



**KAJIAN AKTIVITAS KOMERSIAL TERKAIT DENGAN HARGA LAHAN
DI KORIDOR JALAN PAHLAWAN REVOLUSI
JAKARTA TIMUR**

Abdul Baari¹ dan Ragil Haryanto²

¹Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

²Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro
email :b44rysp@gmail.com

Abstrak: Lahan merupakan suatu daerah di permukaan bumi yang ciri -cirinya mencakup semua pengenal yang bersifat cukup mantab dan dapat diduga berdasarkan daur dari biosfer, tanah, air, populasi manusia pada masa lampau dan masa kini sepanjang berpengaruh atas penggunaan lahan pada masa kini dan masa yang akan datan. Oleh karena lahan tidak dapat di perbaharui itu menjadikan harga lahan meningkat dari tahun ke tahun. Salah satu aktifitas manusia yang berpengaruh terhadap penggunaan dan harga lahan yaitu adanya kegiatan yang dapat menghasilkan finansial (bisnis) bagi manusia itu sendiri atau yang biasa disebut dengan komersial. Dari tahun ke tahun perkembangan aktivitas komersial sangat pesat, ditandai dengan maraknya pembangunan ruko maupun rukan di pinggir jalan utama dimana banyaknya penduduk yang memanfaatkan jalan utama untuk melakukan aktifitasnya yang memicu kehadiran kegiatan komersial di sekitar jalan utama tersebut. Adanya aktivitas komersial itu pula menyebabkan penyimpangan peruntukan penggunaan lahan sehingga berimplikasi pada naiknya harga lahan yang tinggi. Berdasarkan justifikasi tersebut, muncul pertanyaan penelitian, "Bagaimana dampak aktivitas komersial terhadap penawaran harga pasar dan penetapan 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 kesepakatan agen properti untuk penetapan harga lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi. Pergerakan perkembangan perkotaan jakarta yang menggurita dari pusat ke timur menyebabkan perkembangan lahan di wilayah timur menjadi berubah semakin cepat. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengkaji pengaruh aktivitas komersial terhadap penawaran harga pasar dan penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) lahan di koridor jalan pahlawan revolusi, pondok bambu, Jakarta Timur. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis statistik deskriptif. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif keluaran dari analisis meliputi karakteristik lahan pada wilayah studi, kegunaan terbaik dan tertinggi lahan dan kajian keterkaitan penawaran harga pasar dan penetapan njop terhadap aktivitas komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi. Selain itu diharapkan hasil analisis dapat digunakan untuk menyusun rekomendasi terkait dengan hasil penelitian.

Kata Kunci: Aktivitas Komersial, Harga Pasar dan NJOP Lahan, Koridor Jalan Pahlawan Revolusi

Abstract: Land is an area on the earth's surface which characterize includes all identifiers that are quite right and predictable based on the cycle of the biosphere , soil , water , human population in the past and the present all the effect of land use on the present and the future. Therefore, land can not be updated it makes the price of land increased from year to year . One of the human activities that affect the use and price of land that is the activities that can result in financial (business) for the man himself , or commonly referred to as commercial . Over the years a very rapid development of commercial activity , marked by rampant development shop or

shophouse in the main street where the number of residents who use the main road to perform activities that trigger the presence of commercial activities around the main street . The existence of commercial activity that also cause irregularities allotment of land use that have implications for the rising price of land is high. Based on these justifications , the research question arises , " What is the impact of commercial activities on offer and the market price of land in the determination SVTO Road corridor Heroes of the Revolution ? " To answer these research questions , the research needs to be focused on the flow phenomenon of land price developments that occurred along with the development of activity commercial , good views of the value of the deal SVTO land and property agent for the determination of land prices in the Revolutionary Hero Road corridor . The movement of urban at Jakarta is spread like an octopus from the center to the east led to the development of land in the eastern region be changed more quickly . The purpose of this study is to examine the impact of commercial activities on the market price quotes and determining the sale value of the tax object (SVTO) of land in the corridor Pahlawan Revolusi , Pondok Bambu , East Jakarta . The method used in this study is a descriptive statistical analysis method . The approach used in this study uses a quantitative approach to the output of the analysis include land characteristics in the study area , the highest and best uses of land and linkage studies and determination of market price quotes SVTO of commercial activity in the Pahlawan Revolusi Road corridor . Beside that the results of the analysis might can be used to make recommendations related to the product research .

Keywords : Commercial Activity , and Market Price SVTO Land , Road Corridor Pahlawan Revolusi

PENDAHULUAN

Pertumbuhan penduduk Kota Jakarta sangat pesat dari tahun ke tahun. 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 (Praditya, 2011). 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 merupaka 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 oleh peraturan 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 alternative 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.

