

ANALISIS PERBEDAAN HARGA RUMAH BERDASARKAN STATUS TANAH PADA APLIKASI SENTUH TANAHKU DI KAWASAN LEMBANG

ANALYSIS OF HOUSE PRICE DIFFERENCES BASED ON LAND STATUS ON THE SENTUH TANAHKU APPLICATION WITHIN THE LEMBANG AREA

Dela Rahma Puspita

Program Studi Pendidikan Teknik Bangunan FPTI UPI

E-Mail: Dela22puspita@upi.edu

Abstrak

Perkembangan kawasan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, sebagai wilayah hunian dan investasi properti menyebabkan terjadinya variasi harga rumah yang dipengaruhi oleh berbagai faktor, salah satunya adalah status legalitas tanah. Seiring dengan penerapan layanan verifikasi tanah digital melalui aplikasi Sentuh Tanahku, masyarakat memiliki kemudahan dalam memperoleh informasi status tanah secara resmi. Namun, tidak semua rumah yang diperdagangkan di kawasan Lembang memiliki tanah yang telah terverifikasi secara digital, sehingga berpotensi menimbulkan perbedaan harga di pasar properti. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perbedaan harga rumah berdasarkan status verifikasi tanah melalui aplikasi Sentuh Tanahku di kawasan Lembang. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan kuantitatif dengan jenis penelitian deskriptif-komparatif. Data penelitian diperoleh melalui studi dokumentasi, observasi lapangan, dan studi literatur, kemudian dianalisis menggunakan statistik deskriptif untuk membandingkan harga rumah antara rumah dengan tanah terverifikasi dan rumah dengan tanah tidak terverifikasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa rumah dengan tanah terverifikasi memiliki harga rata-rata yang lebih tinggi dibandingkan rumah dengan tanah yang belum terverifikasi. Hal ini menunjukkan bahwa kepastian hukum atas tanah yang didukung oleh verifikasi digital berpengaruh terhadap nilai ekonomi rumah dan kepercayaan pasar properti di kawasan Lembang.

Kata kunci: *harga rumah, verifikasi tanah, legalitas tanah, Sentuh Tanahku, Lembang*

Abstract

The development of the Lembang area, West Bandung Regency, as a residential and property investment zone has led to increasing variation in house prices influenced by multiple factors, one of which is land legal status. Along with the implementation of digital land verification services through the Sentuh Tanahku application, the public now has easier access to official land status information. However, not all houses traded in the Lembang area are built on land that has been digitally verified, which may result in price disparities in the property market. This study aims to analyze differences in house prices based on land verification status as recorded in the Sentuh Tanahku application in the Lembang area. The research employs a quantitative approach with a descriptive-comparative research design. Data were collected through documentation studies, field observations, and literature reviews, and were analyzed using descriptive statistical methods to compare house prices between properties with verified land status and those without digital land verification. The results indicate that houses built on verified land tend to have higher average prices than those on unverified land. These findings suggest that legal certainty supported by digital land verification plays an important role in enhancing the economic value of houses and strengthening market confidence in the Lembang property market.

Keywords: *house prices, land verification, land legal status, Sentuh Tanahku, Lembang*

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Perkembangan kawasan peri-urban Lembang, Kabupaten Bandung Barat, telah mendorong meningkatnya aktivitas pasar properti dan variasi harga rumah. Sebagai kawasan hunian dan investasi dengan nilai komersial yang tinggi, harga rumah di Lembang dipengaruhi oleh berbagai faktor, antara lain kondisi fisik bangunan, lokasi, dan aksesibilitas. Namun, aspek legalitas tanah, khususnya dalam konteks verifikasi digital, masih relatif terbatas dibahas dalam kajian empiris.

Kepastian hukum atas tanah merupakan faktor penting dalam pembentukan nilai properti karena berkaitan dengan risiko kepemilikan dan keamanan transaksi. Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional telah mengembangkan aplikasi Sentuh Tanahku sebagai sarana verifikasi status tanah secara digital. Meskipun demikian, belum seluruh rumah yang diperdagangkan di kawasan Lembang memiliki tanah yang terverifikasi dalam sistem tersebut, sehingga berpotensi menimbulkan perbedaan persepsi risiko dan disparitas harga di pasar properti.

