

STUDI PERKEMBANGAN PROPERTI PERUMAHAN GRAHA RAYA BINTARO TANGERANG SELATAN

Christopher Hans Putraning Yudi¹⁾, Priyendiswara Agustina Bella^{2)*}, Liong Ju Tjung³⁾

¹⁾Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, christopherhansss@gmail.com

²⁾ Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, hedy.agustina@gmail.com

³⁾ Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, liongjutjung@gmail.com

*Penulis Korespondensi: hedy.agustina@gmail.com

Masuk: 11-12-2023, revisi: 25-03-2024, diterima untuk diterbitkan: 26-04-2024

Abstrak

Graha Raya Bintaro, didirikan pada tahun 1997 dengan luas lahan mencapai 350 hektar dan telah membangun 2/3 dari total lahan, menjadi fokus utama studi ini berjudul "Studi Perkembangan Properti Perumahan Graha Raya Bintaro, Tangerang Selatan." Latar belakang pengembangan kawasan ini melibatkan survei langsung ke lapangan dan wawancara dengan manajemen pengembang untuk mendapatkan data primer, sementara data sekunder dikumpulkan dari literatur dan portal informasi terbuka. Rumusan masalah penelitian ini berfokus pada pemahaman mendalam tentang perkembangan properti perumahan di kawasan tersebut. Metode penelitian melibatkan survei langsung ke lapangan dan wawancara dengan manajemen pengembang untuk mendapatkan data primer, sementara data sekunder dikumpulkan dari literatur dan portal informasi terbuka. Tujuan penelitian adalah menganalisis tren perkembangan properti perumahan, dengan mempertimbangkan faktor-faktor seperti lokasi yang strategis dan fasilitas umum berkualitas. Pentingnya lokasi semakin diperkuat dengan rencana pembangunan MRT Fase 3 yang akan menghubungkan Tangerang dengan Jakarta, dimulai pada Agustus 2024. Salah satu stasiun MRT Fase 3 direncanakan akan dibangun di kawasan dekat lokasi studi, sekitar 3 kilometer dari lokasi studi. Selain MRT, juga direncanakan akan ada transportasi penghubung tambahan yang membantu masyarakat mengakses stasiun MRT yang ada. Hasil penelitian diharapkan memberikan pandangan holistik bagi pengembang, pemangku kepentingan, dan calon pembeli dalam menghadapi perubahan dinamika pasar properti perumahan di Graha Raya Bintaro.

Kata kunci: perkembangan; properti; rumah

Abstract

Graha Raya Bintaro, established in 1997 with a land area of 350 hectares and having developed 2/3 of the total land, is the primary focus of this study titled "Study on the Development of Residential Properties in Graha Raya Bintaro, South Tangerang." The background of the development of this area involves direct field surveys and interviews with the development management to obtain primary data, while secondary data is gathered from literature and open information portals. The research problem formulation focuses on a profound understanding of the development of residential properties in the region. The research methodology includes direct field surveys and interviews with the development management to obtain primary data, while secondary data is collected from literature and open information portals. The research objective is to analyze trends in the development of residential properties, considering factors such as strategic location and quality public facilities. The importance of the location is further reinforced by the plan to develop Phase 3 of the MRT, which will connect Tangerang to Jakarta, starting in August 2024. One of the MRT Phase 3 stations is planned to be built in the vicinity of the study area, approximately 3 kilometers from the study location. In addition to the MRT, there are also plans for additional connecting transportation to assist the community in accessing existing MRT stations. The research findings are expected to provide a holistic view for developers,

stakeholders, and prospective buyers in addressing the changing dynamics of the residential property market in Graha Raya Bintaro.

