

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk Kota Jakarta sangat pesat dari tahun ke tahun. Menurut iniliah.com (2012) berdasarkan hasil sensus 2011, populasi penduduk Jakarta sudah mencapai 9,6 juta jiwa, ditambah warga luar yang beraktivitas di Jakarta pada siang hari sebanyak 2,5 juta. Dengan begitu di siang hari, populasi penduduk di Jakarta sudah mencapai 12,1 juta jiwa. Dengan jumlah yang sebanyak itu menyebabkan daerah pusat kota Jakarta sangat padat sehingga memaksa penduduk untuk bergerak ke daerah yang lebih lenggang dan memiliki harga lahan yang relative lebih rendah dibanding dengan pusat kota Jakarta. Daerah yang berdekatan dengan kota satelit namun masih masuk dalam Kota Jakarta menjadi alternative bagi penduduk, daerah Jakarta Timur merupakan salah satunya yang berdekatan dengan Kota satelit Bekasi.

Bertambahnya penduduk yang terjadi pada suatu wilayah tersebut menuntut suatu aktivitas pelayanan pemenuhan kebutuhan hidup. Terkait dengan hal tersebut, aktivitas komersial dibutuhkan oleh masyarakat dalam pelayanan pemenuhan kebutuhan sehari-hari. Aktivitas komersial adalah kegiatan pertukaran atau jual/beli barang dan jasa untuk mendapatkan keuntungan dengan cara perdagangan dan seluruh kegiatan pendukungnya seperti transportasi, komunikasi, perbankan, dan sebagainya (Sungguh, 1992). Jenis dan skala aktivitas komersial yang dibutuhkan oleh masyarakat disesuaikan dengan jumlah serta kebutuhan yang harus dipenuhi. Peletakkan fungsi alokasi aktivitas komersial sebenarnya telah diatur dalam rencana detail tata ruang kota. Oleh karena itu, dibutuhkan alokasi ruang khusus untuk pengembangan aktivitas komersial yang sesuai dengan ketentuan sehingga mampu terintegrasi secara baik dengan aktivitas lainnya.

Pada Kota Jakarta aktivitas komersial utama terletak pada pusat kota Jakarta yaitu Jakarta bagian Pusat. Namun seiring dengan bergeraknya penduduk Kota Jakarta dari pusat menuju wilayah alternatif lain, saat ini banyak terdapat kegiatan komersial yang telah berkembang di wilayah alterbative tersebut. Salah satunya di kawasan Pondok Bambu yang merupakan kawasan wilayah Jakarta Timur yang menjadi alternative bagi penduduk. Kawasan pondok bambu menjadi kawasan baru, dimana di kawasan tersebut berkembang berbagai jenis aktivitas komersial untuk melayani penduduk yang ada di kawasan pondok bambu.

Sebelum adanya aktivitas komersial, kawasan Pondok Bambu didominasi oleh aktivitas permukiman, khususnya kelas permukiman menengah ke bawah. Hal ini dapat dilihat dari peruntukan guna lahan wilayah Pondok bambu yaitu sebagai Kawasan Permukiman. Seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk yang membutuhkan suatu aktivitas pelayanan pemenuhan kebutuhan hidup, penggunaan lahan sedikit demi sedikit mengalami perubahan menjadi fungsi komersial, terutama pada bagian tepi jalan Pahlawan Revolusi. Hal ini juga disebabkan karena jalan tersebut merupakan salah satu akses yang mudah dijangkau untuk menghubungkan wilayah pinggir Jakarta bagian timur menuju pusat Jakarta. Jalan Pahlawan Revolusi merupakan jalan kolektor primer yang dapat menghubungkan daerah pinggir dengan pusat kota Jakarta.

Menurut rumah.com 2012, harga lahan yang ada di Jakarta di pusat juga sudah melambung tinggi membuat para penduduk untuk mencari lahan dengan harga yang lebih rendah. Dapat dilihat pada harga tanah di pasar sekunder pada kuartal III-2012 rata-rata mengalami peningkatan sebesar 5,35% dibanding kuartal sebelumnya. Kenaikan harga tanah tertinggi terjadi di wilayah Jakarta Pusat sebesar 6,17% (qtq), terutama di Kecamatan Menteng (7,52%) dan Sawah Besar (6,79%). Tingginya permintaan hunian di beberapa wilayah terutama di Menteng tanpa diikuti pasokan yang cukup mendorong peningkatan harga lahan di daerah tersebut. Kenaikan harga tanah yang tinggi di Menteng dan Sawah besar terjadi seiring peningkatan harga rumah di kedua daerah itu pada kuartal III-2012 yang masing-masing naik 6,99% dan 5,10% dibanding kuartal sebelumnya.

Sementara itu, meski tercatat paling rendah, namun pertumbuhan harga tanah di Jakarta Timur mengalami kenaikan dibandingkan kuartal sebelumnya. Kenaikan harga tanah di Jakarta Timur sebesar 4,62% (qtq) dengan rata-rata harga jual tanah sebesar Rp4,78 juta per meter persegi (m²). Harga hunian di wilayah ini diperkirakan meningkat di masa mendatang seiring dengan adanya kawasan komersial Sentra Timur di Cakung dan pembangunan beberapa gedung perkantoran dan apartemen baru (Suryani, 2012). Sebagai salah satu dampak yang ditimbulkan karena adanya pengembangan aktivitas komersial baru, perubahan harga lahan di kawasan Pondok Bambu menjadi suatu fenomena yang cukup menarik untuk diteliti. Aktivitas komersial yang pada umumnya merupakan aktivitas yang berorientasi pada keuntungan (*profit oriented*) dihadapkan dengan fenomena perubahan harga lahan yang terus terjadi.

Dengan adanya aktivitas komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi, sistem terbentuknya harga NJOP lahan tentu saja berbeda dari sebelum adanya aktivitas komersial, dipengaruhi oleh supply-demand yang ada serta masuknya elemen baru dalam perubahan harga lahan. Pada dasarnya penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah tiga tahun sekali. Namun demikian untuk daerah tertentu yang karena perkembangan pembangunannya mengakibatkan kenaikan NJOP cukup besar, maka penetapan nilai jual ditetapkan setahun sekali (Mardiasmo: 2008). NJOP ditentukan berdasarkan harga rata-rata dari transaksi jual beli, maka dalam

pelaksanaan pengenaan Pajak Bumi di lapangan dapat saja NJOP lebih tinggi atau lebih rendah dari transaksi jual beli yang dilakukan masyarakat (Bayu: 2008). Dalam penelitian kajian aktivitas komersial terhadap harga pasar dan NJOP lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi ini, objek penelitian adalah proses bertemunya permintaan dengan penawaran akan lahan yang kemudian membentuk suatu mekanisme sehingga mampu membentuk harga lahan. Dalam penelitian ini pula dilakukan suatu komparasi deskriptif antara terbentuknya harga lahan berdasarkan NJOP dengan harga lahan yang ditetapkan berdasarkan kesepakatan dengan agen properti. Seperti yang terjadi pada lapangan, yakni adanya perbedaan harga lahan yang ditetapkan dari NJOP dengan harga nyata yang disepakati antara pemilik lahan, agen properti, dan pembeli. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk menggambarkan dengan jelas serta memberikan informasi mengenai identifikasi harga lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi sehingga dapat ditemukan adanya akibat dari aktivitas komersial terhadap harga lahan yang ditetapkan pada NJOP dengan harga pasar di lokasi.