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 (Suryani, 2012).

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. 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 berkembangnya 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 perkembangannya 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. 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.

KAJIAN LITERATUR

Aktivitas Komersial

Aktivitas komersial adalah kegiatan usaha transaksi barang atau jasa seperti jual-beli, sewa beli, sewa menyewa yang dilakukan secara berkelanjutan dengan tujuan pengalihan hak atas barang atau jasa dengan disertai imbalan atau kompensasi (Sungguh, 1992). Aktivitas komersial diklasifikasikan berdasarkan jenis barang dan sifat kegiatan, yang meliputi:

- a. *Convenience Shop*;
- b. *Shopping Shop*;
- c. *Spesiality Shop*;
- d. *Departement and Multiple Stores*;
- e. *Service Shop*.

Hartshorn (1992) mengklasifikasi pola perkembangan komersial untuk kondisi perilaku konsumen dan kondisi penjual ke dalam tiga pola berikut:

- a. Pusat (*Centers*) adalah Memusatnya beragam kegiatan komersial pada satu lokasi yang membentuk hirarki.
- b. Koridor (*Ribbons*) adalah Tersebaranya beragam kegiatan komersial di sepanjang sisi koridor jalan raya yang terencana maupun tidak terencana dan pertumbuhan usahanya biasanya bergantung pada arus lalu lintas yang ada di koridor jalan tersebut.
- c. Kawasan khusus (*Specialized area*) adalah Pengelompokan kegiatan komersial dengan komoditas tertentu yang saling berkaitan.

Perkembangan aktivitas komersial pada dasarnya bukan sesuatu yang terjadi dengan sendirinya, melainkan dipengaruhi oleh faktor-faktor.

Menurut Kaisar dan Chapin (1995), perkembangan aktivitas komersial dipengaruhi oleh hal-hal sebagai berikut::

1. Aksesibilitas
Aksesibilitas merupakan prioritas utama meskipun kebutuhan bervariasi dari pusat ke yang lainnya. Semakin tinggi aksesibilitasnya terhadap jalur transportasi, semakin tinggi pula nilai jual tanah tersebut.
2. Ketersediaan Utilitas
Ketersediaan utilitas menjadi suatu tuntutan utama, terutama untuk jaringan air bersih, saluran drainase, listrik, dan persampahan. Dengan adanya kelengkapan fasilitas pendukung untuk melakukan suatu aktivitas maka akan menjadi pertimbangan bagi pemilihan lokasi.
3. Lokasi
Lokasi yang menjadi kawasan komersial harus mampu menjamin terus berkembangnya suatu aktivitas komersial yang pada lokasi tersebut. Semakin strategis lokasi tersebut maka semakin besar peluang bagi aktivitas komersial untuk berkembang.
4. Kesesuaian Kawasan
Kesesuaian lokasi seharusnya mempertimbangkan beberapa hal, meliputi ketinggian kawasan, rawan bencana, daya dukung lahan, dan lain sebagainya guna menjamin kelangsungan aktivitas komersial.

Karakteristik Lahan

Malingreau (1977) dalam Muryono (2008:6) mengemukakan bahwa lahan merupakan suatu daerah di permukaan bumi yang ciri-cirinya mencakup semua pengenal yang bersifat cukup mantab dan dapat diduga berdasarkan daur dari biosfer, tanah, air, populasi manusia pada masa lampau dan masa kini sepanjang berpengaruh atas penggunaan lahan pada masa kini dan masa yang akan datang.

Menurut Harjanto dan Hidayati (2003, 82), karakteristik lahan dapat ditinjau dari beberapa hal di bawah ini:

- Lokasi

Analisis lokasi lahan dalam karakteristik lahan berfokus pada jarak-waktu tempuh dari lahan terhadap landmark atau tempat tujuan tertentu (pusat kota). Peneliti juga perlu mendeskripsikan adan menganalisis semua bentuk akses dari dan ke lokasi lahan dan persekitaran.
- Pengembangan Tapak

Dalam melakukan analisis dan deskripsi karakteristik lahan, diperlukan deskripsi pada semua pengembangan (*improvement*) yang menjadikan sebidang lahan siap untuk dibangun. Peneliti perlu menganalisis bagaimana pengembangan-pengembangan tersebut berpengaruh terhadap nilai.
- Topografi

Pengkajian topografi ini dilakukan untuk menyediakan informasi berkaitan dengan kontur lahan, penjenjangan lahan (*grades*), drainase alam, keadaan lahan, pemandangan (*view*), serta keadaan fisik umum lainnya.
- Utilitas

Dalam analisis karakteristik lahan, diperlukan juga suatu investigasi terhadap semua utilitas dan pelayanan yang disediakan di atas lahan.
- Ukuran dan Bentuk Lahan

Deskripsi mengenai ukuran dan bentuk lahan dalam analisis karakteristik lahan ini meliputi dimensi lahan, lebar depan (*frontage*), panjang dan lebar lahan, dan semua karakteristik fisik yang menjadi keuntungan (*advantage*), serta kerugian (*disadvantage*) pada lahan.

