



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**KAJIAN AKTIVITAS KOMERSIAL TERKAIT DENGAN HARGA
LAHAN DI KORIDOR JALAN PAHLAWAN REVOLUSI
JAKARTA TIMUR**

TUGAS AKHIR

**ABDUL BAARI
21040110120023**

**FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG
DESEMBER 2014**



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**KAJIAN AKTIVITAS KOMERSIAL TERKAIT DENGAN HARGA
LAHAN DI KORIDOR JALAN PAHLAWAN REVOLUSI
JAKARTA TIMUR**

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana

**ABDUL BAARI
21040110120023**

**FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**


**SEMARANG
DESEMBER 2014**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Proposal Tugas Akhir yang berjudul, “Kajian Aktivitas Komersial Terkait Dengan Harga Lahan di Koridor Jalan Pahlawan Revolusi Jakarta Timur” ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

NAMA : Abdul Baari

NIM : 21040110120023

Tanda Tangan : 

Tanggal : 17 Desember 2014

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

NAMA : Abdul Baari

NIM : 21040110120023

Jurusan : Perencanaan Wilayah dan Kota

Fakultas : Teknik

Judul Tugas Akhir : Kajian Aktivitas Komersial Terkait Dengan Harga Lahan Di Koridor
Jalan Pahlawan Revolusi Jakarta Timur

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana pada Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI

Pembimbing : Ir. Ragil Haryanto, MSP

(.....)

Penguji 1 : Dr.Sc.Agr. Iwan Rudiarto, ST, M.Sc

(.....)

Penguji 2 : Dr.Drs. PM. Broto Sunaryo, MSP

(.....)

Semarang, 17 Desember 2014

Mengetahui,
Ketua Jurusan Perencanaan Wilayah & Kota
Fakultas Teknik Universitas Diponegoro




Dr. Ing. Asnawi, ST
NIP. 197107241997021001

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertandatangan di bawah ini:

NAMA : Abdul Baari
NIM : 21040110120023
Jurusan : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Tugas Akhir

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*None-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

“Kajian Aktivitas Komersial Terkait Dengan Harga Lahan Di Koridor Jalan Pahlawan Revolusi Jakarta Timur”

berserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang
Pada Tanggal : 17 Desember 2014

Yang menyatakan



Abdul Baari

Abstrak

Lahan adalah Bagian dari bentang alam (landscape) yang mencakup pengertian lingkungan fisik (iklim, topografi, hidrologi, bahkan keadaan fegetasi alami) yang semuanya secara potensial akan berpengaruh terhadap penggunaan lahan. Lahan merupakan suatu daerah di permukaan bumi yang ciri -cirinya mencakup semua pengenal yang bersifat cukup mantab dan dapat diduga berdasarkan daur dari biosfer, tanah, air, populasi manusia pada masa lampau dan masa kini sepanjang berpengaruh atas penggunaan lahan pada masa kini dan masa yang akan datan (Malingreau, 1977). Oleh karena lahan tidak dapat di perbaharui itu menjadikan harga lahan meningkat dari tahun ke tahun.

