUR DAN AKSESIBILITAS TERHADAP HARGA TANAH DI KOTA TANGERANG

Hairudin¹, Nurjanah Yusuf², Hikmat Achdiat³

Program Pascasarjana Universitas Islam Syekh-Yusuf, Indonesia, 15118

E-mail Corespondent: hikmatachdiat@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh kebijakan tata ruang, infrastruktur, dan aksesibilitas terhadap harga tanah di Kota Tangerang. Kota Tangerang mengalami pertumbuhan ekonomi dan pembangunan yang pesat, sehingga harga tanah terus mengalami perubahan. Dalam penelitian ini digunakan metode analisis regresi linear berganda untuk mengetahui sejauh mana kebijakan tata ruang, infrastruktur, dan aksesibilitas mempengaruhi harga tanah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kebijakan tata ruang memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga tanah, di mana perencanaan tata ruang yang baik dapat meningkatkan nilai properti. Infrastruktur yang memadai juga berperan penting dalam menentukan harga tanah, terutama dengan adanya fasilitas umum yang menunjang kehidupan masyarakat. Selain itu, aksesibilitas menjadi faktor utama dalam meningkatkan daya tarik suatu kawasan, sehingga semakin mudah suatu lokasi dijangkau, semakin tinggi pula nilai tanah. Secara keseluruhan, ketiga variabel tersebut memiliki pengaruh yang kuat terhadap harga tanah, baik secara individu maupun bersama-sama. Oleh karena itu, diperlukan kebijakan yang lebih optimal dalam perencanaan tata ruang, pemerataan pembangunan infrastruktur, serta peningkatan aksesibilitas agar harga tanah tetap terkendali dan mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan. Penelitian ini juga memberikan wawasan bagi pengembang perumahan dan masyarakat dalam memahami faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah serta implikasinya terhadap keputusan investasi properti.

Kata Kunci : Kebijakan Tata Ruang, Infrastruktur, Aksesibilitas, Harga Tanah, Kota Tangerang.

Abstract

This study aims to analyze the influence of spatial planning, infrastructure, and accessibility policies on land prices in Tangerang City. Tangerang City is experiencing rapid economic growth and development, resulting in continuous fluctuations in land prices. This study used multiple linear regression analysis to determine the extent to which spatial planning, infrastructure, and accessibility policies affect land prices. The results indicate that spatial planning policies have a significant influence on land prices, where good spatial planning can increase property values. Adequate infrastructure also plays a crucial role in determining land prices, particularly the availability of public facilities that support community life. Furthermore, accessibility is a key factor in increasing the attractiveness of an area, so the easier a location is to reach, the higher the land value. Overall, these three variables have a strong influence on land prices, both individually and collectively. Therefore, more optimal policies in spatial planning, equitable distribution of infrastructure development, and increased accessibility are needed to maintain control over land

prices and support sustainable economic growth. This study also provides insights for housing developers and the public in understanding the factors influencing land prices and their implications for property investment decisions.

Keywords: *Spatial Planning Policy, Infrastructure, Accessibility, Land Prices, Tangerang City.*

A. Pendahuluan

Provinsi yang ada di Indonesia yaitu provinsi Banten yang ada di wilayah Jawa. Provinsi Banten pada saat ini memiliki 4 Kota dan 4 Kabupaten dengan luas wilayah 9.352,767 Km² dengan jumlah penduduk pada tahun 2023 sebanyak + 12.251.985 jiwa yang secara terperinci luas wilayah dan jumlah penduduk per Kabupaten dan Kota yang ada di Provinsi Banten dapat dilihat pada tabel berikut ini. Berdasarkan data dalam tabel Kota Tangerang adalah wilayah dengan jumlah penduduk terbanyak kedua di Provinsi Banten, dengan 1.930.556 jiwa dan luas wilayah hanya 1,91 persen dari seluruh Provinsi Banten. Ini menunjukkan bahwa Kota Tangerang memiliki kepadatan penduduk yang cukup tinggi, karena memiliki luas wilayah ketiga paling kecil di seluruh Provinsi Banten, di atas Kota Tangerang Selatan dan Kota Cilegon.

