

# **BAB I PENDAHULUAN**

## **1.1 Latar Belakang**

Pertumbuhan penduduk di suatu kota menuntut suatu aktivitas pelayanan untuk pemenuhan kebutuhan hidup sehingga dibutuhkan aktivitas komersial (perdagangan dan jasa) guna memenuhi kebutuhan hidup penduduk sehari-hari. Menurut UU No. 7 Tahun 2014 tentang Perdagangan, perdagangan merupakan tatanan kegiatan yang terkait dengan transaksi barang dan/ atau jasa di dalam negeri dan melampaui batas wilayah dengan tujuan pengalihan hak atas barang dan/ atau jasa untuk memperoleh imbalan atau kompensasi. Sedangkan, jasa adalah seluruh kegiatan ekonomi yang menghasilkan keluaran tidak dalam bentuk produk fisik atau konstruksi yang secara umum dikonsumsi selama produksi, namun memberikan nilai tambah dalam bentuk kenyamanan, kesenangan, hiburan, atau kesehatan (Zeithaml dan Bitner dalam Lupiyoadi dan Hamdani, 2011). Jenis dan skala aktivitas komersial yang dibutuhkan oleh penduduk disesuaikan dengan kebutuhan yang harus dipenuhi.

Penduduk Kota Jakarta mengalami peningkatan yang cukup pesat dari tahun ke tahun. Jakarta Timur merupakan kota di DKI Jakarta dengan penduduk terbanyak. Hal ini disebabkan karena letaknya yang berdekatan dengan Kota Bekasi dan harga lahan yang relatif lebih murah dibandingkan wilayah pusat Jakarta. Kawasan Kalimalang merupakan salah satu kawasan di Jakarta Timur dengan fungsi sebagai kawasan perkantoran, perdagangan, jasa, dan campuran yang sudah diatur dalam rencana detail tata ruang kota untuk memenuhi kebutuhan penduduk di pinggir Jakarta. Aktivitas komersial (perdagangan dan jasa) di Kawasan Kalimalang terutama pada koridor Jalan Raya Kalimalang berkembang dengan pesat serta harga lahan dan bangunan yang terus mengalami peningkatan dari waktu ke waktu. Hal ini dikarenakan Kawasan Kalimalang sebagai penopang perekonomian bagi wilayah pinggir Jakarta dan letaknya yang berbatasan langsung dengan Kota Bekasi sehingga menjadikan penawaran dan permintaan akan lahan dan bangunan selalu meningkat. Harga lahan dipengaruhi oleh dua faktor, yaitu penawaran dan permintaan (Wijaya, 1999). Penawaran merupakan kemampuan kondisi lahan, seperti ketersediaan aksesibilitas, tingkat pelayanan, kesesuaian fisik lahan, fasilitas, infrastruktur, serta kebijakan pembangunan rencana tata guna lahan. Sedangkan, permintaan lahan meliputi finansial dan kebutuhan lahan.

Tingginya permintaan akan lahan dan bangunan oleh pelaku usaha untuk aktivitas komersial serta tidak adanya lahan dan bangunan yang kosong menjadikan harga bangunan komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang semakin meningkat tiap tahunnya. Hal ini memicu terjadinya lahan

sewa, dimana pemilik lahan menyewakan lahan beserta bangunan miliknya kepada pelaku usaha dalam jangka waktu tertentu. Fenomena ini terjadi karena pemilik lahan belum atau tidak ingin menjual lahan dan bangunan miliknya, namun tetap ingin mendapatkan nilai tambah atas aset yang dimiliki. Lahan sewa dianggap lebih menguntungkan bagi pemilik lahan maupun penyewa dibanding dengan jual-beli lahan karena pemilik lahan masih mendapatkan nilai tambah atas lahannya serta penyewa lahan tidak dibebani membayar lahan dengan harga yang tinggi pada satu waktu dan tidak memikirkan nasib lahan tersebut jika usahanya mengalami kerugian/kebangkrutan. Terkait kondisi di lapangan yang memperlihatkan terjadinya bangunan komersial sewa di koridor Jalan Raya Kalimalang, Jakarta maka penelitian ini dilakukan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi harga sewa bangunan komersial.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Koridor Jalan Raya Kalimalang berada di Kecamatan Duren Sawit yang merupakan jalan koridor untuk menghubungkan Kota Bekasi menuju pusat Kota Jakarta. Penggunaan lahan di sepanjang koridor Jalan Raya Kalimalang berfungsi sebagai kawasan perkantoran, perdagangan, jasa, dan campuran. Jenis aktivitas komersial yang berada di koridor Jalan Raya Kalimalang antara lain ialah restoran, *mini market*, pasar swalayan, bengkel, *showroom* mobil dan motor, SPBU, bank, bimbingan belajar, toko pakaian, dan toko-toko lainnya. Semakin tingginya kebutuhan lahan bagi pelaku usaha untuk aktivitas komersial menyebabkan peningkatan permintaan akan lahan. Hal ini menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi harga lahan di koridor Jalan Raya Kalimalang semakin meningkat tiap tahunnya. Harga lahan yang terus meningkat menjadikan lahan di koridor Jalan Raya Kalimalang mencapai titik maksimum atau semakin tidak terkendali. Hal ini menjadikan pemilik lahan lebih memilih untuk menyewakan lahannya karena dianggap lebih menguntungkan dan tidak terlalu membebani calon penyewa dalam satu waktu. Penetapan harga sewa bangunan komersial harus mempertimbangkan faktor-faktor pembentuk harga sewa bangunan komersial agar harga sewa bangunan komersial menjadi ideal. Namun, pada kenyataannya belum ada faktor yang pasti dalam penetapan dan perkembangan harga sewa bangunan khususnya di kawasan komersial. Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan, terdapat pertanyaan penelitian (*research question*) berupa “*Apa saja yang mempengaruhi harga sewa bangunan komersial?*”

## **1.3 Tujuan dan Sasaran**

Tujuan dan sasaran yang ingin dicapai dalam penelitian “Kajian Harga Sewa Bangunan Komersial di Koridor Jalan Raya Kalimalang, Jakarta” adalah sebagai berikut:

### **1.3.1 Tujuan**

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji faktor-faktor yang mempengaruhi harga sewa bangunan komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang, Jakarta.