Salah satu aktifitas manusia yang berpengaruh terhadap penggunaan dan harga lahan yaitu adanya kegiatan yang dapat menghasilkan finansial (bisnis) bagi manusia itu sendiri atau yang biasa disebut dengan komersial. Dari tahun ke tahun perkembangan aktivitas komersial sangat pesat, ditandai dengan maraknya pembangunan ruko maupun rukan di pinggir jalan utama dimana banyaknya penduduk yang memanfaatkan jalan utama untuk melakukan aktifitasnya yang memicu kehadiran kegiatan komersial di sekitar jalan utama tersebut. Adanya aktivitas komersial itu pula menyebabkan penyimpangan peruntukan penggunaan lahan sehingga berimplikasi pada naiknya harga lahan yang tinggi. Berdasarkan justifikasi tersebut, muncul pertanyaan penelitian, "Seberapa besar dampak aktivitas komersial terhadap penawaran harga pasar dan penetapan njop lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi?". Untuk menjawab pertanyaan penelitian tersebut, maka alur penelitian perlu difokuskan pada fenomena perkembangan harga lahan yang terjadi seiring dengan perkembangan aktivitas komersial, baik dilihat dari nilai NJOP lahan maupun dari kesepakatan agen properti untuk penetapan harga lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi. Pergerakan perkembangan perkotaan jakarta yang menggurita dari pusat ke timur menyebabkan perkembangan lahan di wilayah timur menjadi berubah semakin cepat. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengkaji seberapa besar dampak aktivitas komersial terhadap penawaran harga pasar dan penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) lahan di koridor jalan Pahlawan Revolusi, Pondok Bambu, Jakarta Timur.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis statistik deskriptif. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif. Keluaran dari analisis meliputi karakteristik lahan pada wilayah studi, kegunaan terbaik dan tertinggi lahan dan kajian keterkaitan penawaran harga pasar dan penetapan NJOP terhadap aktivitas komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi. Keluaran yang dari penelitian ini adalah keterkaitan penawaran harga pasar dan penetapan NJOP lahan terhadap aktivitas komersial. Selain itu diharapkan hasil analisis dapat digunakan untuk menyusun rekomendasi terkait dengan hasil penelitian.

Kata Kunci: Aktivitas Komersial, Harga Pasar dan NJOP Lahan, Koridor Jalan Pahlawan Revolusi

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT atas limpahan rahmat, hidayah dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan proposal tugas akhir ini dengan judul “KAJIAN AKTIVITAS KOMERSIAL TERKAIT DENGAN HARGA LAHAN DI KORIDOR JALAN PAHLAWAN REVOLUSI JAKARTA TIMUR”.

Penulis menyadari mulai dari persiapan sampai menyelesaikan proposal tugas akhir ini banyak pihak yang telah memberi bantuan dan dukungan, baik langsung maupun tidak langsung, sehingga proposal tugas akhir ini dapat diselesaikan dan disajikan dengan baik. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga diberikan kemudahan dan kelancaran selama proses penyusunan proposal tugas akhir.
2. Bapak Ir. Ragil Haryanto, MSP. sebagai Dosen Pembimbing atas masukan, kritik, ide, semangat, kesabaran dan motivasi yang luar biasa dalam mendukung penyelesaian tugas akhir.
3. Bapak Dr. Iwan Rudiarto, ST., MSc. selaku Dosen Penguji I dan Bapak Dr.Drs.PM. Broto Sunaryo, MSP yang memberikan saran dan masukan dalam penyusunan tugas akhir ini menjadi lebih baik.
4. Seluruh keluarga Bapak, Ibu, serta saudara-saudara saya yang selalu selalu mendoakan dan memberi dukungan serta semangat dalam penyelesaian proposal tugas akhir ini.
5. Bapak Imam, Bapak Iwan dan Bapak Asnawi selaku dosen mata kuliah Metode Penelitian dan Panitia Tugas Akhir untuk arahan dan ilmu yang sangat berguna.
6. Teman-teman terbaik Lia, Nisa, Tya, Aan, Bagus serta Planologi angkatan 2010 atas dorongan dan kebersamaannya selama ini.
7. Semua pihak yang secara tidak langsung terkait dan membantu dalam penyelesaian laporan ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa laporan ini masih banyak kekurangan. Oleh karena itu, masukan dan kritik yang membangun sangat diharapkan guna penyusunan laporan selanjutnya yang lebih baik.

Semarang, 17 Desember 2014


Abdul Baari

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN PUBLIKASI	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
.....	
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan dan Sasaran.....	4
1.3.1 Tujuan	4
1.3.2 Sasaran	4
1.4 Manfaat Penelitian	4
1.5 Ruang Lingkup	5
1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah	5
1.5.2 Ruang Lingkup Substansi	7
1.6 Metode Penelitian	7
1.6.1 Pendekatan Penelitian	8
1.6.2 Kebutuhan Data	9
1.6.3 Teknik Sampling	10
1.6.4 Pengumpulan Data	11
1.6.5 Metode Analisis	11
1.6.6 Kerangka Analisis	13
1.7 Posisi Penelitian.....	14
1.8 Keaslian Penelitian	16
1.9 Kerangka Pikir	16