Potensi yang dimiliki oleh Kota Tangerang perlu diperhatikan oleh Pemerintah Daerah untuk terus berupaya mengembangkan pembangunan daerah. Pembangunan wilayah di Kota Tangerang tidak terlepas dari aspek yang berkaitan dengan fungsi keruangan yaitu proses alih fungsi lahan yang dilakukan ke arah realisasi pembangunan sebagai sarana untuk memenuhi pertumbuhan penduduk salah satunya pembangunan perumahan di Kota Tangerang. Kecenderungan peningkatan yang ada dan didorong dengan pertambahan jumlah penduduk yang ada di suatu wilayah, hal ini memberikan dampak semakin meningkatnya perubahan penggunaan lahan. Kota Tangerang merupakan daerah perkotaan di Provinsi Banten yang juga memiliki beragam aktivitas terutama aktivitas industri, jasa dan perdagangan sehingga membuat penduduk di luar wilayah Kota Tangerang berdatangan untuk menetap tinggal ataupun bekerja di Kota Tangerang yang langsung berbatasan dengan Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta selain Kabupaten Tangerang dan Kota Tangerang Selatan. Sehingga kebutuhan lahan tanah untuk perumahan permukiman menjadi semakin tinggi untuk menunjang aktivitas kegiatan masyarakat.

Ruang lingkup rencana tata ruang wilayah Kota Tangerang berdasarkan peta pola ruang wilayah Kota Tangerang, meliputi kawasan perumahan, kawasan perdagangan dan jasa, kawasan industri, kawasan kesehatan, kawasan olah raga, kawasan pariwisata, kawasan pendidikan, kawasan transportasi, kawasan ruang terbuka non hijau, kawasan pembangkit tenaga listrik, kawasan sumber daya air, pertahanan dan keamanan, kawasan sektor informal, kawasan peribadatan, kawasan perkantoran, kawasan ruang terbuka hijau, kawasan pemakaman, kawasan sekitar situ, kawasan sepadan sungai dan kawasan sepadan sungai. Kebijakan tata ruang merupakan salah satu faktor utama yang memengaruhi distribusi penggunaan lahan dan pola perkembangan wilayah. Dalam konteks Kota Tangerang, kebijakan yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) memberikan arahan bagi pengembangan kawasan. Kebijakan ini mencakup zonasi peruntukan lahan, seperti kawasan perumahan,

perdagangan, industri, hingga ruang terbuka hijau. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menjadi landasan hukum yang mengatur pengelolaan ruang di tingkat nasional hingga daerah. Implementasi kebijakan tata ruang yang tepat dapat mendorong pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan, namun implementasi yang kurang optimal seringkali menimbulkan spekulasi harga tanah.

Berdasarkan data yang diperoleh dari hasil appraisal tanah kosong dan bangun rumah tinggal yang dilakukan oleh Dinas Perumahan Permukiman dan Pertanahan Kota Tangerang harga pasar disekitar lokasi untuk tanah kosong dan bangunan rumah tinggal berkisar antara Rp.3.000.000,- sampai dengan Rp.6.500.000,- tiap meter persegi, harga tersebut tergantung dari letak lokasi, lebar jalan, surat kepemilikan, bentuk tanah dan peruntukan tanah. Akan tetapi nilai harga tanah tersebut akan mengalami pergerakan, Aziz (2023) pergerakan nilai tanah umumnya disebabkan oleh intervensi publik terhadap ruang. Intervensi tersebut dapat berupa penyediaan infrastruktur publik dan penetapan peraturan terkait tata ruang. Intervensi publik berupa penyediaan infrastruktur, khususnya infrastruktur transportasi, meningkatkan aksesibilitas dari suatu bidang tanah. Ruang lingkup rencana tata ruang wilayah Kota Tangerang berdasarkan peta pola ruang wilayah Kota Tangerang, meliputi kawasan perumahan, kawasan perdagangan dan jasa, kawasan industri, kawasan kesehatan, kawasan olah raga, kawasan pariwisata, kawasan pendidikan, kawasan transportasi, kawasan ruang terbuka non hijau, kawasan pembangkit tenaga listrik, kawasan sumber daya air, pertahanan dan keamanan, kawasan sektor informal, kawasan peribadatan, kawasan perkantoran, kawasan ruang terbuka hijau, kawasan pemakaman, kawasan sekitar situ, kawasan sepadan sungai dan kawasan sepadan sungai.

