



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**KAJIAN HARGA SEWA BANGUNAN KOMERSIAL DI KORIDOR
JALAN RAYA KALIMALANG, JAKARTA**

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana

**AJENG LARAS ADHIANI
21040112140126**

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**


**SEMARANG
DESEMBER 2016**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir yang berjudul, “**Kajian Harga Sewa Bangunan Komersial di Koridor Jalan Raya Kalimalang, Jakarta**” ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

NAMA : Ajeng Laras Adhiani

NIM : 21040112140126

Tanda Tangan : 

Tanggal : 23 Desember 2016

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

NAMA : Ajeng Laras Adhiani
NIM : 21040112140126
Jurusan : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Teknik
Judul Tugas Akhir : **Kajian Harga Sewa Bangunan Komersial di Koridor Jalan Raya Kalimalang, Jakarta**


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

TIM PENGUJI

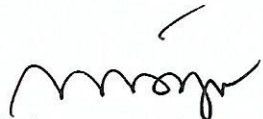
Pembimbing : **Ir. Ragil Haryanto, MSP**


(.....)

Penguji I : **Dr.sc.agr Iwan Rudiarto, ST, MSc**



(.....)

Penguji II : **Dr-Ing. Wisnu Pradoto, ST, MT**


(.....)

Semarang, 23 Desember 2016

Mengetahui,
Ketua Program Studi S1,
Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota,
Fakultas Teknik Universitas Diponegoro


Ir. Agung Sugiri, MPSt
NIP. 196204031993031003

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

NAMA : Ajeng Laras Adhiani
NIM : 21040112140126
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Tugas Akhir

demi 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 Harga Sewa Bangunan Komersial di Koridor Jalan Raya Kalimalang, Jakarta”

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas royalti/ Non-eksklusif 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 : 23 Desember 2016

Yang Menyatakan



Ajeng Laras Adhiani

HALAMAN PRIBADI

إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا

“Sesungguhnya beserta kesulitan itu ada kemudahan.”

Q.S. Asy-Syarah: 6

Kajian Harga Sewa Bangunan Komersial di Koridor Jalan Raya Kalimalang, Jakarta

Ajeng Laras Adhiani

Abstrak

Koridor Jalan Raya Kalimalang merupakan kawasan yang berkembang pesat dan memiliki harga lahan yang tinggi karena adanya aktivitas komersial. Hal ini menjadikan pemilik lahan lebih memilih untuk menyewakan bangunan yang berada di atas lahan miliknya karena dianggap lebih menguntungkan. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji faktor-faktor yang mempengaruhi harga sewa bangunan komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang, Jakarta. Metode penelitian yang digunakan yaitu metode kuantitatif. Temuan studi yang diperoleh adalah perkembangan aktivitas komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang dipengaruhi oleh faktor lokasi, aksesibilitas, infrastruktur, dan kesesuaian kawasan. Harga sewa bangunan di koridor Jalan Raya Kalimalang mulai dari Rp20.000.000 - Rp100.000.000/ tahun. Aktivitas komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang semakin berkembang. Hal ini dapat dilihat dari semakin meningkatnya permintaan, tetapi tidak diimbangi dengan bangunan yang tersedia yakni hanya 9,04%. Terdapat sembilan faktor yang mempengaruhi harga sewa bangunan di koridor Jalan Raya Kalimalang, yaitu faktor ketersediaan bangunan, tata letak bangunan, lokasi, skala usaha, kesesuaian koridor, luas bangunan, usia bangunan, kondisi bangunan, dan faktor jangka waktu sewa

Kata kunci: *Harga Sewa Bangunan, Aktivitas Komersial, Koridor Jalan Raya Kalimalang*

Email: ajenglarasa@gmail.com

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah dan puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga saya dapat menyusun dan menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “Kajian Harga Sewa Bangunan Komersial di Koridor Jalan Raya Kalimalang, Jakarta” dengan lancar. Ucapan terima kasih saya sampaikan kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam pembuatan Tugas Akhir ini, yaitu:

1. Papa, Mama, Adit, Dimas, dan keluarga besar yang selalu mendukung dan memberikan semangat selama proses penyusunan Tugas Akhir,
2. Dr. Ir. Hadi Wahyono, MA selaku Ketua Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro,
3. Ir. Agung Sugiri, MPSt selaku Ketua Prodi S1 Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro,
4. Dosen Pembimbing yang telah membimbing dan memberikan materi serta masukan selama proses penyusunan Tugas Akhir yaitu Ir. Ragil Haryanto, MSP,
5. Dosen Penguji yang telah memberi masukan untuk hasil yang lebih baik, yaitu Dr.sc.agr Iwan Rudiarto, ST, MSc dan Dr-Ing. Wisnu Pradoto, ST, MT,
6. Emirza Rachmansyah, Gibby, dan The Engineers yang selalu mendukung, memotivasi, dan memberi hiburan selama proses penyusunan Tugas Akhir,
7. Seluruh teman-teman di DPWK Undip terutama angkatan 2012 yang telah memberikan dukungan dan semangat dalam penyusunan Tugas Akhir ini, dan
8. Semua pihak yang telah membantu dalam menyusun Tugas Akhir ini yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

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

Semarang, 23 Desember 2016



Ajeng Laras Adhiani

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iv
HALAMAN PRIBADI	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Tujuan dan Sasaran	2
1.3.1 Tujuan.....	2
1.3.2 Sasaran.....	3
1.4 Manfaat Penelitian.....	3
1.5 Ruang Lingkup.....	3
1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah.....	3
1.5.2 Ruang Lingkup Substansi	6
1.6 Metode Penelitian.....	6
1.6.1 Pendekatan Penelitian.....	6
1.6.2 Kebutuhan Data.....	7
1.6.3 Teknik <i>Sampling</i>	8
1.6.4 Pengumpulan Data	8
1.6.5 Metode Analisis	9
1.6.6 Kerangka Analisis	11
1.7 Keaslian Penelitian.....	12
1.8 Posisi Penelitian	13
1.9 Kerangka Pikir	13

1.10	Sistematika Penulisan	15
BAB II	KAJIAN AKTIVITAS KOMERSIAL KORIDOR JALAN RAYA KALIMALANG, JAKARTA.....	16
2.1	Aktivitas Komersial.....	16
2.1.1	Jenis Aktivitas Komersial	16
2.1.2	Pola Aktivitas Komersial	18
2.1.3	Faktor yang Mempengaruhi Aktivitas Komersial	20
2.2	Lahan.....	21
2.2.1	Karakteristik Lahan Perkotaan.....	23
2.2.2	Perkembangan Lahan Perkotaan	25
2.2.3	Pengaruh Lokasi dalam Peruntukan Lahan.....	27
2.2.4	Pasar Lahan Perkotaan.....	30
2.2.5	Sewa Lahan.....	30
2.2.6	Harga Sewa Lahan Perkotaan	31
2.2.7	Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perubahan Harga Lahan.....	31
2.3	Bangunan	32
2.4	Keterkaitan Perkembangan Komersial dan Kenaikan Harga Lahan dan Bangunan.....	33
2.5	Instrumen Pengendali Harga Lahan dan Bangunan	34
2.5.1	Pajak Bumi dan Bangunan.....	34
2.5.2	Rencana Tata Ruang Perkotaan.....	36
2.6	Teori Koridor	37
2.7	Sintesis Literatur	38
BAB III	GAMBARAN UMUM KORIDOR JALAN RAYA KALIMALANG, JAKARTA...41	
3.1	Kondisi Geografis	41
3.1.1	Topografi	44
3.1.2	Hidrologi.....	44
3.1.3	Daya Dukung Lahan.....	44
3.2	Kedudukan Koridor Jalan Raya Kalimalang	45
3.3	Infrastruktur dan Utilitas	45
3.3.1	Sistem Jaringan Jalan	45
3.3.2	sistem Air Bersih.....	46
3.3.3	Sistem Jaringan Listrik	47