1.10 Sistematika Penulisan	17
BAB II KAJIAN KAJIAN AKTIVITAS KOMERSIAL DAN KAITANNYA TERHADAP	
HARGA LAHAN	18
2.1 Aktivitas Komerisal.....	18
2.1.1 Jenis Aktivitas Komersial	18
2.1.2 Pola Perkembangan Aktivitas Komersial	20
2.1.3 Faktor yang Mempengaruhi Aktivitas Komersial.....	22
2.2 Lahan	23
2.2.1 Harga Lahan	26
2.2.2 Lokasi dan Harga Lahan	26
2.2.3 Kegunaan Terbaik Lahan.....	27
2.2.4 Pasar Lahan Perkotaan	30
2.3 Instrumen Pengendali Harga Lahan	31
2.3.1 Pajak Bumi dan Bangunan	31
2.3.2 Rencana Tata Ruang Perkotaan	34
2.4 Teori Koridor	35
2.5 Sintesis Literatur	36
BAB III TINJAUAN UMUM KONDISI KAWASAN KORIDOR JALAN PAHLAWAN	
REVOLUSI KOTA JAKARTA TIMUR	39
3.1 Kondisi Geografis	39
3.1.1 Tinjauan Administratif Koridor Jalan Pahlawan Revolusi	39
3.1.2 Topografi	40
3.1.3 Hidrologi	41
3.1.4 Daya Lingkungan	41
3.2 Kedudukan Kawasan Koridor Jalan Pahlawan Revolusi	41
3.3 Infrastruktur	43
3.4.1 Sistem Jaringan Jalan	43
3.4.2 Sistem Air Bersih	43
3.4.3 Sistem Jaringan Listrik	43
3.4.4 Sistem Jaringan Sampah	44
3.4.5 Sistem Jaringan Drainase.....	44
3.4.6 Sistem Jaringan Telekomunikasi	45
3.4 Gambaran Aktivitas Komersial di Koridor Pahlawan Revolusi	45
3.4.1 Kegiatan Perdagangan	46
3.4.2 Kegiatan Jasa	48

3.5 Harga Lahan di Koridor Pahlawan Revolusi	49
BAB IV ANALISIS KAJIAN HARGA LAHAN KAITANNYA TERHADAP AKTIVITAS KOMERSIALDI KORIDOR JALAN PAHLAWAN REVOLUSI	51
4.1 Analisis Karakteristik Lahan	51
4.1.1 Lokasi Lahan	51
4.1.2 Pengembangan Tapak	53
4.1.3 Topografi	54
4.1.4 Utilitas	55
4.1.5 Ukuran dan Bentuk Lahan	56
4.2 Analisis Aktivitas Komersial	57
4.2.1 Klasifikasi dan Jumlah Aktivitas Komersial	59
4.2.2 Pola Persebaran Aktivitas Komersial	60
4.2.3 Faktor-faktor Mempengaruhi Aktivitas Komersial	63
4.3 Kegunaan Terbaik dan Tertinggi Lahan	71
4.3.1 Kelayakan Fisik	72
4.3.2 Kelayakan Hukum	73
4.4 Analisis Harga Lahan	75
4.5 Analisis Keterkaitan Harga Lahan Terhadap Aktivitas Komersial	80
BAB V PENUTUP.....	97
5.1 Temuan Studi dan Kesimpulan	97
5.2 Rekomendasi	98
5.3 Rekomendasi Penelitian Selanjutnya	99
DAFTAR PUSTAKA	