Kebijakan tata ruang merupakan salah satu faktor utama yang memengaruhi distribusi penggunaan lahan dan pola perkembangan wilayah. Dalam konteks Kota Tangerang, kebijakan yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) memberikan arahan bagi pengembangan kawasan. Kebijakan ini mencakup zonasi peruntukan lahan, seperti kawasan perumahan, perdagangan, industri, hingga ruang terbuka hijau. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menjadi landasan hukum yang mengatur pengelolaan ruang di tingkat nasional hingga daerah. Implementasi kebijakan tata ruang yang tepat dapat mendorong pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan, namun implementasi yang kurang optimal seringkali menimbulkan spekulasi harga tanah.

Pembangunan merupakan suatu perubahan dari suatu keadaan ke keadaan lain yang terjadi dalam suatu masyarakat ke arah yang lebih baik atau ke arah yang diinginkan. Di sisi lain, proses perubahan itu sendiri memerlukan perhatian pada dua hal yang mendasar, yaitu kesinambungan dan perubahan. Keduanya saling berhubungan dan memberikan dinamisme bagi perkembangan masyarakat. Prespektif Jamaludin (2016) Pembangunan merupakan proses yang historical, sebuah proses yang bergulir dari waktu ke waktu sehingga tidak akan pernah berhenti. Pembangunan bukan hanya terjadinya perubahan struktur fisik atau material, melainkan juga menyangkut perubahan sikap masyarakat. Pembangunan harus mampu membawa manusia melampaui pengutamaan aspek-aspek materi dalam kehidupan. Infrastruktur yang disusun juga harus disesuaikan dengan

kebutuhan setiap daerah, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraannya. Menurut (Kodoatie, 2016) ada empat alasan prinsip yang dapat dikemukakan sehubungan dengan pentingnya pembangunan infrastruktur yaitu 1) perbaikan Infrastruktur dapat memberikan lowongan pekerjaan. 2) Pembangunan infrastruktur dasar, infrastruktur inovasi, dan infrastruktur sains akan secara langsung mempengaruhi lingkungan usaha. 3) Infrastruktur akan sangat memberikan dampak bahkan menentukan integrasi sosial ekonomi rakyat daerah, dan 4) pembangunan infrastruktur akan membuka detasemen fisik dan non-aktual di berbagai daerah.

Aksesibilitas merupakan konsep yang menggabungkan sistem pengaturan tata guna lahan secara geografis dengan sistem jaringan transportasi yang menghubungkannya. Aksesibilitas merupakan suatu ukuran kenyamanan atau kemudahan mengenai cara lokasi tata guna lahan berinteraksi satu sama lain dan 'mudah' atau 'susah'nya lokasi tersebut dicapai melalui sistem jaringan transportasi Robinson (2016). Hal tersebut memiliki makna yang sama dengan yang dikemukakan oleh Tjiptono (2014) bahwa daya hubung atau akses adalah tingkat kemudahan berhubungan dari satu tempat ke tempat lain. Apabila dari suatu tempat A orang dapat dengan mudah berhubungan dan mendatangi tempat B atau sebaliknya, apalagi bila hubungan dapat dilakukan dengan berbagai cara atau alat penghubung, maka dikatakan akses A-B adalah tinggi. Namun selalu saja terdapat perbedaan mengenai pengertian aksesibilitas ini. Tanah merupakan bagian dari sebuah lahan. Menurut Ritohardoyo (2013) tanah merupakan bentang permukaan bumi yang dapat bermanfaat bagi manusia baik yang sudah ataupun belum dikelola. Tanah selalu terkait dengan permukaan bumi dengan segala faktor yang mempengaruhi, tanah merupakan permukaan bumi yang bermanfaat bagi kehidupan manusia terbentuk secara kompleks oleh faktor-faktor fisik maupun nonfisik yang terdapat di atasnya.