1.2. Rumusan Masalah

Seiring dengan perkembangan aktivitas komersial yang sangat pesat, kawasan Jakarta Pusat terdesak oleh kebutuhan lahan yang semakin tinggi. Selain itu, permasalahan kemacetan juga turut mewarnai pesatnya aktivitas di kawasan Jakarta Pusat. Hal tersebut melatarbelakangi pergeseran aktivitas komersial keluar dari kawasan Jakarta Pusat dan menyebar di kawasan sekitarnya. Dikaitkan dengan tuntutan aktivitas serta dukungan fasilitas dan prasarana, kawasan komersial kemudian tumbuh dan berkembang di kawasan sekitar Jakarta Pusat. Salah satunya kawasan Jakarta Timur Pondok Bambu, yakni Jalan Pahlawan Revolusi.

Pergeseran kawasan pengembangan aktivitas komersial di kawasan Pondok Bambu yang dimulai sejak kurun waktu sepuluh tahun lalu telah menimbulkan dampak yang dipandang dari aspek fisik dan non fisik, dimana kedua aspek tersebut saling berhubungan. Perkembangan aktivitas komersial di kawasan Pondok Bambu menyebabkan terjadinya perubahan guna lahan. Kawasan di Pondok Bambu yang pada mulanya didominasi oleh penggunaan lahan sebagai permukiman perlahan berubah menjadi kawasan komersial yang jumlahnya dari tahun ke tahun bertambah. Kenaikan harga tanah di Jakarta Timur yang paling kecil dibanding wilayah Jakarta lainnya sebesar 4,62% (qtq) dengan rata-rata harga jual tanah sebesar Rp4,78 juta per meter persegi (m²) merupakan salah satu faktor penarik (rumah.com, 21/11/2012).

Dari seluruh bagian kawasan Pondok Bambu, koridor Jalan Pahlawan Revolusi merupakan salah satu kawasan yang tengah berkembang pesat dan mempengaruhi harga lahan yang berada disekitar jalan tersebut. Dilihat dari kurun waktunya, perubahan harga lahan terjadi sejak tumbuh dan berkembangnya aktivitas komersial. Harga lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi tidak dapat diukur berdasarkan NJOP, melainkan terdapat mekanisme terbentuknya harga lahan yang

disepakati antara pemilik lahan, agen properti dan pihak pembeli. Dalam kondisi nyata terdapat selisih antara harga lahan pada NJOP dengan harga pasar di lapangan. Berdasarkan fenomena tersebut, maka diperlukan suatu kajian mengenai penetapan harga lahan yang mengalami perubahan dengan berkembangnya aktivitas komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi. Terkait dengan maksud untuk mengkaji penetapan harga lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi tersebut, maka muncul pertanyaan penelitian, “Seberapa besar dampak aktivitas komersial terhadap penawaran harga pasar dan penawaran 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 perhitungan agen properti untuk menetapkan harga lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi. Jalan tersebut merupakan salah satu akses yang mudah dijangkau untuk menghubungkan wilayah pinggir Jakarta bagian timur menuju pusat Jakarta. Jalan Pahlawan Revolusi merupakan jalan kolektor primer yang dapat menghubungkan daerah pinggir dengan pusat kota Jakarta.

1.3. Tujuan dan Sasaran

Dalam kegiatan penelitian mengenai kajian aktivitas komersial terhadap harga lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi, terdapat tujuan dan sasaran yang ingin dicapai, yakni yang dijabarkan di bawah ini.

1.3.1 Tujuan

Penelitian ini bertujuan mengkaji bagaimana pengaruh aktivitas komersial terhadap penawaran harga pasar dan penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi.

1.3.2 Sasaran

Dalam mencapai tujuan penelitian yang telah ditetapkan, maka beberapa sasaran yang harus dicapai adalah sebagai berikut:

- Mengidentifikasi karakteristik lahan;
- Mengidentifikasi aktivitas komersial;
- Menganalisis kegunaan terbaik dan tertinggi lahan;
- Menganalisis harga lahan dan kaitannya terhadap aktivitas komersial;

1.4. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian terkait dengan fenomena penetapan harga pasar dan njop lahan akibat aktivitas komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi, manfaat yang diharapkan adalah sebagai berikut:

- a. Manfaat secara akademis yang ingin dicapai melalui penelitian ini adalah untuk pengembangan ilmu perencanaan wilayah dan kota, terutama terkait pengaplikasian ilmu perencanaan pusat kota untuk mengkaji penetapan harga pasar dan njop lahan dengan adanya aktivitas komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi dalam konteks perkembangan kota
- b. Manfaat secara praktis yang diharapkan dari penelitian ini adalah untuk memberikan gambaran penetapan harga pasar dan njop lahan terkait dengan aktivitas komersial yang terjadi di koridor Jalan Pahlawan Revolusi.

1.5. Ruang Lingkup

Dalam penelitian terkait kajian perkembangan komersial terhadap penetapan harga pasar dan njop lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi, ruang lingkup penelitian menjadi dua macam, yakni ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup substansi yang akan dibahas secara lebih jelas selanjutnya.