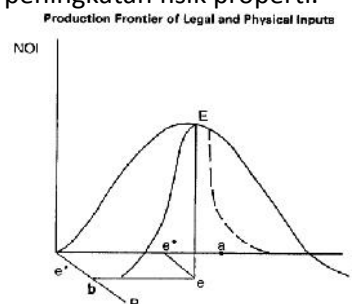
Kegunaan Tertinggi dan Terbaik Lahan

Berdasarkan terminologi, Highest and Best Use (Kegunaan Terbaik) merupakan penggunaan paling layak dan optimal dari

suatu aset, yang secara fisik dimungkinkan, secara hukum diijinkan serta layak secara finansial dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset yang dinilai tersebut. Kegunaan tertinggi dan terbaik dari sebidang tanah tertentu tidak tergantung pada analisis subjektif dari pemilik properti, pengembang atau penilai sekalipun, tetapi kegunaan tertinggi dan terbaik dibentuk oleh kekuatan persaingan pada pasar dimana properti terletak.

1. Kelayakan Fisik

Atribut fisik yang menentukan kemampuan produktif dari properti untuk menghasilkan kegunaan terbaik adalah perbaikan fisik ke situs seperti ukuran, kualitas, dan gaya struktur dan lain-lain. Seperti gambar ilustrasi dibawah ini, produksi sebuah garis perbatasan eksisting pada peta berhubungan dengan tingkatan dari kegunaan terbaik untuk kuantitas dari peningkatan fisik properti.

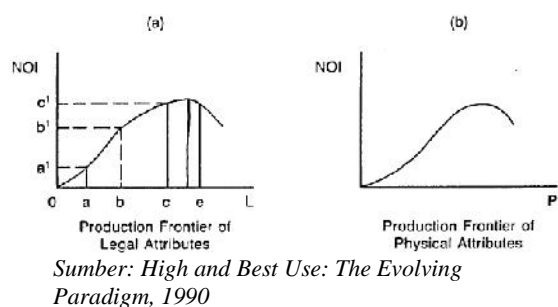


Sumber: *High and Best Use: The Evolving Paradigm*, 1990

Gambar 1
Kelayakan fisik

2. Kelayakan Hukum

Faktor hukum seperti peraturan zonasi, pembatasan, kode bangunan dan peraturan daerah lainnya mempengaruhi penggunaan. kendala hukum tidak tetap, namun, karena mungkin untuk setiap pembatasan penggunaan lahan harus diubah. Biaya mengubah kapasitas penggunaan hukum termasuk barang-barang seperti biaya teknis, transfer pembangunan yang tepat dan biaya peluang modal yang diinvestasikan selama proses panjang zonasi ulang.



Sumber: *High and Best Use: The Evolving Paradigm, 1990*

Gambar 2
Kelayakan Hukum

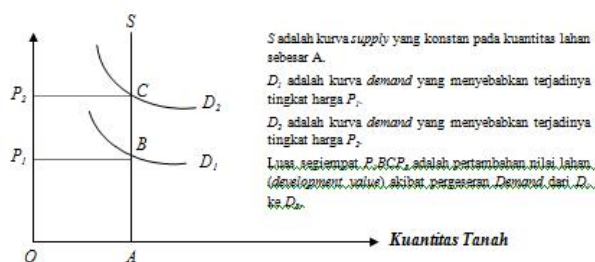
Harga Lahan

Menurut Darin-Drabkin (1977) harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas pada pasaran lahan. Nilai lahan dan harga lahan mempunyai kaitan yang erat. Semakin tinggi harga lahan disebabkan karena semakin meningkatnya kualitas dan nilai strategis suatu lahan.

Perubahan penggunaan dan pemanfaatan lahan akan memberikan konsekuensi pada kenaikan harga lahan. Suatu lahan yang dimanfaatkan menjadi kawasan produktif akan menaikkan harga lahan. Pada pembangunan kota baru yang secara lengkap terdapat komponen-komponen kegiatan fungsional yang bersifat produktif, memerlukan suatu yang sangat peka terhadap kemungkinan kenaikan harga lahan.

