

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