1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah dalam penelitian ini adalah koridor Jalan Pahlawan Revolusi sebagai bagian dari Wilayah Pondok Bambu. Secara administratif, koridor Jalan Pahlawan Revolusi terletak pada wilayah Kecamatan Duren Sawit. Ditinjau dari letaknya, batas-batas koridor Jalan Pahlawan Revolusi adalah sebagai berikut (lihat gambar 1.1):

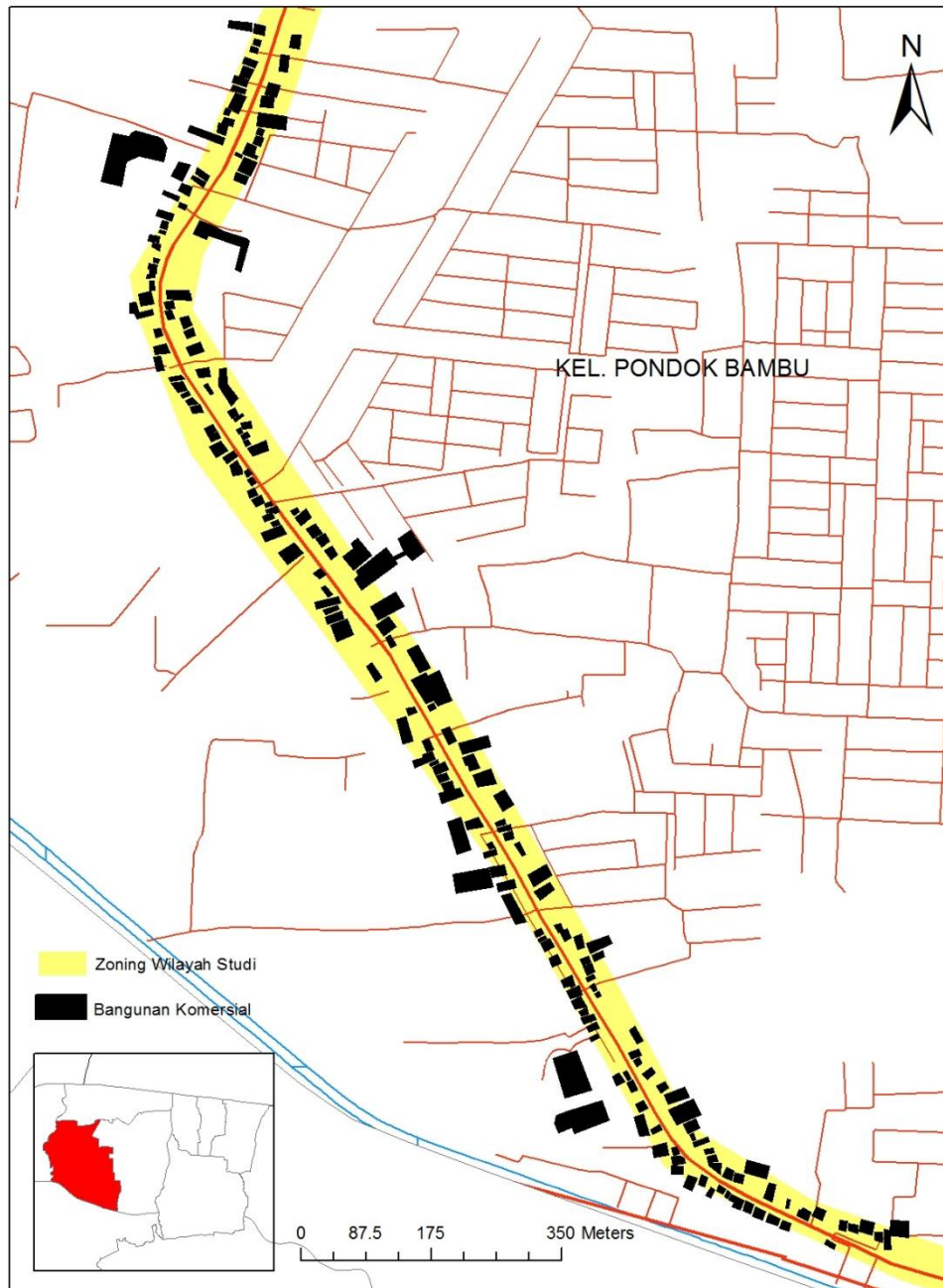
- Utara : Kelurahan Pondok Bambu
- Timur : Kelurahan Pondok Bambu
- Selatan : Kecamatan Makassar
- Barat : Kelurahan Pondok Bambu

Terkait dengan penelitian mengenai fenomena terbentuknya harga lahan akibat perkembangan komersial, justifikasi pemilihan lokasi koridor Jalan Pahlawan Revolusi adalah sebagai berikut:

- Koridor Jalan Pahlawan Revolusi merupakan bagian dari Kelurahan Pondok Bambu yang mengalami perubahan guna lahan, yakni lahan yang semula didominasi oleh fungsi non komersial (permukiman) menjadi lahan dengan fungsi komersial akibat alokasi aktivitas komersial baru yang digeser dari Wilayah Jakarta Pusat.
- Koridor Jalan Pahlawan Revolusi merupakan kawasan komersial yang mulai berkembang pesat sejak sepuluh tahun yang lalu sehingga dapat ditangkap secara jelas fenomena perubahan harga lahan yang terjadi dengan adanya perkembangan aktivitas komersial yang

dapat dibandingkan dengan harga lahan sebelum pengembangan aktivitas komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi.

- Lokasi koridor Jalan Pahlawan Revolusi terletak sangat strategis yang menghubungkan wilayah pinggir Jakarta menuju pusat kota sehingga aktivitas komersial yang dikembangkan dapat tumbuh dengan sangat pesat sehingga menarik untuk dijadikan objek penelitian terkait dengan penetapan harga lahan.



Sumber: Bappeda DKI Jakarta, 2011

Gambar 1.1
DELINIASI KORIDOR JALAN PAHLAWAN REVOLUSI

- Adanya aktivitas komersial yang terjadi mampu menarik investasi yang telah menumbuhkan banyak bangunan komersial. Hal ini dapat dilihat dari keberadaan berbagai properti komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi, yakni yang meliputi pasar swalayan, mall, restoran, kantor cabang bank, kantor perusahaan jasa, showroom mobil, showroom motor, toko material bangunan, SPBU dan toko-toko lainnya.
- Terjadi perubahan sistem terbentuknya harga lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi dengan adanya perkembangan aktivitas komersial sehingga perlu untuk dikaji mengenai penetapan harga lahan dengan adanya perkembangan aktivitas komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi.

1.5.2 Ruang Lingkup Substansi

Untuk memperoleh hasil penelitian sesuai dengan tujuan yang ditetapkan, maka perlu dilakukan pembatasan substansi pembahasan. Dalam penelitian ini, batasan substansi yang akan dibahas untuk mendukung penelitian adalah sebagai berikut:

1. Substansi mengenai kondisi fisik dan non fisik eksisting di koridor Jalan Pahlawan Revolusi untuk memahami secara mendalam kondisi yang ada pada kawasan objek penelitian.
2. Substansi tentang faktor-faktor pendorong tumbuh dan berkembangnya aktifitas komersial di koridor jalan Pahlawan Revolusi
3. Substansi tentang harga lahan yang digunakan untuk melihat elemen-elemen yang mempengaruhi terbentuknya harga lahan. Harga lahan yang akan dikaji dalam penelitian ini meliputi harga pasaran dan harga NJOP untuk koridor Jalan Pahlawan Revolusi.
4. Substansi yang membahas mengenai keterkaitan antara perkembangan aktivitas komersial dengan penetapan harga lahan yang terjadi di koridor Jalan Pahlawan Revolusi.