3.3.4	Sistem Jaringan Sampah	48
3.3.5	Sistem Jaringan Drainase	48
3.3.6	Sistem Jaringan Telekomunikasi	59
3.4	Gambaran Aktivitas Komersial Koridor Jalan Raya Kalimantan	49
3.4.1	Kegiatan Perdagangan	52
3.4.2	Kegiatan Jasa	53
3.5	Harga Sewa Bangunan Komersial Koridor Jalan Raya Kalimantan	54

BAB IV ANALISIS KAJIAN HARGA SEWA BANGUNAN KOMERSIAL DI KORIDOR

JALAN RAYA KALIMALANG, JAKARTA

4.1	Analisis Kelompok Aktivitas Komersial Koridor Jalan Raya Kalimantan	57
4.1.1	Klasifikasi dan Jumlah Aktivitas Komersial	57
4.1.2	Pola Persebaran Aktivitas Komersial	58
4.1.3	Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Aktivitas Komersial	62
4.2	Analisis Harga Sewa Bangunan Komersial Koridor Jalan Raya Kalimantan	71
4.2.1	Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perbedaan Harga Sewa Bangunan Komersial	73
4.2.2	Perbandingan Harga Sewa Bangunan Komersial dengan NJOP dan Harga Jual Bangunan	74
4.3	Analisis Pengaruh Perkembangan Aktivitas Komersial Terhadap Harga Sewa Bangunan Koridor Jalan Raya Kalimantan	76
4.4	Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Harga Sewa Bangunan Komersial Koridor Jalan Raya Kalimantan	77
4.5	Sintesis Analisis	80

BAB V PENUTUP

5.1	Temuan Studi dan Kesimpulan	84
5.2	Rekomendasi	86
5.3	Rekomendasi Penelitian Lanjutan	86

DAFTAR TABEL

Tabel I.1	Data yang Diperoleh dari Penelitian Kajian Harga Sewa Bangunan Komersial di Koridor Jalan Raya Kalimantan, Jakarta	7
Tabel I.2	Keaslian Penelitian	12
Tabel II.1	Jenis Aktivitas Perdagangan dan Jasa	16
Tabel II.2	Sintesis Literatur	38
Tabel III.1	Kegiatan Perdagangan di Koridor Jalan Raya Kalimantan	52
Tabel III.2	Kegiatan Jasa di Koridor Jalan Raya Kalimantan	53
Tabel IV.1	Tingkat Jangkauan Lokasi di Koridor Jalan Raya Kalimantan	64
Tabel IV.2	Tingkat Aksesibilitas di Koridor Jalan Raya Kalimantan	66
Tabel IV.3	Ketersediaan Utilitas di Koridor Jalan Raya Kalimantan	69
Tabel IV.4	Harga Sewa Bangunan di Koridor Jalan Raya Kalimantan	72
Tabel IV.5	Ketersediaan Bangunan Komersial di Koridor Jalan Raya Kalimantan	76
Tabel IV.6	Hasil Analisis <i>Crosstab</i>	78