DAFTAR TABEL

Tabel I.1 Kebutuhan Data	9
Tabel I.2 Kriteria Sampling	10
Tabel I.3 Keaslian Penelitian	15
Tabel II.1 Jenis Perdagangan dan Jasa	25
Tabel II.2 Sintesa Literatur	36
Tabel II.3 Variable dan Indikator Penelitian	38
Tabel III.1 Aktivitas Perdagangan Kawasan Koridor Pahlawan Revolusi	46
Tabel III.2 Aktivitas Jasa Kawasan Koridor Pahlawan Revolusi	47
Tabel IV.1 Aksesibilitas	64
Tabel IV.2 Utilitas	67
Tabel IV.3 Lokasi	69
Tabel IV.4 Kelayakan Fisik	72
Tabel IV.5 Kelayakan Hukum	73
Tabel IV.6 Koefisien Determinasi dari Analisis Regresi Linier Berganda	87
Tabel IV.7 Koefisien Korelasi dari Analisis Regresi Linier Berganda	87
Tabel IV.8 Uji Statistik F dari Analisis Regresi Linier Berganda	88
Tabel IV.9 Koefisien Persamaan dan Distribusi T dari Analisis Rgresi Linier Berganda	89

DAFTAR GAMBAR

Gambar I.1 Deliniasi Wilayah Penelitian	6
Gambar I.2 Kerangka Analisis	13
Gambar I.3 Posisi Penelitian terhadap Ilmu Perencanaan Wilayah dan Kota	14
Gambar I.4 Kerangka Pikir	16
Gambar II.1 Klasifikasi Aktivitas Komersial Center	20
Gambar II.2 Klasifikasi Aktivitas Komersial Ribbons	21
Gambar II.3 Klasifikasi Aktivitas Komersial Specialized Area	21
Gambar II.4 Economic Rent	27
Gambar II.5 Kendala Hukum pada HBU	29
Gambar II.6 Atribut fisik pada HBU	30
Gambar II.7 Mekanisme Harga Lahan	31
Gambar III.1 Deliniasi Koridor Jalan Pahlawan Revolusi	39
Gambar III.2 Rencana Detail Tata Ruang Jalan Pahlawan Revolusi	42
Gambar III.3 Kondisi Jalan Koridor Pahlawan Revolusi	43
Gambar III.4 Kondisi Jaringan Listrik Koridor Pahlawan Revolusi	44
Gambar III.5 Kondisi Sistem Drainase Koridor Pahlawan Revolusi	45
Gambar III.6 Peta Persebaran Aktivitas Perdagangan dan Jasa	46
Gambar III.7 Contoh beberapa Aktivitas Perdagangan di Jalan Pahlawan Revolusi	47
Gambar III.8 Contoh beberapa Aktivitas Jasa di Jalan Pahlawan Revolusi	49
Gambar IV.1 Karakteristik Lokasi Lahan	52
Gambar IV.2 Tingkat Topografi.....	55
Gambar IV.3 Perkembangan Aktivitas Komersial	58
Gambar IV.4 Jenis Usaha	60
Gambar IV.5 Pola Persebaran Aktivitas Komersial.....	61
Gambar IV.6 Pola Persebaran Jenis Aktivitas Komersial.....	62
Gambar IV.7 Presentasi Responden dalam Aksesibilitas	63
Gambar IV.8 Analisis Aksesibilitas	65
Gambar IV.9 Presentasi Responden dalam Utilitas	68
Gambar IV.10 Presentasi Responden dalam Lokasi	69
Gambar IV.11 Kelayakan Fisik	73
Gambar IV.12 RDTR Jalan Pahlwan Revolusi.....	74
Gambar IV.13 Kurva Perkembangan Harga Pasar	75
Gambar IV.14 Presentase Pengelompokan Skala Usaha	77
Gambar IV.15 Scareplott Harga Pasar dan Variable Bebas	77

Gambar IV.16 Faktor Mempengaruhi Harga Lahan	78
Gambar IV.17 Kurva Perkembangan Harga NJOP	79
Gambar IV.18 Kurva Regresi Standarized Harga NJOP	80
Gambar IV.19 Peta Sample Penelitian	84
Gambar IV.20 Kurva Perbandingan Harga NJOP, Pasar dan Perhitungan	91
Gambar IV.21 Skema Temuan Studi	96

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Kuisisioner Penelitian.....
Lampiran 2	Rekapitulasi Wawancara.....
Lampiran 3	Lembar Asistensi Proposal Tugas Akhir
Lampiran 4	Perhitungan Analisis
Lampiran 5	Berita Acara Sidang Proposal Tugas akhir.....