1.6. Metode Penelitian

Penelitian mengenai kajian aktivitas komersial terhadap penetapan harga pasar dan njop lahan yang difokuskan pada bagian koridor Jalan Pahlawan Revolusi ini pada dasarnya merupakan penelitian ilmiah yang dilakukan dengan menggunakan pendekatan kuantitatif. Melalui penelitian ini akan dikaji fenomena perubahan harga lahan sebagai akibat dari perkembangan aktivitas komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi secara statistik deskriptif. Untuk menghasilkan hasil penelitian yang baik, maka diperlukan metode yang sesuai dengan tujuan penelitian sehingga mampu menjadi suatu alur bantu sistematis dalam pelaksanaan penelitian. Oleh karena itu, diperlukan penyusunan metode penelitian untuk mencapai hasil penelitian yang maksimal dan sesuai dengan tujuan.

1.6.1 Pendekatan Penelitian

Dalam pelaksanaan penelitian ini, tujuan yang ingin dicapai adalah untuk mengidentifikasi penentuan harga lahan beserta elemen pembentuknya sebagai salah satu akibat dari perkembangan aktivitas komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi. Untuk mencapai tujuan yang diharapkan, penelitian ini dilakukan dengan pendekatan kuantitatif. Pendekatan kuantitatif yaitu melaksanakan penelitian dengan cara sistematis, terkontrol, empirik, dan kritis mengenai hipotesis terhadap suatu fenomena (Alsa, 2003:12). Dalam mendukung pendekatan kuantitatif yang digunakan, penelitian ini menggunakan pola pikir deduktif, dimana pelaksanaan penelitian berlandaskan teori yang telah ada sebagai bekal penelitian di lapangan. Terkait dengan hal tersebut, kedudukan pemahaman terhadap teori sangat menentukan hasil penelitian.

Sesuai dengan pendekatan yang digunakan, penelitian ini akan mengkaji variabel-variabel yang terkait dengan perubahan harga lahan akibat adanya aktivitas komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi. Penetapan variabel-variabel bertujuan untuk membatasi kajian penelitian sehingga pelaksanaan penelitian menjadi lebih terstruktur. Dalam penelitian ini, terdapat dua jenis variabel yang akan diteliti, yakni variabel bebas (*independent*) dan variabel terikat (*dependent*) yang akan dikaji keterkaitannya satu sama lain. Oleh karena itu, penelitian yang menggunakan pendekatan kuantitatif ini diawali dengan membangun hipotesis yang akan dibuktikan melalui pelaksanaan penelitian ini. Pembuktian hipotesis yang dibangun pada awal penelitian ini sekaligus membatasi kajian yang dilakukan dalam penelitian karena variabel yang akan dikaji dalam hipotesis telah ditetapkan sehingga minim resiko kajian di luar variabel.

Selain dicirikan dengan penggunaan hipotesis dan pengerucutan substansi penelitian menjadi variabel, penelitian kuantitatif juga didasarkan dari pengolahan data analisis data dilakukan secara statistik deskriptif, berbeda dengan pendekatan kualitatif yang cenderung dilakukan dengan metode deskriptif. Metode statistik digunakan untuk mengolah data numerik yang kemudian dikombinasikan dengan metode deskriptif untuk menjelaskan dan menginterpretasi hasil analisis menjadi informasi. berdasarkan uraian yang telah dijelaskan, maka justifikasi pemilihan pendekatan kuantitatif dalam pelaksanaan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- Penelitian ini pada dasarnya dilakukan untuk membuktikan hipotesis yang telah dibangun melalui pelaksanaan penelitian, mencakup input dan proses hingga menghasilkan keluaran yang sesuai dengan tujuan penelitian;
- Dalam penelitian ini terdapat beberapa variabel yang disusun untuk membatasi fokus penelitian dan perlu pula dikaji keterkaitan antar satu variabel dengan variabel yang lain;
- Objek penelitian merupakan suatu hal yang terukur, yakni penetapan harga pasar dan njop lahan yang dipengaruhi oleh perkembangan aktivitas komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi;

- Penelitian dilakukan dengan berlandaskan pada teori yang ada sebagai pedoman dalam pelaksanaan penelitian sehingga alur penelitian menyesuaikan teori yang berlaku;
- Digunakannya metode statistik dalam pengolahan dan analisis data yang jelas bertentangan dengan pendekatan kualitatif yang pengolahan data dilakukan secara deskriptif.

1.6.2 Kebutuhan Data

Data merupakan kunci utama dalam melakukan penelitian sebelum data diolah yang kemudian dilakukan analisis. Untuk mempermudah dalam melakukan pengumpulan data, hal yang harus dilakukan adalah membuat tabel kebutuhan data agar tidak ada data yang terlewat.

Tabel 1.1
Kebutuhan Data

No	Sasaran	Kebutuhan Data	Jenis Data	Unit Data	Sumber	Tahun
1	Mengidentifikasi karakteristik lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi	<ul style="list-style-type: none"> • Lokasi lahan • Ukuran dan bentuk lahan • Topografi • Utilitas • Lingkungan 	<ul style="list-style-type: none"> • Sekunder • Primer 	Koridor Jalan Pahlawan Revolusi	<ul style="list-style-type: none"> • BPS Jakarta Timur • Agen Properti dan Masyarakat 	<ul style="list-style-type: none"> • Time Series • Terbaru
2	Mengidentifikasi perkembangan aktivitas komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi	<ul style="list-style-type: none"> • Citra Satelit • Data jumlah bangunan komersial • Kondisi aktivitas komersial 	<ul style="list-style-type: none"> • Sekunder 	Koridor Jalan Pahlawan Revolusi	<ul style="list-style-type: none"> • Google Earth • BPS Jakarta Timur • Agen Properti dan Masyarakat 	<ul style="list-style-type: none"> • Time Series • Terbaru
3	Menganalisis harga pasar dan NJOP lahan san kaitannya terhadap aktivitas komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi	<ul style="list-style-type: none"> • Harga pasar lahan di koridor jalan Pahlawan Revolusi • Harga lahan menurut NJOP di Koridor Pahlawan Revolusi 	<ul style="list-style-type: none"> • Primer • Sekunder 	Koridor Jalan Pahlawan Revolusi	<ul style="list-style-type: none"> • Agen property • Kantor Pelayanan PBB Jakarta 	<ul style="list-style-type: none"> • Time Series • Terbaru
4	Menganalisis kegunaan terbaik dan tertinggi lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi	<ul style="list-style-type: none"> • Pemanfaatan lahan di koridor jalan pahlawan revolusi 	<ul style="list-style-type: none"> • Sekunder 	Koridor Jalan Pahlawan Revolusi	<ul style="list-style-type: none"> • BAPPEDA Jakarta Timur • BPS Jakarta Timur 	<ul style="list-style-type: none"> • Time Series • Terbaru

Sumber: Penyusun, 2014

1.6.3 Teknik Sampling

jenis sampling yang dipilih sesuai dengan penelitian mengenai fenomena perubahan harga lahan yang sebagai akibat dari perkembangan aktivitas komersial adalah Sampling Bertujuan (*Purposive Sampling*).