- **Harga Pasar Lahan**
 Dalam pasar yang sempurna (*perfect market*), harga hanya ditentukan oleh mekanisme pasar, tidak ada pengaruh atau intervensi dari produsen dan konsumen. Pasar yang ideal, dalam arti bisa memberikan kesejahteraan yang optimal kepada masyarakat adalah pasar yang tidak mengalami kelebihan penawaran maupun permintaan. Suatu barang dikatakan sebagai barang ekonomi jika memiliki harga (Hermit, 2009:14). Dibandingkan dengan barang ekonomi atau barang modal pada umumnya, lahan memiliki keunikan tersendiri, yakni tidak bisa diproduksi

dan direproduksi oleh peradaban manusia. Menurut David Ricardo dalam Hermit (2009:16), penawaran lahan adalah tetap. Oleh karena itu, harga lahan sangat ditentukan oleh kekuatan permintaan. Meskipun melalui reklamasi (pengurangan atau pengeringan pantai) dapat dilakukan penambahan lahan, tetapi menelan biaya yang cukup mahal sehingga menjadi tidak ekonomis.



Sumber: *Teknik Penaksiran Harga Tanah Perkotaan, 2009*

Gambar 3

Mekanisme Harga Pasar Lahan

- **Harga NJOP**
 NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Apabila tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui: Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, Nilai perolehan baru, NJOP Pengganti. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ditetapkan setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahunnya.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan analisis kuantitatif deskriptif. Analisis deskriptif kuantitatif merupakan metode yang terdiri dari pengumpulan, pengolahan, penaksiran, dan penarikan kesimpulan dari data statistik untuk menguraikan masalah. Berikut adalah tahapan analisis penelitian:

1. Analisis Karakteristik Lahan Koridor Pahlawan Revolusi

Analisis ini bertujuan untuk menggambarkan bagaimana parameter pengurukan terhadap lahan. Karakteristik lahan yang akan diukur tentunya yang berkaitan dengan komersial maupun dengan harga lahan, yaitu seperti lokasi lahan, peruntukan guna lahan, topografi dan utilitas lokasi. Hal-hal tersebut mempengaruhi refleksi atau perwujudan nilai lahan dalam pasar lahan pada saat pertimbangan transaksi. tersebut.

2. Analisis Aktivitas Komersial di Koridor Jalan Pahlawan Revolusi

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui kondisi aktivitas komersial yang ada di koridor Jalan Pahlawan Revolusi. Analisis ini menggunakan alat bantu Google Earth dimana alat bantu ini memerlukan citra kawasan koridor dari tahun ke tahun dan spss untuk menghitung kuisisioner. Data tersebut didapat dari hasil survei langsung ke lapangan dan kemudian data di masukkan ke dalam spss.

3. Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik Lahan

Analisis penggunaan tertinggi dan terbaik lahan berdasarkan kondisi lahan yang ada di lapangan bertujuan untuk melihat bagaimana kelayakan hukum dan fisik yang ada di lapangan yang nantinya apakah kondisi lahan yang ada di lapangan dapat memberikan dorongan bagi aktivitas komersial dan harga lahan. Analisis ini menggunakan spss untuk menghitung data yang telah di dapat dari kuisisioner lapangan.

4. Analisis Harga Lahan dan Kaitannya Terhadap Aktifitas Komersial

Analisis ini dilakukan berdasarkan hasil dari kuisisioner yang disebarakan ke para pelaku aktivitas komersial. Dalam analisis ini juga untuk mengetahui bagaimana kondisi harga

penawaran pasar dan penetapan njop lahan. Nantinya dalam analisis ini akan melihat bagaimana keterkaitan antara harga baik pasar maupun njop terhadap adanya aktivitas komersial. Selain itu digunakan juga indikator luas lahan sebagai variable bebas dalam melakukan analisis. Analisis ini menggunakan metoode analisis regresi linier yang menggunakan alat bantu spss sebagai pengolah data yang telah di dapat dari survey di lapangan

HASIL PEMBAHASAN

Karakteristik Lahan

Dalam analisis karakteristik lahan, dikaji beberapa poin penting yang memberikan ciri khas dari lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi yang meliputi lokasi lahan, peruntukan guna lahan, topografi dan utilitas. Berdasarkan kajian yang telah dilakukan, dapat ditemukan bahwa:

- Sebagai salah satu elemen paling penting yang membentuk karakteristik lahan, lokasi lahan menjadi salah satu hal yang paling utama ditinjau. Untuk lahan koridor Jalan Pahlawan Revolusi, karakteristik dari segi lokasi yang sangat mudah ditangkap adalah lokasinya yang berada ditengah kawasan permukiman dan menjadi akses menuju pusat kota bagi warga komuter. Dengan terletak pada lokasi yang strategis dan peluang investasi yang cukup tinggi ini menyebabkan harga lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi menjadi terus merangkak naik
- Peruntukan guna lahan pada suatu lahan tentu saja memberikan ciri khas sehingga dapat dikenali karakteristik dari lahan tersebut. Begitu halnya di koridor Jalan Pahlawan Revolusi, peruntukan guna lahan untuk aktivitas komersial menjadikan karakteristik koridor jalan ini sebagai kawasan komersial menjadi sangat

kuat. Hal tersebut juga pada akhirnya berpengaruh pada harga lahan, dimana harga lahan menjadi semakin naik karena lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi dikembangkan untuk aktivitas komersial.

- Berdasarkan kondisi geologinya, lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi terletak pada kelas topografi datar (0 – 2 %). Kondisi demikian menjadikan lahan di koridor jalan ini cocok untuk dikembangkan untuk aktivitas budidaya, salah satunya aktivitas komersial. Sebagai salah satu aktivitas yang memberikan nilai ekonomi, serta kondisi topografi yang mendukung dan bebas dari rawan bencana yang mungkin mengganggu aktivitas komersial, harga lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi menjadi tinggi.



Sumber: Hasil Analisis, 2014

Gambar 4

Topografi Lahan Koridor

- Salah satu hal yang memberikan karakteristik bagi lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi adalah sistem utilitas yang menunjang aktivitas di atas lahan. Kondisi dukungan utilitas di koridor jalan ini dapat dikatakan sangat memadai. Hal tersebut terkait dengan alokasi koridor Jalan Pahlawan Revolusi sebagai kawasan komersial. Dukungan utilitas tersebut berpengaruh terhadap harga lahan dan dukungan utilitas yang memadai tersebut menyebabkan harga lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi menjadi terus berkembang.

Aktivitas Komersial

Aktivitas komersial merupakan satu komponen utama kajian dalam penelitian ini. Hal perlu di analisis untuk melihat arah perkembangan hingga memberikan pengaruh terhadap harga lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi. Perkembangan aktivitas komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi pada dasarnya diawali pada saat meningkatnya suatu pelayanan kebutuhan hidup seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk di sekitar koridor akibat pergeseran penduduk dari pusat ke wilayah alternatif.



Sumber: Hasil Analisis, 2014

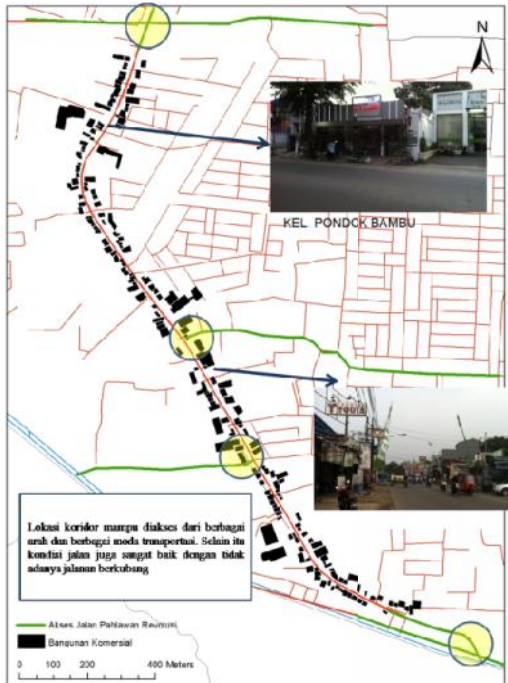
Gambar 5

Persebaran Aktivitas Komersial

Pola perkembangan aktivitas komersial di koridor ini berkembang mengikuti jaringan jalan (ribbon) yang pertumbuhan aktivitas masih terkonsentrasi di sepanjang koridor. 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 Pahlawan Revolusi dipengaruhi oleh beberapa faktor penting, yakni meliputi:

- Tingkat aksesibilitas yang tinggi di koridor Jalan Pahlawan Revolusi yang ditinjau dari akses yang dapat dilakukan dari segala arah, dukungan jaringan jalan yang memudahkan pergerakan masyarakat, pilihan moda transportasi yang dapat digunakan untuk menjangkau lokasi. Kondisi tersebut mendukung aktivitas komersial di koridor ini karena dengan adanya tingkat aksesibilitas yang

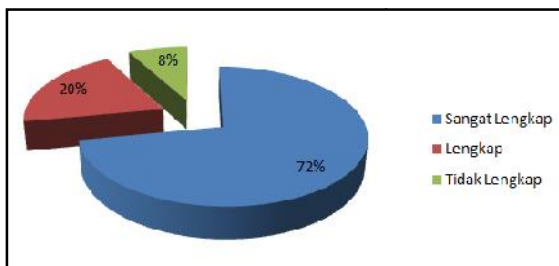
tinggi, aktivitas yang ada akan lebih mudah karena kemudahan masyarakat dalam menjangkau lokasi tersebut.