Makna tanah di atas menunjukkan bahwa tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat penting bagi manusia, mengingat kebutuhan masyarakat baik untuk melangsungkan hidupnya maupun kegiatan kehidupan. Sedangkan menurut Sahnani (2016) Secara umum sebutan tanah dalam keseharian dapat dipakai dalam berbagai arti, karena itu dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar dapat diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan, tanah dapat diartikan suatu benda yang memiliki nilai ekonomis.

Keberadaan infrastruktur seperti jalan tol, jaringan kereta api, fasilitas pendidikan, dan fasilitas kesehatan dapat meningkatkan daya tarik suatu kawasan. Adanya pembangunan infrastruktur secara masif membuat harga tanah yang terdekat dengan infrastruktur tersebut dapat mengalami kenaikan yang cukup tinggi (Giardi, 2021). Hal tersebut terjadi di Kota Tangerang beberapa tahun terakhir ini melakukan pembenahan infrastruktur dan pembangunan fasilitas umum maupun fasilitas sosial. Meningkatnya pembangunan menyebabkan harga tanah di Kota Tangerang menjadi semakin mahal. Hal tersebut menyebabkan terjadinya sebuah fenomena adanya masyarakat di Kota Tangerang yang membeli tanah atau rumah di luar wilayah Kota Tangerang yang harganya lebih murah. Berdasarkan data yang diperoleh dari hasil appraisal tanah kosong dan bangun rumah tinggal yang dilakukan oleh Dinas Perumahan Permukiman dan Pertanahan Kota

Tangerang harga pasar disekitar lokasi untuk tanah kosong dan bangunan rumah tinggal berkisar antara Rp.3.000.000,- sampai dengan Rp.6.500.000,- tiap meter persegi, harga tersebut tergantung dari letak lokasi, lebar jalan, surat kepemilikan, bentuk tanah dan peruntukan tanah. Akan tetapi nilai harga tanah tersebut akan mengalami pergerakan, Aziz (2023) pergerakan nilai tanah umumnya disebabkan oleh intervensi publik terhadap ruang. Intervensi tersebut dapat berupa penyediaan infrastruktur publik dan penetapan peraturan terkait tata ruang. Intervensi publik berupa penyediaan infrastruktur, khususnya infrastruktur transportasi, meningkatkan aksesibilitas dari suatu bidang tanah. Dengan permasalahan tersebut diatas, maka rumusan masalahnya sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh kebijakan tata ruang terhadap harga tanah di Kota Tangerang?
2. Bagaimana pengaruh infrastruktur terhadap harga tanah di Kota Tangerang?
3. Bagaimana pengaruh aksesibilitas terhadap harga tanah di Kota Tangerang?
4. Bagaimana pengaruh kebijakan tata ruang, infrastruktur dan aksesibilitas terhadap harga tanah di Kota Tangerang?

B. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan untuk memecahkan permasalahan mengenai pengaruh pembangunan infrastuktur, aksesibilitas, dan fasilitas publik terhadap harga bidang tanah di Kota Tangerang ini, akan menggunakan metode penelitian kuantitatif dengan jenis asosiatif yang mempunyai sifat kausal (sebab-akibat). Metode penelitian kuantitatif yaitu cara pemecahan masalah dengan mengutamakan data angka Sugiyono (2019). Dengan jumlah populasi yang ada di Kota Tangerang sebanyak 172 pengembang, dan sampel nya adalah sebanyak 63 sampel yang diambil secara acak dari pengembang perumahan yang ada di Kota Tangerang.. Lokasi penelitian ini di Kota Tangerang dan dilakukan selama 6 (enam) bulan, dari bulan Maret Tahun 2025 sampai dengan bulan Agustus Tahun 2025.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Hasil

a. Pengaruh Kebijakan Tata Ruang terhadap Harga Tanah

Kebijakan tata ruang memiliki peran krusial dalam menentukan harga tanah di berbagai wilayah, termasuk di Kota Tangerang. Melalui analisis regresi linear berganda, penelitian ini mengkaji pengaruh variabel kebijakan tata ruang (X_1) terhadap harga tanah (Y) di Kota Tangerang. Hasil analisis menunjukkan bahwa kebijakan tata ruang berpengaruh signifikan terhadap harga tanah, dengan nilai koefisien sebesar 0,428 dan tingkat signifikansi 0,000. Hal ini mengindikasikan bahwa setiap peningkatan satu satuan dalam kebijakan tata ruang akan meningkatkan harga tanah sebesar 0,428 satuan, dengan asumsi variabel lain konstan. Berdsarkan nilai tersebut maka Hipotesis pertama dapat diterima kebenarannya yaitu Terdapat pengaruh signifikan kebijakan tata ruang terhadap harga tanah di Kota Tangerang.