Keywords: *growth; houses; property*

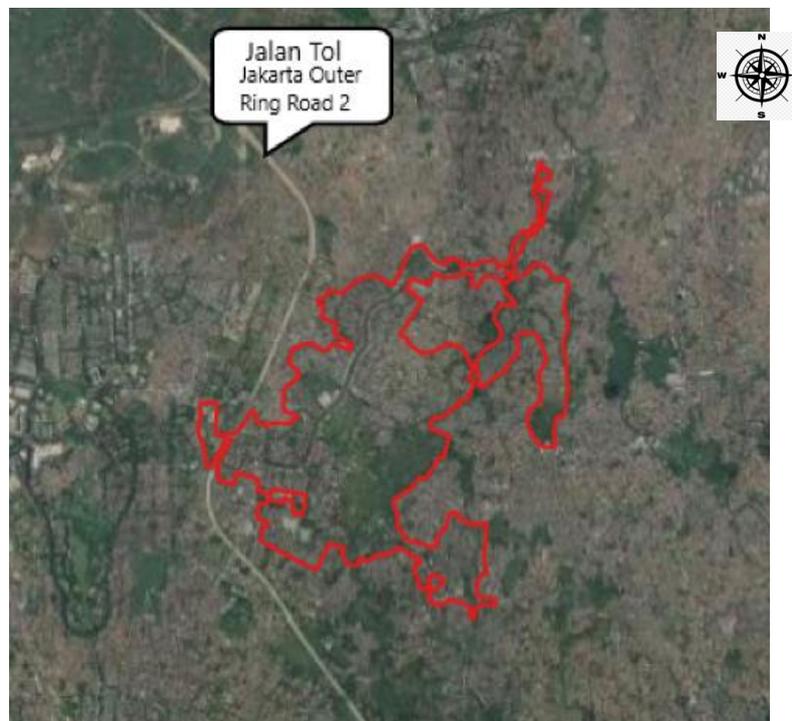
1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Dalam mengikuti dinamika perkembangan properti perumahan yang terus berkembang, Graha Raya Bintaro, Tangerang Selatan, menjadi salah satu kawasan yang menarik untuk diteliti. Sejak pendiriannya pada tahun 1997, Graha Raya Bintaro telah menarik perhatian sebagai magnet investasi properti dengan luas lahan mencapai 350 hektar, di mana 2/3 diantaranya telah mengalami pembangunan. Kondisi ini menciptakan landasan yang kokoh untuk menjalankan penelitian mendalam berjudul "Studi Perkembangan Properti Perumahan Graha Raya Bintaro, Tangerang Selatan."

Graha Raya Bintaro memiliki lokasi strategis di Jalan Boulevard Graha Raya, kelurahan Pakujaya, Kecamatan Serpong Utara, yang tidak hanya menawarkan aksesibilitas yang baik ke pusat kota Jakarta melalui Tol Alam Sutera (2/3 km) dan Tol Parigi (3 km), tetapi juga berperan sebagai entitas urban dengan karakteristik uniknya.

Dengan adanya rencana pembangunan MRT Fase 3 yang akan menghubungkan Tangerang dengan Jakarta, dimulai pada Agustus 2024, Graha Raya Bintaro semakin menjadi pusat perhatian dalam pengembangan properti perumahan. Salah satu stasiun MRT Fase 3 direncanakan berjarak sekitar 3 kilometer dari lokasi studi, menciptakan peluang signifikan untuk pertumbuhan dan peningkatan nilai properti di Graha Raya Bintaro. Penelitian ini bertujuan untuk memahami secara menyeluruh perkembangan properti perumahan di Graha Raya Bintaro, dengan fokus pada tren dan faktor-faktor penggerak pertumbuhan (Jakarta MRT, 2019)



Gambar 1. Peta Objek Studi
Sumber: Google Maps & Olahan Penulis, 2023

Rumusan Permasalahan

Pertumbuhan properti di sekitar kawasan lahan menciptakan peluang baru untuk pengembangan lahan yang sebelumnya kosong. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menginvestigasi bagaimana pertumbuhan properti di sekitar kawasan lahan tersebut mempengaruhi potensi pengembangan. Fokus utama studi ini adalah pada analisis kondisi perkembangan yang potensial, pemahaman lebih lanjut tentang faktor-faktor penghambat yang mungkin dihadapi, dan identifikasi peluang yang dapat dimanfaatkan akan menjadi bagian integral dari penelitian ini. Dengan pendekatan ini, diharapkan studi ini dapat memberikan pandangan yang holistik dan terperinci untuk mendukung pengambilan keputusan strategis dalam menghadapi dinamika pengembangan lahan di Graha Raya, Tangerang Selatan.

Tujuan

Tujuan utama penelitian ini adalah untuk memahami dan menganalisis perkembangan properti perumahan di kawasan Graha Raya Bintaro. yang melibatkan penyelidikan mendalam terkait tren, faktor-faktor penggerak, dan dinamika pasar properti perumahan di lokasi tersebut. Beberapa pertanyaan penelitian yang mungkin dijawab dalam studi ini melibatkan aspek-aspek seperti pengaruh fasilitas umum, kebijakan pengembangan, dan elemen-elemen lain yang mempengaruhi perkembangan properti perumahan di Graha Raya Bintaro, termasuk memberikan wawasan kepada pengembang, pemangku kepentingan, dan masyarakat umum tentang arah dan potensi perkembangan properti perumahan di wilayah tersebut.

2. KAJIAN LITERATUR

Properti

Menurut Peter Wyatt (2007), properti merupakan kepemilikan atas tanah atau *real estat*. Istilah ini digunakan secara bergantian untuk merujuk pada entitas fisik itu sendiri dan juga kepemilikan atas suatu kepentingan hukum dalam tanah atau *real estate*. Selain itu, istilah "*property*" juga digunakan dalam bentuk tunggal maupun jamak untuk menggambarkan properti. Menurut Robert & Floyd (2004), properti diartikan sebagai hak atas suatu tanah beserta seluruh bangunan ataupun benda yang melekat secara permanen di atasnya, baik melekat secara alami ataupun melekat dengan campur tangan manusia.