Dalam menentukan besaran jumlah sample yang dibutuhkan yaitu menggunakan rumus berikut ini:

$$S = \frac{Z^2 N P (1-P)}{d^2 (N-1) + Z^2 P (1-P)}$$

Berdasarkan rumus di atas maka dapat ditentukan bahwa jumlah sample yang dibutuhkan dalam penelitian ini dengan jumlah populasi yang diteliti yaitu 186 adalah sebagai berikut:

$$S = \frac{(1,654)^2 (186) (0,5) (1 - 0,5)}{[(0,1)^2 (186-1)] + [(1,654)^2 (0,5) (1 - 0,5)]} = \frac{126,94}{2,53} = 50,17 = 50 \text{ Sampel}$$

Penelitian ini menggunakan purposive sampling sehingga dalam menentukan sample terdapat beberapa kriteria untuk menentukan sample yang dituju agar tepat sasaran sesuai dengan tujuan penelitian ini. Berikut kriteria sample yang ditentukan dalam penelitian ini:

Tabel 1.2
Kriteria Responden

Kriteria sample	Justifikasi
Pemilik usaha asli di koridor jalan pahlawan revolusi yang telah melakukan usaha di koridor jalan ini selama minimal 10 tahun	Pemilik usaha asli di koridor jalan pahlawan revolusi yang telah melakukan usaha lebih dari 20 tahun dianggap mengetahui seluk-beluk kondisi harga lahan baik pasar maupun njop yang ada di sepanjang koridor
Pemilik usaha pendatang di koridor jalan pahlawan revolusi yang telah melakukan usaha di koridor jalan ini minimal selama 5 tahun	Mengetahui motivasi para pendatang yang memutuskan untuk melakukan usaha ke koridor jalan pahlawan revolusi lebih dari 5 tahun dianggap bahwa penduduk tersebut memahami harga lahan baik pasar maupun njop yang ada di sepanjang koridor

Sumber: Penyusun, 2014

1.6.4 Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan suatu tahapan yang penting dalam pelaksanaan suatu penelitian. Pengumpulan data sendiri terdapat metode dan teknik pengumpulan data yang pemilihan penggunaannya disesuaikan dengan tujuan penelitian. Secara umum, metode

pengumpulan data dibedakan menjadi 2 yang meliputi metode pengumpulan data secara primer dan metode pengumpulan data secara sekunder.

Berdasarkan metode pengumpulan data yang telah diklasifikasikan menjadi dua tersebut, maka teknik yang dapat digunakan dalam pengumpulan data penelitian adalah sebagai berikut:

- a. Teknik Pengumpulan Data secara Primer dapat dilakukan melalui:
 - Observasi Lapangan, yaitu teknik pengumpulan data melalui kegiatan pengawasan di lapangan yang didukung dengan proses dokumentasi. Dalam penelitian ini, fokus observasi adalah pada kawasan koridor Jalan Pahlawan Revolusi.
 - Kuisisioner Menurut Arikunto (1998), adalah sejumlah pertanyaan tertulis yang digunakan untuk memperoleh informasi responden dalam arti tentang pribadinya, atau hal-hal yang diketahui dalam penelitian. Sasaran obyek dalam kuisisioner ini adalah masyarakat pelaku yang terlibat langsung dalam aktivitas komersial di wilayah penelitian.
 - Wawancara, yaitu teknik pengumpulan data melalui pengajuan pertanyaan kepada narasumber yang dianggap mengetahui secara jelas informasi yang ingin diketahui. Narasumber yang akan dituju dalam wawancara untuk pengumpulan data penelitian ini adalah agen properti dan instansi terkait dengan pembentukan harga NJOP lahan.
- b. Teknik Pengumpulan Data secara Sekunder dapat dilakukan melalui beberapa teknik, antara lain telaah dokumen, jurnal, literatur dari buku bacaan dan internet. Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data sekunder dilakukan melalui telaah dokumen dari beberapa instansi terkait, seperti Badan pusat Statistik Jakarta Timur dan Kantor Pelayanan Pajak Jakarta Timur.

Semua data yang telah diperoleh dari tahap pengumpulan data kemudian disajikan melalui teknik penyajian data yang baik supaya mudah dicermati. Teknik yang dapat digunakan dalam penyajian data antara lain menyajikan data dalam bentuk tabel, matriks, dan gambar.

1.6.5 Metode analisis

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini meliputi analisis statistik deskriptif. Jenis analisis yang akan digunakan adalah:

- a. Analisis Statistik

Analisis statistik ini antara lain digunakan untuk melakukan perhitungan harga pasar penetapan harga lahan dan mengukur keterkaitan antara perkembangan aktivitas komersial dengan perubahan harga lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi. Metode analisis statistik yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis regresi untuk melihat dan mengukur tingkat keterkaitan antara variabel terikat (perubahan harga lahan) dengan

variabel-variabel bebas (elemen dalam perkembangan aktivitas komersial) di koridor Jalan Pahlawan Revolusi. Analisis statistik dalam penelitian ini akan digunakan dalam:

- Analisis keterkaitan antara perkembangan aktivitas komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi dengan harga lahan pasar & njop.

Untuk melakukan analisis di atas, jenis analisis statistik yang digunakan adalah analisis regresi tunggal & berganda dan analisis faktor.

1. Analisis Regresi Berganda

Analisis regresi berganda ini dilakukan untuk mendapatkan pengaruh dua variabel kriteriumnya, atau untuk mencari hubungan fungsional dua variabel prediktor atau lebih dengan variabel kriteriumnya, atau untuk meramalkan dua variabel prediktor atau lebih terhadap variabel kriteriumnya (Usman, Husaini dan Akbar, Purnomo Setiadi, 2008:182).