- b. Pembangunan infrastruktur memiliki peran krusial dalam menentukan dinamika harga tanah di berbagai wilayah, termasuk di Kota Tangerang. Infrastruktur yang memadai, seperti jaringan transportasi, fasilitas umum, dan layanan publik, dapat meningkatkan aksesibilitas dan kenyamanan suatu area, yang pada gilirannya meningkatkan permintaan terhadap lahan di wilayah tersebut. Peningkatan permintaan ini sering kali berujung pada kenaikan harga tanah yang signifikan. Hasil analisis regresi menunjukkan bahwa variabel infrastruktur (X_2) memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap harga tanah (Y) di Kota Tangerang. Koefisien regresi sebesar 0,233 dengan nilai signifikansi 0,005 mengindikasikan bahwa setiap peningkatan satu satuan dalam variabel infrastruktur akan meningkatkan harga tanah sebesar 0,233 satuan, dengan asumsi variabel lain konstan. Hal ini menegaskan bahwa perbaikan dan pengembangan infrastruktur secara langsung berkontribusi pada peningkatan nilai lahan di Kota Tangerang, dengan demikian hipotesis penelitiannya diterima yaitu Terdapat pengaruh signifikan infrastruktur terhadap harga tanah di Kota Tangerang.
- c. Aksesibilitas merupakan salah satu faktor utama yang memengaruhi harga tanah di kawasan perkotaan, termasuk di Kota Tangerang. Aksesibilitas yang baik mencerminkan kemudahan dalam menjangkau berbagai fasilitas umum, pusat perbelanjaan, sekolah, dan pusat bisnis. Dari hasil analisis regresi, variabel aksesibilitas (X_3) menunjukkan nilai koefisien sebesar 0,383 dengan nilai signifikansi 0,004, yang berarti aksesibilitas memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap harga tanah. Dengan kata lain, semakin baik aksesibilitas suatu kawasan, maka semakin tinggi pula harga tanah di Kota Tangerang. Dengan demikian hipotesis ketiga pada penelitian ini dapat diterima yaitu Terdapat pengaruh signifikan aksesibilitas terhadap harga tanah di Kota Tangerang.
- d. Salah satu faktor utama yang mempengaruhi harga tanah adalah kebijakan tata ruang, ketersediaan infrastruktur, dan tingkat aksesibilitas. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa secara simultan, ketiga variabel independen tersebut berpengaruh terhadap harga tanah di Kota Tangerang. Berdasarkan hasil analisis regresi linear berganda, diperoleh nilai signifikansi F sebesar 0,000, yang menunjukkan bahwa kebijakan tata ruang, infrastruktur, dan aksesibilitas secara bersama-sama memiliki pengaruh signifikan terhadap harga tanah. Nilai R -squared sebesar 0,505 menunjukkan bahwa sekitar 50,5% variasi harga tanah dapat dijelaskan oleh ketiga variabel tersebut, sementara sisanya dipengaruhi oleh faktor lain yang tidak dimasukkan dalam model penelitian ini. Dengan demikian hipotesis keempat pada penelitian ini dapat diterima yaitu Terdapat pengaruh signifikan kebijakan tata ruang, infrastruktur dan aksesibilitas terhadap harga tanah di Kota Tangerang.