Rumah dan permukiman

Menurut Siswono Yudohusodo (1991), rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Dalam undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman, yaitu permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan.

Pengembangan

Menurut Sara Wilkinson dan Richard Reed (2008: 181) Pengembangan adalah yang melakukan konstruksi Pembangunan, teknik atau rekayasa, penambangan, atau aktivitas lain di tanah, di dalam atau di atas atau di bawah tanah yang melakukan perubahan dalam penggunaan material pada bangunan atau properti. Secara umum, perubahan dari satu penggunaan ke penggunaan lain dalam kategori kelas penggunaan yang sama tidak termasuk proyek pengembangan, sedangkan peralihan dari satu penggunaan ke penggunaan lainnya, dengan pengecualian tertentu, merupakan proyek pengembangan yang memerlukan Izin Mendirikan Bangunan.

Highest and Best Use

Menurut John McMahan (2007), penggunaan tertinggi dan terbaik merupakan kemampuan relatif suatu properti untuk menghasilkan pengembalian biaya terbaik dari kapasitas, karakter fisik, dan legalitas dari pada suatu properti atau lahan. yang bergantung pada permintaan pasar, kondisi lingkungan, batasan peraturan dan persaingan pasar. Dalam beberapa kasus, penggunaan tertinggi dan terbaik lahan pada waktu tertentu mungkin berbeda secara signifikan dari kapasitas penggunaannya atau kurang. Misalnya, sebidang tanah yang luas dan relatif datar mungkin cocok untuk industri, tetapi permintaan pasar yang terbatas membuat keperluan konstruksi tempat tinggal menjadi opsi penggunaan lahan tertinggi dan terbaik. Penggunaan properti tertinggi dan terbaik dapat berubah seiring waktu karena perubahan permintaan, teknologi, nilai sosial, atau kualitas tanah itu sendiri.

Investasi

Menurut Halim (2003), investasi merupakan suatu tindakan yang dilakukan dengan menyisihkan beberapa kekayaan baik dalam bentuk uang maupun benda yang memiliki nilai yang dimiliki secara individu maupun kelompok dengan tujuan untuk mendapatkan suatu keuntungan lebih di masa depan dengan tingkat risiko tertentu. Investasi dapat dibedakan menjadi 2 jenis, yaitu investasi finansial aset dan investasi riil aset. Investasi finansial aset merupakan tindakan investasi yang dilakukan terhadap sesuatu yang tidak dapat terlihat secara fisik, seperti pada pasar uang dan modal, seperti deposito, saham, obligasi, dan sebagainya

3. METODE

Secara umum metode yang digunakan dalam melakukan studi perkembangan ini berupa metode pendekatan kualitatif. Metode pendekatan kualitatif yang digunakan sebagai alat analisis pada studi ini adalah analisis *timeline*. Metode analisis *timeline* adalah metode untuk menganalisis atau memahami suatu peristiwa, perkembangan, atau serangkaian kejadian sepanjang waktu. Pada studi ini metode analisis *timeline* merujuk analisis data dan *trend* dengan menyusun *timeline* dari data atau tren untuk memahami pola perubahan, fluktuasi, atau tren seiring berjalannya waktu. Selain itu dari analisis *timeline* juga dapat memperlihatkan kondisi lokasi yang ada pada lokasi objek studi.

Data-data yang digunakan dalam studi ini adalah data primer dikumpulkan melalui survei, wawancara, observasi langsung. Adapun data sekunder yang dikumpulkan melalui internet (seperti situs resmi *Annual Report Developer*, jurnal, literatur, dan sebagainya).

4. DISKUSI DAN HASIL

Objek studi berupa kawasan lahan garapan developer yang berada di Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Serpong Utara, yang memiliki luas 350 Ha yang 2/3 dari lahan tersebut sudah terbangun. Di sekitar lokasi objek studi terdapat 2 developer lain yaitu BSD (Sinar Mas Land) dan Alam Sutera. Lokasi objek studi sudah terhubung langsung dengan jalan utama dan memiliki akses 2 jalan tol yaitu Tol Jakarta - Tangerang yang dapat diakses melalui pintu Tol Kunciran, dan Tol Serpong Cinere yang dapat diakses melalui pintu Tol Parigi. Kawasan lokasi objek studi dikenal sebagai kawasan tempat tinggal perumahan yang kurang lebih sudah terbangun 6.000 unit rumah. Penelitian ini ingin mencari tahu bagaimana perkembangan properti perumahan sejauh ini pada kawasan lokasi objek studi yang memiliki pesaing sekitarnya juga perkembangan properti lain mendatang lainnya.

Kawasan objek studi yaitu Graha Raya Bintaro yang memiliki luas sebesar 350 hektar dengan 2/3 lahan sudah terbangun terdapat kurang lebih 6.400 total unit yang terbangun.