Rumus yang digunakan sebagai berikut:

<p>Regresi Berganda untuk n prediktor: $Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + \dots + b_nX_n$</p>
--

Dimana :

Y = Variable respon/kriterium a = nilai konstan

X = Variable prediktor b = parameter tetap yang merupakan koefisien regresi.

Dalam melakukan analisis regresi berganda untuk penelitian ini, maka hipotesis yang dapat dirumuskan adalah sebagai berikut:

H₁ : Terdapat hubungan fungsional yang signifikan antara variabel terikat taksiran harga lahan dengan variabel bebas yang berupa elemen-elemen pembentuk harga lahan.

H₀ : Tidak terdapat hubungan fungsional yang signifikan antara variabel terikat taksiran harga lahan dengan variabel bebas yang berupa elemen-elemen pembentuk harga lahan.

Keluaran yang diharapkan dari analisis ini adalah teridentifikasi ada atau tidaknya keterkaitan dan pengaruh dari beberapa variabel bebas terhadap variabel terikat, yakni perubahan harga lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi.

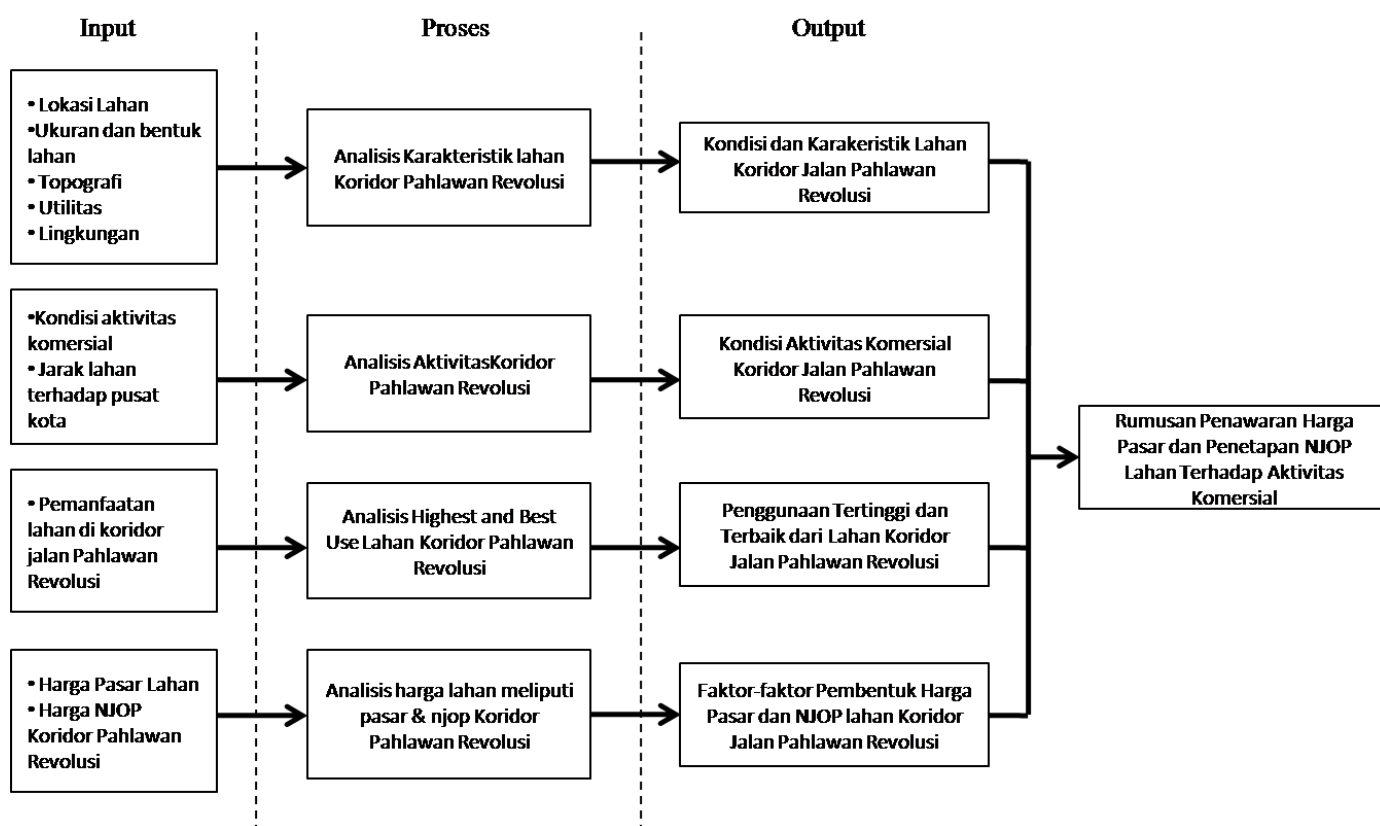
b. Analisis Deskriptif

Dalam penelitian ini analisis deskripsi kuantitatif akan digunakan untuk menerjemahkan data hasil wawancara yang di dapat dari wilayah studi. Analisis deskriptif dalam penelitian ini digunakan untuk:

- ❖ Menganalisis karakteristik lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi Jakarta Timur;
- ❖ Menganalisis perkembangan aktivitas komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi;
- ❖ Mengidentifikasi harga pasar dan NJOP lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi
- ❖ Menganalisis kegunaan terbaik dan tertinggi lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi.

Output dari analisis-analisis tersebut adalah deskripsi dari pengolahan beberapa input data menjadi informasi yang dapat mendukung temuan studi pada akhir kegiatan penelitian mengenai fenomena penetapan harga pasar dan njop lahan akibat perkembangan aktivitas komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi.