### **1.3.2 Sasaran**

Guna mencapai tujuan dari penelitian ini, maka ditentukan beberapa sasaran sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi aktivitas komersial koridor Jalan Raya Kalimalang;
2. Mengidentifikasi dan menganalisis harga sewa bangunan komersial koridor Jalan Raya Kalimalang;
3. Menganalisis pengaruh perkembangan aktivitas komersial terhadap harga sewa bangunan koridor Jalan Raya Kalimalang;
4. Menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi harga sewa bangunan komersial koridor Jalan Raya Kalimalang.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Pada penelitian yang terkait dengan fenomena penentuan harga sewa bangunan komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang, Jakarta terdapat manfaat yang diharapkan yaitu:

1. Manfaat secara akademis yang ingin dicapai melalui penelitian ini ialah untuk pengembangan ilmu perencanaan wilayah dan kota terkait pengaplikasian ilmu perencanaan pusat kota untuk mengkaji faktor-faktor yang mempengaruhi harga sewa bangunan dengan adanya aktivitas komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang, Jakarta dalam konteks perkembangan kota;
2. Manfaat secara praktis yang diharapkan melalui penelitian ini ialah untuk memberikan gambaran mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi harga sewa bangunan komersial yang terjadi di koridor Jalan Raya Kalimalang, Jakarta.

### **1.5 Ruang Lingkup**

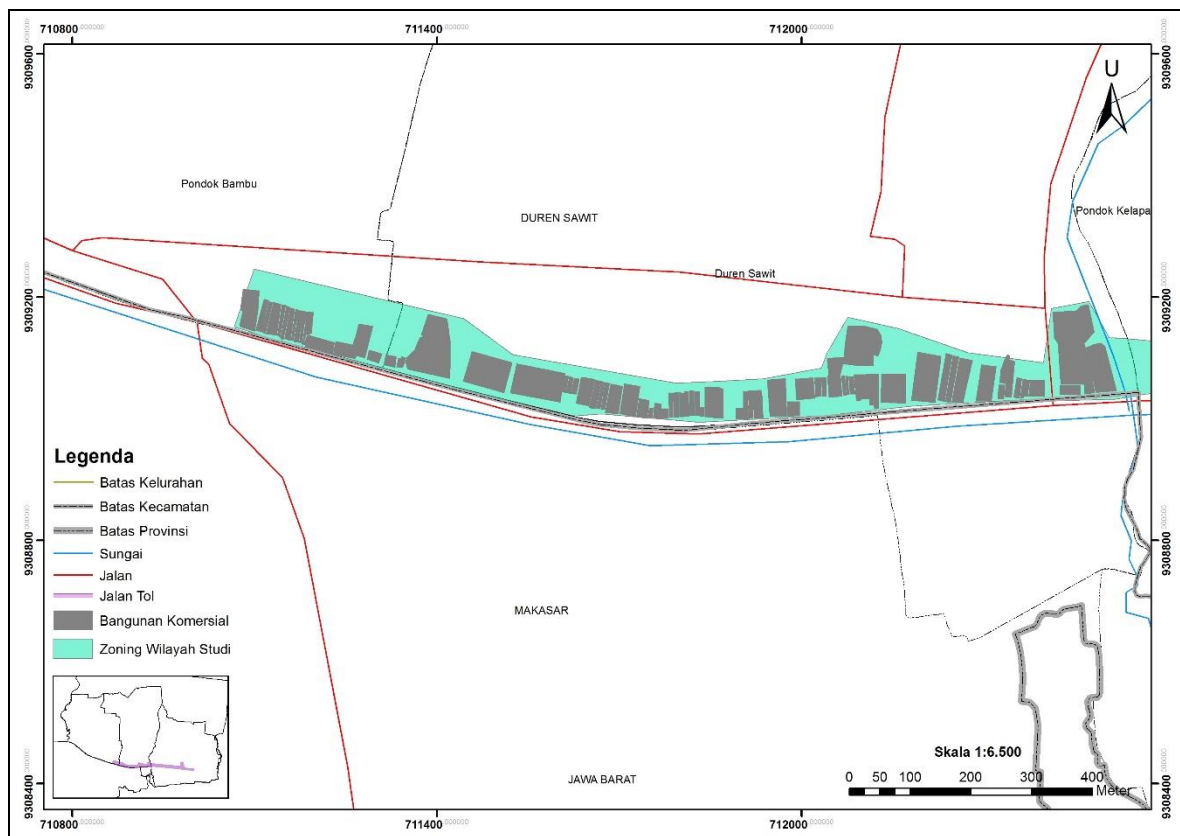
Ruang lingkup dalam penelitian ini terbagi menjadi dua macam, yaitu ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup substansi. Berikut merupakan penjelasan dari ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup substansi.

#### **1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah**

Ruang lingkup wilayah merupakan lingkup analisis keruangan yang dijadikan objek studi dengan batas-batas administrasi. Ruang lingkup wilayah dalam penelitian ini dibatasi pada aktivitas komersial yang berada di sepanjang koridor Jalan Raya Kalimalang, Jakarta Timur yang melintang dari barat ke timur dengan panjang 3,11 km yang akan dibagi menjadi dua, yakni Koridor A yang melintang menuju ke arah pusat Jakarta dengan panjang 1,47 km dan Koridor B yang melintang

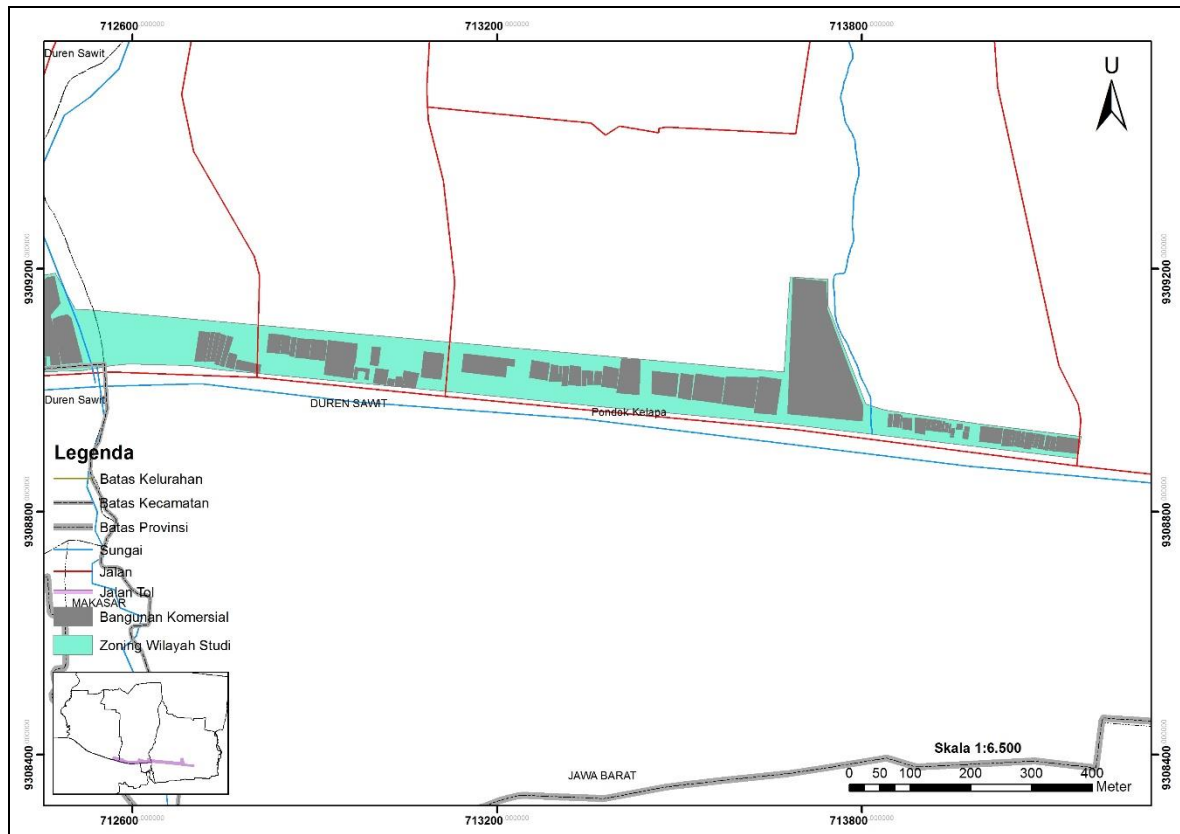
menuju ke arah Kota Bekasi dengan panjang 1,64 km. Secara administratif, koridor Jalan Raya Kalimalang terletak di tiga kelurahan, yakni Kelurahan Pondok Bambu, Kelurahan Duren Sawit, dan Kelurahan Pondok Kelapa yang masuk ke dalam Kecamatan Duren Sawit. Koridor Jalan Raya Kalimalang memiliki peruntukan sebagai kawasan komersial (perkantoran, perdagangan, jasa, dan campuran). Ditinjau dari letaknya, berikut merupakan batas-batas koridor Jalan Raya Kalimalang:

- Utara : Jalan Radin Inten II dan Jalan Pondok Kelapa Raya;
- Timur : Jalan KH. Noer Alie;
- Selatan : Jalan Jatiwaringin Raya;
- Barat : Jalan Inspeksi Saluran Kalimalang dan Jalan Pahlawan Revolusi.



Sumber: Bappeda DKI Jakarta, 2011

**Gambar 1.1**  
**Deliniasi Koridor A Jalan Raya Kalimalang**



Sumber: Bappeda DKI Jakarta, 2011

**Gambar 1. 2**  
**Deliniasi Koridor B Jalan Raya Kalimalang**

Terkait dengan penelitian mengenai fenomena munculnya lahan sewa di aktivitas komersial, maka justifikasi pemilihan lokasi koridor Jalan Raya Kalimalang adalah sebagai berikut:

1. Koridor Jalan Raya Kalimalang merupakan bagian dari Kecamatan Duren Sawit yang memiliki peruntukan sebagai kawasan komersial (perkantoran, perdagangan, jasa, dan campuran);
2. Letak koridor Jalan Raya Kalimalang sangat strategis yaitu menghubungkan Kota Bekasi menuju pusat Kota Jakarta sehingga aktivitas komersial memiliki lingkup untuk memenuhi kebutuhan penduduk Jakarta Timur, Kota Bekasi, dan sekitarnya;
3. Adanya aktivitas komersial telah menarik para investor. Hal ini dapat dilihat dari keberadaan jenis aktivitas komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang berupa restoran, *mini market*, pasar swalayan, bengkel, *showroom* mobil dan motor, SPBU, bank, bimbingan belajar, toko pakaian, dan toko-toko lainnya;
4. Terjadi perubahan sistem terbentuknya harga lahan dari lahan milik menjadi lahan sewa di koridor Jalan Raya Kalimalang akibat berkembangnya aktivitas komersial sehingga perlu dikaji mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi harga sewa bangunan komersial.

### **1.5.2 Ruang Lingkup Substansi**

Ruang lingkup substansi merupakan analisis elemen-elemen dasar objek studi. Perlu dilakukan pembatasan pada ruang lingkup substansi agar pelaksanaan penelitian fokus pada tujuan. Ruang lingkup substansi dalam penelitian ini difokuskan pada beberapa hal, yaitu:

1. Substansi mengenai perkembangan aktivitas komersial, meliputi perkembangan jenis-jenis usaha dan klasifikasi penentuan kegiatan komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang;
2. Substansi mengenai harga sewa bangunan komersial koridor Jalan Raya Kalimalang;
3. Substansi mengenai pengaruh antara perkembangan aktivitas komersial dengan harga sewa bangunan koridor Jalan Raya Kalimalang;
4. Substansi mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi harga sewa bangunan komersial koridor Jalan Raya Kalimalang.

### **1.6 Metode Penelitian**

Penelitian mengenai kajian harga sewa bangunan komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang, Jakarta merupakan penelitian ilmiah dengan menggunakan pendekatan kuantitatif. Penelitian ini akan mengkaji faktor-faktor yang mempengaruhi harga sewa bangunan serta pengaruhnya terhadap perkembangan aktivitas komersial secara statistik deskriptif. Agar 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 secara maksimal dan sesuai tujuan.

Metode penelitian terbagi menjadi dua, yaitu metode pengumpulan data dan metode analisis. Metode pengumpulan data dalam penelitian ini akan dibagi menjadi tiga, yaitu teknik pengumpulan data, kebutuhan data, serta teknik *sampling*. Sedangkan, pada metode analisis dalam penelitian ini akan menggunakan pendekatan kuantitatif. Pendekatan kuantitatif yang digunakan bersifat deskriptif. Teknik analisis yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis deskriptif kuantitatif dan analisis *crosstab*.

#### **1.6.1 Pendekatan Penelitian**

Berdasarkan pertanyaan penelitian yang sudah dirumuskan yakni apa saja yang mempengaruhi harga sewa bangunan komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang, Jakarta maka diperlukan suatu pendekatan penelitian untuk menjawab pertanyaan penelitian tersebut. Pendekatan yang digunakan untuk menjawab pertanyaan penelitian serta mencapai tujuan yang diharapkan ialah dengan menggunakan pendekatan kuantitatif. Pendekatan kuantitatif merupakan penelitian yang dilaksanakan dengan cara sistematis, terkontrol, empirik, serta kritis mengenai hipotesis terhadap suatu fenomena (Alsa, 2003:12). Pendekatan kuantitatif didasarkan dari pengolahan

analisis data yang dilakukan secara statistik deskriptif. Metode statistik digunakan untuk mengolah data numerik yang kemudian dikombinasikan dengan metode deskriptif untuk menjelaskan dan menginterpretasikan hasil analisis menjadi informasi. Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan, maka justifikasi pemilihan pendekatan kuantitatif dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- Pada penelitian ini terdapat beberapa variabel yang disusun untuk membatasi fokus penelitian dan perlu dikaji keterkaitan antar variabel;
- Objek penelitian merupakan suatu hal yang terukur yaitu harga sewa bangunan komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang.

### 1.6.2 Kebutuhan Data

Kebutuhan data merupakan instrumen yang sangat penting didalam sebuah penelitian. Kebutuhan data disajikan dengan menggunakan tabel yang menyajikan informasi terkait tujuan pengambilan data, nama data, jenis data, sumber data, tahun data, serta teknik pengumpulan data.

**Tabel I. 1**  
**Data yang Diperoleh dari Penelitian Kajian Harga Sewa**  
**Bangunan Komersial di Koridor Jalan Raya Kalimalang, Jakarta**

No.	Sasaran	Kebutuhan Data	Jenis Data	Unit Data	Sumber Data	Tahun Data
1.	Mengidentifikasi aktivitas komersial koridor Jalan Raya Kalimalang	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Data jumlah bangunan komersial</li> <li>▪ Jenis aktivitas komersial</li> <li>▪ Citra satelit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Primer</li> <li>▪ Sekunder</li> </ul>	Koridor Jalan Raya Kalimalang	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Agen Properti</li> <li>▪ Pemilik/ penyewa properti</li> <li>▪ Google Earth</li> </ul>	Terbaru
2.	Mengidentifikasi dan menganalisis harga sewa bangunan komersial koridor Jalan Raya Kalimalang	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Harga sewa</li> <li>▪ Luas bangunan</li> <li>▪ Jenis bangunan</li> <li>▪ Skala usaha</li> <li>▪ NJOP</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Primer</li> <li>▪ Sekunder</li> </ul>	Koridor Jalan Raya Kalimalang	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Agen properti</li> <li>▪ Pemilik/ penyewa properti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Time series</i></li> <li>▪ Terbaru</li> </ul>
3.	Menganalisis keterkaitan perkembangan aktivitas komersial dengan harga sewa bangunan koridor Jalan Raya Kalimalang	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Perkembangan aktivitas komersial</li> <li>▪ Harga sewa</li> <li>▪ Ketersediaan bangunan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Primer</li> <li>▪ Sekunder</li> </ul>	Koridor Jalan Raya Kalimalang	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Agen properti</li> <li>▪ Pemilik/ penyewa properti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Time series</i></li> <li>▪ Terbaru</li> </ul>
4.	Merumuskan faktor-faktor yang mempengaruhi harga sewa bangunan komersial koridor Jalan Raya Kalimalang	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Harga sewa</li> <li>▪ Aktivitas komersial</li> <li>▪ Ketersediaan bangunan</li> <li>▪ Tata letak bangunan</li> <li>▪ Aksesibilitas</li> <li>▪ Utilitas</li> <li>▪ Masalah lingkungan</li> <li>▪ Lokasi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Primer</li> </ul>	Koridor Jalan Raya Kalimalang	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pemilik/ penyewa properti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Time series</i></li> <li>▪ Terbaru</li> </ul>

No.	Sasaran	Kebutuhan Data	Jenis Data	Unit Data	Sumber Data	Tahun Data
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Skala Usaha</li> <li>▪ Kesesuaian koridor</li> <li>▪ Bentuk bangunan</li> <li>▪ Luas bangunan</li> <li>▪ Usia bangunan</li> <li>▪ Kondisi bangunan</li> <li>▪ Jangka waktu sewa</li> </ul>				

Sumber: Analisis Penyusun, 2016

### 1.6.3 Teknik Sampling

Sampel adalah bagian dari populasi. Sampel terdiri dari sejumlah satuan analisis yang merupakan bagian dari keseluruhan populasi. Teknik *sampling* merupakan suatu teknik dalam pengambilan sampel yang dilakukan saat di lokasi penelitian. Teknik *sampling* yang akan digunakan pada penelitian mengenai kajian harga sewa bangunan komersial adalah *simple random sampling*. *Simple random sampling* merupakan metode penarikan dari sebuah populasi dengan cara tertentu sehingga setiap anggota populasi memiliki peluang yang sama untuk dipilih. Rumus yang digunakan dalam menentukan jumlah sampel yang dibutuhkan ialah dengan menggunakan Rumus Slovin.

$$n = \frac{N}{Nd^2 + 1}$$

Keterangan:

n : Jumlah Sampel

N : Jumlah Populasi (properti perdagangan dan jasa)

d : Derajat Kesalahan

Nilai derajat kesalahan yang digunakan sebesar 10% dengan jumlah populasi sebanyak 188 unit. Berdasarkan Rumus Slovin tersebut maka dapat ditentukan jumlah sampel yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

$$n = \frac{188}{188(0,1)^2 + 1}$$

$$n = \frac{188}{2,88}$$

$$n = 65,28 \text{ dibulatkan menjadi } 66 \text{ sampel}$$

Berdasarkan perhitungan tersebut, maka dapat dikatakan bahwa penelitian ini akan menggunakan sampel sebanyak 66 unit bangunan komersial yang disewakan.



#### **1.6.4 Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data terbagi menjadi dua, yaitu pengumpulan data primer dan pengumpulan data sekunder. Data primer merupakan data yang diberikan langsung dari sumber data kepada pengumpul data, sedangkan data sekunder merupakan data yang tidak diberikan secara langsung oleh sumber data kepada pengumpul data (Sugiyono, 2013:223). Pengumpulan data primer yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah observasi dan kuesioner.

1. Observasi adalah teknik pengumpulan data yang memiliki ciri spesifik dibandingkan dengan wawancara dan kuesioner. Observasi tidak terbatas pada orang, tetapi juga pada objek-objek yang ada di lokasi penelitian (Sugiyono, 2013:234-235). Teknik pengumpulan data dengan observasi pada penelitian ini berkaitan dengan variabel yang akan diteliti, yaitu jenis aktivitas komersial, jumlah bangunan komersial, serta bentuk kavling. Observasi pada penelitian ini akan difokuskan pada bangunan komersial yang berada di koridor Jalan Raya Kalimalang.
2. Kuesioner merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan memberikan serangkaian pertanyaan atau pernyataan secara tertulis untuk dijawab oleh subjek atau responden (Sugiyono, 2005:162). Terdapat beberapa anggapan yang perlu diperhatikan pada penggunaan kuesioner dalam suatu penelitian (Sugiyono, 2005:157), yaitu:
  - Responden merupakan orang yang paling tahu mengenai dirinya sendiri;
  - Apa yang dinyatakan oleh responden kepada peneliti adalah benar dan dapat dipercaya;
  - Interpretasi responden mengenai pertanyaan atau pernyataan yang diajukan oleh peneliti adalah sama seperti apa yang dimaksud oleh peneliti.

Kuesioner dapat dibedakan menjadi tiga macam, yaitu kuesioner terbuka, kuesioner tertutup, dan kuesioner campuran. Pada penelitian ini akan menggunakan kuesioner tertutup yaitu kuesioner yang disajikan dengan memberikan beberapa pilihan jawaban sehingga responden tinggal memilih jawaban dari pilihan jawaban yang diberikan. Kuesioner pada penelitian ini akan difokuskan pada pemilik/ penyewa usaha dan agen properti.

Sedangkan, pengumpulan data sekunder merupakan jenis data yang didapatkan dari hasil dokumentasi dan survei instusional. Metode pengumpulan data berupa hasil dokumentasi terkait dengan pemetaan yang akan digunakan, sedangkan metode pengumpulan data berupa survei instusional merupakan teknik pengumpulan data yang akan dilakukan kepada instansi terkait, seperti Bappeda Provinsi DKI Jakarta dan agen properti.

#### **1.6.5 Metode Analisis**

Metode yang digunakan dalam analisis data adalah metode pendekatan kuantitatif. Teknik analisis yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif dan analisis tabulasi

silang (*crosstab*). Berikut merupakan penjelasan dari masing-masing teknik analisis yang akan digunakan.

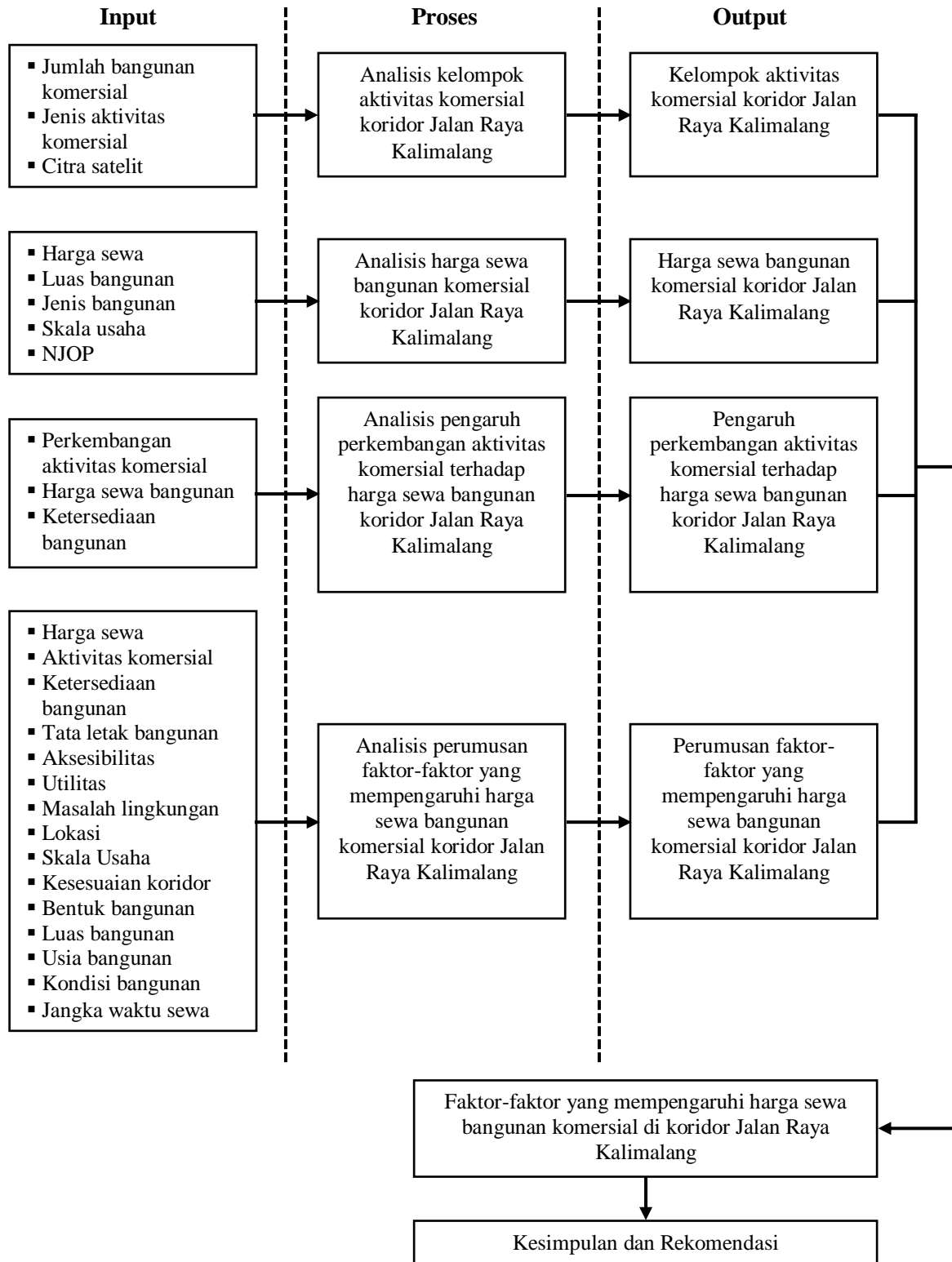
#### 1. Analisis Deskriptif

Analisis deskriptif digunakan untuk mendeskripsikan atau menerjemahkan hasil dari kompilasi data kuesioner yang diperoleh dari lokasi penelitian. Hasil analisis deskriptif dapat berupa tabel, grafik, dan/ atau diagram. Pada penelitian ini, analisis deskriptif digunakan untuk mengidentifikasi aktivitas komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang, mengidentifikasi dan menganalisis harga sewa bangunan komersial koridor Jalan Raya Kalimalang, serta menganalisis keterkaitan perkembangan aktivitas komersial dengan harga sewa bangunan koridor Jalan Raya Kalimalang. *Output* yang dihasilkan dari analisis-analisis tersebut berupa deskripsi dari input data yang dapat mendukung hasil penelitian mengenai harga sewa bangunan komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang.

#### 2. Analisis *Crosstab*

Analisis tabulasi silang atau *crosstab* merupakan suatu metode analisis kategori data yang menggunakan data nominal atau ordinal. Analisis *crosstab* ialah salah satu jenis uji statistik yang terdiri dari baris (*row*) dan kolom (*column*) yang berfungsi untuk melihat hubungan antar variabel dan memperoleh besaran derajat keterhubungan antar variabel tersebut (Indratno dan Irwinsyah, 1998). *Crosstab* memiliki beberapa metode pendekatan dan penggunaan uji statistik yang berbeda tergantung pada jumlah variabel yang akan diidentifikasi hubungannya satu sama lain. Jika variabel yang akan diuji sebanyak dua variabel maka dapat menggunakan tabel kontingensi, sedangkan jika variabel yang akan diuji lebih dari dua variabel maka dapat menggunakan model *Hierarchical Log Linear*. Pada penelitian ini, analisis *crosstab* digunakan untuk melihat hubungan antar variabel *dependent* (terikat) yakni harga sewa bangunan komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang dengan variabel-variabel *independent* (bebas).

### 1.6.6 Kerangka Analisis



Sumber: Analisis Penyusun, 2016

**Gambar 1. 3**  
**Kerangka Analisis**

## 1.7 Keaslian Penelitian

Hasil penelitian berasal dari peneliti dan tidak sama dengan penelitian sebelumnya untuk memperkuat keaslian penelitian yang akan dilakukan, berikut merupakan perbandingan beberapa penelitian yang telah dilakukan sebelumnya terkait fenomena harga lahan yang dipengaruhi oleh aktivitas komersial:

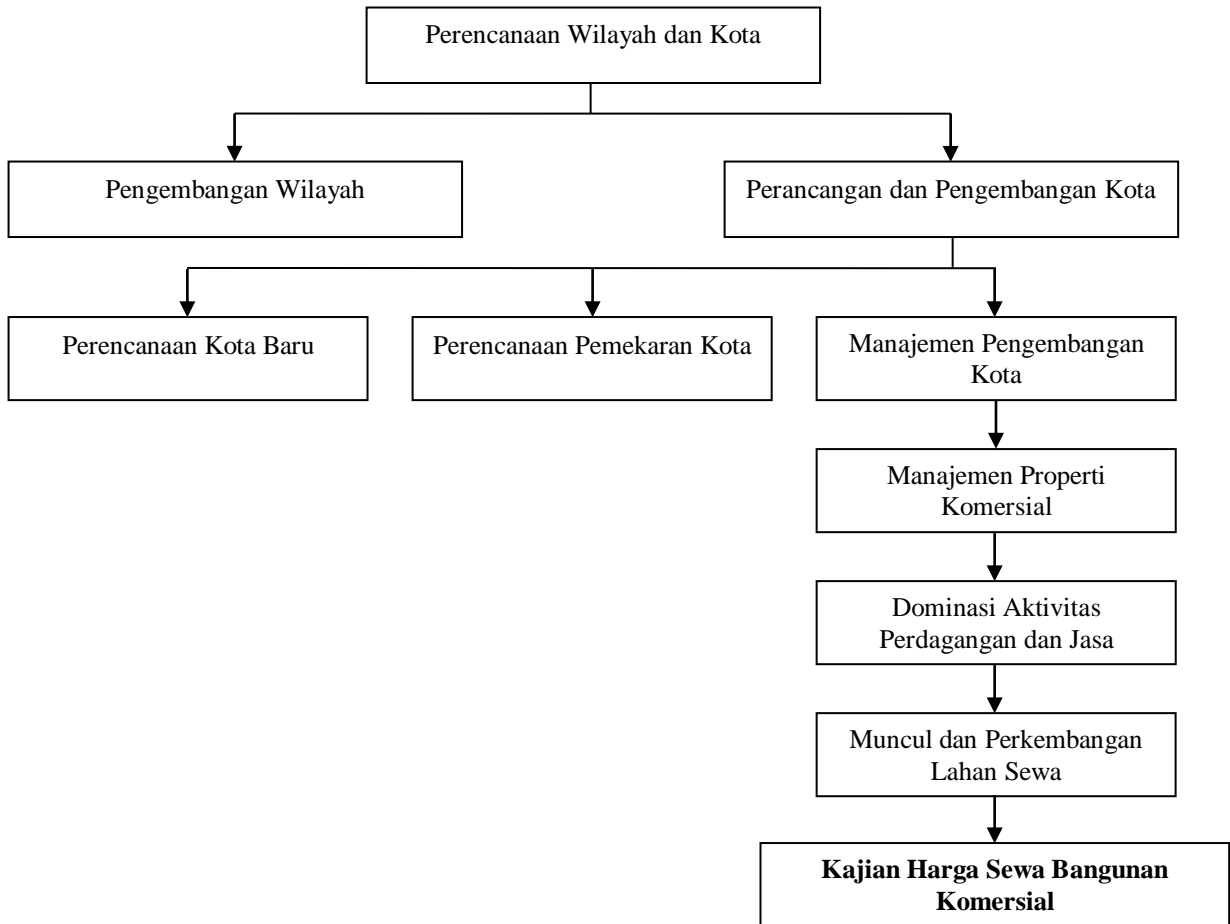
**Tabel I. 2**  
**Keaslian Penelitian**

No.	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Lokasi, Tahun Penelitian	Materi Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Nursanti Anggraeni	Kajian Harga Lahan Koridor Jalan Gajahmada sebagai Implikasi Perkembangan Aktivitas Komersial di Kawasan Segitiga Pandama, Kota Semarang	Semarang, 2013	Kajian harga lahan sebagai implikasi perkembangan aktivitas komersial	Perumusan mekanisme terbentuknya harga lahan dalam konteks perkembangan aktivitas komersial
2.	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
3.	Ajeng Laras Adhiani	Kajian Harga Sewa Bangunan Komersial di Koridor Jalan Raya Kalimalang, Jakarta	Jakarta, 2016	Kajian faktor-faktor yang mempengaruhi harga sewa bangunan komersial	Faktor-faktor yang mempengaruhi harga sewa bangunan komersial

Sumber: Analisis Penyusun, 2016

## 1.8 Posisi Penelitian

Posisi penelitian bertujuan untuk melihat kedudukan tema penelitian dalam disiplin ilmu perencanaan wilayah dan kota. Tema penelitian yang dilakukan berada pada posisi perancangan dan pengembangan kota khususnya pada bagian manajemen pengembangan kota.