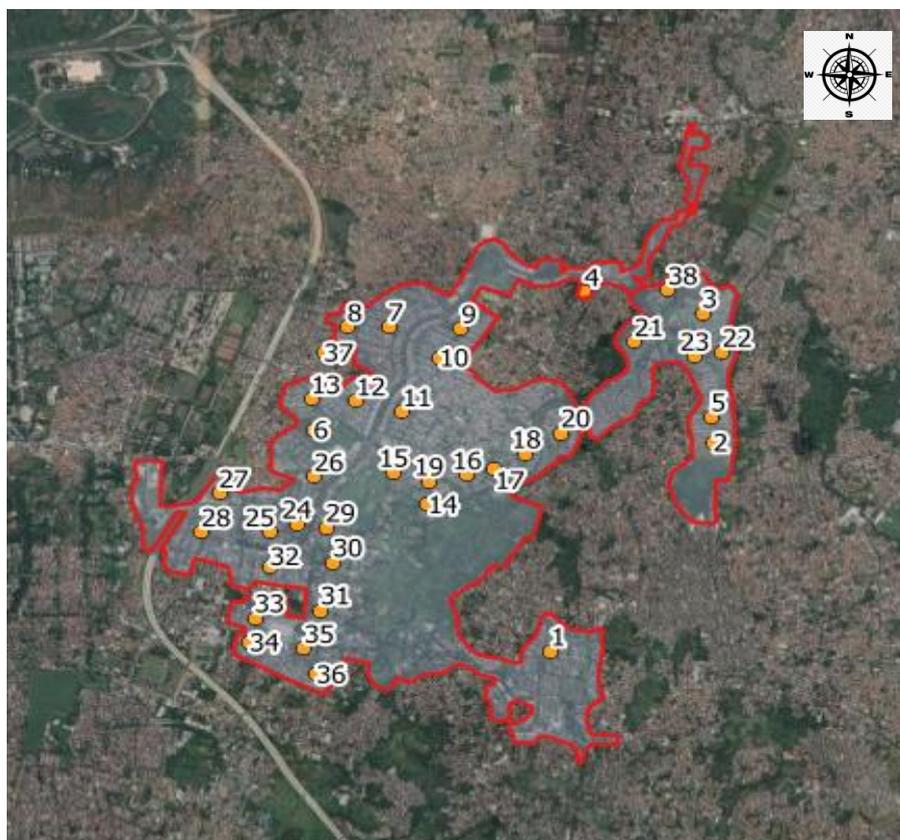
Tabel 1. Kepadatan Pengembangan

Total Unit Terbangun	6415	unit
Total Luas Lahan	350	Ha
Kepadatan Pengembangan	18	Unit/Ha

Sumber: Olahan Penulis, 2023

Timeline Perkembangan

Berdasarkan analisis *timeline* yang dilakukan Graha Raya didirikan pada tahun 1997 sebagai pengembang kompleks perumahan kelas menengah atas, dalam semasa perkembangannya yaitu 26 tahun terdapat 38 *cluster* perumahan yang berdiri sejak tahun 1997 hingga 2023. Berikut adalah *list cluster* perumahan yang dibangun di kawasan Graha Raya.



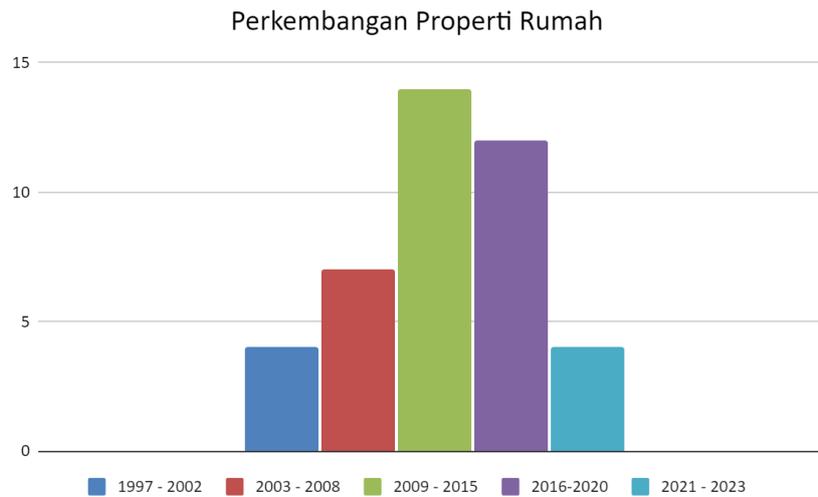
Gambar 2. Peta Kawasan Graha Raya

Sumber: Google Maps & Olahan Penulis, 2023

Tabel 2. List *Cluster Perumahan*

No.	Nama	Tahun
1.	Graha Raya bintaro Residence	2000
2.	Fortune Garden	2022
3	Fortune Spring	2018
4.	Fortune Villas	2019
5.	Fortune Height	2020
6.	Cluster Hyra	2022
7.	Anggrek Loka	2000
8	Verina	2009
9.	Venice	2009
10.	Valencia	2009
11.	Fedora	2006
12	Melia Grove	2011
13.	Melia Garden	2011
14.	Linea Residence	2018
15.	Callysta	2017
16.	Melati Loka	2006
17	Ayna Residence	2014
18.	Viola Residence	2015
19.	Neo Eldora	2017
No	Nama	Tahun
20	Nusa Indah Loka	2002
21	Fortune Breeze	2013
22	Fortune Essence	2013
23	Fortune Terrace	2017
24	Neo Gardenia	2016
25	Flamboyan Loka	2014
26	Gardenia Loka	2002
27	Dammara	2023
28	Dahlia Loka	2015
29	Cendana Loka	2009
30	Catalina	2008
31	Celesta	2008
32	Bougenville Loka	2002
33	Cornelia Residence	2006
34	Adena	2006
35	Beryl Residence	2006
36	Carissa	2006
37	Padma Residence	2017
38	Fortune Belleza	2014

Sumber : Olahan Penulis, 2023



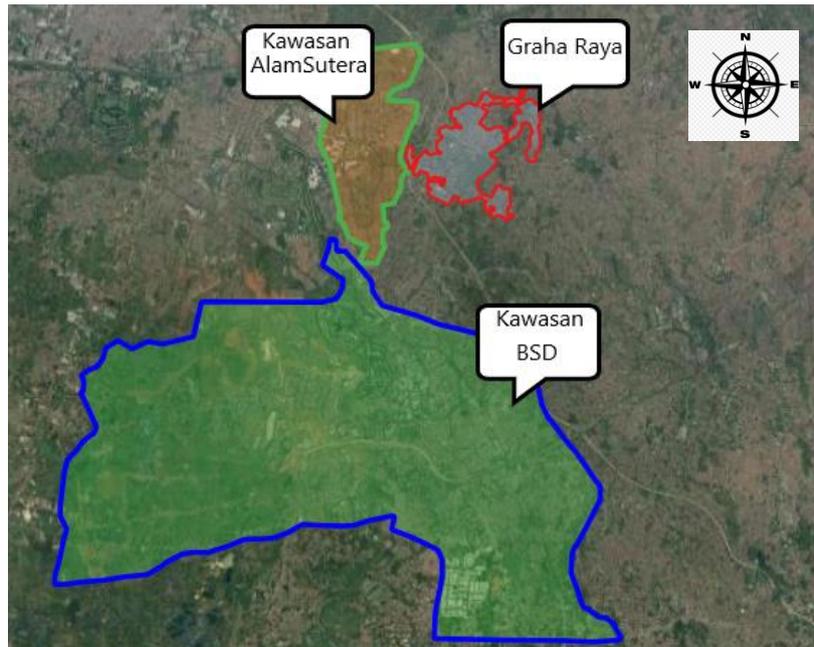
Gambar 3. Grafik Perkembangan Properti Rumah
Sumber: Olahan Penulis, 2023



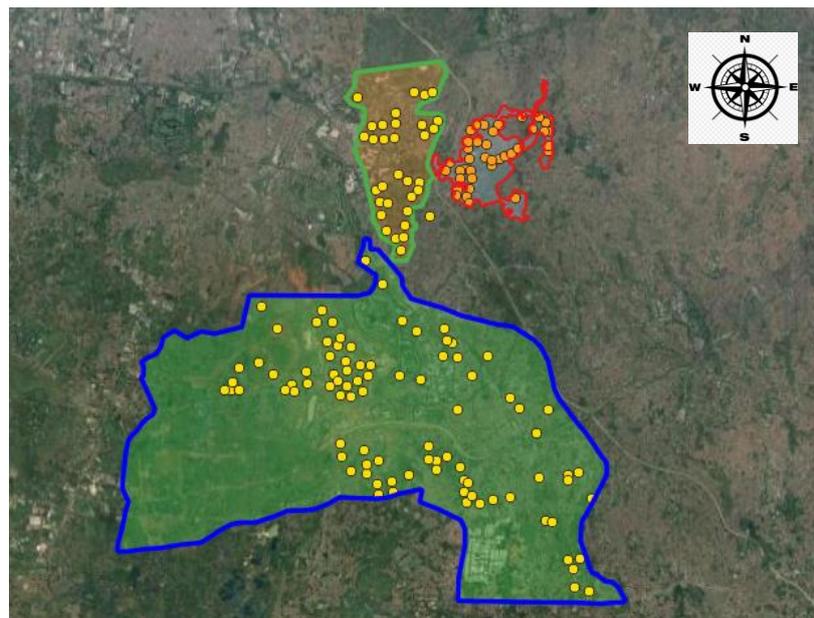
Gambar 4. Timeline Perkembangan Properti Rumah
Sumber: Olahan Penulis, 2023

Komparasi Developer

Developer yang ada berdekatan dengan Graha Raya yaitu adalah Alam Sutera Dan Bumi damai Serpong yang berjarak masing-masing kurang lebih 1 sampai 2 kilometer dari satu dengan yang lain. Kawasan Alam Sutera memiliki luas 800 Ha dengan total 36 cluster perumahan yang dikembangkan dari tahun berdirinya yaitu tahun 1994. Kemudian BSD (Bumi Serpong Damai) yang mulai berdiri sejak tahun 1989 yang memiliki total luas lahan sebesar 6000 Ha dengan total 92 cluster perumahan yang terbangun sejak berdirinya Bumi Serpong Damai.



Gambar 5. Peta Batas Wilayah Developer sekitar Lokasi Studi
Sumber : Googlemaps & Olahan Penulis, 2023



Gambar 6. Persebaran Cluster Perumahan
Sumber: GoogleMaps & Olahan Penulis, 2023

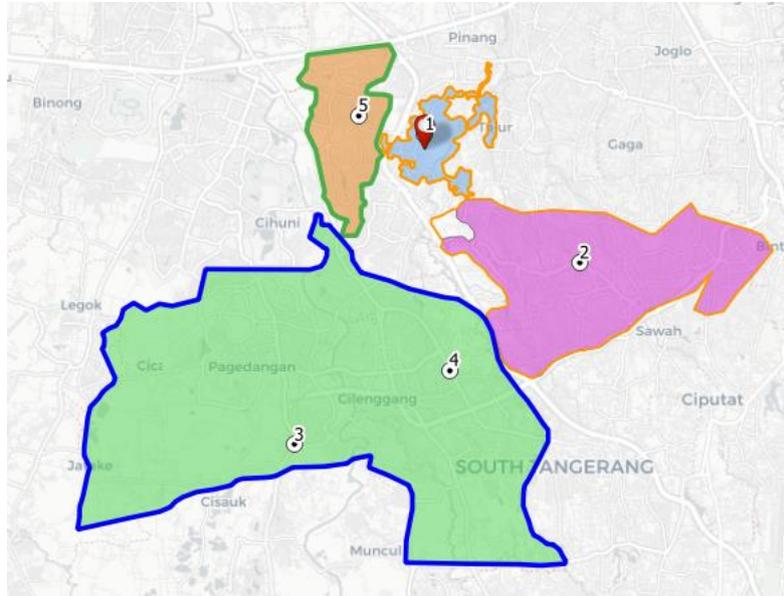
Tabel 3. Perbandingan Antar Developer

No.	Nama	Tahun	Luas	Jumlah	Cluster Terbaru 2020 - 2023
1.	Graha Raya	1997	350	38	4
2.	Alam Sutera	1994	800	36	2
3.	Bumi Serpong Damai	1989	6000	92	13

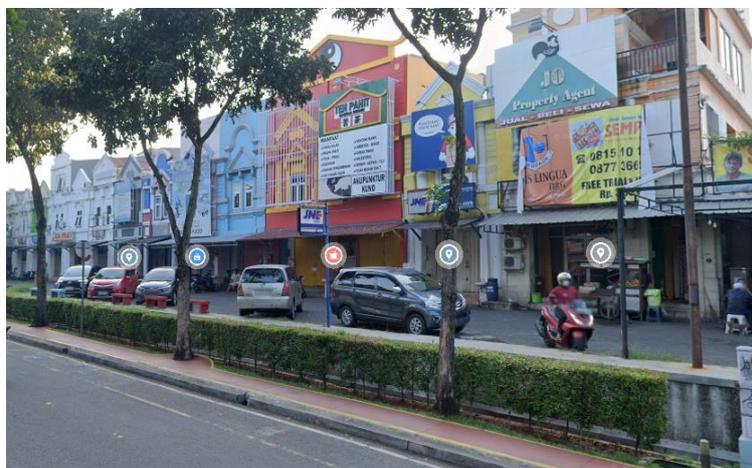
Sumber: Olahan Penulis, 2023

Kondisi Sekitar Kawasan Pengembangan

Dengan melihat posisi objek studi dan perbandingannya dengan pengembangan yang ada di sekitar lokasi dapat memberitahu nilai positif dan negatif dari objek studi, dan apa yang perlu dilakukan jika ingin menjadi yang lebih, atau setara dengan pengembangan di sekitarnya.



Gambar 7. Peta Kondisi Lingkungan Antar Developer
Sumber : Olahan Penulis, 2023



Gambar 8. Jalan Boulevard Graha Raya
Sumber: Google Maps, 2023



Gambar 9. Jalan Boulevard Bintaro Jaya
Sumber: Google Maps, 2023



Gambar 10. Jalan BSD Raya Utama
Sumber: Google Maps, 2023

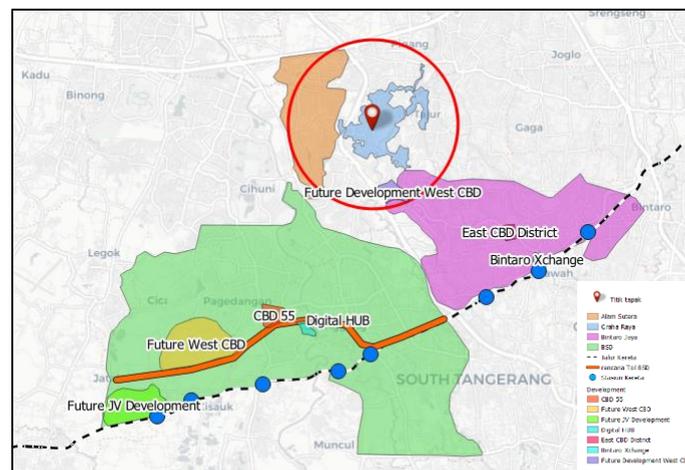


Gambar 11. Jalan Letnan Sutopo
Sumber: Google Maps, 2023



Gambar 12. Jalan Jalur Sutera
Sumber: Google Maps, 2023

Gambar di atas adalah contoh kondisi lingkungan sekitar yang dikelola developer lain. Terdapat 3 developer di sekitar lokasi objek studi yaitu Alam Sutera, BSD, dan Bintaro Jaya. Didapati bahwa kondisi lingkungan yang ada di lokasi objek studi terlihat lebih tua dan kurang menarik jika dibandingkan dengan developer lain. Tapi bukan berarti kawasan objek studi tidak memiliki lingkungan yang modern dan menarik, melainkan ada tetapi berada jauh dari lokasi objek studi. Pada gambar di atas, gambar pertama dan kedua adalah contoh kondisi sekitar pada kawasan Graha Raya dan Bintaro yang berada dalam satu developer tetapi memiliki isi yang berbeda. Dan gambar ketiga dan keempat adalah contoh dari area BSD yang baru dan sedang dikembangkan, yang mirip dengan kondisi pada area kawasan objek studi. Sedangkan gambar keempat berada pada kawasan BSD yang mirip dengan lokasi objek studi berada.

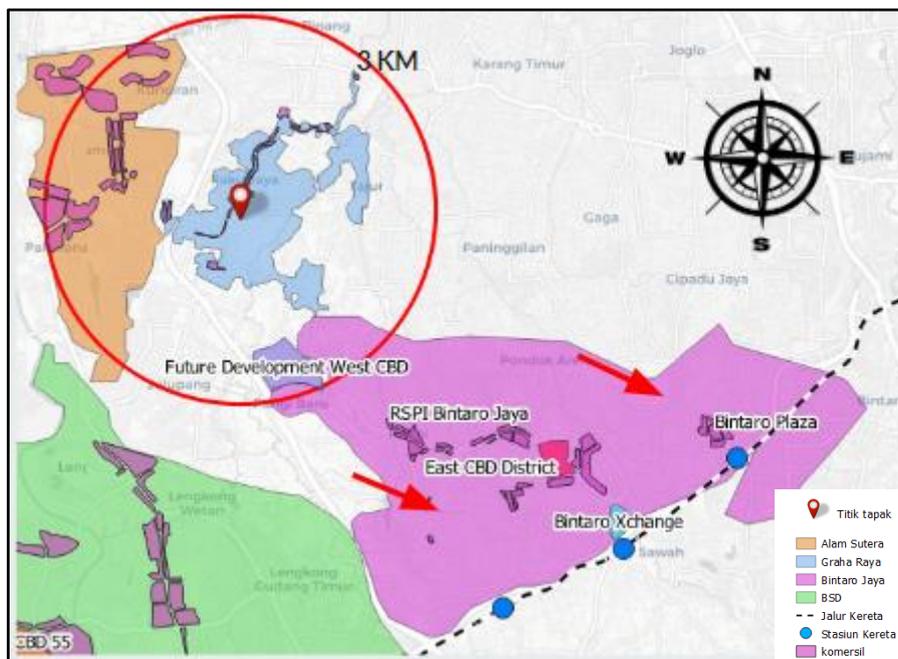


Gambar 13. Pengembangan Mendatang antar Developer
Sumber : Olahan Penulis, 2023

Dari gambar peta di atas didapati bahwa terdapat 2 pengembangan mendatang dari 3 developer yaitu Kawasan CBD di BSD dan Bintaro Jaya. Sementara developer yang di mana objek studi berada hanya memiliki 1 rencana pengembangan besar yaitu West CBD Bintaro yang berada pada radius 3 Km dari lokasi objek studi. BSD memiliki 2 rencana pengembangan besar mendatang yaitu West CBD BSD dan JV Development. Selain itu BSD juga memiliki rencana

pengembangan jalan tol dan stasiun kereta api yang akan dibangun seiringan dengan JV Development sebagai penghubung utama pada kawasan tersebut.

Dari sini dapat kita simpulkan bahwa dari data perkembangan perumahan properti yang ada memiliki hubungan dengan perkembangan masa depan yang dapat dilihat pada *developer* BSD yang memiliki rencana pengembangan yang lebih banyak dibandingkan dengan *developer* lain juga memiliki perkembangan perumahan yang sama banyaknya.



Gambar 14. Kondisi Pusat Kegiatan Bintaro Jaya
Sumber : Olahan Penulis, 2023

Berdasarkan gambar peta di atas, terlihat bahwa pada kawasan Bintaro Jaya terhadap lokasi objek studi yang berjauhan dengan pusat kegiatan lainnya di Bintaro. Hal ini membuat kawasan Graha Raya mengandalkan pusat kegiatan di luar kepemilikannya, yaitu Alam Sutera. Yang menjadi kekurangan bagi lokasi objek studi ialah tidak adanya daya tarik tersendiri untuk menarik calon pembeli atau penyewa untuk tinggal di lokasi objek studi.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan terhadap studi *timeline* perkembangan properti perumahan, disimpulkan bahwa terjadi penurunan perkembangan properti rumah pada lokasi objek studi, yang berada pada puncaknya di periode 2009-2015, dan makin menurun di tahun berikutnya, khususnya semasa pandemi pada tahun 2020. Hal ini tercermin dengan jelas pada perkembangan properti perumahan per tahun 2020 ke atas yang mengalami penurunan. Hal ini berbanding terbalik dengan perkembangan properti pada Bumi Serpong Damai (BSD) yang memiliki 13 properti perumahan baru. Hal ini disebabkan oleh terus berkembangnya kawasan tersebut dan terus bertambahnya fasilitas dan infrastruktur yang dapat menopang pertumbuhan dan pengembangan masa depan atau *future development* yang direncanakan oleh pengembang yaitu, *Digital HUB*, *West CBD (Central Business District)*, *JV Mix Use Development*, pembangunan stasiun KRL, dan pembangunan jalan tol baru, yang membuat BSD tetap relevan dibandingkan dengan yang lainnya. Sedangkan kawasan objek studi hanya memiliki 1 rencana pengembangan masa depan yaitu *Bintaro WEST CBD District* yang berjarak

3 kilometer dari titik tengah Graha Raya. Selain itu juga dibutuhkan revitalisasi pada kondisi lingkungan sekitar Graha Raya yang memiliki model bangunan lama menjadi lebih baru dan modern agar dapat bersaing dengan developer lainnya.

Saran

Dalam penelitian ini juga penulis ingin memberikan saran kepada pihak yang terkait dengan pihak yang menerima dampak secara langsung seperti pihak pengelola yang memiliki wewenang.

Pengelola (Graha Raya)

Berdasarkan Hasil analisis *timeline* yang diperoleh bahwa perkembangan properti perumahan graha raya mengalami penurunan dibandingkan dengan tahun-tahun sebelumnya dan kurangnya pengembangan berkelanjutan yang dapat menjadi daya tarik untuk menjadi nilai unik tersendiri yang menjadi alasan kuat untuk kenapa orang memilih graha raya dibandingkan dengan yang lain. disarankan untuk membuat pusat kegiatan skala kota pada kawasan Graha raya untuk menarik perhatian dan daya tarik juga *upgrade* infrastruktur yang lebih pada interkoneksi jalan utama untuk memberi nilai lebih agar dapat mengangkat daya ketertarikan dan pengaruh di sekitar kawasan Bintaro Tangerang Selatan.

REFERENSI

- Sandy, F. (2023). *Ini Bocoran Proyek MRT Fase 3*. Tersedia di CNBC Indonesia: <https://www.cnbcindonesia.com/news/20230511102904-4-436475/ini-bocoran-proyek-mrt-fase-3-lewat-rumah-kamu>
- Halim, A. (2003). *Analisis Investasi*. Jakarta: Salemba Empat.
- Jakarta MRT. (2021). *Pengembangan Jalur MRT Jakarta*. Tersedia di Jakarta MRT: <https://jakartamrt.co.id/id/info-terkini/pengembangan-jalur-mrt-jakarta>
- McMahan, J. (2007). *Professional Property Development*. McGraw hill
- Wyatt, P. (2007). *Property Valuation: In an Economic Context*. Wiley-Blackwell.
- Wilkinson, S., Reed, R. (2008). *Property Development*. London: Routledge.
- Yudohusodo, S. (1991). *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*. Kementerian Lingkungan Hidup.