

BAB V PENUTUP

5.1. Temuan Studi dan Kesimpulan

Dari pelaksanaan keseluruhan rangkaian penelitian mengenai kajian perkembangan aktivitas komersial terhadap penawaran harga pasar lahan dan penetapan njop di koridor Jalan Pahlawan Revolusi Kota Jakarta Timur, diperoleh temuan sebagai berikut.

1. Karakteristik lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi mendukung untuk dikembangkan sebagai aktivitas komersial, ditinjau dari lokasi lahan, peruntukan guna lahan, topografi, utilitas, serta ukuran dan bentuk lahannya.
2. Pola aktivitas komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi berkembang mengikuti jaringan jalan (ribbon) yang pertumbuhan aktivitas masih terkonsentrasi di sepanjang koridor yang dipengaruhi oleh faktor aksesibilitas yang tinggi, utilitas yang sangat lengkap, lokasi yang sangat strategis serta kesesuaian lahan yang menunjang untuk aktivitas komersial.
3. Aktivitas komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi merupakan kegunaan tertinggi dan terbaik lahan dengan pertimbangan nilai dukungan fisik, serta dukungan regulasi yang ada pada wilayah Kota Jakarta.
4. Harga lahan baik penawar pasar maupun penetapan njop pada koridor Jalan Pahlawan Revolusi berbeda, yakni jika penawaran harga pasar lahan di pengaruhi oleh elemen-elemen pembentuk harga lahan. Sedangkan penetapan harga njop lahan ditetapkan oleh pemerintah yang nilainya mayoritas lebih kecil dibanding harga pasar.
5. Hasil analisis regresi ditemukan bahwa terdapat keterkaitan antara harga lahan dengan variabel bebas yang meliputi luas lahan, harga njop serta skala usaha komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi. Adanya perbedaan antara harga pasar dilapangan dengan harga menurut perhitungan sesuai elemen pembentuk harga lahan yang ada pada lapangan.

Berdasarkan temuan yang diperoleh dari pelaksanaan penelitian, maka kesimpulan yang dapat ditarik adalah Koridor Jalan Pahlawan Revolusi memiliki karakteristik lahan yang sesuai untuk dikembangkan sebagai fungsi komersial sehingga dari kondisi demikian dapat disimpulkan bahwa aktivitas komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi telah mempertimbangkan karakteristik lahan.

Perkembangan aktivitas komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi terjadi dengan adanya dukungan dari beberapa faktor, yang meliputi tingkat aksesibilitas, dukungan utilitas, lokasi, serta kesesuaian kawasan.

Pengembangan aktivitas komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi telah sesuai dengan hasil kajian kegunaan tertinggi dan terbaik lahan yang telah ditinjau dari beberapa aspek, meliputi dukungan fisik, serta dukungan hukum.

Harga lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi mengalami kenaikan dari waktu ke waktu. Seiring dengan pengembangan aktivitas komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi dan dengan pelaksanaan rencana alokasi kawasan perdagangan dan jasa di koridor ini, harga lahan meningkat hingga pada tahun penelitian, yakni tahun 2014, berdasarkan hasil survei lapangan, diperoleh bahwa rata-rata harga lahan adalah sebesar Rp 16 juta/m², dengan harga penawaran tertinggi Rp 25 juta/m². Begitupun harga njop lahan yang meningkat dari tahun ketahun hingga pada tahun penelitian sebesar 4,155 juta/m².

Dari hasil analisis regresi dapat disimpulkan bahwa terdapat keterkaitan antara perkembangan aktivitas komersial dengan harga lahan di koridor Jalan Pahlawa Revolusi. Hal tersebut memperkuat fakta bahwa harga lahan di koridor ini yang semakin meningkat dan memiliki hubungan searah dengan adanya aktivitas komersial. Namun harga yang ada di pasaran tidak sesuai dengan harga hasil penghitungan harga lahan yang di hasilkan dari elemen-elemennya.

Dari keseluruhan hasil analisis, maka disimpulkan bahwa kavling yang ada di koridor Jalan Pahlawan Revolusi memiliki nilai yang tinggi. Hal ini ditandai dari terjadinya kesenjangan antara harga pasar yang ada di lapangan denga harga hasil perhitungan dan dengan harga njop lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi yang ditunjukkan dengan adanya perbedaan yang cukup besar antaran harga-harga tersebut. Terjadinya perbedaan tersebut disebabkan oleh adanya perkembangan aktivitas komersial dan permintaan akan lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi sedangkan harga njop tidak terpengaruh dengan aktivitas komersial karena hanya mengikuti jumlah transaksi lahan yang ada pada koridor.

5.2. Rekomendasi

1. Pengembangan aktivitas komersial perlu dipantau dan dikendalikan meskipun karakteristik lahan mendukung adanya pengembangan aktivitas supaya pesatnya perkembangan aktivitas tidak mengganggu keseimbangan lingkungan.
2. Terkait dengan semakin meningkatnya harga lahan, maka perlu adanya kontrol dari pihak yang berwenang dalam mengendalikan harga lahan supaya harga lahan tetap terjangkau dan tidak sempat berhenti pada satu titik yang tidak dapat dijangkau yang dapat menyebabkan lahan tersebut menjadi lahan mati.

5.3. Rekomendasi Penelitian Lanjutan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan di lapangan, seiring dengan selesainya penelitian mengenai mengenai kajian perkembangan aktivitas komersial terhadap penawaran harga pasar dan penetapan njop lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi Kota Jakarta, maka rekomendasi penelitian lanjutan yang dapat diusulkan adalah sebai berikut:

1. Peranan regulasi terhadap penentuan harga lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi Kota Jakarta.
2. Pengaruh tingginya harga lahan terhadap potensi pembangunan vertikal di koridor Jalan Pahlawan Revolusi.
3. Pegaruh perkembangan aktivitas komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi terhadap keberlanjutan kawasan permukiman Kelurahan Duren Sawit, Kota Jakarta.