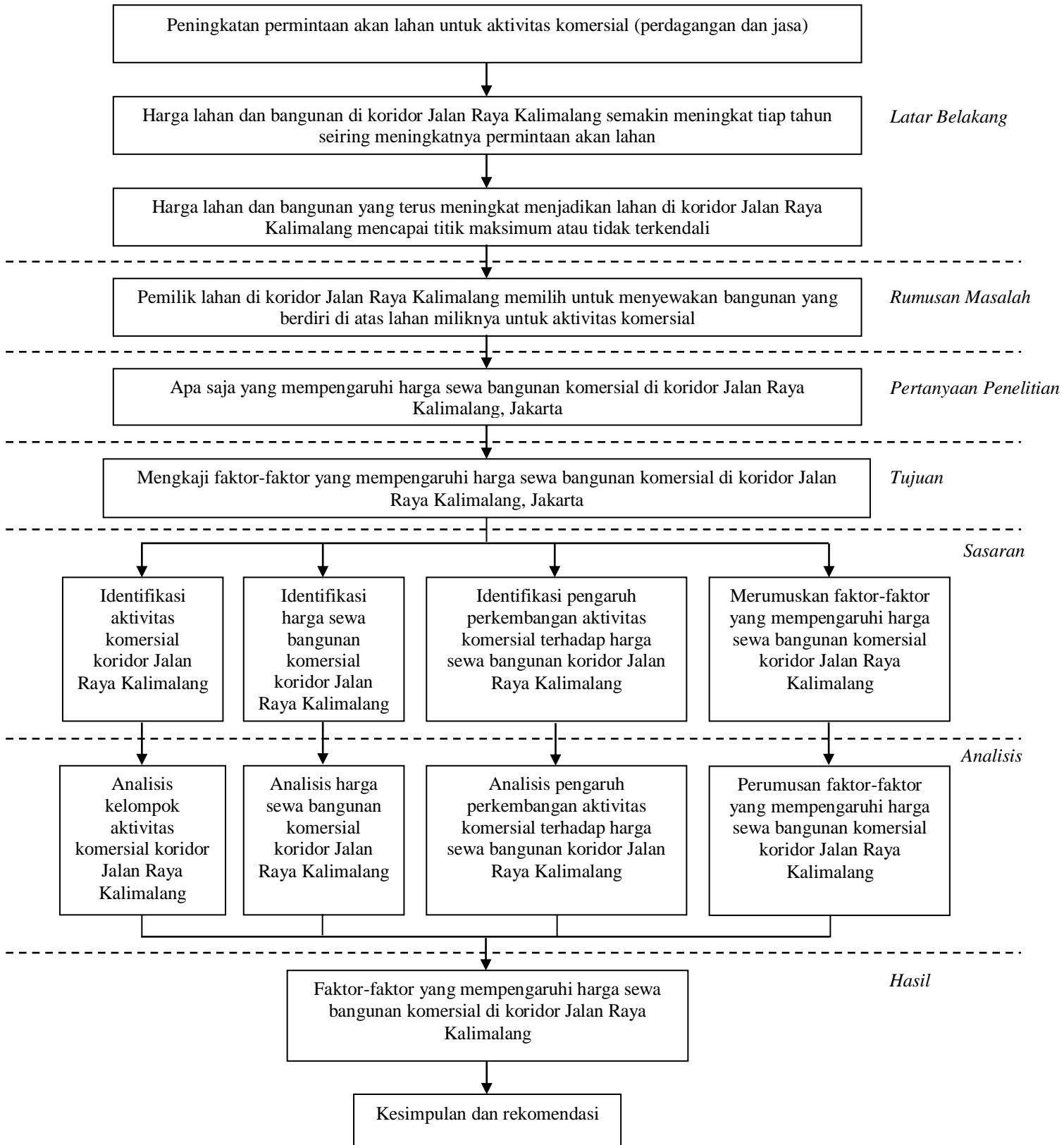


*Sumber: Analisis Penyusun, 2016*

**Gambar 1. 4**  
**Posisi Penelitian Terhadap Ilmu Perencanaan Wilayah dan Kota**

## 1.9 Kerangka Pikir

Kerangka pikir digunakan untuk menstrukturkan alur pembahasan guna mencapai pelaksanaan penelitian yang sistematis. Berdasar pemahaman terhadap kondisi awal dan masalah utama yang akan diteliti, maka dapat dirumuskan analisis yang akan dilakukan untuk menggali informasi dengan mengolah data yang didapat. Analisis yang dihasilkan akan digunakan untuk merumuskan hasil penelitian sehingga dapat digunakan untuk membuat rekomendasi. Berikut merupakan alur pemikiran yang disajikan dalam kerangka pikir:



Sumber: Analisis Penyusun, 2016

**Gambar 1. 5**  
**Kerangka Pikir**

## **1.10 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan berisikan bagian-bagian dari tugas akhir penelitian. Tugas akhir penelitian ini terbagi menjadi lima bagian, yakni Pendahuluan, Kajian Literatur, Gambaran Umum Koridor Jalan Raya Kalimalang Jakarta, Analisis Kajian Harga Sewa Bangunan Komersial di Koridor Jalan Raya Kalimalang Jakarta, serta Penutup:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, manfaat penelitian, ruang lingkup (meliputi ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup substansi), metode penelitian, keaslian penelitian, posisi penelitian, kerangka pikir, serta sistematika penulisan.

### **BAB II KAJIAN AKTIVITAS KOMERSIAL DI KORIDOR JALAN RAYA KALIMALANG, JAKARTA**

Berisi kajian literatur yang digunakan dalam penelitian mengenai aktivitas komersial (meliputi jenis aktivitas komersial, pola aktivitas komersial, dan faktor yang mempengaruhi aktivitas komersial), lahan (meliputi karakteristik lahan perkotaan, perkembangan lahan perkotaan, pengaruh lokasi dalam peruntukan lahan, pasar lahan perkotaan, sewa lahan, harga sewa lahan perkotaan, serta faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan harga lahan), bangunan, keterkaitan perkembangan komersial dengan kenaikan harga lahan dan bangunan, instrumen pengendali harga lahan dan bangunan (meliputi pajak bumi dan bangunan serta rencana tata ruang perkotaan), teori koridor, serta sistesis literatur.

### **BAB III GAMBARAN UMUM KORIDOR JALAN RAYA KALIMALANG, JAKARTA**

Berisi gambaran umum lokasi penelitian yang berada di koridor Jalan Raya Kalimalang, Jakarta Timur.

### **BAB IV ANALISIS KAJIAN HARGA SEWA BANGUNAN KOMERSIAL DI KORIDOR JALAN RAYA KALIMALANG, JAKARTA**

Berisi pengolahan data hasil survei melalui beberapa analisis, yakni analisis kelompok aktivitas komersial koridor Jalan Raya Kalimalang, analisis harga sewa bangunan komersial koridor Jalan Raya Kalimalang, analisis pengaruh perkembangan aktivitas komersial terhadap harga sewa bangunan koridor Jalan Raya Kalimalang, analisis perumusan faktor-faktor yang mempengaruhi harga sewa bangunan komersial koridor Jalan Raya Kalimalang, serta sistesis analisis.

### **BAB V PENUTUP**

Berisi temuan studi dan kesimpulan, rekomendasi, serta rekomendasi penelitian lanjutan terkait dengan hasil penelitian yang telah dilakukan dalam mengkaji harga sewa bangunan komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang, Jakarta.