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Deliniasi Koridor A Jalan Raya Kalimantan.....	4
Gambar 1.2	Deliniasi Koridor B Jalan Raya Kalimantan.....	5
Gambar 1.3	Kerangka Analisis	11
Gambar 1.4	Posisi Penelitian Terhadap Ilmu Perencanaan Wilayah dan Kota.....	13
Gambar 1.5	Kerangka Pikir	14
Gambar 2.1	Pola Aktivitas Komersial <i>Centers</i>	19
Gambar 2.2	Pola Aktivitas Komersial <i>Ribbons</i>	19
Gambar 2.3	Pola Aktivitas Komersial <i>Specialized Areas</i>	20
Gambar 3.1	Deliniasi Koridor A Jalan Raya Kalimantan.....	42
Gambar 3.2	Deliniasi Koridor B Jalan Raya Kalimantan.....	43
Gambar 3.3	Pembangunan Jalan Tol BECAKAYU.....	44
Gambar 3.4	Koridor Jalan Raya Kalimantan	45
Gambar 3.5	Sistem Jaringan Jalan Koridor Jalan Raya Kalimantan	46
Gambar 3.6	Sistem Jaringan Air Bersih Koridor Jalan Raya Kalimantan	47
Gambar 3.7	Sistem Jaringan Listrik Koridor Jalan Raya Kalimantan.....	47
Gambar 3.8	Sistem Jaringan Drainase Koridor Jalan Raya Kalimantan	48
Gambar 3.9	Sistem Jaringan Telekomunikasi Koridor Jalan Raya Kalimantan	49
Gambar 3.10	Peta Persebaran Kegiatan Perdagangan dan Kegiatan Jasa di Koridor A Jalan Raya Kalimantan.....	50
Gambar 3.11	Peta Persebaran Jenis Aktivitas Komersial di Koridor A Jalan Raya Kalimantan..	50
Gambar 3.12	Peta Persebaran Kegiatan Perdagangan dan Kegiatan Jasa di Koridor B Jalan Raya Kalimantan.....	51
Gambar 3.13	Peta Persebaran Jenis Aktivitas Komersial di Koridor B Jalan Raya Kalimantan..	51
Gambar 3.14	Beberapa Contoh Kegiatan Perdagangan di Koridor Jalan Raya Kalimantan	53
Gambar 3.15	Beberapa Contoh Kegiatan Jasa di Koridor Jalan Raya Kalimantan	54
Gambar 3.16	Zona Nilai Tanah Koridor Jalan Raya Kalimantan Tahun 2016.....	55
Gambar 3.17	NJOP Tahun 2016 Pada Bangunan di Koridor Jalan Raya Kalimantan	56
Gambar 4.1	Jenis Usaha di Koridor Jalan Raya Kalimantan	58
Gambar 4.2	Peta Persebaran Aktivitas Komersial Koridor A Jalan Raya Kalimantan	59
Gambar 4.3	Peta Persebaran Aktivitas Komersial Koridor B Jalan Raya Kalimantan	59
Gambar 4.4	Peta Persebaran Kegiatan Perdagangan dan Kegiatan Jasa di Koridor A Jalan Raya Kalimantan.....	61

Gambar 4.5	Peta Persebaran Kegiatan Perdagangan dan Kegiatan Jasa di Koridor B Jalan Raya Kalimalang.....	62
Gambar 4.6	Peta Jangkauan Aktivitas Komersial Koridor Jalan Raya Kalimalang Terhadap Kawasan Pendidikan	64
Gambar 4.7	Persentase Responden dalam Variabel Lokasi Koridor Jalan Raya Kalimalang	65
Gambar 4.8	Persentase Responden dalam Variabel Aksesibilitas di Koridor Jalan Raya Kalimalang.....	66
Gambar 4.9	Peta Aksesibilitas Koridor Jalan Raya Kalimalang.....	67
Gambar 4.10	Persentase Responden dalam Variabel Utilitas Koridor Jalan Raya Kalimalang ...	70
Gambar 4.11	Perbandingan Harga Sewa Bangunan Komersial di Koridor Jalan Raya Kalimalang.....	72
Gambar 4.12	Harga Sewa Bangunan Komersial di Koridor Jalan Raya Kalimalang	73
Gambar 4.13	Kurva Perbandingan Harga Bangunan/ m ² per 5 Tahun, NJOP, dan Harga Lahan/m ²	75
Gambar 4.14	Ketersediaan Bangunan Komersial di Koridor Jalan Raya Kalimalang	77

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran A	Form Kuesioner
Lampiran B	Rekapitulasi Kuesioner
Lampiran C	Hasil Analisis <i>Crosstab</i>
Lampiran D	Lembar Asistensi
Lampiran E	Berita Acara Sidang Ujian