Sumber: Hasil Analisis, 2014

Gambar 6
Aksesibilitas Koridor

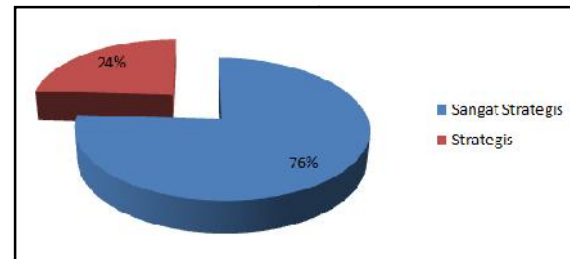
- Dukungan utilitas yang sangat memadai turut mendukung perkembangan aktivitas komersial karena pada dasarnya utilitas merupakan rangkaian sistem yang mampu menunjang segala aktivitas di suatu ruang. Untuk kawasan komersial, koridor Jalan Pahlawan Revolusi didukung dengan utilitas yang mampu memenuhi kebutuhan untuk mempermudah aktivitas komersial yang ada. Kondisi demikian menjadi salah satu faktor yang mendorong pesatnya adanya aktivitas komersial di koridor ini.



Sumber: Hasil Analisis, 2014

Gambar 7
Prosentasi Responden terhadap utilitas

- Kesesuaian lokasi ini pada dasarnya adalah dikaitkan dengan lokasi dari aktivitas lain yang saling berkesinambungan. Untuk faktor lokasi, kesesuaian alokasi aktivitas komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi dapat dikaitkan dengan lokasi lain di sekitarnya, meliputi kawasan permukiman, kawasan pendidikan, serta lokasi terhadap akses sarana umum.



Sumber: Hasil Analisis, 2014

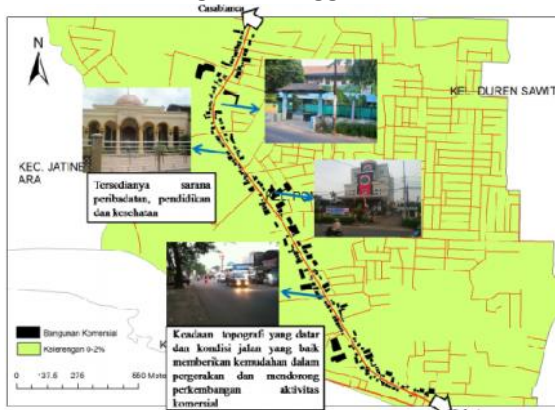
Gambar 8
Prosentase Responden terhadap lokasi

- Faktor kesesuaian kawasan yang dipertimbangkan dalam alokasi kawasan aktivitas komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi meliputi topografi, rawan bencana, serta daya dukung lahan. Dari keseluruhan kajian mengenai seluruh faktor pertimbangan kesesuaian kawasan tersebut menjadi faktor yang mendukung adanya aktivitas komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi.

Kegunaan Terbaik dan Tertinggi Lahan

- Berdasarkan kelayakan secara fisik dalam pengembangan aktivitas komersial, yakni melalui pemanfaatan lahan untuk pembangunan bangunan-bangunan komersial, maka dinyatakan bahwa pengembangan bangunan komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi mampu memberikan kegunaan tertinggi dan terbaik, yakni layak secara fisik dan

mampu menghasilkan nilai keuntungan tertinggi.



Sumber: Hasil Analisis, 2014

Gambar 9
Kelayakan Fisik

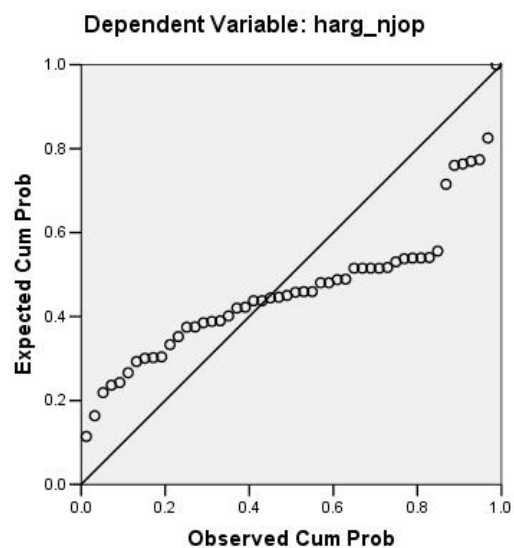
- Pengalokasian aktivitas komersial telah sesuai dengan zonasi yang ditetapkan dalam Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Kecamatan Duren Sawit, dimana aktivitas perdagangan dan jasa dialokasikan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi. Pengembangan dan pemanfaatan lahan sebagai aktivitas komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi selain sesuai dengan peraturan zonasi penataan ruang juga telah sesuai dengan peraturan standar bangunan. Dimana untuk pengembangan fungsi komersial, pengembangan bangunan tidak merusak lingkungan yang ada pada koridor sehingga kawasan permukiman yang berada disekitarnya tidak terganggu oleh aktivitas komersial.

Harga Lahan

Harga lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi mengalami perubahan dari tahun ketahun, ditinjau dari perkebangannya selama kurang lebih 10 tahun yang lalu harga pasar lahan berkisar pada angka Rp 3 juta/m². Seiring dengan pengembangan aktivitas komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi, harga lahan meningkat hingga mencapai harga penawaran tertinggi Rp 13 juta/m², dan

harga rata-rata sebesar Rp 10 juta/m². Padatahun 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. Beberapa faktor yang mempengaruhi perbedaan harga lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi saat dilakukannya survei meliputi luas lahan, pemanfaatan lahan, dan skala usaha di atas lahan tersebut.

Berbeda yang terjadi pada harga NJOP di koridor Jalan Pahlawan Revolusi yang kenaikannya cenderung stabil dan tidak mengalami lonjakan yang tinggi setiap tahunnya. Hal ini karena salah satu penetapannya memperhatikan harga rata-rata dari transaksi jual beli yang terjadi pada koridor. Tercatat harga NJOP 4 tahun terakhir tidak mengalami kenaikan dan hanya ada dua transaksi jual beli yang terjadi di koridor yang semuanya terjadi pada tahun 2013. Walaupun banyaknya permintaan akan lahan di sepanjang koridor namun permintaan yang ada tidak dapat tertampung. Inilah yang menyebabkan mengapa aktivitas komersial tidak terlalu berpengaruh terhadap penetapan harga njop di koridor Jalan Pahlawan Revolusi.



Sumber: Hasil Analisis, 2014

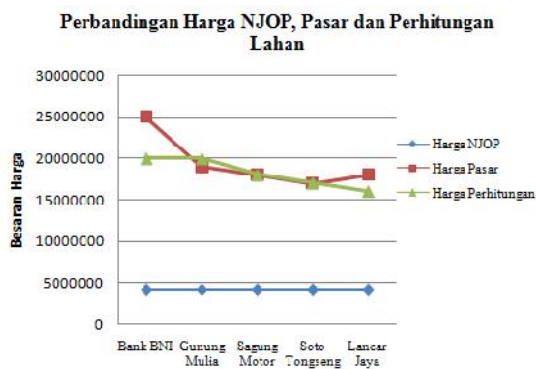
Gambar 10
Kurva Regression Standardized Harga NJOP

Pada akhir analisis, dilakukan pengkajian mengenai keterkaitan antara aktivitas komersial terhadap penawaran harga pasar dan penetapan njop lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi. Untuk mempermudah analisis, dengan data yang telah dikumpulkan di lapangan, maka digunakan analisis regresi linier berganda untuk melihat keterkaitan antara aktivitas komersial dengan penetapan harga lahan di koridor ini. Dari hasil analisis yang telah dilakukan, maka ditemukan bahwa:

- Luas lahan berdasarkan hasil analisis regresi linier berganda yang telah dilakukan menunjukkan tingkat keterkaitan yang cukup kuat terhadap harga pasar lahan. Hal tersebut ditunjukkan dari nilai keterkaitan yang diperoleh dari analisis sebesar 0,679. Nilai ini dapat dikatakan cukup kuat karena lebih mendekati angka 1 dibanding angka 0. Selain itu memiliki nilai positif yang berarti memiliki hubungan searah. Dengan kata lain semakin besar lahan maka harga lahannya akan semakin tinggi.
- Antara harga (pasar) lahan dengan harga NJOP memiliki tingkat keterkaitan yang lemah. Pernyataan tersebut didasarkan pada hasil analisis, dimana nilai korelasi (r) antar kedua variabel tersebut hanya sebesar 0,167. Dari kondisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa harga NJOP tidak dapat mempengaruhi penetapan harga lahan secara kuat.
- Dari nilai koefisien korelasi, menunjukkan bahwa antara harga pasar lahan dengan harga NJOP memiliki tingkat keterkaitan yang lemah. Pernyataan tersebut

didasarkan pada hasil analisis, dimana nilai keterkaitan antar kedua variabel tersebut hanya sebesar 0,167. Dari kondisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa harga NJOP tidak dapat mempengaruhi penetapan harga lahan secara kuat. Namun meskipun demikian, harga NJOP tetap digunakan sebagai pertimbangan penetapan harga pasar lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi.

- Tingkat keterkaitan antara harga pasar lahan pada koridor Jalan Pahlawan Revolusi dengan skala usaha sangat kuat, yang ditunjukkan dari nilai koefisien keterkaitan sebesar 0,900. Dari nilai koefisien keterkaitan antar dua variabel tersebut dapat disimpulkan bahwa skala usaha komersial mempengaruhi penetapan harga pasar lahan sangat kuat di koridor Jalan Pahlawan Revolusi. Secara umum, semakin besar skala usaha, maka harga lahan akan semakin tinggi.
- Terdapat keterkaitan antara variabel terikat, yakni harga pasar lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi terhadap variabel-variabel bebasnya, yang meliputi luas lahan, serta skala usaha komersial di koridor Jalan Pahlawan Revolusi yang ditentukan dari nilai koefisien keterkaitan. Hanya variabel harga NJOP yang tidak memiliki keterkaitan dengan variabel terikat, namun meskipun demikian, harga NJOP tetap digunakan sebagai pertimbangan penetapan harga pasar lahan di koridor Jalan Pahlawan Revolusi.
- Terjadi perbedaan harga di lapangan dengan harga hasil perhitungan dari persamaan yang telah dihasilkan melalui analisis regresi linier melalui elemen-elemen yang telah dihitung.



Sumber: Hasil Analisis, 2014

Gambar 11
Perbandingan Harga NJOP, Pasar dan Perhitungan

Kesimpulan

Berdasarkan seluruh pembahasan dalam studi mengenai Kajian Aktivitas Komersial Kaitannya terhadap Penawaran Harga Pasar dan Penetapan NJOP Lahan, dapat ditarik beberapa kesimpulan yaitu:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.

5. Dari hasil analisis regresi dapat disimpulkan bahwa terdapat keterkaitan antara perkembangan aktivitas komersial dengan harga lahan di koridor Jalan Pahlawan 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.
6. 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 dengan harga hasil penghitungan 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.

Rekomendasi

Pengembangan aktivitas komersial perlu dipantau dan dikendalikan meskipun

karakteristik lahan mendukung akan pengembangan aktivitas komersial dan tidak mengganggu keseimbangan lingkungan. 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.

DAFTAR PUSTAKA

- Chapin, F.S. dan Kaiser, Edward J. 1979. *Urban Land Use Planning*. 3rd. Urbana: University Of Illinois Press.
- Darin-Drabkin, Haim, 1977. *Land Policy and Urban Growth*. United Kingdom: Pergamon Press
- Dotzour, Mark G. 1990. *Highest and Best Use: The Evolving Paradigm*. Kansas: The Wichita State University
- Hartshorn, Truman. 1992. *Interpreting The City: an Urban Geography*. Michigan: Wiley
- Hermit, Herman. 2009. *Teknik Penaksiran Harga Tanah Perkotaan*. Bandung: CV. Mandar Maju
- Hidayati, Wahyu dan Harjanto, Budi. 2003. *Konsep Dasar Penilaian Properti*. Yogyakarta: BPFE Universitas Gajahmada
- Mardiasmo. 2008. *Perpajakan edisi revisi 2008*. Yogyakarta: PT Andi
- Muryono. 2008. "Arahan fungsi pemanfaatan lahan Daerah aliran sungai samin Kabupaten karanganyar dan Kabupaten Sukoharjo Tahun 2007". Skripsi. Surakarta: Universitas Sebelas Maret
- Praditya, Wahyu Purnomo. 2011. "Jumlah Penduduk Jakarta Dekati Ambang Batas" dalam <http://metropolitan.inilah.com/read/detail/1771282/jumlah-penduduk-jakarta-dekati-ambang-batas>
- Soemitro, Rochmat dan Muttaqin, Zainal. 2001. *Pajak Bumi dan Bangunan*. Bandung: PT. Refika Aditama
- Sungguh, Asad. 1992. *Kamus Ekonomi Perdagangan*. Jakarta: Media Pratama
- Suryani, Im. 2012. "Harga Pasar Lahan Pasar Sekunder Jakarta Terus Meningkatkan" dalam <http://www.rumah.com/berita-properti/2012/11/2285/harga-lahan-pasar-sekunder-jakarta-terus-meningkat>