2. Pembahasan

- a. Kebijakan tata ruang yang efektif tidak hanya mengatur penggunaan lahan, tetapi juga mempertimbangkan aspek sosial dan ekonomi masyarakat. Penataan ruang yang baik dapat mendorong pertumbuhan ekonomi lokal dengan menarik

investasi dan meningkatkan aktivitas bisnis, yang pada gilirannya meningkatkan permintaan dan harga tanah. Sebaliknya, kebijakan tata ruang yang kurang terencana dapat menyebabkan penurunan nilai tanah akibat kurangnya aksesibilitas dan minimnya fasilitas pendukung. Dengan demikian, kebijakan tata ruang memiliki peran yang sangat signifikan dalam menentukan harga tanah di Kota Tangerang. Melalui perencanaan yang baik, pengelolaan zonasi yang tepat, serta regulasi yang mendukung pertumbuhan ekonomi, kebijakan ini dapat meningkatkan nilai tanah dan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan. Namun, tantangan seperti konflik kepentingan, ketidakpastian kebijakan, dan dampak lingkungan harus diatasi agar kebijakan tata ruang dapat memberikan manfaat yang maksimal.

- b. Pembangunan infrastruktur memiliki peran krusial dalam menentukan dinamika harga tanah di berbagai wilayah, termasuk di Kota Tangerang. Infrastruktur yang memadai, seperti jaringan transportasi, fasilitas umum, dan layanan publik, dapat meningkatkan aksesibilitas dan kenyamanan suatu area, yang pada gilirannya meningkatkan permintaan terhadap lahan di wilayah tersebut. Secara keseluruhan, pengaruh infrastruktur terhadap harga tanah di Kota Tangerang sangat signifikan dan memiliki dampak jangka panjang terhadap pertumbuhan ekonomi serta tata ruang kota. Pemerintah daerah perlu terus mendorong pembangunan infrastruktur yang berkelanjutan dan merata agar tidak hanya menguntungkan pihak investor, tetapi juga memberikan manfaat bagi masyarakat luas. Dengan perencanaan yang matang dan kebijakan yang tepat, peningkatan harga tanah yang terjadi dapat tetap terkontrol sehingga mendorong pembangunan yang inklusif dan berkeadilan.
- c. Aksesibilitas merupakan salah satu faktor utama yang memengaruhi harga tanah di kawasan perkotaan, termasuk di Kota Tangerang. Aksesibilitas yang baik mencerminkan kemudahan dalam menjangkau berbagai fasilitas umum, pusat perbelanjaan, sekolah, dan pusat bisnis. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa aksesibilitas memiliki dampak positif terhadap harga tanah di Kota Tangerang. Semakin baik akses suatu kawasan terhadap infrastruktur transportasi, maka semakin tinggi nilai tanah di wilayah tersebut. Oleh karena itu, pemerintah daerah perlu terus mengembangkan dan meningkatkan aksesibilitas di seluruh wilayah Kota Tangerang agar pertumbuhan harga tanah dapat lebih merata dan tidak hanya terpusat di beberapa kawasan tertentu.
- d. Kebijakan tata ruang berperan dalam menentukan peruntukan lahan di suatu wilayah, baik untuk hunian, komersial, industri, maupun ruang terbuka hijau. Artinya, semakin tinggi tingkat aksesibilitas suatu wilayah, semakin besar kemungkinan harga tanah meningkat. Penelitian oleh (Prasetyo, B., & Suryanto, 2021) menunjukkan bahwa aksesibilitas, terutama yang berkaitan dengan kemudahan transportasi umum dan kedekatan dengan pusat ekonomi, sangat berperan dalam menentukan harga tanah di daerah perkotaan. Studi ini menegaskan bahwa peningkatan aksesibilitas melalui pembangunan jalan tol dan

transportasi massal di Kota Tangerang berkontribusi terhadap lonjakan harga tanah.

D. Kesimpulan

1. Kebijakan tata ruang berpengaruh signifikan terhadap harga tanah, dengan nilai koefisien sebesar 0,428 dan tingkat signifikansi 0,000. Hal ini mengindikasikan bahwa setiap peningkatan satu satuan dalam kebijakan tata ruang akan meningkatkan harga tanah sebesar 0,428 satuan, dengan asumsi variabel lain konstan. Berdasarkan nilai tersebut maka Hipotesis pertama dapat diterima yaitu Terdapat pengaruh signifikan kebijakan tata ruang terhadap harga tanah di Kota Tangerang.
2. Infrastruktur memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap harga tanah di Kota Tangerang. Koefisien regresi sebesar 0,233 dengan nilai signifikansi 0,005 mengindikasikan bahwa setiap peningkatan satu satuan dalam variabel infrastruktur akan meningkatkan harga tanah sebesar 0,233 satuan, dengan asumsi variabel lain konstan. Berdasarkan nilai tersebut maka hipotesis kedua dapat diterima yaitu Terdapat pengaruh signifikan infrastruktur terhadap harga tanah di Kota Tangerang.
3. Aksesibilitas menunjukkan nilai koefisien sebesar 0,383 dengan nilai signifikansi 0,004, yang berarti aksesibilitas memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap harga tanah. Berdasarkan nilai maka hipotesis ketiga dapat diterima yaitu Terdapat pengaruh signifikan aksesibilitas terhadap harga tanah di Kota Tangerang.
4. Kebijakan tata ruang, infrastruktur, dan aksesibilitas memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga tanah. Hal ini dibuktikan dengan nilai F-hitung sebesar 20,031 yang cukup tinggi, serta nilai signifikansi sebesar 0,000 yang jauh lebih kecil dari 0,05. Berdasarkan nilai tersebut maka hipotesis keempat dapat diterima yaitu Terdapat pengaruh signifikan secara simultan kebijakan tata ruang, infrastruktur dan aksesibilitas terhadap harga tanah di Kota Tangerang.

Referensi

Buku

- Adon Nasrullah, J. (2016). *Sosiologi Pembangunan*. Pustaka Setia.
- Afandi, S. A. (2022). *Pengantar Teori Pembangunan*. Bintang Semesta Media.
- Chandrarini, G. (2019). *Metode Riset Akuntansi: Metode Riset Kuantitatif*. Jakarta: Salemba Empat.
- Diah Pranitasari, S. A. P. (2020). *Pengaruh Aksesibilitas, Inovasi dan Kualitas Pelayanan Fasilitas Publik terhadap Kepuasan Penumpang Disabilitas di Kereta Rel Listrik Jakarta*. STIEL.
- 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.
- Firman, T. (2018). *Strategic Urban Development Policies*. Jakarta: Gramedia.

- Ghozali, I. (2018). *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS 25*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Ginting, C. A. P. (2023). *Determinan Perubahan Harga Tanah dan Perbedaannya terhadap NJOP di Tangerang Selatan Tahun 2010 dan 2022*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Harbani Pasalong. (2016). *Teori Administrasi Publik*. Alfabeta.
- Kodoatie, R. J. (2016). *Pengantar Manajemen Infrastruktur*. Pustaka Pelajar.
- 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.
- Noor, J. (2019). *Metodologi Penelitian: Skripsi, Tesis, Disertasi, dan Karya Ilmiah*. Kencana.
- 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. (2016). *Statistika Untuk Penelitian (Best Selle)*. Alfabeta.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Alfabeta.
- Tjiptono, F. (2014). *Pemasaran Jasa Penerapan dan Penelitian*. Andi Offset.
- Yeremias, K. (2014). *Enam Dimensi Strategis Administrasi Publik, Konsep, Teori dan Isu (Ketiga)*. Gava Media.

Jurnal

- 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. <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/geodesi/article/view/30638>
- 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.
- Erialdy, E., Sutarman, S., Mulyanto, A. I., & Prastowo, S. L. (n.d.). Implementation of work rotation model at YPDR nursing academy jakarta. *International Journal of Life Sciences and Earth Sciences*, 3(1), 38–42.
- 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.
- 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.
- Giardi, N. (2021). Analisis Faktor Aksesibilitas Jalan, Fasum dan Fasos Terhadap Harga Tanah Menggunakan Radial Basis Function. *Jurnal Geodesi Undip*, 10(1), 59–67.
- Handayani, T. (2019). Pola Spasial Harga Tanah untuk Perencanaan Strategis dalam Perspektif Keterjangkauan. *Jurnal Siositeknologi*, 18(1), 66–75.
- Hidayat, R., & Sari, D. (2021). Pengaruh Infrastruktur terhadap Nilai Properti di Kawasan Perkotaan. *Jurnal Perencanaan Dan Pengembangan Kota*, 11(2), 45–58.
- 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.
- 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.
- 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>
- 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.
- 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.