

IDENTIFIKASI PERANAN FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA LAHAN DI KELURAHAN PONDOK BENDA DAN BENDA BARU KECAMATAN PAMULANG

Lita Sari Barus¹, Rahmat Agung Catur Rianto¹
¹Jurusan Teknik Planologi - Universitas Esa Unggul
Jln. Arjuna Utara Tol Tomang Kebun Jeruk, Jakarta 11510
caturianto@yahoo.com

Abstrak

Kecamatan Pamulang adalah bagian dari Kota Tangerang Selatan yang merupakan hasil pemekaran dari Kabupaten Tangerang pada tanggal 29 – oktober -2008 oleh Menteri Dalam Negeri, Mardiyanto, berdasarkan Undang – undang Republik Indonesia nomor 51 tahun 2008. Seiring dengan perkembangan jaman, Kecamatan Pamulang mengalami perkembangan dan pertumbuhan yang pesat. Pertumbuhan yang dialami yaitu pertumbuhan penduduk seiring dengan banyaknya para pendatang yang menetap di pamulang. Dari segi pertumbuhan, pertumbuhan ekonomi berkembang diiringi dengan semakin meningkatnya sektor perdagangan dan perumahan yang tersedia di Kecamatan Pamulang. Perkembangan tingginya aktivasi kawasan berpengaruh pada perkembangan intensitas bangunan, kondisi bangunan, kondisi lingkungan serta perkembangan aktifitas ekonomi masyarakatnya yang menyesuaikan permintaan dari konsumen akan kebutuhan lahan. Selain itu tingginya aktifitas, di Kecamatan Pamulang seperti perkantoran maupun maupun aktifitas komersil juga ikut andil dalam terjadinya proses harga lahan yang mempengaruhi wilayah sekitarnya. Dari hasil analisis diketahui bahwa faktor – faktor yang mempengaruhi perubahan harga lahan di kelurahan pondok benda dan benda baru adalah penggunaan lahan, kependudukan, aksesibilitas dan kondisi jalan. Disamping itu, harga lahan di kelurahan Pondok Benda dan benda baru sampai tahun 2016 akan mencapai rata – rata Rp. 373.420/m. Hasil studi ini diharapkan menjadi masukan terutama bagi Pemerintah Kota Tangerang Selatan didalam merumuskan kebijakan penataan ruang dan peruntukan di Kelurahan Pondok Benda dan Benda baru

Kata Kunci: Harga Lahan, Aktifitas Komersil, Kebijakan Penataan Ruang

Pendahuluan

Lahan (*land*) merupakan sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Dari seluruh permukaan bumi yang dihuni oleh kira – kira 6 miliar jiwa hanya sekitar 25% merupakan daratan tempat manusia dapat hidup, dan sisanya adalah permukaan samudra. Usaha-usaha untuk memaksimalkan penggunaan lahan tercermin dari semakin intensifnya pemanfaatan suatu guna lahan yang pada akhirnya menyebabkan terjadinya perubahan pemanfaatan lahan.

Kecamatan Pamulang adalah bagian dari Kota Tangerang Selatan yang merupakan hasil pemekaran dari Kabupaten Tangerang menjadi Kota Tangerang Selatan, pada tanggal 29 – oktober -2008 oleh Menteri Dalam Negeri, Mardiyanto, berdasarkan Undang – undang Republik Indonesia nomor 51 tahun 2008. Terdapat 7 Kecamatan yaitu yakni, Ciputat, Ciputat Timur, Pamulang, Pondok Aren, Cisauk, dan Setu.

Kecamatan Pamulang berdasarkan kebijakan Pemerintah Kabupaten Tangerang adalah sebagai kawasan resapan air. Secara Struktural Kecamatan pamulang membawahi 8 (Delapan) Kelu-

rahan yaitu: Kelurahan Pamulang Barat, Kelurahan Pamulang Timur, Kelurahan Pondok Benda, Kelurahan Benda Baru, Kelurahan Bambu Apus, Kelurahan Kedaung, Kelurahan Pondok Cabe Udik

Ruang Lingkup Materi

Ruang Lingkup materi yang akan dibahas adalah:

1. Mengidentifikasi aspek penggunaan lahan, aspek ini akan dianalisa yaitu karakteristik penggunaan lahan. Kemudian hasil analisa tersebut menghasilkan klasifikasi penggunaan lahan.
2. Menganalisa aspek kependudukan, aspek ini akan dianalisis yaitu karakteristik kependudukan, karakteristik sosial dan ekonomi. Kemudian hasil analisis tersebut menghasilkan proyeksi jumlah penduduk, kepadatan penduduk.
3. Menganalisa aspek fasilitas, aspek ini akan dianalisis yaitu jumlah fasilitas disetiap zona kemudian hasil analisis tersebut akan dikorelasikan dengan metode regresi linier berganda untuk mengetahui seberapa besar pengaruh jumlah fasilitas terhadap harga lahan

4. Mengidentifikasi aspek transportasi, aspek ini akan dianalisis yaitu karakteristik aksesibilitas dan kondisi jalan. Kemudian hasil analisis tersebut menghasilkan pola jaringan jalan, kondisi jalan (baik, sedang, buruk) dan fungsi jalan.

Teori Lahan

Teori mengenai nilai lahan sudah ada sejak abad 19. Tokoh yang pertama kali mencetuskan teori mengenai nilai lahan adalah David Ricardo (1821) dalam bukunya "*Principle of Political Economy and Taxation*". Teori Ricardo merujuk pada sewa lahan (*land rent*) yang dipengaruhi oleh tingkat kesuburan tanah dan mengabaikan faktor lokasi dari pusat kota.

Selanjutnya teori nilai lahan dikembangkan oleh Von Thunen (1826). Von Thunen menyatakan bahwa pola penggunaan lahan sangat ditentukan oleh biaya transportasi yang dikaitkan dengan jarak dan sifat barang dagangan khususnya hasil pertanian. Von Thunen mengkondisikan. Ada empat hal yang harus dipenuhi, yaitu : (1) *isolated state*; (2) *uniform plain*; (3) "*transportation costs*" berbanding lurus dengan jarak; dan (4) *maximize profits* (Yunus, 2002). Dari sinilah maka muncul istilah "*Location Rent*". Teori Von Thunen ini memiliki banyak kekurangan, yang antara lain bahwa semua kota tidak memiliki kondisi fisik lingkungan yang sama (*uniform plain*). Sehingga kota akan memiliki pola penggunaan lahan yang berbeda-beda sesuai dengan karakteristik wilayahnya.

Berdasarkan kekurangan di atas, maka William Alonso (1964) mengembangkan teori yang lain dengan mencetuskan Teori Bid Rent. Alonso juga mengemukakan empat asumsi yaitu: (1) *one center*; (2) *flat, features less plain*; (3) biaya transportasi sebanding dengan jarak; dan (4) adanya highest bidder sehingga dimungkinkan terjadinya free market competition.

Untuk Kecamatan Pamulang khususnya di Kelurahan Pondok Benda dan Kelurahan Benda Baru teori Von thunen dan Teori Wiliam Alonso tidak dapat diaplikasikan di wilayah studi hal ini dikarenakan wilayah studi telah berubah fungsi dari lahan pertanian ke sebuah wilayah yang perkembangannya ke arah perumahan serta perdagangan dan jasa.

NJOP adalah nilai objek pajak yang menjadi dasar bagi pengenaan dan cara menghitung pajak atau dapat dikatakan juga merupakan tax base bagi penentuan besarnya pajak bumi dan bangunan.

Didalam masyarakat, NJOP dipakai sebagai acuan transaksi jual beli tanah, selain harga tran-

saksi yang berlaku di masyarakat. Secara prinsip perhitungan NJOP ditetapkan nilai berdasarkan luas lahan, kelas jalan dan bangunan peruntukannya.

Nilai ini mempunyai tujuan untuk pajak. Untuk tujuan ini mengacu pada Undang undang No.12 tahun 1985 sebagaimana diubah Undang undang No.12 tahun 1994 tentang PBB dan ketentuan pelaksanaannya. Jadi jelas dari proses penilaiannya NJOP tidak bisa disamakan dengan tujuan untuk kepentingan lainnya misalkan proses ganti rugi tanah, penilain asset, penilaian marger, dan lain-lain, karena pada tiap kepentingan akan menghasilkan Nilai yang berbeda sesuai dengan tujuannya.

Penerapan NJOP memperhatikan kemampuan masyarakat hal ini dapat dilihat pada bagian Penjelasan Undang-undang No.12 tahun 1985 tentang PBB disebutkan pada bagian umum:

- a. Bahwa Pengenaan PBB mencerminkan keikutsertaan dan kegotongroyongan masyarakat dibidang pembiayaan pembangunan sehingga semua obyek pajak dikenakan pajak.
- b. Hasil penerimaan pajak ini diarahkan kepada tujuan kepentingan masyarakat di daerah yang bersangkutan, maka sebagian besar hasil penerimaan pajak diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- c. Penggunaan pajak yang demikian oleh daerah akan merangsang masyarakat untuk memenuhi kewajiban membayar pajak yang sekaligus mencerminkan sifat kegotongroyongan rakyat dalam pembiayaan pembangunan.

Terdapat suatu pendekatan yang berbeda dalam penentuan NJOP PBB mengingat faktor tersebut diatas terdapat beberapa karakteristik PBB yang membedakan dengan pajak lain:

1. Dikenakan atas semua obyek pajak sehingga konsumen/wajib pajaknya adalah beberapa lapisan masyarakat. Sehingga kenaikan NJOP akan sensitif sekali terutama bagi masyarakat menengah ke bawah yang mana kemampuan ekonominya menurun akibat kondisi ekonomi yang belum sepenuhnya membaik.
2. Pengenaannya bersifat massal sehingga dimungkinkan adanya beberapa kelemahan dalam penerapannya, sedangkan untuk obyek tertentu/spesifik bisa dilakukan secara individual.
3. Pengenaannya tetap memperhatikan harga pasar sebagai acuan dalam penentuan besarnya NJOP Bumi atau Bangunan.
4. Pengenaan Pajak PBB cenderung melihat aspek obyektif wajib pajak; dimana berbeda dengan pajak lainnya yang cenderung pada subyek pajaknya (kemampuan wajib pajak).

Kondisi ini memungkinkan wajib pajak mengajukan besarnya pengurangan selama obyek tersebut masih obyek domisili wajib pajak atau karena kondisi subyek pajak yang ada kaitannya dengan obyek pajak.

Adapun rumus untuk menghitung pengenaan PBB adalah sebagai berikut :

$$\text{PBB} = 0,5 \% \times 20 \% \times (\text{NJOP} - \text{NJOP TKP}) \text{ atau}$$
$$\text{PBB} = 0,5 \% \times 40 \% \times (\text{NJOP} - \text{NJOP TKP})$$

Peraturan Zonasi/ Zoning Regulation sebagai perangkat Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Dalam UU Penataan Ruang No. 26 tahun 2007 disebutkan mengenai adanya peraturan zonasi yang mengatur mengenai ketentuan dalam klasifikasi zona yang merupakan pengaturan lebih lanjut mengenai pemanfaatan lahan. Sementara zona itu sendiri merupakan kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik lingkungan yang spesifik sedangkan zoning merupakan pembagian lingkungan ke dalam zona zona dan menetapkan pengendalian pemanfaatan ruang / memberlakukan ketentuan hukum yang berbeda-beda (Barnett, 1982 : 60-61; So, 1979 : 251)

Menentukan nilai Y1

Y1 adalah selisih harga pasar (Hp) dengan harga lahan berdasarkan Njop (Hnjop) dilakukan dengan menggunakan rumus $H_p - H_{njop}$.

Analisa Aspek – Aspek Yang Mempengaruhi Harga Lahan

Pada tahap kedua adalah menentukan aspek –aspek yang mempengaruhi harga lahan di Kelurahan Pondok Benda dan Benda baru Kecamatan Pamulang, aspek – aspek tersebut antara lain : Pola penggunaan lahan :

Aspek penggunaan lahan terdiri dari faktor – faktor : pola penggunaan lahan. Namun sebelum dikorelasi dengan variable Y (selisih harga pasar-harga lahan berdasarkan Njop), data dari faktor-faktor ini di beri penilaian yaitu :

- Untuk zona dengan pola penggunaan lahan dominan jenis medium density (permukiman yang lahannya > 100 m²) dengan bobot nilai 5
- Untuk zona dengan pola penggunaan lahan dominan jenis kegiatan tinggi seperti perkantoran/ perdagangan/ jasa dengan bobot nilai 4.
- Untuk zona dengan pola penggunaan lahan dominan jenis high density yaitu permukiman yang luas lahannya < 100 m² dengan bobot nilai 3.

- Untuk zona dengan pola, penggunaan lahan siap bangun dengan bobot nilai 2
- Untuk zona dengan pola penggunaan lahan dominan jenis kegiatan rendah lahan kosong dengan bobot nilai 1.

Aspek Kependudukan

Untuk aspek jumlah penduduk dan kepadatan penduduk tidak diberikan nilai penilaian. Untuk Aspek kependudukan menggunakan data yang ada untuk mengkorelasi dengan harga lahan. Untuk memproyeksi jumlah penduduk tahun tertentu dapat menggunakan model eksponensial ganda Model ini bertujuan untuk memperkirakan jumlah penduduk pada suatu tahun tertentu dengan mempertimbangkan keadaan bahwa tingkat jumlah penduduk mempunyai batas tertentu. Asumsi yang dipakai dalam pertumbuhan penduduk terhadap suatu limit tingkat penduduk yang diberikan.

Rumus :

$$P_t = P_o \cdot (1 + r)^t$$

Keterangan :

- P_t = Jumlah penduduk di daerah yang diselidiki pada tahun ke-t
P_o = Jumlah penduduk di daerah yang diselidiki pada tahun pertama (t = 1)
r = Rata-rata tingkat pertumbuhan penduduk setiap tahun (diperoleh dari data masa lalu)
t = Selisih tahun proyeksi dengan tahun dasar.

Aspek Fasilitas

Aspek fasilitas ini terdiri dari fasilitas umum dan fasilitas sosial, data dari aspek fasilitas ini tidak di beri penilaian.

Aspek Aksesibilitas

Aspek aksesibilitas di dalam studi ini sebagai penilaian jangkauan dari wilayah tersebut terhadap wilayah lain. Untuk aspek ini terdapat tiga faktor yang berpengaruh pada harga lahan yaitu :

a. Kondisi Jalan

Karena tidak ada data yang pasti / real mengenai jumlah panjang kondisi jalan, maka penulis melakukan pengelompokan berdasarkan konstruksi jalannya dengan cara memberikan bobot penilaian.

b. Fungsi Jalan

Sama seperti halnya kondisi jalan, penulis juga melakukan pengelompokan fungsi jalan yang ada di lokasi studi pada setiap zona.

c. Jumlah Jenis Angkutan Umum

Dengan menggunakan data yang ada baik itu melalui data dari Kecamatan Pamulang maupun dari hasil pengamatan studi dilapangan.

Setelah data –data tersebut terkumpul maka pengolahan data –data aksesibilitas digunakan rumus (Torkis Siahaan, 1990)

Dimana :

$$I = \frac{K.F.T}{D}$$

I : Indeks/derajat sirkulasi/aksesibilitas

K: Kondisi jalan

Penilaian jumlah kondisi jalan yang menghubungkan zona ke pusat zona baik itu jumlah kondisi jalan yang baik, sedang maupun buruk. Penentuan nilai K adalah sebagai berikut :

- Nilai 3 : Konstruksi yang menggunakan aspal hot-mik
- Nilai 2 : Konstruksi yang menggunakan aspal biasa dan konblok
- Nilai 1 : Konstruksi yang menggunakan konstruksi dari krikil dan tidak menggunakan konstruksi

F : Fungsi jalan

Penilaian jumlah kondisi jalan didasarkan pada fungsi jalan tersebut. Penentuan nilai F adalah sebagai berikut :

- Nilai 3 : jalan primer
- Nilai 2 : jalan sekunder
- Nilai 1 : jalan lokal/lingkungan.

T : Jumlah Jenis Angkutan

Penilaian jumlah jenis angkutan pada jaringan perhubungan untuk pelayanan transport pada jaringan tersebut. Penentuan nilai T adalah sebagai berikut :

- Nilai 3 : sarana transport berjumlah > 3
- Nilai 2 : sarana transport berjumlah 2-3
- Nilai 3 : sarana transport berjumlah < 2

D : Jarak antara zona dengan pusat zona (meter)

Kondisi Jalan

Untuk aspek kondisi jalan menggunakan data yang telah ada dan tidak diberi penilaian seperti aspek aksesibilitas. Adapun teknik korelasi yang digunakan untuk mengolah data analisa korelasi Product Moment Person dengan rumus sebagai berikut

$$r = \frac{n\sum X_1Y_1 - \sum X_1\sum Y_1}{\sqrt{[n\sum X_1^2 - (\sum X_1)^2][n\sum Y_1^2 - (\sum Y_1)^2]}}$$

Untuk menguji signifikansi koefisien korelasi tersebut maka langkah – langkah yang harus dilakukan adalah menetapkan hipotesis statistik, yaitu :

- Ho : antara variable X dan variable Y saling bebas, tidak ada hubungan
- H1 : antara variable X dan variable Y tidak saling bebas, tidak ada hubungan.

Statistik Uji Dengan

n = jumlah responden

Rs = korelasi rank pearson

Kriteria uji : pada pengujian dua sisi Tolak Ho pada huruf α jika t hitung \geq table dengan derajat bebas = n- 2 atau diterima jika sebaliknya Atau Jika probabilitas (sig) < 0,05 Ho ditolak Jika probabilitas (sig) > 0,05 Ho diterima Setelah melalui pengujian hipotesa dan hasilnya signifikan, (Ho ditolak), maka untuk menentukan keeratan hubungan bias digunakan kriteria Guilfor (1956), yaitu

- 1. < 0,20 : hubungan yang sangat kecil dan bias diabaikan
- 2. < 0,20 - < 0,40 : hubungan yang kecil (tidak erat)
- 3. 0,40 – < 0,70 : hubungan yang cukup erat
- 4. 0,70 - < 0,90 : hubungan yang erat
- 5. 0,90 - < 1,00 : hubungan yang sangat erat
- 6. 1,00 : hubungan yang sempurna

Tahap 2

Analisa korelasi

Analisa Korelasi ini digunakan untuk mengetahui hubungan antara variable penelitian yaitu antara variable Y (selisih harga pasar – harga lahan berdasarkan Njop) dengan variable X (aspek penggunaan lahan, jumlah penduduk, kepadatan penduduk, fasilitas, aksesibilitas dan kondisi jalan) dan juga untuk memilih variable yang lebih berkorelasi dengan harga lahan

Analisa Regresi Linier Berganda

Pada tahap ini adalah menentukan koefisien regresi dengan menggunakan data – data dari variable hasil perhitungan dan variable terpilih. Teknik yang digunakan pada analisa ini adalah dengan rumus regresi linier berganda, yaitu :

$$y = a + b_1x_1 + b_2x_2 + b_3x_3 \dots$$

Keterangan :

Y = selisih harga pasar- harga pasar berdasarkan NJOP

a = konstanta

b₁,b₂,b₃,... = koefisien

X₁,X₂,X₃.... = variable yang berpengaruh terhadap y

Y sebagai variable terikat, X sebagai variable bebas

a, b₁, b₂, b₃ koefisien regresi.

Gambaran Umum Administrasi Kota Tangerang Selatan

Berdasarkan awal dibentuknya Kota Tangerang Selatan berdasarkan undang – undang nomor 51 tahun 2008. Administrasi Kota Tangerang Selatan terletak dibagian timur Provinsi Banten dan secara administratif terdiri dari 7 (tujuh) kecamatan, 49 (empat puluh sembilan) kelurahan dan 5 (lima) desa dengan luas wilayah 147,19Km². Menurut Kabupaten Tangerang Dalam Angka Tahun 2004/2006, luas wilayah kecamatankecamatan yang berada di Kota Tangerang Selatan (yang kemudian diambil sebagai luas wilayah kota Tangerang Selatan) adalah sebesar 150,78 Km² sedangkan menurut Kompilasi Data untuk Penyusunan RTRW Kota Tangerang Selatan adalah sebesar 147,19 Km² dengan rincian luas kecamatan masing-masing yang berbeda pula. Angka yang digunakan adalah 147,19 Km² karena sesuai dengan Undangundang Nomor 51 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kota Tangerang Selatan di Propinsi Banten.

Batas wilayah Kota Tangerang Selatan adalah sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan Provinsi DKI Jakarta & Kota Tangerang.
- Sebelah timur berbatasan dengan Provinsi DKI Jakarta & Kota Depok.
- Sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Bogor & Kota Depok.
- Sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Tangerang.

Pola Penggunaan Lahan :

- Untuk zona dengan pola penggunaan lahan dominan jenis medium density (permukiman yang lahannya > 100 m²) dengan nilai 5.
- Untuk zona dengan pola penggunaan lahan dominan jenis kegiatan tinggi seperti perkantoran/ perdagangan/ jasa dengan nilai 4.
- Untuk zona dengan pola penggunaan lahan dominan jenis high density yaitu permukiman yang luas lahannya < 100 m² dengan nilai 3.
- Untuk zona dengan pola penggunaan lahan siap bangun dengan nilai 2 Kesimpulan yang dapat

di peroleh berdasarkan analisa data sehingga dapat dengan jelas diketahui faktor – faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kecamatan Pamulang.

Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat diambil adalah sebagai berikut :

Untuk aspek aksesibilitas mempunyai pengaruh yang tinggi dari hasil analisa menggunakan metode regresi linier yaitu sebesar 57747.973 dibandingkan dengan variable – variable yang lain seperti pola penggunaan lahan, kependudukan maupun kondisi jalan, wilayah studi mempunyai aksesibilitas yang tinggi dan mempunyai pengaruh yang besar dalam mempengaruhi harga lahan. Untuk wilayah studi, semakin tinggi lahan tersebut digunakan seperti permukiman, perdagangan dan jasa maka harga lahan akan semakin tinggi. Untuk saat ini aspek kependudukan baik itu dilihat dari jumlah penduduk maupun kepadatan penduduk mempunyai pengaruh yang kecil terhadap harga lahan. Untuk aspek kondisi jalan, mempunyai pengaruh yang kecil terhadap harga lahan di wilayah studi yaitu sebesar 301.112, ini membuktikan bahwa semakin baik kondisi jalan di wilayah tersebut semakin tinggi pula harga yang akan dihasilkan di wilayah tersebut. Untuk aspek fasilitas dari hasil analisa menggunakan regresi linier berganda mempunyai pengaruh yang negatif terhadap harga lahan di wilayah studi hal ini di karenakan jumlah fasilitas di wilayah studi kurang dari standar

Daftar Pustaka

- G. Kartasapoetra, E. Komaruddin, Rience G. Kartasapoetra, “Pajak Bumi dan Bangunan”, Bina Aksara, Jakarta, 1989.
- Johara T, Jayadinata, “Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah”, ITB, Bandung, 1996.
- Nurmadi, Achmad, “Manajemen Perkotaan”, Lingkaran Bangsa, Yogyakarta, 1999.
- Nasucha, Chaizi, “Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan Atas Tanah”, Kesaint Blanc, Jakarta, 1994.
- Sujarto, Djoko, “Pengembangan Wilayah dan Masalah Perkotaan”, ITB Bandung, 1985.
- Tim Penyusun Kamus, “Kamus Besar Bahasa Indonesia”, Edisi Ketiga, Departemen

- Pendidikan Nasional, Balai Pustaka, Jakarta, 2001
- Undang – Undang RI nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
- Unger, Maurice A, “*Real Estate: Principles and Practice*”, South Western Publishing Co, Ohio, 1974
- Undang – undang RI nomor 38 tahun 2004 tentang Jalan
- Warpani, Suwardjoko, “Merencanakan Sistem Perangkutan”, Bandung, 1992.
- Berita harian Warta Kota “Harga Lahan Yang Melonjak Tinggi Di Kecamatan Pamulang” tanggal 29 oktober 2010,
- WS, Indrawan, “Kamus Lengkap Bahasa Indonesia”, Lintas Media, Jombang.
- Konsepsi Urbant Management dan Isu – Isu Yang Berkembang (Studi Build)”, Info URDI Vol. 10,
- Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Tangerang Selatan, Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Pamulang (RDTR) Tahun 2006
- Azis Prihanto Wibowo, “Identifikasi Dinamika Harga Lahan di Kawasan Cipadu Kota Tangerang”, Jakarta, 2008.
- Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Tangerang Selatan, Revisi Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tangerang (RTRW) Tahun 2006
- Gunawan, Hendra, “Arahan Pengembangan Produk Wisata di Kawasan Pelabuhan Sunda Kelapa”, Jakarta, 2007.
- SKB 3 Menteri, “Pedoman Untuk Pembinaan”, Ditjen Perhubungan Darat dan Ditjen Bina Marga, Jakarta, 1981.
- Yunita, Indri, “Identifikasi Pengaruh Harga Lahan di Sekitar Terminal Angkutan Umum Kota Bekasi”, Jakarta, 2006.