Penelitian terdahulu menunjukkan bahwa legalitas tanah berpengaruh signifikan terhadap nilai jual rumah, namun kajian yang secara spesifik menganalisis dampak verifikasi tanah digital terhadap perbedaan harga rumah masih terbatas, khususnya pada kawasan peri-urban. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perbedaan harga rumah berdasarkan status verifikasi tanah melalui aplikasi Sentuh Tanahku di kawasan Lembang. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi empiris bagi pengembangan kajian properti serta menjadi bahan pertimbangan bagi praktisi dan pengambil kebijakan dalam pengelolaan dan pengembangan kawasan permukiman.

2. Identifikasi Masalah

1. Harga rumah di kawasan Lembang menunjukkan variasi yang cukup signifikan, sementara faktor legalitas tanah belum sepenuhnya dipertimbangkan secara sistematis dalam penilaian harga rumah di pasar properti.
2. Belum seluruh rumah yang diperdagangkan di kawasan Lembang memiliki tanah yang terverifikasi secara digital melalui aplikasi Sentuh Tanahku, sehingga menimbulkan perbedaan tingkat kepastian hukum dan persepsi risiko dalam transaksi properti.
3. Informasi mengenai hubungan antara status verifikasi tanah digital dan harga rumah masih terbatas, khususnya pada kawasan peri-urban seperti Lembang.
4. Belum terdapat kajian empiris yang secara spesifik membandingkan harga rumah antara rumah dengan tanah terverifikasi dan rumah dengan tanah tidak terverifikasi melalui aplikasi Sentuh Tanahku.
5. Kurangnya pemahaman mengenai pengaruh verifikasi tanah digital terhadap nilai ekonomi rumah berpotensi menyulitkan masyarakat, pengembang, dan pengambil kebijakan dalam menentukan harga dan merumuskan kebijakan pengembangan kawasan permukiman.

3. Batasan Masalah

1. Penelitian ini dibatasi pada rumah tinggal yang berlokasi di kawasan Lembang, Kabupaten Bandung Barat.
2. Data penelitian difokuskan pada rumah yang dipasarkan dan diobservasi dalam rentang waktu Agustus-Desember 2025.
3. Variabel utama yang dianalisis adalah harga rumah berdasarkan status verifikasi tanah melalui aplikasi Sentuh Tanahku.
4. Status verifikasi tanah diklasifikasikan menjadi dua kelompok, yaitu tanah terverifikasi dan tanah tidak terverifikasi secara digital.
5. Analisis perbedaan harga rumah dikaitkan dengan karakteristik fisik bangunan dan tanah yang tersedia dalam data penelitian.
6. Faktor eksternal lain yang berpotensi memengaruhi harga rumah, seperti kondisi ekonomi makro, kebijakan perbankan, preferensi konsumen, dan

dinamika pasar properti secara luas, tidak dianalisis secara mendalam dalam penelitian ini.

4. Rumusan Masalah

1. Bagaimana karakteristik harga rumah di kawasan Lembang berdasarkan status verifikasi tanah pada aplikasi Sentuh Tanahku?
2. Apakah terdapat perbedaan harga rumah antara rumah yang tanahnya telah terverifikasi dan yang belum terverifikasi pada aplikasi Sentuh Tanahku di kawasan Lembang?
3. Seberapa besar perbedaan harga rumah ditinjau dari status verifikasi tanah setelah dikaitkan dengan karakteristik fisik bangunan dan tanah?

5. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui karakteristik harga rumah di kawasan Lembang berdasarkan status verifikasi tanah pada aplikasi Sentuh Tanahku.
2. Untuk menganalisis perbedaan harga rumah antara rumah yang tanahnya telah terverifikasi dan yang belum terverifikasi pada aplikasi Sentuh Tanahku di kawasan Lembang.
3. Untuk menganalisis besarnya perbedaan harga rumah ditinjau dari status verifikasi tanah dengan memperhatikan karakteristik fisik bangunan dan tanah.

6. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoretis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi keilmuan dalam bidang Pendidikan Teknik Bangunan, khususnya pada kajian penilaian nilai properti dengan mengintegrasikan aspek legalitas pertanahan dan verifikasi tanah digital. Hasil penelitian ini dapat memperkaya referensi akademik mengenai pengaruh status verifikasi tanah terhadap pembentukan nilai ekonomi rumah, terutama pada kawasan peri-urban.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi masyarakat dan calon pembeli rumah dalam memahami pentingnya status verifikasi tanah dalam menentukan nilai dan keamanan investasi properti. Bagi pengembang dan praktisi properti, penelitian ini dapat menjadi acuan dalam penentuan harga rumah. Sementara itu, bagi pemerintah dan pemangku kebijakan, hasil kajian ini dapat digunakan sebagai dasar dalam perumusan kebijakan pengelolaan pertanahan dan perencanaan pengembangan kawasan permukiman yang lebih transparan dan berkelanjutan.

METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan jenis penelitian deskriptif-komparatif. Pendekatan kuantitatif digunakan karena data yang dianalisis berupa data numerik harga rumah. Sementara itu, metode deskriptif-komparatif bertujuan untuk menggambarkan karakteristik harga rumah serta membandingkan harga rumah berdasarkan status

verifikasi tanah, yaitu tanah yang terverifikasi dan belum terverifikasi pada aplikasi Sentuh Tanahku.

2. Waktu dan Tempat Penelitian

Penelitian dilaksanakan pada Agustus-Desember 2025 di kawasan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat. Pemilihan lokasi didasarkan pada tingginya dinamika pasar perumahan serta keberagaman status legalitas tanah di wilayah tersebut.

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas:

1. Data primer, berupa data harga rumah dan status verifikasi tanah yang diperoleh dari observasi lapangan dan penelusuran langsung pada aplikasi Sentuh Tanahku.
2. Data sekunder, berupa data pendukung yang diperoleh dari platform properti daring, dokumen penawaran rumah, literatur ilmiah, serta regulasi terkait pertanahan dan perumahan.

4. Instrumen Penelitian

Instrumen penelitian yang digunakan berupa lembar pengumpulan data (data sheet) yang memuat variabel harga rumah, status verifikasi tanah, luas tanah, luas bangunan, dan lokasi rumah. Instrumen ini digunakan untuk memastikan keseragaman dan konsistensi pencatatan data.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini meliputi:

1. Studi dokumentasi, yaitu pengumpulan data harga rumah dari iklan properti daring dan dokumen penjualan.
2. Observasi, dilakukan dengan mengamati langsung objek penelitian di lapangan, termasuk papan informasi penjualan rumah.
3. Studi literatur, dilakukan untuk memperoleh landasan teoritis dan konseptual terkait harga rumah, legalitas tanah, dan verifikasi tanah digital.

6. Teknik Analisis Data

Analisis data dilakukan melalui dua tahap utama, yaitu analisis deskriptif dan analisis komparatif. Analisis deskriptif digunakan untuk menggambarkan karakteristik harga rumah pada masing-masing kelompok status tanah, sedangkan analisis komparatif digunakan untuk membandingkan perbedaan harga rumah antara kelompok tanah terverifikasi dan belum terverifikasi.

a. Koleksi Data

Data yang telah dikumpulkan dikelompokkan berdasarkan status verifikasi tanah, yaitu:

1. Rumah dengan tanah terverifikasi pada aplikasi Sentuh Tanahku.
2. Rumah dengan tanah belum terverifikasi pada aplikasi Sentuh Tanahku.

Setiap kelompok terdiri atas jumlah sampel yang seimbang agar hasil perbandingan bersifat objektif.

b. Reduksi Data

Reduksi data dilakukan dengan menyeleksi data yang relevan sesuai tujuan penelitian. Data yang tidak lengkap, tidak memiliki informasi harga yang jelas, atau berada di luar wilayah penelitian dieliminasi agar analisis lebih terfokus dan valid.

c. Display (Penyajian Data)

Data yang telah direduksi disajikan dalam bentuk tabel dan uraian deskriptif untuk memperlihatkan perbandingan harga rumah berdasarkan status verifikasi tanah. Penyajian data ini bertujuan untuk mempermudah interpretasi hasil penelitian.

d. Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi

Penarikan kesimpulan dilakukan berdasarkan hasil analisis deskriptif dan komparatif yang telah dilakukan. Verifikasi dilakukan dengan membandingkan temuan penelitian dengan teori serta hasil penelitian terdahulu guna memastikan konsistensi dan validitas kesimpulan yang dihasilkan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

a. Gambaran Umum

Kawasan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, merupakan wilayah peri-urban yang mengalami perkembangan pesat dalam sektor perumahan. Posisi geografis yang strategis, iklim sejuk, serta meningkatnya minat investasi properti menjadikan Lembang sebagai salah satu kawasan dengan dinamika harga rumah yang cukup tinggi. Seiring dengan penerapan layanan verifikasi tanah digital melalui aplikasi Sentuh Tanahku, masyarakat memiliki akses yang lebih mudah terhadap informasi legalitas tanah. Namun demikian, tingkat pemanfaatan dan integrasi verifikasi digital tersebut pada properti yang diperdagangkan masih beragam.

b. Deskripsi Keadaan Subjek Penelitian

Subjek penelitian ini adalah rumah tinggal yang dipasarkan di kawasan Lembang selama periode Agustus-Desember 2025. Objek penelitian dikelompokkan menjadi dua kategori, yaitu rumah dengan tanah terverifikasi dan rumah dengan tanah belum terverifikasi secara digital. Karakteristik fisik rumah yang diamati meliputi luas tanah, luas bangunan, dan lokasi. Secara umum, rumah dengan tanah terverifikasi cenderung memiliki dokumentasi kepemilikan yang lebih lengkap dan informasi penawaran yang lebih transparan dibandingkan rumah dengan tanah belum terverifikasi.

c. Hasil Penelitian

Hasil analisis deskriptif menunjukkan adanya perbedaan rata-rata harga rumah antara kedua kelompok objek penelitian. Rumah dengan tanah terverifikasi melalui aplikasi Sentuh Tanahku memiliki harga rata-rata yang lebih tinggi dibandingkan rumah dengan tanah belum terverifikasi. Selain itu, variasi harga rumah juga dipengaruhi oleh karakteristik fisik bangunan dan tanah, seperti luas lahan dan luas bangunan. Namun, meskipun karakteristik fisik relatif serupa, rumah dengan status tanah terverifikasi tetap menunjukkan kecenderungan harga yang lebih tinggi.

Tabel 1. Variasi Harga Rumah

No	Lokasi	Harga (Rp)	Status Tanah
1	Cluster Pesona Syariah	550.000.000	Hak Milik
2	Cluster Pesona Syariah	1.250.000.000	Hak Milik
3	Desa Jayagiri, Lembang	450.000.000	Hak Milik
4	Cipeusing, Cisarua	1.500.000.000	Hak Milik
5	Cilideung, Bandung	3.000.000.000	Hak Milik
6	Gudangkahuripan, Lembang	700.000.000	Hak Milik
7	Sukajadi, Bandung	250.000.000	HGB
8	Desa Langensari	350.000.000	HGB
9	Lembang	3.500.000.000	Hak Milik
10	Lembang	1.700.000.000	HGB

d. Pembahasan

Temuan penelitian ini mengindikasikan bahwa status verifikasi tanah digital berperan sebagai faktor penambah nilai (*value-added factor*) dalam pembentukan harga rumah. Kepastian hukum yang diperoleh melalui verifikasi digital menurunkan persepsi risiko kepemilikan dan meningkatkan kepercayaan calon pembeli, sehingga berdampak pada harga penawaran yang lebih tinggi. Hasil ini sejalan dengan teori penilaian properti yang menyatakan bahwa legalitas tanah merupakan komponen penting dalam menentukan nilai ekonomi hunian. Dalam konteks kawasan peri-urban seperti Lembang, keberadaan sistem verifikasi digital semakin mempertegas peran legalitas tanah sebagai pembeda nilai antar properti, khususnya di tengah tingginya persaingan pasar dan minat investasi.

SIMPULAN DAN SARAN

a. Simpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan penelitian, dapat disimpulkan bahwa harga rumah di kawasan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, menunjukkan variasi yang dipengaruhi oleh status verifikasi tanah digital. Rumah dengan tanah yang telah terverifikasi melalui aplikasi Sentuh Tanahku cenderung memiliki harga yang lebih tinggi dibandingkan rumah dengan tanah yang belum terverifikasi. Status verifikasi tanah memberikan kepastian hukum yang berdampak pada peningkatan kepercayaan pasar dan persepsi risiko yang lebih rendah. Selain itu, meskipun karakteristik fisik bangunan dan tanah turut memengaruhi harga rumah, status verifikasi tanah tetap menjadi faktor pembeda yang signifikan dalam pembentukan nilai properti di kawasan Lembang.

b. Saran

Berdasarkan temuan penelitian, disarankan agar masyarakat dan calon pembeli rumah lebih memperhatikan status verifikasi tanah sebagai salah satu pertimbangan utama dalam transaksi properti. Pengembang dan pelaku pasar properti diharapkan dapat meningkatkan transparansi informasi legalitas tanah untuk menciptakan pasar yang lebih sehat dan kompetitif. Bagi pemerintah, hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam mendorong optimalisasi pemanfaatan sistem verifikasi tanah digital serta meningkatkan sosialisasi penggunaan aplikasi Sentuh Tanahku. Penelitian selanjutnya disarankan untuk memperluas wilayah kajian, menambah periode

pengamatan, serta menggunakan metode analisis statistik yang lebih mendalam guna memperoleh hasil yang lebih komprehensif.

DAFTAR PUSTAKA

- Bintoro, F., & Budiharto, W. (2022). Pengaruh Faktor Legalitas Tanah terhadap Nilai Jual Rumah di Indonesia. *Jurnal Perumahan dan Permukiman*, 8(1), 23–39.
- Dharmastuti, E., & Wulandari, R. (2023). Analisis determinan harga rumah di perkotaan: Peran sertifikasi dan legalitas tanah. *Jurnal Ekonomi dan Studi Pembangunan*, 5(2), 101–115.
- Dotproperty Indonesia. (2025). Listing dan tren harga rumah di Lembang. Diakses dari
- Harsono, B. (2018). Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi, dan pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan.
- Hasibuan, N. A., & Sukandar, A. (2021). Faktor-faktor yang mempengaruhi harga perumahan di wilayah urban Indonesia. *Jurnal Ilmu Ekonomi dan Manajemen*, 15(3), 145–158.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2022). Transformasi digital layanan pertanahan. Jakarta: ATR/BPN.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2023). Sentuh Tanahku: Layanan informasi pertanahan berbasis digital. Jakarta: ATR/BPN.
- Khalimi, K., Widjaja, G., & Suhardiman, C. (2025). Analisis pengaruh sertifikasi tanah terhadap peningkatan nilai ekonomi tanah melalui kepastian status hukum: Kajian literatur. *BORJUIS: Jurnal of Economy*, 5(1), 45–56.
- Kurniawati, D., & Prajogo, T. (2024). Dampak legalitas tanah terhadap aktivitas transaksi properti di Jawa Barat. *Jurnal Properti dan Kebijakan Publik*, 6(1), 50–66.
- Mardhatillah, A. (2023). Peran informasi digital dalam pengelolaan aset tanah masyarakat. *Jurnal Teknologi Informasi dan Sistem Digital*, 10(1), 1–13.
- Novia, A. (2025). The effectiveness of electronic land certificates in ensuring legal certainty of land rights. *Law and Society Review*, 4(1), 12–24.
- Nugraha, A. S., & Prasetyo, D. A. (2022). Pengaruh sertifikat elektronik terhadap nilai jual properti di Indonesia. *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 3(2), 77–92.
- Oktaviani, L., & Handayani, S. (2020). Hubungan legalitas tanah dengan harga jual rumah di kawasan peri-urban. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, 12(2), 88–104.
- Prabowo, M. A. (2021). Persepsi masyarakat terhadap pentingnya status sertifikat tanah dalam transaksi jual beli rumah. *Jurnal Sosiologi Ekonomi*, 9(1), 134–149.

- Simanjuntak, S. A., & Nugroho, R. (2025). Tinjauan yuridis sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria. *Jurnal Kajian Konstitusi*, 3(2), 101–113.
- Sutedi, A. (2020). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Tim Peneliti IPB. (2025). Pengaruh sertifikasi tanah terhadap nilai tanah dan akses pembiayaan. *Jurnal Aplikasi Bisnis dan Manajemen*, 11(2), 210–223.
- Widodo, M., & Hidayat, B. (2023). Efektivitas sistem verifikasi tanah digital dalam pemberian kepastian hukum. *Jurnal Administrasi Publik dan Kebijakan*, 11(3), 215–230.
- Yunita, F., & Sudarsono, Y. (2024). Penilaian nilai properti di kawasan permukiman: Integrasi faktor legal dan fisik. *Jurnal Arsitektur dan Teknik Bangunan*, 7(1), 30–47.99.co
- Indonesia. (2025). *Daftar harga rumah di kawasan Lembang, Kabupaten Bandung Barat*.