

BAB V PENUTUP

5.1 Temuan Studi dan Kesimpulan

Berdasarkan pelaksanaan keseluruhan rangkaian penelitian mengenai kajian harga sewa bangunan komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang, Jakarta, diperoleh temuan studi sebagai berikut:

1. Jumlah bangunan komersial yang terdapat di sepanjang koridor Jalan Raya Kalimalang sebanyak 188 bangunan dalam 33 jenis usaha. Pola perkembangan aktivitas komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang berkembang mengikuti jaringan jalan (*ribbon*) yang pertumbuhan aktivitas terkonsentrasi di sepanjang koridor. Namun, hanya terkonsentrasi di sisi bagian utara sepanjang koridor Jalan Raya Kalimalang. Hal ini dikarenakan adanya sungai Kalimalang dan belum adanya jaringan jalan yang memadai pada sisi bagian selatan sepanjang koridor Jalan Raya Kalimalang. Jika dilihat dari bentuk kegiatannya, tidak ada pengkhususan untuk bentuk aktivitas tertentu yang memiliki karakteristik bangunan yang berbeda. Selain itu, adanya aktivitas komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang dipengaruhi oleh beberapa faktor, meliputi kesesuaian lokasi, aksesibilitas yang tinggi (mudah), infrastruktur yang lengkap, dan kesesuaian kawasan yang mendukung untuk aktivitas komersial.
2. Harga sewa bangunan komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang sangat beragam yakni antara Rp20.000.000 hingga Rp100.000.000 per tahunnya. Harga sewa bangunan komersial per m² berkisar antara Rp500.000 - Rp1.562.500 dengan harga bangunan rata-rata sebesar Rp924.030/m². Perbedaan harga sewa pada tiap bangunan komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang dipengaruhi oleh beberapa faktor, meliputi ketersediaan bangunan, tata letak bangunan, lokasi, luas bangunan, usia bangunan, kondisi bangunan, jangka waktu sewa, skala usaha, dan faktor lain yang dipengaruhi antara pemilik bangunan dengan penyewa bangunan yakni tawar-menawar antara pemilik bangunan dengan calon penyewa dan harga pasar yang berlaku. Harga sewa bangunan komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang lebih tinggi dibandingkan dengan NJOP yang berlaku tahun 2016 yang berarti bahwa aktivitas komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang tetap berkembang.
3. Berkembangnya aktivitas komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang dapat dilihat dari semakin tingginya permintaan (*demand*) calon penyewa akan bangunan komersial tidak diikuti dengan ketersediaan bangunan (*supply*) untuk disewakan. Berdasarkan survei penelitian, hanya 9,04% bangunan komersial yang dalam status disewakan maupun dijual

oleh pemilik bangunan. Perkembangan aktivitas komersial sangat mempengaruhi harga sewa bangunan di koridor Jalan Raya Kalimalang karena semakin tingginya permintaan (*demand*) akan bangunan komersial, namun semakin sedikitnya ketersediaan (*supply*) bangunan komersial untuk disewakan, menjadikan harga sewa bangunan komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang terus mengalami peningkatan.

4. Berdasarkan analisis *crosstab* yang dilakukan didapatkan sembilan faktor yang mempengaruhi harga sewa bangunan komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang, yakni ketersediaan bangunan, tata letak bangunan, lokasi, skala usaha, kesesuaian koridor dengan kawasan komersial, luas bangunan, usia bangunan, kondisi bangunan, dan jangka waktu sewa.

Berdasarkan temuan yang diperoleh dari pelaksanaan penelitian mengenai kajian harga sewa bangunan komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang, Jakarta maka dapat ditarik kesimpulan bahwa pola aktivitas komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang mengikuti jaringan jalan (*ribbon*) yang pertumbuhan aktivitasnya terkonsentrasi di sepanjang koridor. Namun, hanya terkonsentrasi di sisi bagian utara sepanjang koridor Jalan Raya Kalimalang. Harga sewa bangunan komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang sangat beragam dan mengalami kenaikan dari waktu ke waktu seiring dengan perkembangan aktivitas komersial, harga sewa bangunan di koridor Jalan Raya Kalimalang hingga pada tahun penelitian yakni tahun 2016 sebesar Rp20.000.000 hingga Rp100.000.000 per tahunnya.

Perkembangan aktivitas komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang telah mempengaruhi ketersediaan bangunan komersial serta harga sewa bangunan dikarenakan permintaan (*demand*) yang terus meningkat, namun tidak diimbangi dengan penawaran (*supply*) yang ada. Berdasarkan hasil survei penelitian terhadap penyewa dengan jangka waktu menyewa antara 6 bulan hingga 10 tahun, 69,7% responden menyatakan bahwa bangunan komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang sulit didapat, baik dengan harga sewa yang masih terjangkau maupun dengan harga sewa yang tinggi. Masih terjangkaunya harga sewa bangunan bagi para penyewa baru dikarenakan beberapa faktor, diantaranya ialah blok-blok bangunan yang kurang tertata, luas bangunan yang tidak besar, usia bangunan yang sudah lama, dan lamanya jangka waktu menyewa. Berdasarkan hasil analisis *crosstab* dapat disimpulkan bahwa terdapat sembilan faktor yang mempengaruhi harga sewa bangunan komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang, yaitu, faktor ketersediaan bangunan, tata letak bangunan, lokasi, skala usaha, kesesuaian koridor dengan kawasan komersial, luas bangunan, usia bangunan, kondisi bangunan, serta faktor jangka waktu sewa.

Berdasarkan keseluruhan hasil analisis, maka dapat disimpulkan bahwa perkembangan aktivitas komersial menjadikan harga sewa bangunan di koridor Jalan Raya Kalimalang memiliki harga yang cukup tinggi dengan ketersediaan bangunan komersial yang semakin sedikit.

Keberagaman harga sewa pada setiap bangunan komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang dipengaruhi oleh sembilan faktor dan adanya faktor lain yang *intangible*, yakni faktor tawar-menawar harga sewa bangunan antara calon penyewa dengan pemilik properti dan harga pasar yang berlaku di koridor Jalan Kalimalang.

5.2 Rekomendasi

Rekomendasi yang dapat diberikan dari hasil analisis yang telah dilakukan pada penelitian mengenai kajian harga sewa bangunan komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang, Jakarta ini ialah sebagai berikut:

1. Terkait dengan semakin meningkatnya harga sewa lahan, maka perlu adanya kontrol dari pihak berwenang yaitu pemerintah dalam mengendalikan harga sewa bangunan agar harga sewa bangunan tetap terjangkau dan tidak berhenti pada satu titik yang tidak dapat dijangkau oleh calon penyewa yang akhirnya dapat menyebabkan lahan tersebut menjadi lahan mati;
2. Perlu dilakukan penilaian (*appraisal*) oleh pemilik bangunan, calon penyewa, dan dinas terkait terhadap bangunan komersial yang akan disewa agar harga sewa bangunan yang diperoleh dapat dijangkau oleh calon penyewa.
3. Perlu adanya kontrol dari pihak Pemerintah Provinsi DKI Jakarta terkait aktivitas komersial yang sudah mulai berkembang ke wilayah sekitar koridor Jalan Raya Kalimalang yang diperuntukkan sebagai kawasan permukiman;

5.3 Rekomendasi Penelitian Lanjutan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan di lapangan, seiring dengan selesainya penelitian mengenai kajian harga sewa bangunan komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang, Jakarta maka rekomendasi penelitian lanjutan yang dapat diusulkan ialah sebagai berikut:

1. Peranan regulasi terhadap penentuan harga sewa bangunan komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang, Jakarta;
2. Pengaruh perkembangan aktivitas komersial di koridor Jalan Raya Kalimalang, Jakarta terhadap keberlanjutan kawasan permukiman di wilayah sekitarnya (Kecamatan Duren Sawit).