1.6.5 Kerangka Analisis



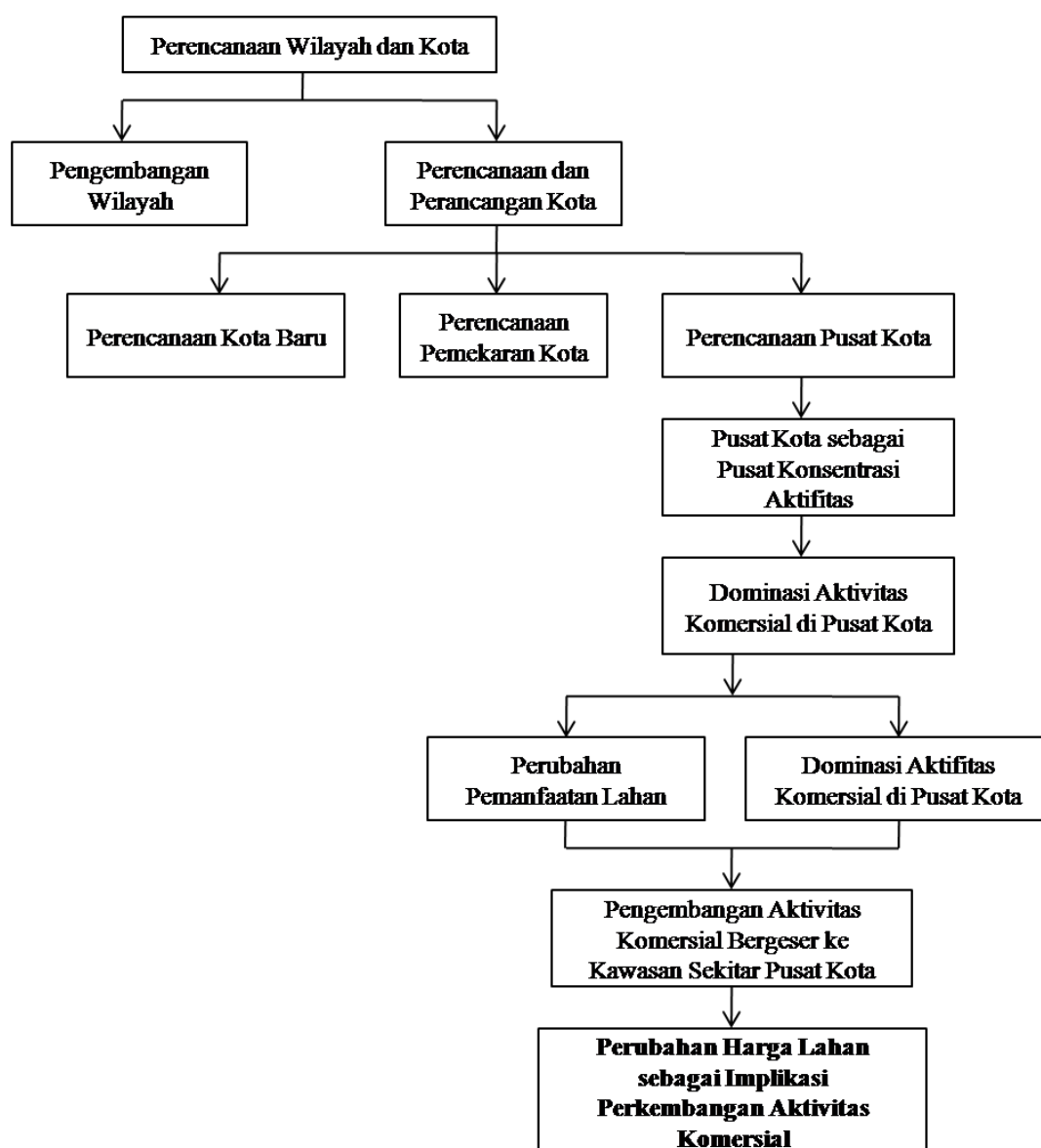
Sumber: Penyusun, 2014

Gambar 1.2
KERANGKA ANALISIS

1.7. Posisi Penelitian

Ilmu perencanaan wilayah dan kota pada dasarnya dipecah menjadi ilmu pengembangan wilayah serta ilmu perencanaan dan perancangan kota. Terkait dengan hal tersebut, maka penelitian mengenai penetapan harga lahan yang dipengaruhi oleh pengembangan aktivitas komersial diposisikan sebagai salah satu bagian dari ilmu perencanaan pusat kota. Pusat kota yang

direncanakan sebagai pusat konsentrasi aktivitas di kota-kota besar, salah satunya Kota Jakarta didominasi oleh aktivitas komersial yang terus berkembang seiring dengan berjalannya waktu dan penambahan penduduk yang menyebabkan meningkatnya kebutuhan hidup yang harus dipenuhi. Kebutuhan akan lahan yang terus meningkat pada akhirnya mendorong pergeseran aktivitas komersial keluar dan menyebar ke kawasan di sekitar pusat kota dan menyebabkan terjadinya dinamika harga lahan. Dengan adanya fenomena tersebut, maka dilakukan suatu penelitian untuk mengidentifikasi keterkaitan antara pengembangan aktivitas komersial dengan penetapan harga lahan yang menyebabkan perubahan penentuan harga lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi. Secara lebih jelas, posisi penelitian yang dilakukan terhadap ilmu perencanaan wilayah dan kota tergambar dalam bagan di bawah ini:



Sumber: Penyusun, 2014

Gambar 1.3
POSISI PENELITIAN TERHADAP ILMU PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA

1.8. Keaslian Penelitian

Untuk memperkuat keaslian penelitian yang akan dilakukan, berikut perbandingan dari beberapa penelitian sebelumnya yang terkait dengan fenomena penetapan harga lahan yang dipengaruhi oleh perkembangan aktivitas komersial:

Tabel I.3
Keaslian Penelitian

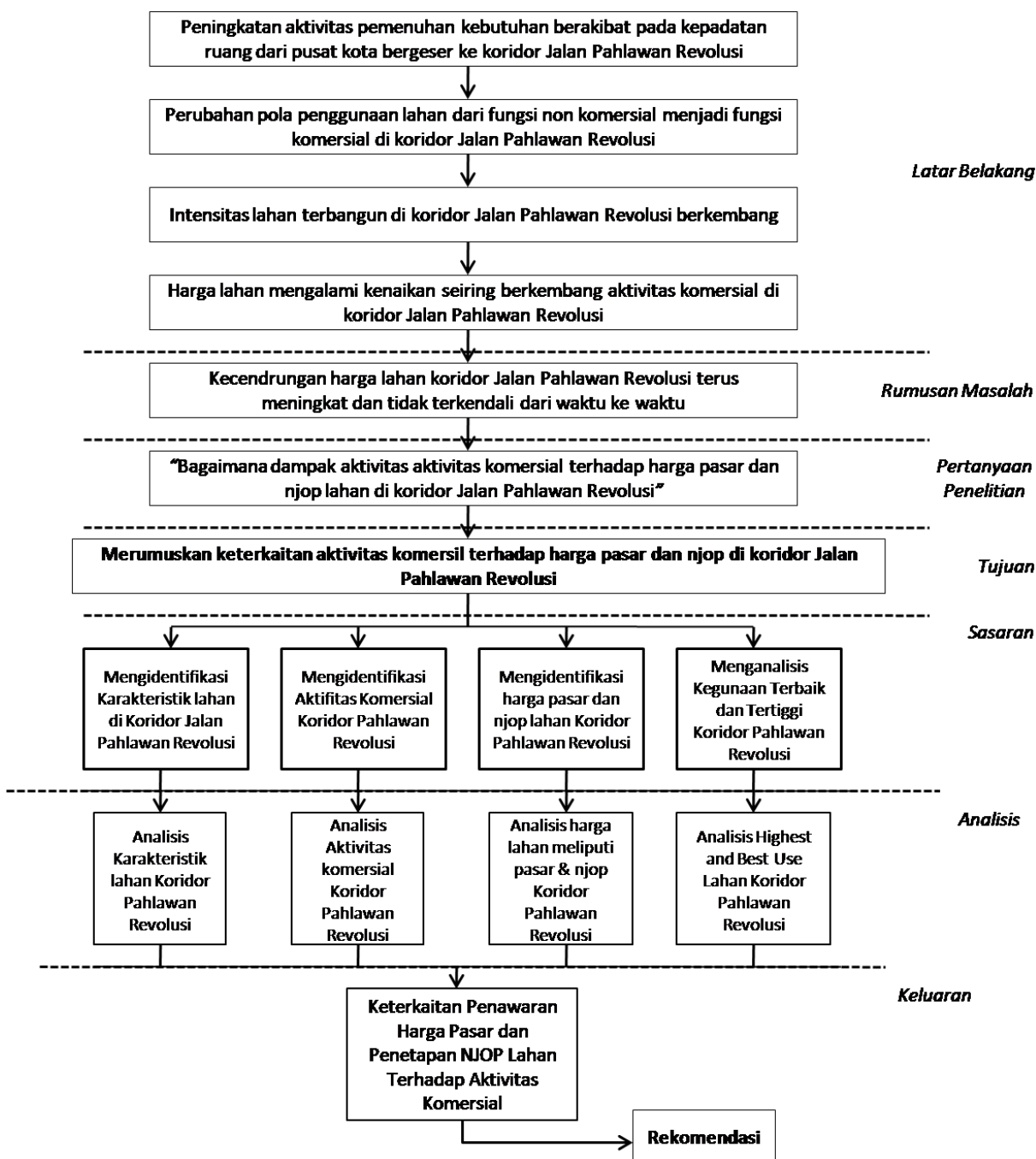
No.	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Lokasi, Tahun Penelitian	Materi Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Sony Akbar Wibowo	Identifikasi Karakteristik Aktivitas Komersial Kawasan Segitiga Pandama	Semarang, 2012	Karakteristik perkembangan fungsi komersial pada kawasan segitiga Pandama	Pola perkembangan dan persebaran aktivitas komersial di segitiga Pandama serta kecenderungannya di masa yang akan datang
2.	Roosmayri Hermaputi	Analisis Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Aktivitas Komersial di Koridor Jalan D.I Pandjaitan Kota Samarinda	Samarinda, 2012	Faktor-faktor pengaruh perkembangan aktivitas komersial	Faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan aktivitas komersial
3.	Abdul Baari	Kajian Perkembangan Aktivitas Komersial Terhadap Penetapan Harga Pasar dan NJOP Lahan di Koridor Jalan Pahlawan Revolusi, Pondok Bambu Jakarta Timur	Jakarta, 2014	Kajian perkembangan aktivitas komersial terhadap penetapan harga lahan	Rumusan penetapan harga pasar dan njop lahan dalam konteks perkembangan aktivitas komersial

Sumber: Penyusun, 2014

1.9. Kerangka Pikir

Dalam upaya mencapai pelaksanaan penelitian secara sistematis, maka disusun kerangka pikir guna menstrukturkan alur pembahasan sehingga hasil kajian sesuai dengan tujuan yang ditetapkan. Kajian utama dari penelitian ini difokuskan pada fenomena penetapan harga lahan hingga sistem penetapan harga lahan dengan terlebih dahulu mengidentifikasi kondisi eksisting pada lokasi penelitian, yakni kawasan koridor Jalan Pahlawan Revolusi. Melalui perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka dilakukan tinjauan awal terhadap kesesuaian rencana pemerintah serta identifikasi karakteristik objek penelitian. Dengan berbekal pemahaman terhadap kondisi awal serta masalah utama yang akan diteliti, maka dapat dirumuskan berbagai analisis yang akan dilakukan untuk menggali informasi dengan mengolah data yang ada. Hasil analisis yang telah dilakukan pada akhir tahap penelitian akan digunakan untuk merumuskan hasil penelitian sehingga mampu digunakan untuk menarik rekomendasi terkait dengan isu dan permasalahan pada

kawasan penelitian. Secara lebih jelas, alur pemikiran dalam penelitian ini disajikan dalam gambar 1.4 .



Sumber: Penyusun, 2014

Gambar 1.4
KERANGKA PIKIR

1.10. Sistematika Penulisan

Proposal penelitian tugas akhir mengenai penetapan harga lahan pasar dibanding njop di kawasan komersial ini disusun dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjabarkan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, manfaat, ruang lingkup, posisi penelitian, keaslian penelitian, kerangka pikir, termasuk sistematika dalam penulisan proposal penelitian.

BAB II KAJIAN AKTIVITAS KOMERSIAL DAN HARGA LAHAN

Dalam bab ini akan dijelaskan seluruh literatur yang memuat teori-teori terkait dengan penelitian terhadap mekanisme penetapan harga lahan akibat aktivitas komersial di kawasan koridor Jalan Pahlawan Revolusi sebagai pemahaman dasar dalam pelaksanaan penelitian.

BAB III TINJAUAN UMUM KONDISI KORIDOR JALAN PAHLAWAN REVOLUSI

Bab ini menjelaskan gambaran umum kawasan koridor Jalan Pahlawan Revolusi sebagai objek penelitian yang meliputi tinjauan fisik kawasan, potensi dan kendala yang ada pada kawasan penelitian, karakteristik aktivitas komersial yang ada, serta tinjauan perkembangan harga lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi.

BAB IV ANALISIS KAJIAN AKTIVITAS KOMERSIAL TERHADAP HARGA LAHAN DI KORIDOR JALAN PAHLAWAN REVOLUSI

Bab ini memuat pengolahan data hasil survei melalui beberapa analisis, yang meliputi analisis karakteristik lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi; analisis aktivitas komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi; analisis harga pasar dan NJOP lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi ; analisis kegunaan terbaik dan tertinggi lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi; analisis keterkaitan antara perkembangan aktivitas komersial dengan penetapan harga lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi.

BAB V PENUTUP

Bab ini merupakan penutup dari laporan ini yang akan memuat kesimpulan dari hasil pembahasan hasil penelitian dan berisi temuan studi, serta akan memuat rekomendasi terkait usulan tindakan terkait dengan hasil penelitian yang telah dilakukan dalam mengkaji perubahan harga lahan yang dipengaruhi oleh adanya aktivitas komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi.