



UNIVERSITAS INDONESIA

**HUBUNGAN HARGA TANAH DENGAN PERSEBARAN MIXED USE
DEVELOPMENT DI DKI JAKARTA**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana

MUHAMMAD ABRIAN

0304060533

FAKULTAS MATEMATIKA DAN ILMU PENGETAHUAN ALAM

DEPARTEMEN GEOGRAFI

DEPOK

2009

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

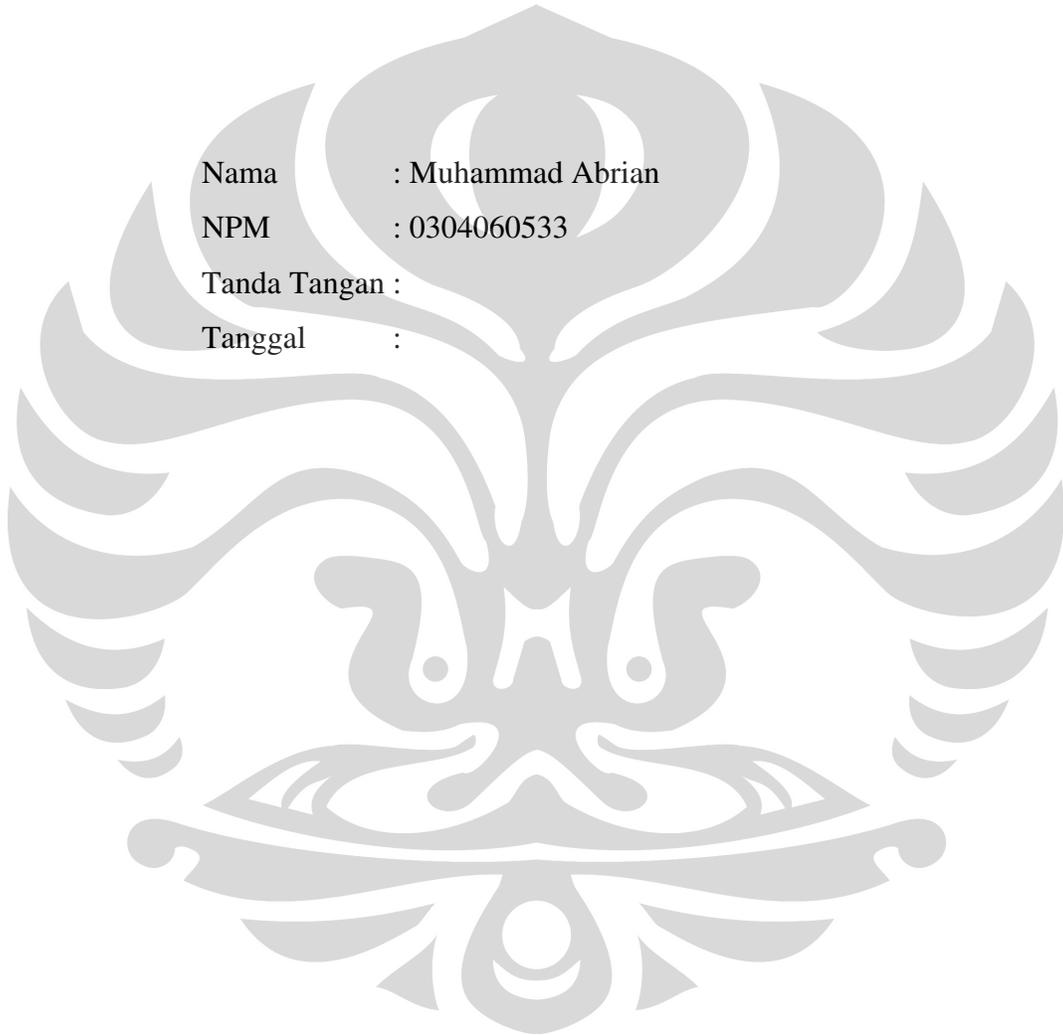
Skripsi ini adalah hasil karya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan benar

Nama : Muhammad Abrian

NPM : 0304060533

Tanda Tangan :

Tanggal :



HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :

Nama : Muhammad Abrian

NPM : 0304060533

Program Studi : Geografi

Judul Skripsi : Hubungan Harga Tanah Dengan Persebaran Mixed Use Development di
DKI Jakarta

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Sains pada Program Studi Geografi, Fakultas Matematika dan Ilmu pengetahuan Alam, Universitas Indonesia

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dra. Tuty Handayani, M.S ()

Pembimbing : Drs. Taqyuddin, M.Hum ()

Penguji : Dra. Astrid Damayanti, MS ()

Pangui : Dra. Ratna Saraswati, MS ()

Ditetapkan di : Depok

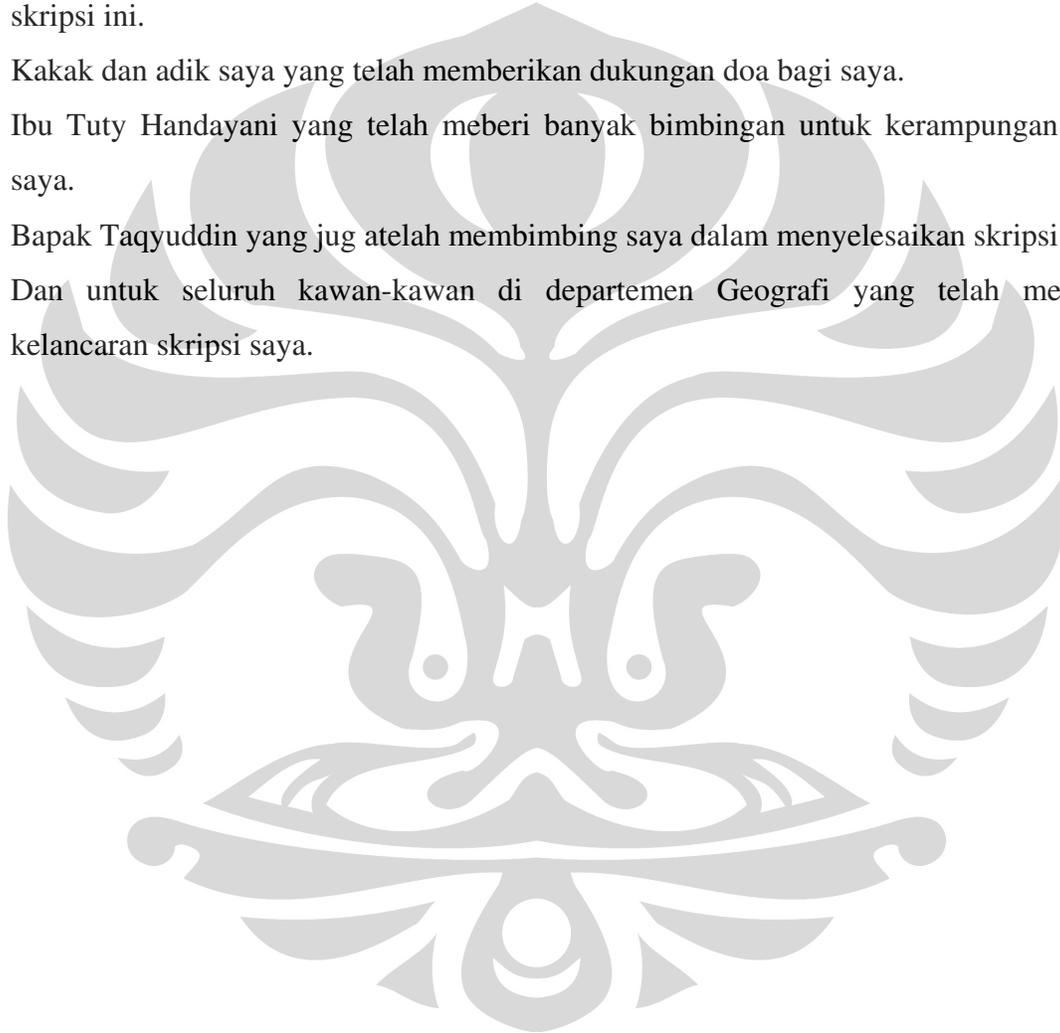
Tanggal :

UCAPAN TERIMA KASIH

Atas selesainya skripsi saya, saya akan mengucapkan banyak terima kasih bagi orang-orang yang telah membantu kelancaran pengerjaan skripsi saya ini.

Ucapan terima kasih akan saya berikan kepada :

1. Kedua orang tua saya yang telah memberi dukungan doa serta semangat untuk selesainya skripsi ini.
2. Kakak dan adik saya yang telah memberikan dukungan doa bagi saya.
3. Ibu Tuty Handayani yang telah memberi banyak bimbingan untuk kerampungan skripsi saya.
4. Bapak Taqyuddin yang jug atelah membimbing saya dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Dan untuk seluruh kawan-kawan di departemen Geografi yang telah membantu kelancaran skripsi saya.



HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Abrian
NPM : 0304060533
Program studi : Geografi
Departemen : Geografi
Fakultas : Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam
Jenis karya : Skripsi

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Hubungan Harga Tanah Dengan Persebaran Mixed Use Development di DKI Jakarta beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan memublikasikan 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 : Depok

Pada tanggal : Juli 2009

Yang menyatakan

(Muhammad Abrian)

Abstrak

Nama : Muhammad Abrian

NPM : 0304060533

Judul : Hubungan Harga Tanah Dengan Persebaran Mixed Use Development di DKI Jakarta

Mixed Use Development merupakan bentuk pembangunan baru di kota Jakarta. *Mixed Use Development* menggabungkan berbagai macam kegiatan dalam satu wilayah dengan membuat lokasi pusat perbelanjaan, pusat bisnis, hunian dan pusat hiburan dalam satu lokasi. Namun harga yang tinggi di wilayah strategis tersebut mengharuskan pembangun membuat konsep struktur bangunan dan jumlah bangunan utama pada *Mixed Use Development* dengan fungsi yang terbatas. Maka penelitian ini akan mengulas bagaimana hubungan harga tanah dengan persebaran *Mixed Use Development* di DKI Jakarta.

Kata Kunci : Mixed Use Development, Struktur Bangunan, Jumlah Bangunan Utama, Harga Tanah

Abstract

Mixed Use Development is a form of new development in the city of Jakarta. Mixed Use Development combines many different activities in one area with the location to make shopping centers, business centers, residential and entertainment center in one location. But a high price in the strategic region make a concept that builders make the building structure and the amount of the main building on the Mixed Use Development with limited functions. So this research will review how the relationship with the land price distribution Mixed Use Development in Jakarta.

Keywords: Mixed Use Development, Building Structure, Number of Main Building, Land Price

Daftar Isi

Halaman Judul	i
Lembar Pernyataan Orisinalitas	ii
Lembar Pengesahan	iii
Ucapan Terima Kasih	iv
Lembar Persetujuan Publikasi Karya Ilmiah	vii
Abstrak	viii
Daftar Isi	ix
Daftar Gambar	xi
Daftar Tabel	xi
Daftar Peta	xii
Bab I. Pendahuluan	
I. 1. Latar Belakang	1
I. 2. Masalah	2
I. 3. Batasan	3
Bab II. Tinjauan Pustaka	
II. 1. <i>Mixed Use Development</i>	5
II. 1. 1. Bangunan utama pada <i>Mixed Use Development</i>	5
II. 1. 2. Struktur bangunan <i>Mixed Use Development</i>	7
II. 2. Harga Tanah	9
Bab III. Metodologi	
III. 1 Variabel	13
III. 2 Pengumpulan data	13
III. 2. Pengolahan Data	14
III. 3 Analisis	14
Bab IV. Gambaran Umum Daerah Penelitian	
IV. 1. DKI Jakarta	

IV. 1. 1. Sejarah	17
IV. 1. 2. Geografis	17
IV. 1. 3. Administrasi dan kependudukan	18
IV. 1. 4. Pusat Aktivitas	20
IV.1. 4. 1. Pusat Perbelanjaan	20
IV.1. 4. 2. Perkantoran	22
Bab V. Hasil dan Pembahasan	
V. 1. Hasil	
V. 1. 1. Persebaran <i>Mixed Use Development</i>	23
V. 1. 2. Jumlah Bangunan pada <i>Mixed Use Development</i>	26
V. 1. 3. Struktur Bangunan pada <i>Mixed Use Development</i>	31
V. 1. 4. Harga Tanah dengan Persebaran <i>Mixed Use Development</i>	
V. 1. 4. 1. Harga Tanah dengan Banyaknya Bangunan Utama	32
V. 1. 4. 2. Harga Tanah dengan Struktur Bangunan	35
V. 2. Pembahasan	
V. 2. 1. Hubungan Harga Tanah dengan Banyaknya Bangunan Utama	37
V. 2. 2. Hubungan Harga Tanah dengan Struktur Bangunan <i>Mixed Use Development</i>	40
V. 2. 3. Hubungan persebaran <i>Mixed Use Development</i> dengan penggunaan tanah	42
V. 2. 4. Variasi harga apartemen pada <i>Mixed Use Development</i> dengan lokasi <i>Mixed Use Development</i>	47
Bab VI. Kesimpulan	50
DAFTAR PUSTAKA	51

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	Jenis Menara Tunggal	8
Gambar 2	Jenis Gedung Terintegrasi	18
Gambar 3	Kurva Northam.....	10
Gambar 4	Hubungan sewa tanah dengan tata guna tanah	12
Gambar 5	Kerucut Bid-Rent.....	12
Gambar 6	Diagram alur pikir penelitian	16

DAFTAR TABEL

Tabel 1	Jumlah kecamatan dan kelurahan DKI Jakarta	19
Tabel 2	Jumlah Penduduk laki-laki dan perempuan DKI Jakarta	20
Tabel 3	Lokasi administratif <i>Mixed Use Development</i> di DKI Jakarta.....	23
Tabel 4	Tabel jenis dan banyaknya bangunan utama di tiap <i>Mixed Use development</i>	26
Tabel 5	Tabel struktur bangunan tiap <i>Mixed Use Development</i>	31
Tabel 6	Banayknya Gedung Utama dengan kelas harga tanahnya.....	34
Tabel 7	Struktur bangunan dengan kelas harga tanahnya.....	36
Tabel 8	kelas harga tanah dengan banyaknya gedung utama.....	37
Tabel 9	Tabel kelas harga tanah dengan banyaknya <i>Mixed Use Development</i>	39
Tabel 10	Tabel kelas harga tanah dengan struktur bangunan <i>Mixed Use Development</i>	40
Tabel 11	<i>Mixed Use Development</i> dan struktur bangunan terhadap penggunaan tanah.....	44
Tabel 12	Distribusi <i>Mixed Use Development</i> terhadap jenis penggunaan tanah	45
Tabel 13	Tabel harga apartemen dan lokasinya	48

DAFTAR PETA

- Peta. 1 Persebaran Struktur Bangunan Mixed Use Development terhadap Jaringan Jalan
- Peta 2 Persebaran Struktur Bangunan Mixed Use Development terhadap Harga Tanah
- Peta 3 Persebaran Struktur Bangunan Mixed Use Development terhadap Penggunaan Tanah
- Peta 4 Mixed Use Development terhadap Penggunaan Tanah di Sekitarnya



BAB I

PENDAHULUAN

1. 1. Latar Belakang

Kondisi Jakarta saat ini sangat identik dengan kemacetan. Bisa dipastikan kemacetan terjadi di semua sudut pada jam-jam sibuk. Untuk mencapai lokasi dengan jarak Pada awalnya para pengembang hanya memikirkan bagaimana memberikan hunian dengan lokasi yang dekat dengan pusat perekonomian (CBD) namun dengan luas lahan yang relatif lebih kecil daripada sebuah komplek perumahan, karena luas lahan sangat terbatas apalagi yang lokasinya dekat dengan pusat bisnis. Dengan alasan tersebut maka banyak dari pengembang mengembangkan konsep hunian vertikal atau bisa kita sebut apartemen, dengan luas lahan yang terbatas namun tetap dapat menampung jumlah penduduk yang banyak. Namun tetap saja masalah kemacetan tetap menghantui kota Jakarta, 1 kilometer saja diperlukan waktu lebih dari 20 menit. Masalah kemacetan tersebut membuat para pengembang mencari berbagai alternatif konsep pembangunan permukiman. Salah satunya dengan konsep *Mixed Use Development*. Konsepnya, menggabungkan berbagai macam kegiatan dalam satu wilayah dengan membuat lokasi pusat perbelanjaan, pusat bisnis, hunian dan pusat hiburan dalam satu lokasi. Konsep *one for all* ini, diharapkan menjadi solusi bagi masyarakat. Konsep *Mixed Use Development* sendiri terdiri dari apartemen, shopping mal, perkantoran dan hotel yang semuanya disatukan dalam satu lokasi. Pemilihan lokasi *Mixed Use Development* tetap memperhitungkan lokasi pusat bisnis dan lokasi – lokasi strategis yang sudah ada, karena sebagian besar masyarakat beraktivitas di wilayah tersebut, maka apabila dapat membangun sebuah *Mixed Use Development* di *prime area* merupakan keuntungan besar bagi para pembangun. Namun ketersediaan lahan yang terbatas dan harga yang tinggi di wilayah strategis tersebut mengharuskan pembangun membuat konsep struktur bangunan *Mixed Use Development* dengan fungsi yang terbatas, berbeda apabila para pembangun membuat *Mixed Use Development* di wilayah pinggiran dengan harga tanah yang lebih terjangkau yang membuat para pembangun dapat membangun dengan fasilitas yang lebih beragam (Dean Schwanke, 2003).

Tanah merupakan sumberdaya alam yang utama dan merupakan salah satu sumber dari kehidupan. Selain sebagai tempat berpijak, tanah merupakan tempat manusia melakukan berbagai aktivitas dan juga mendirikan bangunan-bangunan yang diperlukan dalam

kehidupannya seperti perumahan, perkantoran, sekolah dan lain-lain. Kebutuhan akan tanah terus meningkat, seiring dengan pesatnya pertumbuhan penduduk. Keberadaan tanah yang relatif tetap menimbulkan persaingan dalam memperoleh dan memanfaatkannya. Namun, faktor fisik dan sosial ekonomi tanah mempengaruhi kemudahan untuk memperoleh sebidang tanah sehingga nilai tanah di suatu wilayah tidak selalu sama (Kartono et al, 1989). Dengan demikian nilai tanah di perkotaan yang memiliki letak strategis, kualitas jalan yang baik dan fasilitas yang lengkap, akan berbeda dengan nilai tanah yang bercirikan pedesaan. Persaingan nilai tanah yang paling kuat terdapat di kota bagian pusat, karena di kawasan itu tersajikan lokasi-lokasi yang paling menguntungkan, di samping tanahnya yang langka. Karena alasan itulah lalu harga tanah di pusat kota amat mahal. Semakin jauh lokasinya dari pusat kota, semakin menurun permintaan akan tanah dan apabila tanah banyak, maka sewa yang ditawarkan merosot. Harga tanah merupakan refleksi nilai tanah dari segi ekonomi (Solichin, 2008), nilai tanah yang tinggi ditunjukkan dengan harga tanah yang tinggi pula. Maka kita dapat mengetahui di mana saja lokasi – lokasi strategis ataupun lokasi utama dari suatu kota dengan melihat dari harga tanahnya.

Mixed Use Development yang merupakan tren baru dalam pembangunan di kota besar seperti Jakarta pasti sangat terpengaruh dengan beragamnya harga tanah di Jakarta, karena harga tanah merupakan sebuah cerminan kuantitatif dari sebuah lokasi, dan sangat mempengaruhi bagaimana karakteristik bangunan *Mixed Use Development* tersebut. Maka bagaimanakah hubungan harga tanah dengan persebaran *Mixed Use Development* di DKI Jakarta.

I. 2 Masalah

1. Bagaimanakah hubungan harga tanah dengan persebaran *Mixed Use Development* di DKI Jakarta ?

I. 3 Batasan

1. *Mixed Use Development* adalah penggunaan lahan yang terdiri dari tiga atau lebih bangunan komersil utama yang berbeda fungsi, yang tergabung dalam satu area serta satu sama lain saling terkoneksi.
2. *Mixed Use Development* yang tercakup dalam penelitian ini hanya yang dikelola oleh satu pengelola.

3. Jumlah jenis bangunan adalah banyaknya bangunan yang berbeda fungsi dalam satu *Mixed Use Development*.
4. Struktur bangunan *Mixed Use Development* terbagi menjadi 3, yaitu menara tunggal, multitower dan town center.
5. Lokasi *Mixed Use Development* adalah lokasi administratif bangunan *Mixed Use Development* tersebut.
6. Bangunan komersil adalah bangunan yang dapat menghasilkan pendapatan yaitu apartemen atau hotel, perkantoran dan pusat perbelanjaan.
7. Harga tanah yang dipakai pada penelitian ini adalah rata – rata harga jual tanah yang satuannya Rp/m² yang dibuat oleh setiap kelurahan di DKI Jakarta.
8. Menurut Undang-Undang Republik Indonesia No. 38 Tahun 2004 Tentang Jalan: Pasal 1, Jalan menurut fungsinya terbagi menjadi lima, yaitu :
 - a. Arteri primer, yaitu jalan yang menghubungkan kota jenjang kesatu yang terletak berdampingan atau menghubungkan kota jenjang kesatu dengan kota jenjang kedua.
 - b. Arteri Sekunder, yaitu jalan yang menghubungkan kawasan primer dengan kawasan sekunder kesatu, atau menghubungkan kawasan sekunder kesatu dengan kawasan sekunder kesatu lainnya, atau kawasan sekunder kesatu dengan kawasan sekunder kedua.
 - c. Kolektor primer, yaitu jalan yang menghubungkan antara kota jenjang kedua dengan kota jenjang kedua lainnya, atau kota jenjang kedua dengan kota jenjang ketiga.
 - d. Lokal primer, yaitu jalan yang menghubungkan persil dengan kota pada semua jenjang.
 - e. Lokal Sekunder, yaitu jalan yang menghubungkan permukiman dengan semua kawasan sekunder.
9. Persebaran *Mixed Use Development* adalah lokasi di mana saja *Mixed Use Development* tersebut sudah dibangun dan sedang dibangun.
10. Proyek *Mixed Use Development* yang sedang dibangun hanya meliputi yang sedang dalam masa konstruksi.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

II. 1 *Mixed Use Development*

Dalam sejarah perkembangan kota, percampuran antara beberapa penggunaan lahan seperti perumahan, pasar, perkantoran dan hiburan dalam satu area sudah menjadi hal yang biasa. Konsep dari *Mixed Use Development* ini telah berjalan dari jaman kota – kota di Yunani tua dan Cina, sampai kota – kota jaman moderen seperti London, New York dan Tokyo. Dan pada masa abad 20 seperti sekarang, beberapa *trend* telah memicu munculnya konsep *Mixed Use Development*, antara lain :

1. Berkembangnya kendaraan bermotor sebagai moda transportasi utama di kota yang merubah pola – pola penggunaan lahan dan pembangunan.
2. Implementasi dari pembangunan penggunaan lahan yang sudah tidak lagi teratur.

Mixed Use Development adalah penggunaan lahan yang terdiri dari tiga atau lebih bangunan komersil utama yang berbeda fungsi, yang tergabung dalam satu area serta satu sama lain saling terkoneksi. Bangunan komersil tersebut merupakan bangunan yang bisa memberikan pendapatan bagi pembangun, jenis bangunan tersebut adalah permukiman seperti apartemen atau hotel, perkantoran dan juga pusat perbelanjaan.

II. 1. 1. Bangunan utama pada *Mixed Use Development*

Bangunan komersil utama sendiri adalah bangunan yang dibangun dengan maksud untuk mendatangkan keuntungan sewa ataupun penjualan bagi pengelola, Bangunan komersil utama itu sendiri antara lain adalah :

1. Apartemen

Apartemen kini telah menjadi pilihan dari masyarakat modern di kota-kota besar. Tipikal masyarakat modern yang mengharapkan kepraktisan dan efisiensi waktu disertai dengan kultur kota besar yang serba cepat dapat terwadahi dengan keberadaan hunian vertikal ini. Apartemen menurut kamus umum bahasa Indonesia adalah bangunan bertingkat yang terdiri atas beberapa kamar yang diperuntukan sebagai tempat tinggal dan biasanya mempunyai beberapa jenis semacam itu. Sedangkan menurut *Time Saver Standard for Building Type* adalah apartment adalah suatu kompleks hunian rumah tinggal dan bukan merupakan sebuah rumah tinggal keluarga yang berdiri sendiri. Keuntungan yang didapat dari apartemen adalah dari uang sewa

penghuni atau dari uang hasil penjualan per unit dari apartemen tersebut, tergantung konsep apartemen yang dipakai, apakah apartemen sewa atau apartemen yang diperjualbelikan.

2. Perkantoran

Perkantoran atau gedung kantor (*office tower*) merupakan gedung yang diperuntukan bagi kegiatan bisnis ataupun kantor.

3. Hotel

Hotel adalah suatu bidang usaha yang menggunakan suatu bangunan atau sebagian bangunan yang disediakan secara khusus, untuk setiap orang yang menginap, makan, memperoleh pelayanan dan menggunakan fasilitas lainnya dengan pembayaran. Ciri khusus dari hotel adalah mempunyai restoran yang dikelola langsung di bawah manajemen hotel tersebut. Dalam konsep *Mixed Use Development*, hotel juga dapat digabung menjadi satu menara dengan apartemen.

4. Ritel.

Ritel dalam konsep *Mixed Use Development* adalah ritel modern yang mempunyai infrastruktur yang memadai. Bangunan ritel yang terdapat dalam bangunan *Mixed Use Development* adalah Mal, Plaza atau Pusat Perbelanjaan.

Walaupun banyak proyek *real estate* memiliki banyak fungsi atau kegunaan, *Mixed Use Development* didefinisikan sebagai sebuah bangunan yang meliputi tiga atau lebih kegunaan utama. Tiga atau lebih kegunaan tersebut harus lebih signifikan dari yang lain, sebagai contoh luas ruang yang dipakai untuk pusat perbelanjaan lebih besar dibandingkan dengan tempat penunjang kenyamanan. Dalam sebagian besar *Mixed Use Development*, bangunan utama harus mendatangkan keuntungan finansial bagi pengelolanya, bangunan tersebut seperti apartemen, hotel, perkantoran atau pusat perbelanjaan. Bangunan lain yang mungkin dapat dibuat sebagai penunjang adalah gedung pertemuan, museum dan lain – lain. Dengan kata lain bangunan dengan fungsi utama tersebut dapat menggambarkan target pasar pengelola.

Dalam bentuk fisik dan hubungan antar bangunan, *Mixed Use Development* harus terinterkoneksi melalui jaringan trotoar atau pejalan kaki, walaupun jaringan ini dapat dibuat dengan berbagai macam bentuk.

- Untuk proyek yang vertikal yang hanya memaki satu blok dapat terkoneksi dengan tangga ataupun lift.
- Namun untuk proyek yang lebih luas dapat memakai trotoar dengan kualitas yang baik.

Jaringan untuk pejalan kaki adalah hal yang sangat penting dalam pembangunan *Mixed Use Development*, karena tanpa jaringan tersebut tidak akan bisa mendapatkan konsep terpadu yang ditonjolkan oleh *Mixed Use Development*.

Dalam bentuk fisiknya *Mixed Use Development* dapat dibuat dalam banyak bentuk. Untuk pembangunan di pusat kota dengan lahan yang terbatas, maka pengelola dapat membangun dengan lebih vertikal namun tetap mencakup syarat tiga atau lebih bangunan komersil utama yang berbeda fungsi yang memiliki lahan yang lebih besar dari bangunan pendukung yang lain, penggabungan antara perkantoran, apartemen dan hotel dalam satu gedung tinggi dan pusat perbelanjaan dibawahnya juga dapat disebut *Mixed Use Development*. Namun apabila pembangunan berada di wilayah pinggiran yang menyediakan lahan yang luas, maka dapat dibentuk dengan konsep yang lebih bervariasi, seperti terdiri dari beberapa menara apartemen, dan pusat perbelanjaan dan perkantoran dibangun pada lahan yang terpisah namun tetap terhubung dengan adanya jaringan pejalan kaki yang memadai.

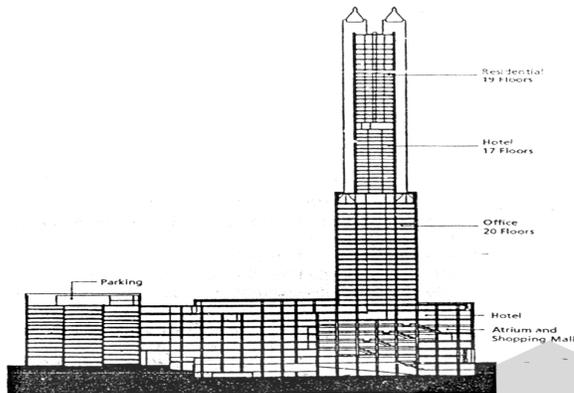
Desain bangunan dari *Mixed Use Development* berawal dari karakter lokasi. Lokasi meliputi luas lahan yang dapat dibangun, harga tanah topografi dan aksesibilitas lokasi tersebut. Lokasi dan harga tanah sangat mempengaruhi bagaimana konfigurasi bangunan akan terbentuk. Sebagai contoh, wilayah perkotaan yang padat dengan harga tanah yang sangat tinggi membuat pembangunan *Mixed Use Development* lebih kearah ke sebuah bangunan yang lebih vertikal.

II. 1. 2. Struktur bangunan *Mixed Use Development*

Struktur bangunan dari *Mixed Use Development* sendiri ada 3 jenis, yaitu :

1. Menara Tunggal

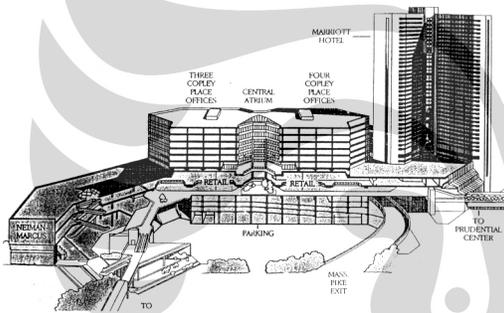
Merupakan struktur bangunan tunggal yang berlapis vertikal dimana tiap lapisan mempunyai fungsi komersil yang berbeda. Jenis struktur ini terintegrasi vertikal dengan lift dan tangga. Jenis ini sangat cocok dibangun pada wilayah pusat bisnis yang padat yang hanya memiliki luas lahan yang terbatas. (gambar .1)



Gambar .1 jenis satu menara

2. Multitower

Beberapa bangunan yang terhubung oleh bangunan penopangnya namun tiap bangunan komersilnya berdiri terpisah yang terintegrasi oleh bangunan dasar sebagai atrium utama. (gambar. 2)



Gambar. 2 jenis gedung terintegrasi

3. Town Center

Mixed Use Development jenis ini terlihat seperti kota kecil yang antar gedung terkoneksi dengan jalan raya, yang memiliki fasilitas pendukung yang lebih banyak.

Lokasi dari *Mixed Use Development* merupakan aspek dasar dari pembangunan *Mixed Use Development* tersebut. *Mixed Use Development* dibangun dalam berbagai macam luas tanah, berkisar dari 0,2 hektar sampai 40 hektar atau lebih. Pembangunan *Mixed Use Development* berlokasi mulai dari wilayah dengan kepadatan yang tinggi sampai ke wilayah pinggiran kota. Pada wilayah dengan kepadatan tinggi, bangunan *Mixed Use Development* biasanya lebih kecil luasnya dan memiliki gedung dengan ketinggian yang lebih tinggi. Pada wilayah pinggiran kota, pembangunan *Mixed Use Development* lebih luas, dan memberikan kebebasan yang lebih untuk merancang bangunan dan memperbanyak ruang terbuka umum.

Ada beberapa aspek yang mempengaruhi lokasi dari *Mixed Use Development*, antara lain :

1. Kepadatan bangunan
2. Harga tanah
3. Topografi
4. Aksesibilitas

Pada wilayah utama atau *prime area*, tingginya harga tanah memaksa para pengembang untuk membangun *Mixed Use Development* dengan konstruksi yang lebih tinggi atau cenderung pada bangunan yang berkonfigurasi vertikal. Namun berbeda pada wilayah pinggiran kota yang memiliki harga tanah yang lebih rendah, sehingga pembangun lebih leluasa dalam merancang *Mixed Use Development* dengan variasi fungsi bangunan yang lebih banyak.

II. 2. Harga tanah

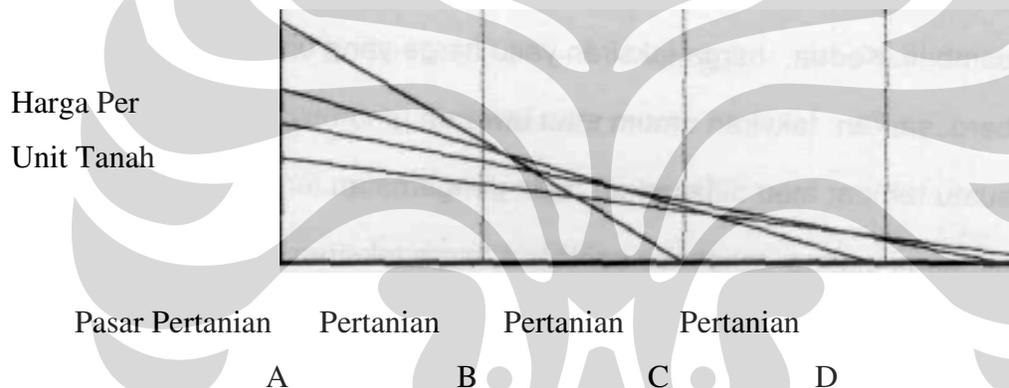
Harga tanah pada umumnya merupakan refleksi nilai tanah dari segi ekonomi. Harga tanah juga terjadi dari suatu penawaran antara pihak penjual yang memiliki tanah dan pihak pembeli yang ingin memanfaatkan tanah tersebut, sehingga dengan sendirinya menghasilkan suatu nilai dari tanah tersebut yang mana mengarah kepada orientasi pasar (*market oriented*). Harga tanah sendiri menurut pandangan Northam (1975) merupakan nilai tanah yang didasarkan pada nilai uang tanah itu sendiri. Namun nilai tanah sendiri tidak bisa sepenuhnya berorientasi ke pasar karena adanya campur tangan pemerintah dalam mengontrol suatu nilai tanah.

Harga pasar atau harga transaksi lebih dipengaruhi oleh mekanisme pasar yang terjadi, sedangkan harga taksiran lebih dipengaruhi oleh kondisi tanah tersebut baik fisik maupun sosial ekonomi. Sehingga, dapat disimpulkan bahwa harga taksiran sifatnya lebih objektif dibandingkan dengan harga pasar atau harga transaksi. Pada umumnya pemerintah daerah membuat suatu patokan harga tanah untuk mengontrol harga pasar yang terjadi, harga tanah yang ditetapkan biasanya didasarkan atas pertimbangan beberapa faktor yang mempengaruhi harga tanah yang disebut juga sebagai harga dasar.

Northam (1975), memandang nilai tanah menjadi 2 yaitu : nilai tanah kota yang terwujud dalam harga pasar atau harga transaksi yang merupakan kesepakatan antara penjual dan pembeli yang seringkali menjadi ukuran sebagai dasar dalam menentukan tawaran bukan berdasarkan pertimbangan keadaan bidang tanahnya, tetapi lebih didasari oleh kebutuhan dan kemampuan dari pihak penjual dan pembeli. Kedua, harga taksiran yaitu harga yang biasanya ditentukan

berdasarkan taksiran umum atau tawaran umumnya yang berlaku di suatu tempat atau didasarkan pada pengamatan terhadap kondisi sosial ekonomi bidang tanahnya sehingga harga taksiran lebih bersifat obyektif dibandingkan dengan harga pasar yang bersifat subyektif.

Teori nilai tanah semakin berkembang setelah Johan Heinrich Von Thunen mengemukakan teori tentang nilai tanah yang dikenal dengan Teori Tanah Pertanian. Dengan menggunakan data dari kepemilikannya, Von Thunen menyatakan bahwa seorang petani akan berusaha memaksimalkan keuntungannya, dimana keuntungan tersebut ditentukan oleh nilai pasar produksinya, kemudian dikurangi biaya produksi dan biaya pengangkutan ke pasar. Akibatnya usaha tani yang lebih dekat dengan pusat pasar akan lebih menguntungkan dibandingkan lokasi usaha tani yang lebih jauh dari pusat pasar, karena menuntut biaya tambahan pengangkutan (gambar.3)



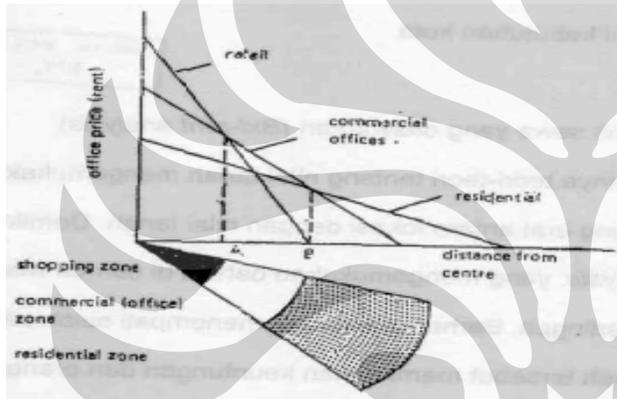
Gambar 3. Kurva harga tanah pada penggunaan tanah pertanian (Northam, 1975)

Teori Von Thunen tersebut mendasarkan pada asumsi bahwa :

- Letak tanah pada suatu wilayah yang homogen, dalam arti kesuburan tanahnya, iklim serta kondisi-kondisi lingkungan lainnya.
- Kemungkinan pergerakan ke berbagai tujuan relatif sama.
- Biaya angkutan akan meningkat secara berbanding lurus dengan jarak tempuh.
- Kota memproduksi barang-barang untuk kebutuhan daerah pedesaan dan sebaliknya daerah pedesaan memproduksi hasil! pertanian untuk memenuhi kebutuhan kota.

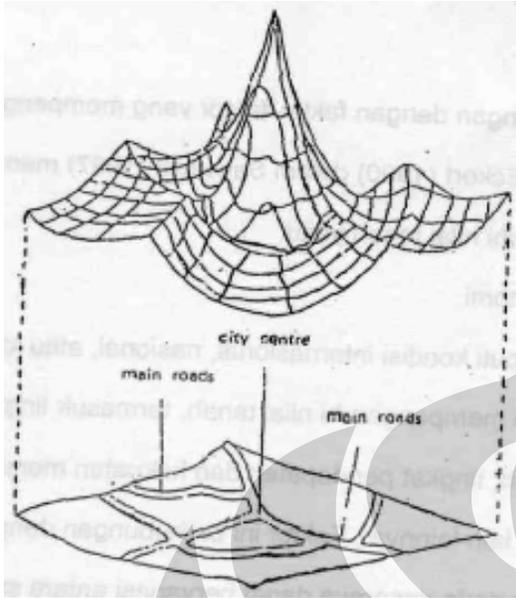
Umumnya teori-teori tentang nilai tanah mengemukakan bahwa ada hubungan yang erat antara lokasi dengan nilai tanah. Demikian pula teori bid-rent analysis, yang mengemukakan bahwa di semua wilayah kota terdapat persaingan. Berhasilnya orang menempati salah satu wilayah kota karena wilayah tersebut memberikan keuntungan dan orang yang bersangkutan

mampu untuk membayar harga sewanya. Persaingan yang paling kuat terdapat di kota bagian pusat, karena di kawasan itu tersajikan lokasi-lokasi yang paling menguntungkan; di samping tanahnya yang langka. Karena alasan itulah lalu harga tanah di pusat kota amat mahal. Semakin jauh lokasinya dari pusat kota, semakin menurun permintaan akan tanah dan apabila tanah banyak, maka sewa yang ditawarkan merosot. Gambar.2 di bawah melukiskan contoh yang disederhanakan dari tipe-tipe tata guna lahan yang masing-masing bersaing dalam hal menawarkan sewa. Di pusatnya, pedagang toko dapat menawarkan kemungkinan manfaat yang lain dibandingkan lokasi lain karena ia memperhitungkan aksesibilitas kawasan tersebut melebihi kawasan lain; jelasnya karena paling menguntungkan ia dapat memperoleh harga sewa yang tinggi.

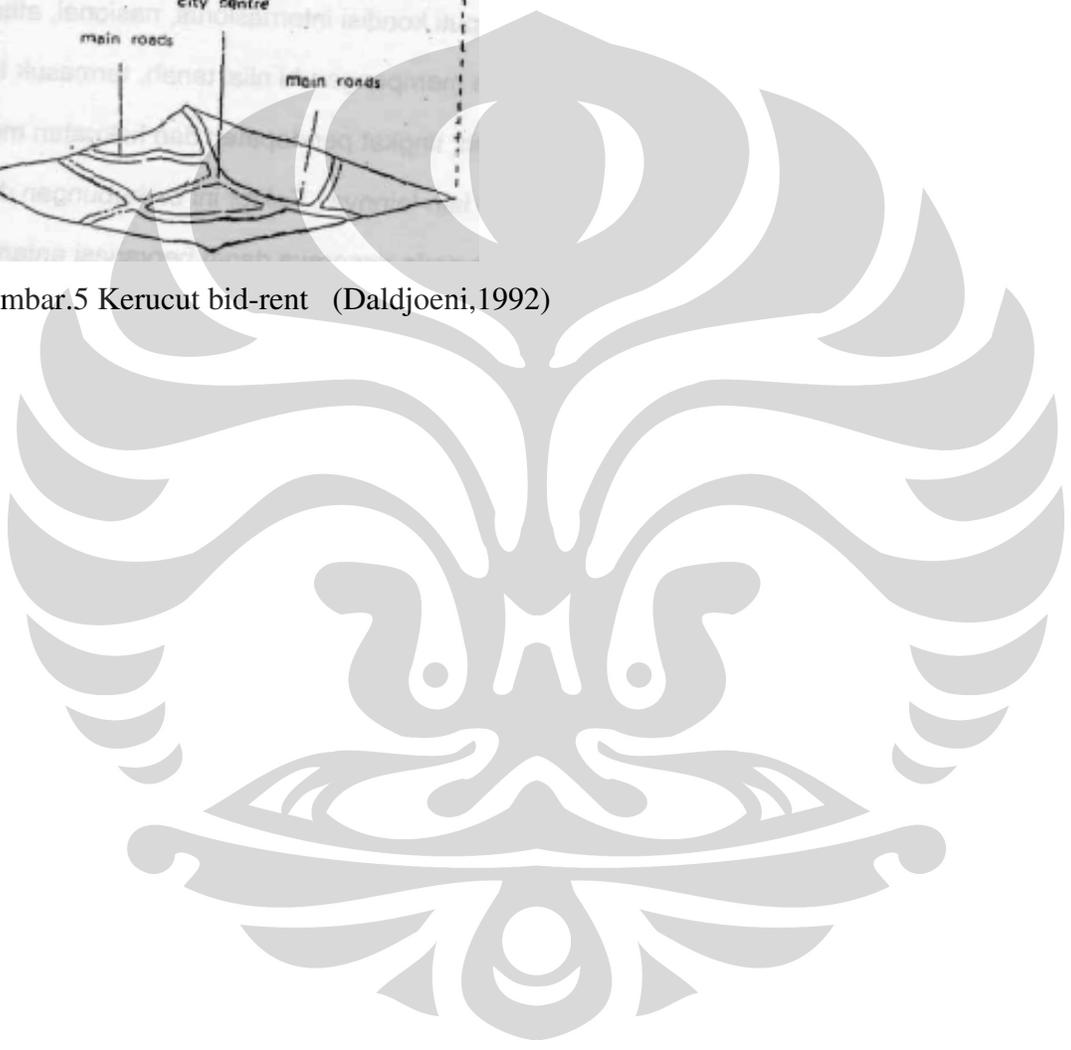


Gambar.4 Hubungan sewa tanah dengan tata guna tanah (Daldjoeni, 1992)

Sementara itu, model Kerucut bid-rent (gambar.3) menggambarkan berubahnya sewa tanah yang mengikuti strategisnya suatu lokasi. Di kawasan kota yang nilai tanahnya tinggi, gedung-gedungnya pun cenderung meninggi, sehingga tanah dapat dimanfaatkan sebanyak-banyaknya. Jika nilai tanah menurun, tingginya gedung-gedungnya pun berkurang dan bersama itu kebutuhan akan tata guna lahan yang intensif menurun pula. Dapat juga dilihat bahwa pergedungan yang tertinggi terdapat di kawasan pusat kota, di sepanjang rute utama jalan raya dan di sekitar persimpangan jalan raya.



Gambar.5 Kerucut bid-rent (Daldjoeni,1992)



BAB III METODOLOGI PENELITIAN

III. 1 Variabel

Variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. *Mixed Use Development*
 - a. Lokasi *Mixed Use Development*.
 - b. Struktur Bangunan
 - c. Banyaknya jenis bangunan *Mixed Use Development*.
2. Harga tanah

III. 2 Pengumpulan data

Data-data yang digunakan dalam penelitian ini terbagi menjadi dua, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer yang diambil adalah :

1. Data banyaknya *Mixed Use Development* yang didapat dari konsultan properti Knight Frank tahun 2008.
2. Data lokasi *Mixed Use Development* didapat dari survey lapang.
3. Data variasi jenis bangunan *Mixed Use Development* yang didapat dari konsultan properti Knight Frank tahun 2008.
4. Data struktur bangunan *Mixed Use Development* yang sudah sudah dipasarkan yang didapat dari konsultan properti Knight Frank tahun 2008.

Data sekunder diperoleh dari instansi-instansi terkait. Adapun data-data sekunder adalah :

1. Data Penggunaan Lahan DKI Jakarta pada tahun 2005 yang didapat dari peta rupa bumi skala 1 : 25000 Bakosurtanal.
2. Data jaringan jalan propinsi DKI Jakarta tahun 2006 yang didapat dari peta rupa bumi skala 1 : 25000 Bakosurtanal dan dibantu dengan peta Gunther dengan tahun yang sama.
3. Data harga jual tanah Propinsi DKI Jakarta tahun 2006 yang didapat dari tiap-tiap kelurahan di DKI Jakarta.

III. 2. Pengolahan Data

1. Membuat Peta jaringan jalan propinsi DKI Jakarta.
2. Membuat *range* harga tanah propinsi DKI Jakarta dengan kelas 0 – 1.000.000 (Sangat Rendah), 1.000.001 – 3.000.000 (Rendah), 3.000.001 – 6.000.000 (Sedang), 6.000.001 – 9.000.000 (Tinggi), 9.000.001 – 17.000.000 (Sangat Tinggi), kelas ini didapat dari proporsi data harga tanah itu sendiri.
3. Membuat Peta harga tanah propinsi DKI Jakarta.
4. Mengelompokkan data struktur bangunan *Mixed Use Development* menurut jenisnya.
5. Memasukkan atribut banyaknya bangunan dan struktur bangunan ke dalam sebaran lokasi *Mixed Use Development*.
6. Membuat sebaran lokasi *Mixed Use Development* di atas Peta Administrasi propinsi DKI Jakarta.
7. Membuat sebaran lokasi *Mixed Use Development* di atas Peta wilayah harga tanah propinsi DKI Jakarta

III. 3 Analisis

Untuk mencari pola persebaran *Mixed Use Development*, analisa yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif keruangan yang menitikberatkan keterkaitan antara lokasi *Mixed Use Development* yang berada di wilayah lain yang memiliki variasi harga tanah yang berbeda – beda di propinsi DKI Jakarta dengan struktur bangunan dan jumlah jenis bangunan yang ada di dalam *Mixed Use Development* ada di propinsi DKI Jakarta.

Kerangka Konsep

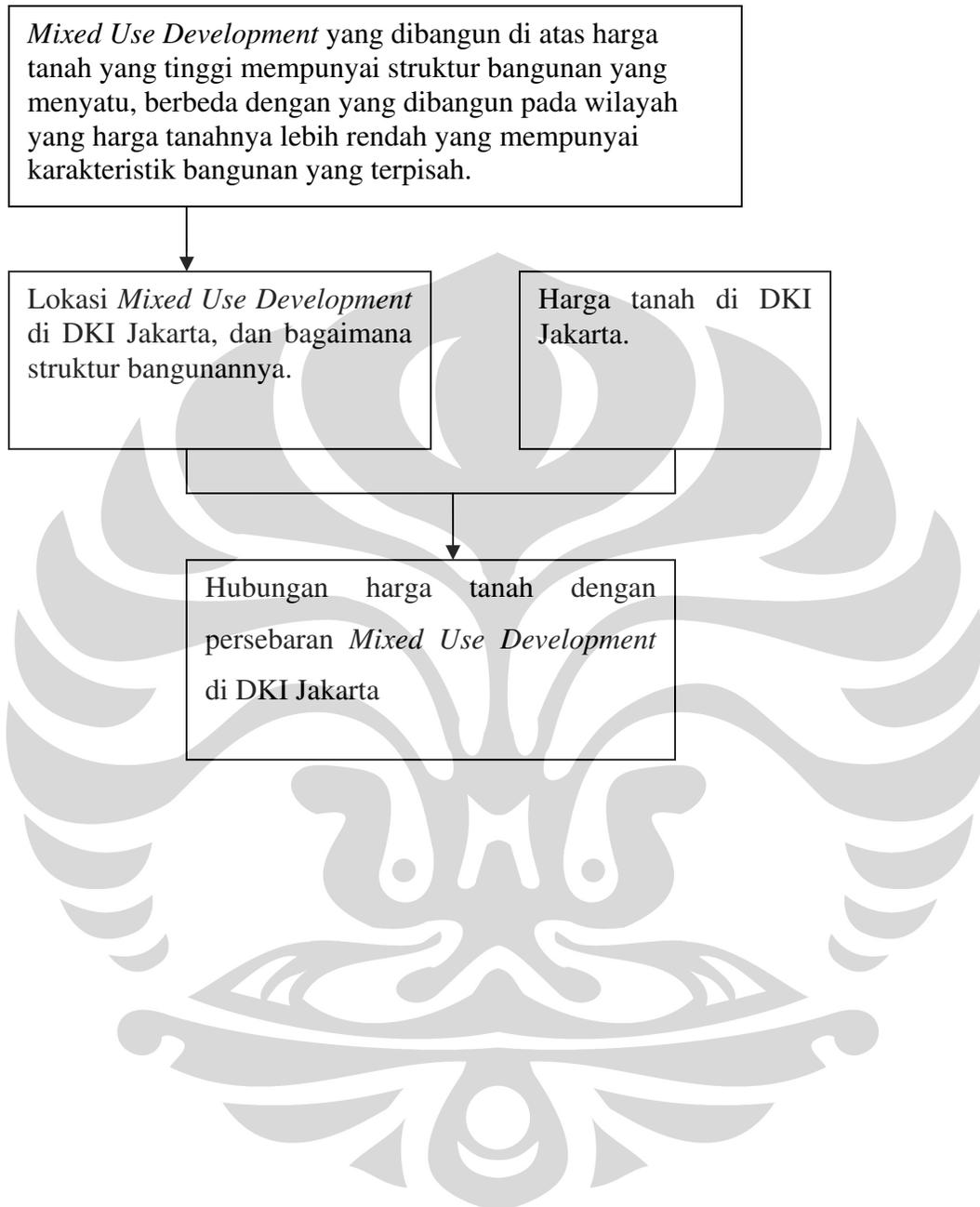
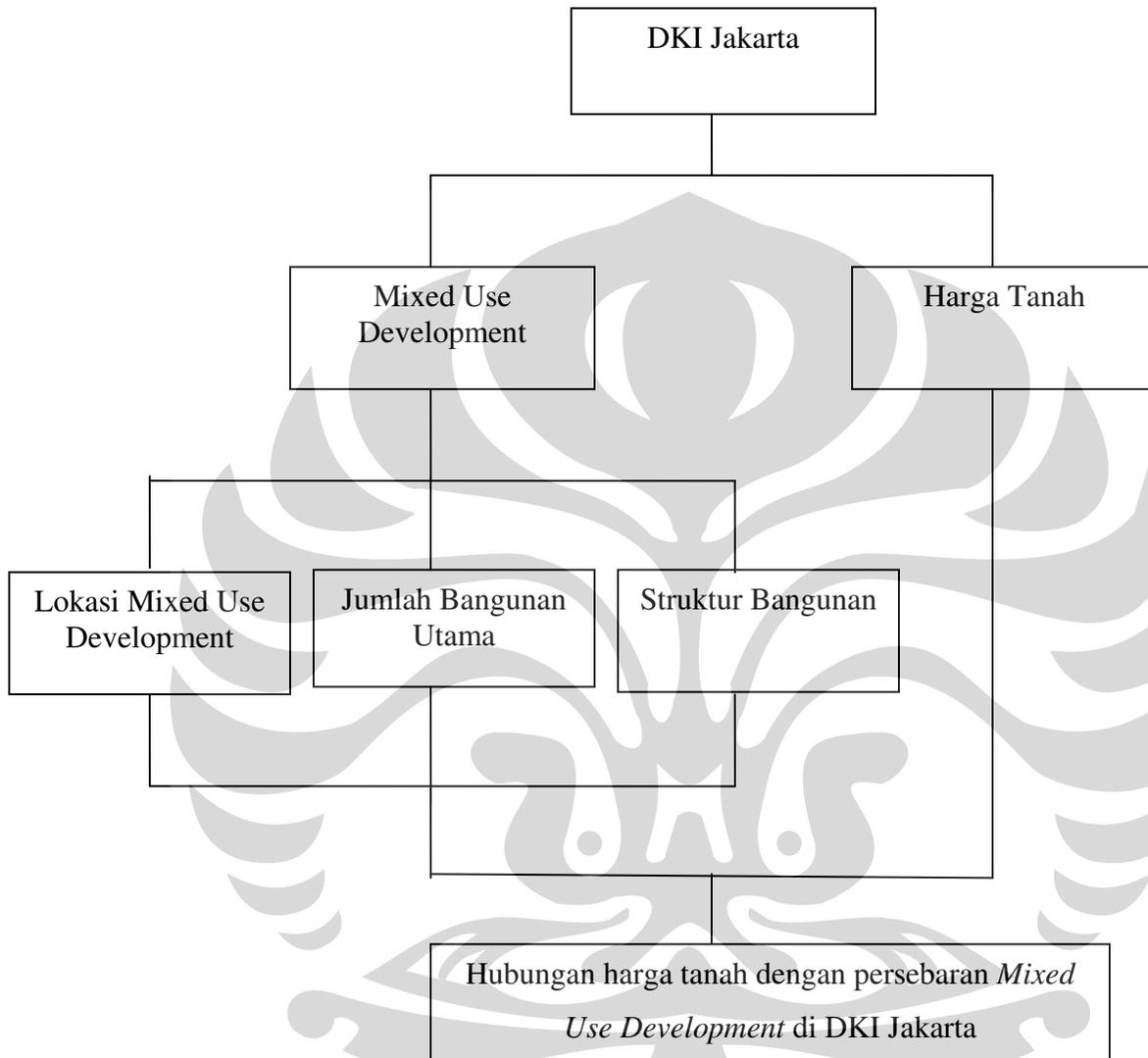


Diagram Alur Pemikiran



BAB IV

GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

IV. 1. DKI Jakarta

IV. 1. 1. Sejarah

Daerah Khusus Ibukota Jakarta (DKI Jakarta) adalah [ibu kota](#) negara [Indonesia](#). Kota ini merupakan satu-satunya di Indonesia yang memiliki status setingkat [provinsi](#). Jakarta terletak di bagian barat laut [Pulau Jawa](#). Dahulu pernah dikenal dengan nama [Sunda Kelapa](#)/Kalapa (sebelum 1527), Jayakarta (1527-1619), [Batavia](#) (1619-1942), dan Djakarta (1942-1972).

IV. 1. 2. Geografis

Kota Jakarta terletak pada 106 derajat 49' 35" Bujur Timur dan 06 derajat 10' 37" Lintang Selatan. Luas Wilayah 650,40 Km² (termasuk Kepulauan Seribu, 9.20 Km²). Berada di dataran rendah pantai Utara Bagian Barat Pulau Jawa. Terdapat sekitar 10 buah sungai alam dan buatan. Propinsi DKI Jakarta berbatasan langsung dengan kota-kota ataupun propinsi di sekitarnya, di sebelah timur berbatasan dengan propinsi Jawa Barat, di sebelah barat berbatasan dengan Banten, di sebelah utara berbatasan dengan Laut Jawa dan di sebelah selatan berbatasan dengan Jawa Barat.

Jakarta memiliki suhu udara yang panas dan kering atau beriklim tropis. Terletak di bagian barat Indonesia, Jakarta mengalami puncak musim penghujan pada bulan [Januari](#) dan februari dengan rata-rata curah hujan 350 milimeter (14 inchi) dengan suhu rata-rata 27°C, curah hujan antara bulan januari dan awal februari sangat ekstrem pada saat itulah jakarta dilanda banjir setiap tahunnya, dan puncak musim kemarau pada bulan [Agustus](#) dengan rata-rata curah hujan 60 milimeter (2,4 inchi) bulan september dan awal oktober adalah hari-hari yang sangat panas di jakarta suhu udara dapat mencapai 40°C. Suhu rata-rata tahunan berkisar antara 25°-38°C (77°-100°F).

Dilihat keadaan topografinya wilayah DKI Jakarta dikategorikan sebagai daerah datar dan landai. Ketinggian tanah dari pantai sampai ke banjir kanal berkisar antara 0 m sampai 10 m di atas permukaan laut diukur dari titik nol Tanjung Priok. Sedangkan dari banjir kanal sampai batas paling Selatan dari wilayah DKI antara 5 m sampai 50 m di atas permukaan laut. Daerah

pantai merupakan daerah rawa atau daerah yang selalu tergenang air pada musim hujan. Di daerah bagian

No.	Wilayah	Jml Kec	Jml Kel	Keterangan
-----	---------	------------	---------	------------

Selatan banjir
kanal terdapat
perbukitan

rendah dengan ketinggian antara 50 m sampai 75 m. Sungai-sungai yang ada di wilayah DKI Jakarta antara lain : S. Grogol, S. Krukut, S. Angke, S. Pesanggrahan dan S. Sunter.

Seluruh dataran wilayah DKI Jakarta terdiri dari endapan aluvial pada jaman Pleistocent setebal \pm 50 m. Bagian Selatan terdiri dari lapisan aluvial yang memanjang dari Timur ke Barat pada Jarak 10 km sebelah Selatan pantai. Di bawahnya terdapat lapisan endapan yang lebih tua. Kekuatan tanah di wilayah DKI Jakarta mengikuti pola yang sama dengan pencapaian lapisan keras di wilayah bagian utara pada kedalaman 10 m - 25 m. Makin ke Selatan permukaan keras semakin dangkal yaitu antara 8 m - 15 m.

IV. 1. 3. Administrasi dan kependudukan

Berdasarkan Pasal 6 UU No. 5/1974 dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 25 tahun 1978 wilayah DKI Jakarta dibagi habis dalam 5 wilayah kota yang setingkat dengan Kota Madya Daerah Tingkat II dan berada langsung di bawah Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang terdiri dari 30 kecamatan dan 236 Kelurahan. Pembagian wilayah tersebut dapat dilihat pada tabel. 1 di bawah ini.

1	Jakarta Utara	5	29	Termasuk Kepulauan Seribu
2	Jakarta Pusat	7	41	
3	Jakarta Timur	7	58	
4	Jakarta Selatan	6	61	
5	Jakarta Barat	5	47	

Tabel 1. Jumlah kecamatan dan kelurahan tiap kotamadya di DKI Jakarta

Sumber : Rencana Umum Tata Ruang DKI Jakarta

Jumlah penduduk DKI Jakarta menurut

Dinas Kependudukan dan Kantor Catatan Sipil DKI Jakarta pada Januari tahun 2009 adalah 8.508.808 dengan jumlah penduduk laki-laki sebanyak 4.646.507 dan penduduk perempuan sebanyak 3.862.301. Adapun jumlah penduduk di tiap kotamadya dapat dilihat pada tabel. 2 di bawah ini.

Kotamadya	Jenis Kelamin		Total
	Laki-Laki	Perempuan	
Jakarta Pusat	506.154	420.577	927.072
Jakarta Utara	777.257	644.621	1.422.391
Jakarta Barat	869.470	764.739	1.634.845

Jakarta Selatan	1.062.617	829.883	1.893.152
Jakarta Timur	1.419.794	1.192.244	2.12.256
Kepulauan Seribu	11.215	10.237	21.452
TOTAL	4.646.507	3.862.301	8.508.808

Tabel 2. Jumlah penduduk laki-laki dan perempuan di setiap kotamadya

Sumber : Dinas Kependudukan dan Kantor Catatan Sipil DKI Jakarta

IV. 1. 4. Pusat Aktivitas

Jakarta merupakan pusat ekonomi utama di Indonesia. Beragam jenis kegiatan perdagangan dan industri penting yang ada didalamnya telah berhasil menarik penanaman modal, baik dalam negeri maupun internasional, menyemarakkan dunia perniagaan dan perdagangan. Berbagai macam sarana dan prasarana yang dibangun di kota Jakarta menunjukkan bahwa Pemerintah berusaha untuk mensejajarkan Jakarta dengan kota-kota besar lainnya di dunia (Farid, 2005).

IV.1. 4. 1. Pusat Perbelanjaan

Menurut Azmi Farid dalam penelitiannya, pusat belanja di Jakarta berdasarkan data tahun 1970 hingga tahun 2000 untuk masing-masing wilayah di DKI Jakarta tercatat sebagai berikut;

1. Jakarta Pusat

Pusat belanja tertua dibangun pada tahun 1959 dan selesai tahun 1962 yaitu pusat perbelanjaan Sarinah yang terletak di Jalan Thamrin, pada tahun 1979 pusat perbelanjaan Duta Merlin, Ratu Plaza pada tahun 1981 dan direnovasi pada tahun 1997, tahun 1982 berdiri Gajah Mada Plaza di Jalan Gajah Mada, Golden Truly Thamrin pada tahun 1984, tahun 1985, 1986, 1985, 1986, 1988 berturut-turut berdiri pusat perbelanjaan di Pasar Baru yakni Metro Pasar Baru, Harco Pasar Baru, King Plaza, pada tahun 1990 berdiri Plaza Indonesia di Thamrin, Istana Pasar Baru, untuk pusat perbelanjaan yang berdiri diatas tahun 1991 hingga tahun 2000 berturut-turut yaitu : Golden Truly di Gunung Sahari, Atrium, Galeria Matahari di Pasar Baru, ITC Roxy. Plaza Senayan 11995, Menteng Prada 1997, ITC Cempaka Mas 1998, Plaza Senayan 1999, Plaza Indonesia II dan Mal Bank BNI Thamrin tahun 2000.

2. Jakarta Barat

Pusat perbelanjaan yang berdiri tahun 1980 yakni Plaza Hayam Wuruk, Plaza Glodok tahun 1985, Lotus Departemen Store 1988, Slipi Jaya Plaza 1988 (dibangun ulang setelah kerusuhan Mei 98 tahun 1999), Mal Taman Anggrek pada tahun 1996, Mal Daan Mogot tahun 1996, Mal Puri Indah tahun 1997 dan Mal Ciputra 1998.

3. Jakarta Timur

Pusat perbelanjaan di wilayah Jakarta Timur berdasarkan data yang didapat, pusat-pusat perbelanjaannya rata-rata dibangun pada periode 1990-an. Adapun pusat-pusat perbelanjaan tersebut antara lain yakni: Plaza Duta, Plaza Orion I dan II, Plaza Klender, Plaza Jatinegara dan Graha Cijantung pada tahun 1995.

4. Jakarta Utara

Di wilayah Jakarta Utara pusat perbelanjaan Pasar Pagi di Mangga Dua berdiri pada tahun 1989, kemudian diikuti J.I.T.C Mangga Dua 1993, Mal Sunter tahun 1994, Harco Mangga Dua dan Mal Kelapa Gading tahun 1995, Mal Mangga Dua dan Mega Mal Pluit tahun 1996.

5. Jakarta Selatan

Pusat perbelanjaan Aldiron Plaza merupakan yang pertama kali dibangun yakni pada tahun 1980, pada tahun 1984 Melawai Plaza, Golden Truly Blok M tahun 1986, Plaza Barito pada tahun 1988, Golden Truly Tendean dan Fatmawati pada tahun 1989, Pondok Indah Mal dan Blok M Plaza berdiri pada tahun 1991. Plaza-plaza yang berdiri dari tahun 1992 hingga tahun 2000 meliputi antara lain yaitu : Kalibata Mal, Plaza Cipulir, Plaza Bintaro, Mega Pasaraya Seibu, Pasar Festival, Mal Ambassador, Plaza Cilandak, Mal Senopati, Mal Pondok Indah II, Kota Casablanca dan Bintaro Super Mal tahun 2000.

IV.1.4.2. Perkantoran

Lokasi perkantoran di DKI Jakarta pada umumnya masih tercampur dengan kegiatan perdagangan dan jasa serta kegiatan perekonomian lainnya dan cenderung mendekati pusat-pusat perekonomian yang ada. Pada periode 1970 - 1980 kantor-kantor yang ada di klasifikasikan menjadi: kantor perdagangan, bank, asuransi, pemerintahan serta perusahaan-perusahaan swasta lainnya.

Lokasi perkantoran tersebut umumnya terletak antara lokasi perdagangan dan perumahan. Perkantoran untuk perusahaan-perusahaan swasta umumnya terletak di wilayah Menteng. Sedangkan untuk bank, asuransi terletak di sekitar daerah pemerintahan dan perdagangan yaitu

di koridor sepanjang Jalan M H Thamrin, Harmoni hingga ke Kota. Untuk kantor-kantor pemerintahan baik pusat maupun daerah sebagian besar menempati areal sekitar Monas. Juga di daerah Kebayoran Baru (Jakarta Selatan).

Bertambahnya jumlah penduduk DKI Jakarta pada setiap tahunnya serta semakin membaiknya iklim investasi di Indonesia maka prasarana untuk keg'atan perkantoran semakin meluas pada periode 1980 -1990-an, seiring dengan hal tersebut pusat-pusat perekonomianpun semakin meluas. Lokasi-lokasi perkantoran yang telah ada sebelumnya tidak banyak yang berubah namun bentuk arsitekturnya terlihat mulai banyak mengalami perubahan. Perluasan lokasi kantor pada dasawarsa ini meliputi Jalan H.R. Rasuna Said yang berdiri kantor-kantor pemerintah maupun swasta serta kantor-kantor perwakilan negara-negara asing (Kedubes). Begitu pula pada Jalan Jendral Gatot Subroto dan Let Jen. S. Parman dan di sekitar Lapangan Banteng Monas bermunculan kantor swasta serta instansi pemerintahan. Pada periode 1990 hingga tahun 2000 lokasi perkantoran yang ada, baik swasta maupun pemerintah serta perdagangan di DKI Jakarta terlihat merata di semua wilayah kotamadya.

Pada saat ini mulai terlihat wilayah-wilayah yang memang menjadi daerah pusat kegiatan perkantoran serta bisnis seperti yang dikenal dengan wilayah segitiga emas, yang didalamnya terdapat kantor-kantor swasta baik pusat maupun perwakilannya banyak menempati ruang di wilayah tersebut yakni sepanjang koridor Jalan Sudirman - M.H. Thamrin melingkar ke arah Jalan Casablanca dan Jalan H.R. Rasuna Said serta ke arah Jalan Jendral Gatot Subroto hingga Jembatan Semanggi. Dari Jalan M.H. Thamrin terus ke arah Kota terletak lokasi-lokasi perkantoran serta kegiatan perdagangan dan jasa. Ke arah Barat mulai dari Slipi, Tomang hingga Grogol dan melingkar ke arah Kebon Jeruk serta Jalan Daan Mogot terlihat lokasi perkantoran, perdagangan dan jasa. di wilayah Timur sepanjang Jalan D.I. Panjaitan atau By Pass, Pramuka, Rawamangun, Cempaka Putih serta ke arah Pulogadung tersebar kantor-kantor swasta perwakilan maupun pusat dari produk barang dan jasa dan juga kantor pemerintahan. Di wilayah Selatan daerah Kebayoran Baru tidak terdapat perubahan yang terlalu banyak akan tetapi jumlahnya semakin bertambah ke arah Kebayoran Lama melingkar ke arah Pondok Indah, Lebak Bulus, Cilandak serta sepanjang Jalan tol T.B. Simatupang.

BAB V

Hasil dan Pembahasan

V. 1. Hasil

V. 1. 1. Persebaran *Mixed Use Development*.

Lokasi *Mixed Use Development* tersebar di empat kotamadya di DKI Jakarta, Jakarta Barat, Jakarta Pusat, Jakarta Selatan dan Jakarta Timur. Distribusi banyaknya *Mixed Use Development* di tiap kotamadya dapat dilihat pada tabel. 3 berikut,

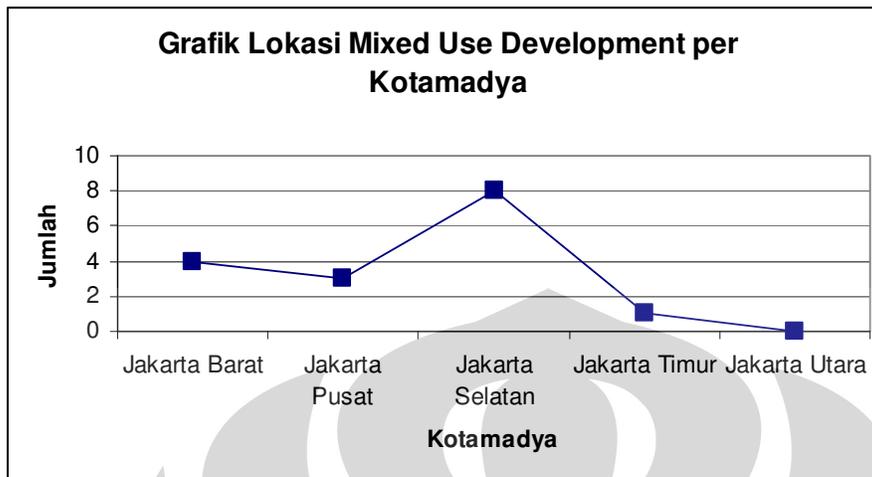
Tabel. 3. Lokasi administratif *Mixed Use Development* di DKI Jakarta

Nama	Lokasi	Alamat
CBD Pluit	Jakarta Barat	Jl. Pantai Indah Selatan, Pluit.
Podomoro City	Jakarta Barat	Jl. MayJen S. Parman.
St. Moritz	Jakarta Barat	Jl. Kembangan.
Seasons City	Jakarta Barat	Jl. Dr. Latumenten.
Grand Indonesia	Jakarta Pusat	Jl. Kebon Kacang.
Grand Kartini	Jakarta Pusat	Jl. Gunung Sahari.
Plaza Indonesia	Jakarta Pusat	Jl. Jenderal Soedirman
Rasuna Epicentrum	Jakarta Selatan	Jl. Rasuna Said.
Ciputra World	Jakarta Selatan	Jl. Prof. Dr. Satrio.
Kota Kasablanka	Jakarta Selatan	Jl. Casablanca.
Kuningan City	Jakarta Selatan	Jl. Prof. Dr. Satrio.
Pacific Place	Jakarta Selatan	SCBD
Kemang Village	Jakarta Selatan	Jl. Prapanca.
Gandaria City	Jakarta Selatan	Jl. Sultan Iskandar Muda
MT Haryono Square	Jakarta Selatan	Jl. MT Haryono
Patria Park	Jakarta Timur	Jl. MT Haryono

Sumber : Knight Frank, 2008.

Pada tabel. 3 dapat kita lihat bahwa distribusi *Mixed Use Development* terdapat kotamadya Jakarta Selatan, dengan jumlah delapan *Mixed Use Development*, di Jakarta Barat berjumlah empat *Mixed Use Development*, di Jakarta Pusat berjumlah tiga *Mixed Use Development* dan di Jakarta Timur hanya terdapat 1 *Mixed Use Development*.

Grafik. 1. Grafik Lokasi *Mixed Use Development* per kotamadya



Grafik. 1. menunjukkan distribusi dari *Mixed Use Development* di tiap kotamadya dan menunjukkan apakah ada dominasi pada satu kotamadya tertentu. Grafik menanjak naik secara drastis ketika berada pada kotamadya Jakarta Selatan yang menunjukkan jumlah delapan *Mixed Use Development* yang terdapat pada Kotamadya tersebut, maka dapat dikatakan bahwa kotamadya Jakarta Selatan mendominasi sebanyak 50% dari jumlah seluruh *Mixed Use Development* yang ada di DKI Jakarta.

Dari data di atas, dapat juga dilihat bahwa lokasi dari bangunan *Mixed Use Development* tersebut banyak yang terdapat pada satu wilayah yang sama, wilayah dalam hal ini adalah wilayah fungsional di mana merupakan pusat dari aktivitas bisnis perkantoran. *Mixed Use Development* yang terkumpul dalam satu wilayah tersebut adalah Grand Indonesia, Plaza Indonesia, Pacific Place, Kota Kasablanka, Kuningan City, Ciputra World dan Rasuna Epicentrum. Dengan kata lain ada 7 dari 16 *Mixed Use Development* yang terdapat di wilayah pusat bisnis di DKI Jakarta. Sehingga dapat pula dikatakan bahwa *Mixed Use Development* terpusat di wilayah pusat bisnis DKI Jakarta.

Apabila dilihat dari alamat *Mixed Use Development* di atas, 4 berada di jalan arteri, yaitu, CBD Pluit, St Moritz, Kemang Village dan Gandaria City. Keempat *Mixed Use Development* ini terletak di Jakarta Barat dan Jakarta Selatan. Sedangkan 12 lainnya berada di koridor jalan utama, yaitu, Grand Indonesia, Plaza Indonesia, Pacific Place, Kota Kasablanka, Kuningan City, Ciputra World, Rasuna Epicentrum, Podomoro City, Seasons City, Grand Kartini, MT Haryono Square dan Patria Park. Dari 12 *Mixed Use Development* tersebut tersebar di koridor jalan utama

seperti, Jl. Jend. Soedirman, koridor Casablanca, Gunung Sahari dan MT. Haryono. Seperti sudah diketahui bahwa koridor-koridor jalan tersebut merupakan koridor jalan utama di Jakarta, merupakan koridor jalan yang melalui wilayah yang merupakan pusat bisnis ataupun pusat aktivitas manusia. Sebagai contoh koridor Soedirman, koridor ini melalui sebuah wilayah perkantoran terbesar di Jakarta, pusat bisnis di kota Jakarta seperti SCBD, kawasan senayan dll. Begitu pula koridor Casablanca yang melalui wilayah sibuk seperti mega kuningan dan perkantoran lainnya. Dari sebaran lokasi tersebut, maka sebagian besar *Mixed Use Development* terletak di koridor jalan utama.



V. 1. 2. Jumlah Bangunan pada *Mixed Use Development*.

Mixed Use Development di DKI Jakarta memiliki beraneka ragam variasi dan jumlah bangunan di dalamnya, informasi tersebut dapat di lihat pada tabel. 4 di bawah ini,

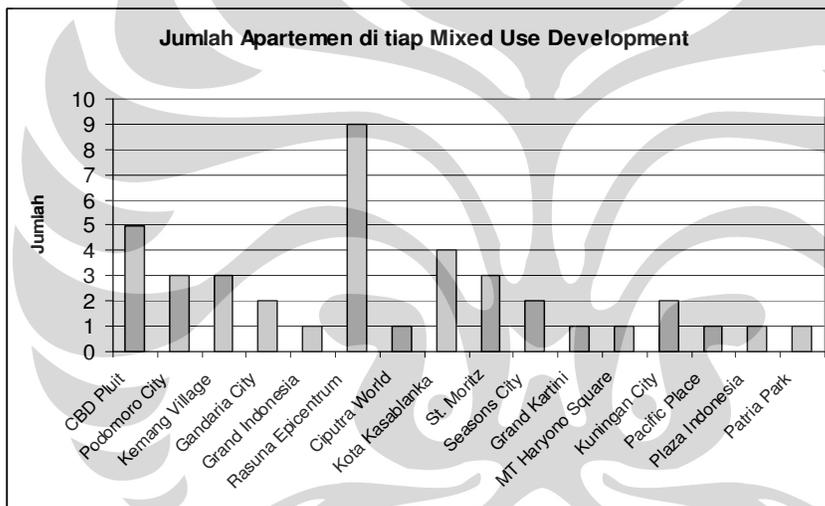
Tabel. 4. Tabel jenis dan banyaknya bangunan utama di tiap *Mixed Use Development*

Nama Mixed Use	Lokasi	Banyak Bangunan Utama						
		Apartemen	Kantor	Hotel	Mal	Sekolah	Rekreasi	Rumah Sakit
CBD Pluit	Jakarta Barat	5	1	1	1	1		
Podomoro City	Jakarta Barat	3	1	1	1			
Kemang Village	Jakarta Selatan	3	1	1	1	1		1
Gandaria City	Jakarta Selatan	2	1		1			
Grand Indonesia	Jakarta Pusat	1	1	1	2			
Rasuna Epicentrum	Jakarta Selatan	9	3		1			
Ciputra World	Jakarta Selatan	1	1	1	1			
Kota Kasablanka	Jakarta Selatan	4	1	1	1			
St. Moritz	Jakarta Barat	3	1	1	1	1		1
Seasons City	Jakarta Barat	2			1		3	
Grand Kartini	Jakarta Pusat	1	1	1				
MT Haryono Square	Jakarta Selatan	1	1		1			
Kuningan City	Jakarta Selatan	2	1		1			
Pacific Place	Jakarta Selatan	1		1	1			
Plaza Indonesia	Jakarta Pusat	1	1	1	2			
Patria Park	Jakarta Timur	1	1		1			

Sumber : Knight Frank

Pada tabel. 4 dapat dilihat bahwa *Mixed Use Development* di DKI Jakarta didominasi oleh bangunan apartemen di dalamnya, hal ini bisa terjadi karena kebutuhan akan hunian yang semakin tinggi namun terbentur dengan terbatasnya lahan untuk membuat rumah.

Awalnya konsep *Mixed Use Development* mengutamakan *one stop activity*, artinya penghuni kawasan tersebut tinggal dan bekerja, bersekolah, berbelanja di kawasan tersebut pula, untuk menghemat waktu. Namun DKI Jakarta adalah kota metropolitan yang sudah terbangun sejak lama, dan aktivitas penduduknya sangat kompleks, maka sangat sulit apabila menerapkan konsep *one stop activity* di kota ini apalagi pada pusat bisnis. Maka yang pada konsepnya apartemen merupakan hunian bagi pegawai yang bekerja pada kantor yang berada pada *Mixed Use Development* tersebut telah berubah. Adapun distribusi apartemen di tiap *Mixed Use Development* dapat dilihat pada grafik di bawah ini :

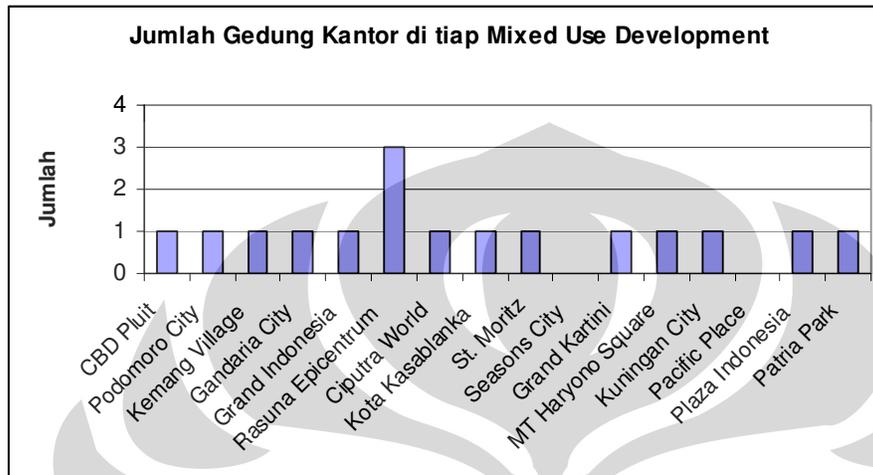


Grafik 2. Jumlah Apartemen di tiap *Mixed Use Development*

Pada grafik 2. dapat dilihat bahwa *Mixed Use Development* yang memiliki bangunan apartemen terbanyak adalah Rasuna Epicentrum dengan 9 buah bangunan apartemen. Rasuna Epicentrum berada di wilayah pusat bisnis, yaitu di Jl. Rasuna Said, sedangkan *Mixed Use Development* yang lain memiliki rata-rata satu sampai 4 menara apartemen.

Bangunan komersil utama lain yang juga terdapat pada *Mixed Use Development* adalah bangunan perkantoran. Bangunan kantor pada dasarnya diperuntukan bagi para penghuni apartemen yang tinggal di *Mixed Use Development* tersebut dan sebaliknya apartemen diperuntukan bagi para pegawai kantor yang berada dalam *Mixed Use Development* tersebut, namun dengan wilayah pusat perkantoran di Jakarta yang sudah terbentuk sejak lama, maka

bangunan kantor pada *Mixed Use Development* ini pun disewa oleh berbagai perusahaan yang tidak seluruh pegawainya bertempat tinggal di permukiman yang telah dibangun pada *Mixed Use Development* tersebut. Distribusi bangunan perkantoran pada *Mixed Use Development* di Jakarta dapat dilihat pada grafik 3 :



Grafik 3. Jumlah gedung kantor di tiap *Mixed Use Development*

Pada jumlah gedung kantor pada *Mixed Use Development*, Rasuna Epicentrum menjadi *Mixed Use Development* yang memiliki gedung kantor terbanyak diantara *Mixed Use Development* yang lain, dimana yang lainnya hanya memiliki 1 buah gedung kantor. Di awal terlihat bahwa sebagian besar *Mixed Use Development* berada di wilayah pusat bisnis yang sudah terbangun sejak lama, namun *Mixed Use Development* yang berada di wilayah tersebut tetap membangun gedung kantor pada proyeknya. Maka dapat dikatakan bahwa kebutuhan ruang akan perkantoran di Jakarta masih sangat tinggi apalagi di kawasan pusat bisnis yang juga dapat memudahkan aktivitas bisnis itu sendiri, dan *Mixed Use Development* di Jakarta ingin mengakomodir kebutuhan tersebut.

Bangunan yang juga merupakan salah satu bangunan komersil yang banyak terdapat di *Mixed Use Development* adalah bangunan pusat perbelanjaan atau Mal. Mal memiliki segi komersil yang lebih tinggi dari bangunan komersil utama yang lain, karena mal mampu menarik pengunjung ataupun konsumen baik dari penghuni apartemen dalam *Mixed Use Development* itu sendiri dan juga konsumen dari luar.

Bangunan Mal pada *Mixed Use Development* di Jakarta rata-rata hanya terdapat 1 buah bangunan Mal. Hanya ada 2 *Mixed Use Development* yang memiliki lebih dari 1 mal, yaitu Grand Indonesia yang memiliki East dan West Mal yang berseberangan dan Plaza Indonesia

yang memiliki Plaza Indonesia dan EX. Kedua *Mixed Use Development* ini berada pada koridor jalan yang sama yaitu Jl. M H Thamrin dan letaknya pun saling berseberangan.

Bangunan komersil selanjutnya yang menjadi salah satu bangunan utama dari sebuah *Mixed Use Development* adalah bangunan hotel. Hotel merupakan sumber pemasukan dari *Mixed Use Development* tersebut apabila ada wisatawan yang memiliki kepentingan di Jakarta

Rata-rata di tiap *Mixed Use Development* di Jakarta hanya memiliki satu bangunan hotel, ada pula yang tidak memiliki bangunan hotel. *Mixed Use Development* yang tidak memiliki bangunan hotel adalah MT Haryono Square, Seasons City, Gandaria City, Rasuna Epicentrum dan Kuningan City. Sementara *Mixed Use Development* yang lain memiliki satu bangunan hotel.

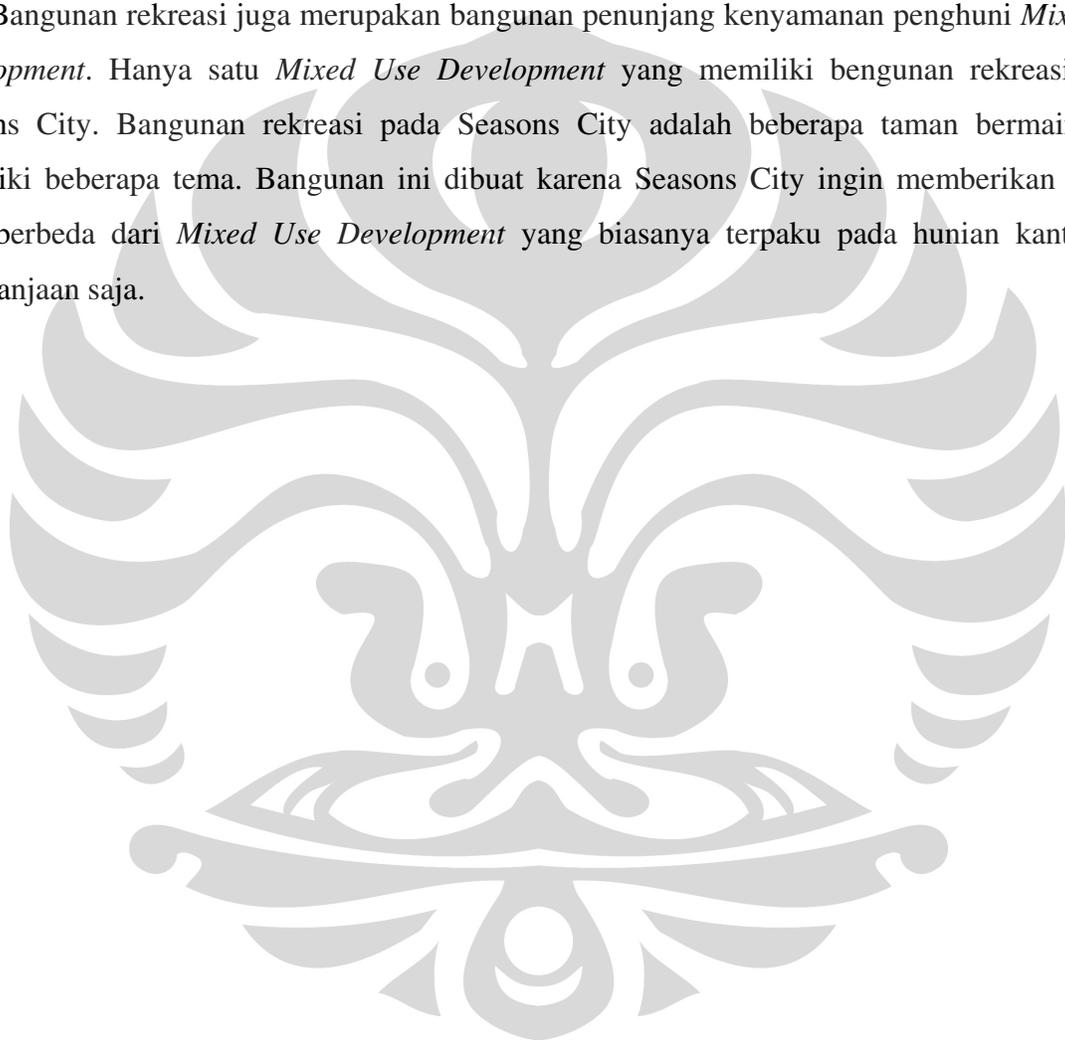
Apartemen, kantor, mal dan hotel merupakan bangunan-bangunan yang mendominasi *Mixed Use Development* di Jakarta, karena bangunan tersebut bersifat mendatangkan keuntungan karena dibutuhkan oleh penduduk kota Jakarta untuk bekerja, bertempat tinggal dan berbelanja. Namun selain empat bangunan tersebut ada beberapa bangunan yang juga mendatangkan keuntungan finansial bagi pengelola *Mixed Use Development*. Konsep *Mixed Use Development* yang *one stop activity* membuka peluang untuk membangun fasilitas pendukung seperti sekolah, rumah sakit dan tempat rekreasi untuk menunjang konsep tersebut. Maka ada beberapa *Mixed Use Development* yang juga membangun bangunan-bangunan tersebut.

Untuk bangunan sekolah ada tiga *Mixed Use Development* yang memiliki bangunan tersebut, yaitu CBD Pluit, Kemang Village dan St. Moritz. Ketiga *Mixed Use Development* berada pada wilayah pinggiran kota dan bukan berada pada wilayah pusat bisnis. Karena pada wilayah pusat bisnis bangunan yang dibutuhkan pasar adalah kantor tempat tinggal dan perbelanjaan, maka *Mixed Use Development* yang berada di wilayah pusat bisnis tidak membangun gedung sekolah. Namun pada wilayah pinggiran yang sebagian besar merupakan wilayah permukiman, sangat cocok apabila dibangun sekolah, karena selain dapat mengakomodir penghuni apartemen pada *Mixed Use Development* tersebut dapat pula menarik anak-anak permukiman sekitar untuk bersekolah di wilayah pinggiran tersebut yang berarti dapat memberikan pemasukan finansial pula ke pengelola.

Bangunan lain yang terdapat pada *Mixed Use Development* adalah rumah sakit, yang merupakan fasilitas penunjang yang penting bagi penghuni *Mixed Use Development*. Dari 16 *Mixed Use Development* yang ada di Jakarta, hanya ada 2 *Mixed Use Development* yang memiliki bangunan rumah sakit, yaitu Kemang Village dan ST. Moritz. Kedua *Mixed Use*

Development ini terletak bukan di wilayah pusat bisnis, melainkan terletak di wilayah permukiman. Sama seperti sekolah, bangunan rumah sakit memang lebih diperlukan pada wilayah permukiman karena berhubungan langsung dengan masyarakat. Maka adanya bangunan rumah sakit pada dua *Mixed Use Development* ini sangat menunjang kenyamanan penghuni dan juga dapat membantu mengakomodir kebutuhan akan rumah sakit dari wilayah sekitar *Mixed Use Development* tersebut.

Bangunan rekreasi juga merupakan bangunan penunjang kenyamanan penghuni *Mixed Use Development*. Hanya satu *Mixed Use Development* yang memiliki bangunan rekreasi, yaitu Seasons City. Bangunan rekreasi pada Seasons City adalah beberapa taman bermain yang memiliki beberapa tema. Bangunan ini dibuat karena Seasons City ingin memberikan konsep yang berbeda dari *Mixed Use Development* yang biasanya terpaku pada hunian kantor dan perbelanjaan saja.



V. 1. 3. Struktur Bangunan pada *Mixed Use Development*

Dari struktur bangunannya, *Mixed Use Development* dibagi menjadi 3 jenis, yaitu yang berbentuk menara dan banyak gedung yang saling terintegrasi atau saling berhubungan. *Mixed Use Development* di Jakarta memiliki beragam struktur bangunan, dapat dilihat pada tabel 5 di bawah ini :

Tabel. 5. Tabel struktur bangunan tiap *Mixed Use Development*

No	Nama	Struktur Bangunan	Lokasi
1	CBD Pluit	Town center	Pluit
2	Podomoro City	Multitower	Slipi
3	Kemang Village	Town center	Kemang
4	Gandaria City	Multitower	Gandaria
5	Grand Indonesia	Multitower	Thamrin
6	Rasuna Epicentrum	Town center	Kuningan
7	Ciputra World	Multitower	Kuningan
8	Kota Kasablanka	Multitower	Kuningan
9	St. Moritz	Town center	Kembangan
10	Seasons City	Menara tunggal	Grogol
11	Grand Kartini	Menara tunggal	Gn. Sahari
12	MT Haryono Square	Menara tunggal	Cawang
13	Kuningan City	Multitower	Kuningan
14	Pacific Place	Multitower	Semanggi
15	Plaza Indonesia	Multitower	Thamrin
16	Patria Park	Menara tunggal	Cawang

Pada tabel 5 dapat dilihat bahwa di Jakarta struktur bangunan yang paling banyak dipakai pada pembangunan *Mixed Use Development* adalah struktur multitower, dimana terdapat 8 *Mixed Use Development* yang menggunakan struktur bangunan tersebut, dan dari 8 *Mixed Use Development* yang memiliki struktur bangunan tersebut hampir semuanya berada di pusat kota Jakarta dan berada di koridor jalan utama Jakarta. Dan ada 4 *Mixed Use Development* yang memiliki struktur bangunan town center, yaitu Kemang Village, St. Moritz dan Rasuna Epicentrum, dari ketiga *Mixed Use Development* ini, St. Moritz dan Kemang Village tidak

berada di pusat kota Jakarta sedangkan Rasuna Epicentrum berada di wilayah Kuningan yang juga sebagai pusat bisnis di kota Jakarta.

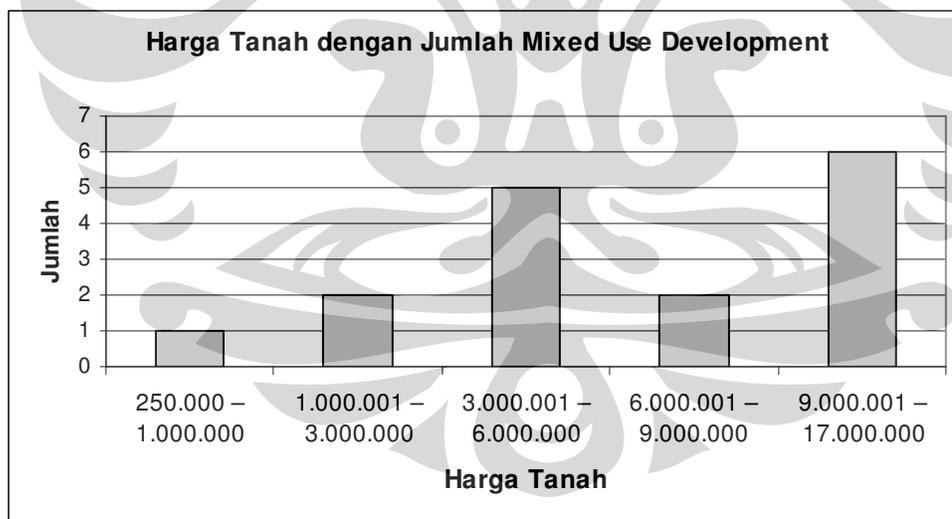
V. 1. 4. Harga Tanah dengan Persebaran *Mixed Use Development*.

V. 1. 4. 1. Harga Tanah dengan Banyaknya Bangunan Utama

Variasi harga tanah di Jakarta sangat beragam, pada hasil survey tahun 2006 harga terendah ada pada kisaran 250.000/m² yang berada pada kelurahan Pondok Rangun, Jakarta Timur dan harga jual tertinggi pada harga 17.000.000/m² yang berada pada kelurahan Gambir, Jakarta Pusat. tahun 2006 diambil sebagai harga tanah acuan karena pada tahun tersebut harga tanah belum dipengaruhi oleh berdirinya *Mixed Use Development* di DKI Jakarta. Dan data harga tanah yang didapat dikelaskan dalam *range* 250.000 – 1.000.000 (Sangat Rendah), 1.000.001 – 3.000.000 (Rendah), 3.000.001 – 6.000.000 (Sedang), 6.000.001 – 9.000.000 (Tinggi), 9.000.001 – 17.000.000 (Sangat Tinggi).

Dilihat dari sebaran lokasi *Mixed Use Development* di Jakarta, lokasi-lokasi tersebut tersebar di beberapa wilayah harga tanah. Informasi tersebut dapat dilihat pada grafik 4 di bawah ini :

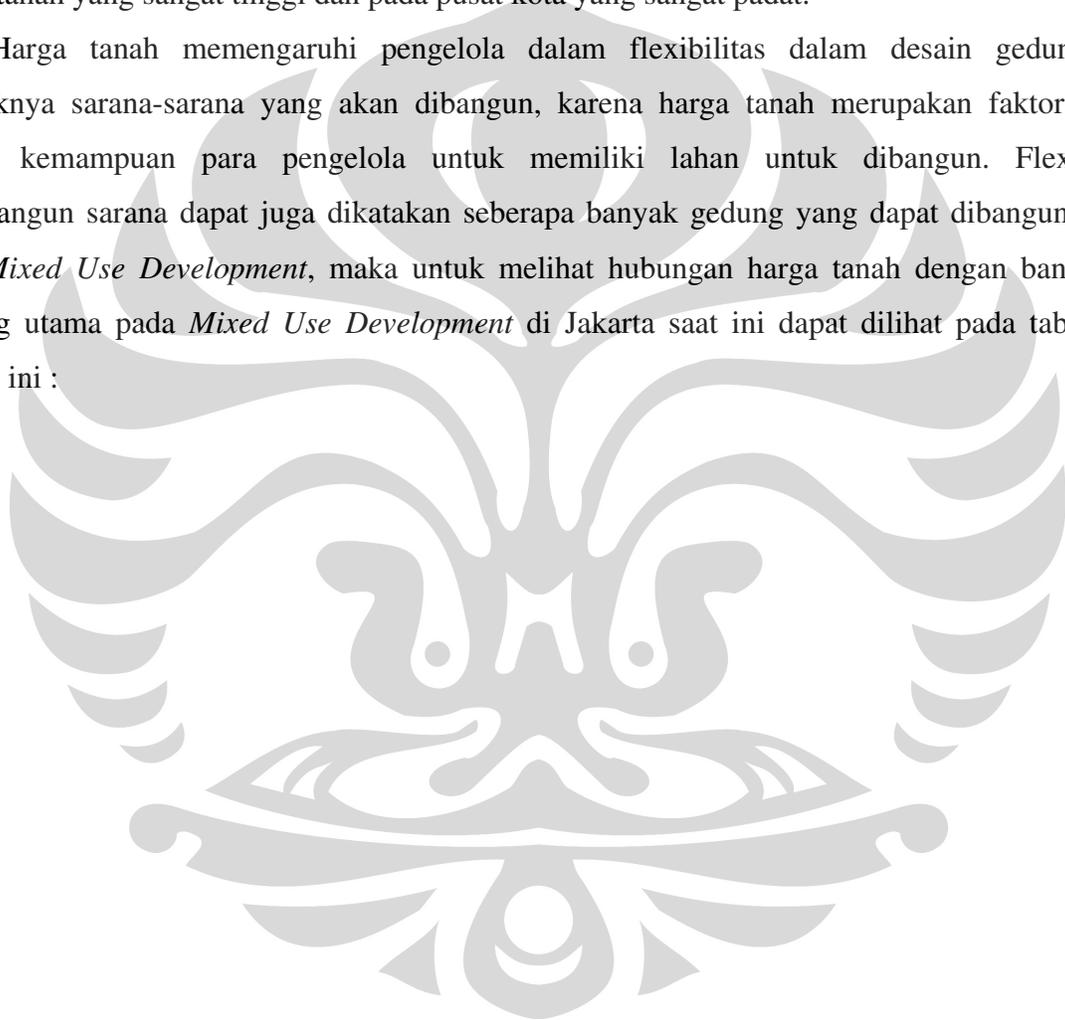
Grafik 4. Grafik harga tanah dengan jumlah *Mixed Use Development*



Pada grafik 4 dapat dilihat bahwa *Mixed Use Development* paling banyak berdiri diatas wilayah harga tanah 9.000.001 – 17.000.000, sebanyak 6 *Mixed Use Development*, dan yang terendah berada pada wilayah 0 – 1.000.000. Namun banyak juga *Mixed Use Development* yang berdiri pada wilayah 3.000.001

– 6.000.000, yang sebanyak 5 *Mixed Use Development*. *Mixed Use* yang berada pada wilayah harga tanah tertinggi adalah Grand Indonesia, Plaza Indonesia, Pacific Place, Kuningan City, Ciputra World, Rasuna Epicentrum. Keenam *Mixed Use Development* tersebut terkumpul pada satu wilayah pusat bisnis di Jakarta, yaitu pada koridor Soedirman, Casablanca dan Rasuna Said. Walaupun *Mixed Use Development* merupakan bangunan kompleks yang membutuhkan luas lahan yang besar tetapi *Mixed Use Development* paling banyak berdiri justru pada wilayah harga tanah yang sangat tinggi dan pada pusat kota yang sangat padat.

Harga tanah memengaruhi pengelola dalam fleksibilitas dalam desain gedung dan banyaknya sarana-sarana yang akan dibangun, karena harga tanah merupakan faktor utama dalam kemampuan para pengelola untuk memiliki lahan untuk dibangun. Fleksibilitas membangun sarana dapat juga dikatakan seberapa banyak gedung yang dapat dibangun dalam satu *Mixed Use Development*, maka untuk melihat hubungan harga tanah dengan banyaknya gedung utama pada *Mixed Use Development* di Jakarta saat ini dapat dilihat pada tabel 6 di bawah ini :



Tabel 6. Banyaknya Gedung Utama dengan kelas harga tanahnya

No	Nama	Banyak Gedung Utama	Harga Tanah
1	Patria Park	3	Sangat Rendah
2	Gandaria City	3	Rendah
3	St. Moritz	7	Rendah
4	CBD Pluit	9	Sedang
5	Podomoro City	6	Sedang
6	Kemang Village	8	Sedang
7	Grand Kartini	3	Sedang
8	MT Haryono Square	3	Sedang
9	Kota Kasablanka	7	Tinggi
10	Seasons City	5	Tinggi
11	Grand Indonesia	5	Sangat Tinggi
12	Rasuna Epicentrum	13	Sangat Tinggi
13	Ciputra World	4	Sangat Tinggi
14	Kuningan City	4	Sangat Tinggi
15	Pacific Place	3	Sangat Tinggi
16	Plaza Indonesia	5	Sangat Tinggi

Pada tabel di atas dapat dilihat bahwa *Mixed Use Development* yang memiliki bangunan utama terbanyak adalah Rasuna Epicentrum yang memiliki total 13 gedung yang berdiri di atas wilayah harga tanah sangat tinggi yaitu 9.000.001 – 17.000.000. Hal ini sangat kontras dengan teori awal bahwa harga tanah yang tinggi membatasi kemampuan untuk membangun secara leluasa, dan Rasuna Epicentrum berada pada wilayah pusat bisnis yang sangat padat namun tetap dapat membangun sebanyak 13 bangunan komersil utama. Sedangkan *Mixed Use Development* yang berdiri pada wilayah harga tanah yang rendah seperti Patria Park dan Gandaria City hanya membangun 3 buah bangunan utama, walaupun kemungkinan untuk membeli lahan lebih luas sangat memungkinkan apabila dibandingkan dengan harga tanah yang berada pada Rasuna Epicentrum. Hal ini semakin menguatkan bahwa harga tanah tidak berpengaruh pada kemungkinan didirikannya suatu bangunan, padahal apabila kita melihat wilayah sekitar dua

Mixed Use Development tersebut, kedua *Mixed Use Development* berada pada wilayah permukiman dan bukan pada wilayah pusat bisnis.

V. 1. 4. 2. Harga Tanah dengan Struktur Bangunan.

Struktur bangunan juga merupakan contoh kebebasan pengelola dalam membangun *Mixed Use Development*. Apabila memiliki luas lahan yang mencukupi, pengelola lebih condong memilih jenis struktur bangunan town center yang dapat menampung banyak bangunan komersil yang merupakan sumber pendapatan pengelola. Seperti sudah diketahui bahwa struktur bangunan pada sebuah *Mixed Use Development* ada 3 jenis, yaitu jenis menara tunggal, multitower dan town center. Dalam teorinya harga tanah sangat mempengaruhi pengelola dalam memilih struktur bangunan yang akan dibangun untuk *Mixed Use Development*, jenis menara tunggal membutuhkan luas lahan yang lebih kecil karena bangunan komersil tersebut disusun vertikal, sedangkan jenis bangunan terintegrasi secara horozontal terdiri dari beberapa bangunan terpisah namun terhubung satu sama lain melalui bangunan penopang dan jenis town center dalam *Mixed Use Development* yang tiap bangunan komersilnya terpisah, memiliki sarana prasarana pendukung dan terintegrasi dengan jalan-jalan kecil yang dapat dilalui pejalan kaki ataupun kendaraan bermotor.

Unruk mengetahui bagaimana hubungan harga tanah dengan struktur bangunan *Mixed Use Development* di Jakarta dapat dilihat pada tabel 7 di bawah ini :

Tabel 7. Tabel Struktur bangunan dengan kelas harga tanahnya.

No	Nama	Struktur Bangunan	Harga Tanah
1	Patria Park	menara tunggal	Sangat Rendah
2	Gandaria City	multitower	Rendah
3	St. Moritz	town center	Rendah
4	CBD Pluit	town center	Sedang
5	Podomoro City	multitower	Sedang
6	Kemang Village	town center	Sedang
7	Grand Kartini	menara tunggal	Sedang
8	MT Haryono Square	menara tunggal	Sedang
9	Kota Kasablanka	multitower	Tinggi
10	Seasons City	menara tunggal	Tinggi
11	Grand Indonesia	multitower	Sangat Tinggi
12	Rasuna Epicentrum	town center	Sangat Tinggi
13	Ciputra World	multitower	Sangat Tinggi
14	Kuningan City	multitower	Sangat Tinggi
15	Pacific Place	multitower	Sangat Tinggi
16	Plaza Indonesia	multitower	Sangat Tinggi

Pada tabel 7 dapat dilihat bahwa wilayah dengan harga tanah tertinggi justru didominasi oleh *Mixed Use Development* yang memiliki struktur bangunan multitower yang membutuhkan lahan yang lebih luas. Pada teorinya untuk wilayah dengan harga tanah tertinggi lebih condong untuk dibangunnya *Mixed Use Development* dengan jenis menara tunggal karena membutuhkan luas lahan yang lebih kecil dibandingkan multitower, namun anomali terjadi pada Rasuna Epicentrum, *Mixed Use Development* ini dibangun dengan jenis town center yang pada teorinya lebih condong dibangun pada wilayah pinggiran yang memiliki harga tanah yang rendah, namun Rasuna Epicentrum tidak membuktikan bahwa harga tanah merupakan penghalang untuk membangun *Mixed Use Development* yang lebih flexibel. Namun sebagian besar *Mixed Use Development* yang berstruktur town center berada pada harga tanah yang rendah dan sedang.

Dapat dilihat beberapa *Mixed Use Development* dibangun dengan jenis town center, yaitu St. Moritz, CBD Pluit dan Kemang Village. Ketiga *Mixed Use Development* ini dapat mewakili teori yang mengatakan bahwa harga tanah yang rendah dapat memicu pengelola untuk membangun *Mixed Use Development* yang lebih fleksibel.

Dari hasil pembahasan di atas, dapat dilihat bahwa struktur bangunan dan banyaknya bangunan utama dari sebuah *Mixed Use Development* tidak dipengaruhi oleh harga tanah, dapat dilihat bahwa *Mixed Use Development* yang berdiri di atas harga tanah yang tinggi dan sangat tinggi memiliki jenis bangunan utama lebih banyak, dan struktur bangunan *Mixed Use Development* yang berada di tanah yang berharga tinggi tersebut memiliki struktur bangunan yang lebih kompleks dibandingkan dengan *Mixed Use Development* yang berdiri di harga tanah yang lebih rendah. Oleh karena itu pasti ada faktor lain yang mengakibatkan banyaknya *Mixed Use Development* yang besar yang berdiri di wilayah yang harga tanahnya tinggi.

V. 2. Pembahasan

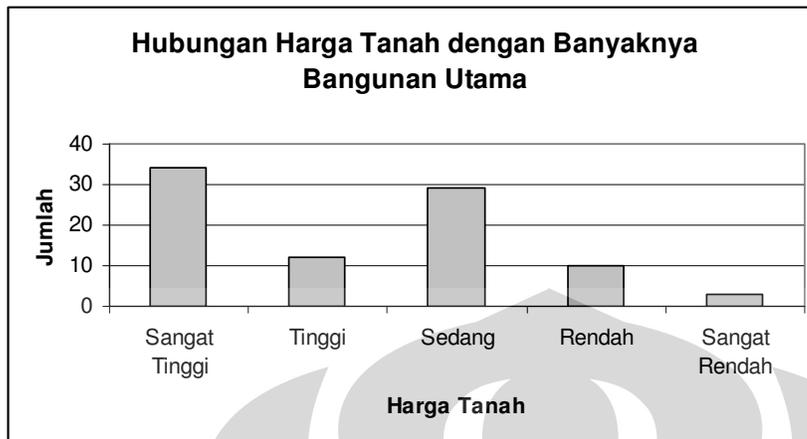
V. 2. 1. Hubungan Harga Tanah dengan Banyaknya Bangunan Utama

Dari hasil di atas dapat terlihat gambaran umum tentang hubungan harga tanah dengan banyaknya bangunan utama yang dibangun dalam sebuah *Mixed Use Development*. Di bawah ini merupakan tabel dan grafik perbandingan antara kelas harga tanah dan banyaknya bangunan utama pada setiap bangunan utamanya :

Tabel 8. Tabel kelas harga tanah dengan banyaknya gedung utama

Harga Tanah	Banyak Gedung Utama
Sangat Tinggi	34
Tinggi	12
Sedang	29
Rendah	10
Sangat Rendah	3
Total	88

Grafik 5. Hubungan Harga Tanah dengan banyaknya bangunan utama



Dari tabel 8 dan grafik 5 di atas dapat dilihat bahwa total banyaknya gedung utama dalam sebuah *Mixed Use Development* di Jakarta adalah sebanyak 88 gedung utama. Dari 88 gedung tersebut, yang terbanyak berada pada harga tanah yang sangat tinggi dengan *range* Rp. 9.000.001 sampai Rp. 17.000.000 per m² yaitu sebanyak 34 gedung utama dengan persentase 38,63% sementara yang tertinggi kedua berada pada harga tanah dengan kelas sedang yaitu sebanyak 29 gedung utama atau dengan persentase sebanyak 32% dari keseluruhan gedung utama. Sementara pada harga tanah yang rendah dan sangat rendah hanya memiliki 10 dan 3 gedung utama dengan persentase 11% dan 3,4%.

Dari data diatas dapat diartikan bahwa banyaknya bangunan utama lebih banyak berada pada wilayah harga tanah dengan kelas yang sangat tinggi, apabila kita kembali pada teori yang ada bahwa harga tanah yang tinggi merupakan salah satu hambatan bagi pengembang dalam merancang dan membangun berapa bangunan utama yang akan dibangun. Namun di Jakarta harga tanah sangat tidak berpengaruh dalam penentuan banyaknya bangunan utama yang akan dibangun dalam sebuah *Mixed Use Development*, hal ini dapat dilihat 38% dari seluruh bangunan utama yang dibangun di Jakarta berdiri di wilayah harga tanah yang sangat tinggi sedangkan pada harga tanah yang rendah dan sangat rendah, yang lebih memungkinkan untuk membangun *Mixed Use Development* dengan jumlah bangunan utama yang lebih banyak justru memiliki bangunan utama paling sedikit dibandingkan dengan wilayah harga tanah lainnya.

Dari banyaknya *Mixed Use Development* yang dibangun di Jakarta juga dapat dilihat bahwa *Mixed Use Development* terbanyak dibangun pada wilayah harga tanah yang sangat tinggi. Hal ini dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

Tabel 9. Tabel kelas harga tanah dengan banyaknya *Mixed Use Development*

Harga Tanah	Banyak <i>Mixed Use Development</i>
Sangat Tinggi	6
Tinggi	2
Sedang	5
Rendah	2
Sangat Rendah	1
Total	16

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa 6 dari 16 atau sebanyak 38% *Mixed Use Development* terletak di wilayah harga tanah yang sangat tinggi. Hal ini senada dengan banyaknya gedung utama yang terbangun dalam tiap *Mixed Use Development* yang ada di Jakarta. Harga tanah yang sangat tinggi bukanlah faktor penghambat dari sebuah *Mixed Use Development* yang membutuhkan lahan yang tidak sedikit, justru pada wilayah harga tanah yang sangat tinggi pembangunan *Mixed Use Development* berkembang sangat pesat dan sebaliknya pada wilayah harga tanah yang rendah dan sangat rendah hanya memiliki total 3 *Mixed Use Development* yang dibangun. Padahal seharusnya *Mixed Use Development* yang membutuhkan luas lahan yang besar bisa berkembang dengan baik pada wilayah harga tanah yang rendah karena sangat memungkinkan bagi pengembang untuk membeli tanah dengan luas lahan yang besar, namun hal ini tidak terjadi di Jakarta.

Dari hasil pembahasan di atas dapat disimpulkan bahwa harga tanah yang seharusnya menjadi salah satu faktor utama dalam menentukan banyaknya bangunan utama pada *Mixed Use Development* tidak terbukti, harga tanah yang tinggi yang dikatakan dapat membatasi pengembang dalam membangun bangunan utama ternyata tidak terbukti, karena pada faktanya wilayah yang harga tanahnya tertinggi memiliki jumlah bangunan utama terbanyak dan pada wilayah harga tanah yang rendah memiliki jumlah bangunan utama paling sedikit.

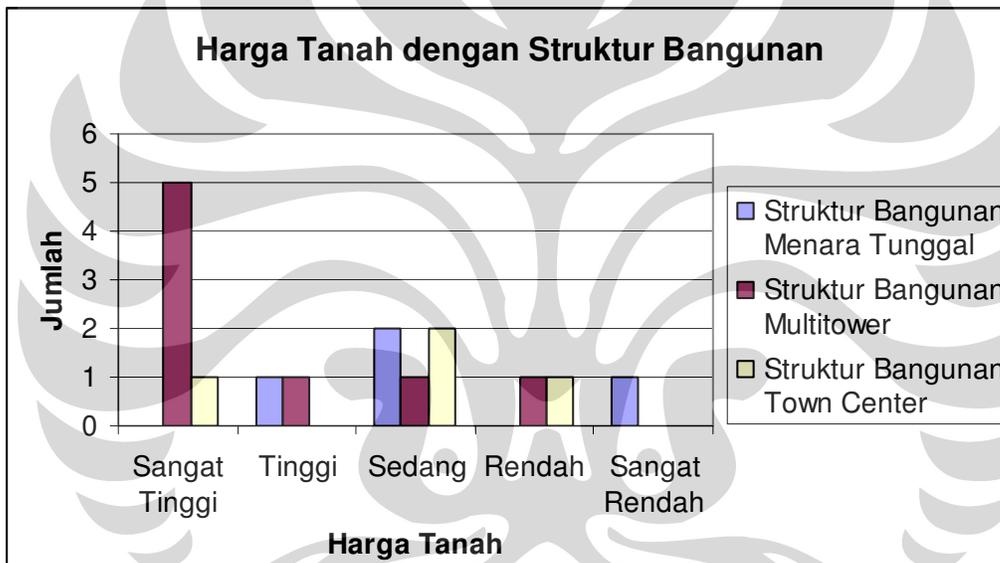
V. 2. 2. Hubungan Harga Tanah dengan Struktur Bangunan *Mixed Use Development*

Mixed Use Development memiliki tiga jenis struktur bangunan yaitu menara tunggal, multitower dan town house yang memiliki ciri yang berbeda-beda. Pada tabel di bawah dapat dilihat distribusi jumlah tiap jenis struktur bangunan dengan wilayah harga tanah yang berada di Jakarta :

Tabel 10. Tabel kelas harga tanah dengan struktur bangunan *Mixed Use Development*

Harga Tanah	Struktur Bangunan		
	Menara Tunggal	Multitower	Town Center
Sangat Tinggi	0	5	1
Tinggi	1	1	0
Sedang	2	1	2
Rendah	0	1	1
Sangat Rendah	1	0	0

Grafik 6. Hubungan Harga Tanah dengan struktur bangunan



Pada tabel 10 dan grafik 6 dapat dilihat bahwa pada struktur bangunan menara tunggal sebanyak 2 dari 4 atau 50% *Mixed Use Development* yang bermenara tunggal berada pada kelas harga tanah sedang. Sedangkan untuk struktur multitower yang terbanyak berada pada kelas harga tanah sangat tinggi yaitu sebanyak 5 dari total 8 *Mixed Use Development* yang berstruktur multitower atau dengan persentase 62,5%. Jenis struktur bangunan terakhir adalah town center, struktur bangunan ini paling banyak berada pada kelas harga tanah sedang, yaitu 2 dari total 4 bangunan yang ada, atau sebanyak 50% dari total.

Dari deskripsi data diatas dapat dilihat bahwa struktur bangunan multitower sangat mencolok 62,5% dari seluruh bangunan town center berada pada kelas harga tanah sangat tinggi. Jenis struktur ini membutuhkan lahan yang cukup besar, namun berada pada kelas harga tanah

yang sangat tinggi, menunjukkan bahwa harga tanah yang sangat tinggi tidak menjadi penghalang bagi pengembang dalam membangun jenis *Mixed Use Development* dengan struktur seperti ini. Padahal menurut hipotesa awal, disebutkan bahwa harga tanah yang tinggi dapat menghambat pengembang dalam membangun struktur bangunan yang kompleks berbeda dengan harga tanah yang rendah yang membuat pengembang lebih leluasa untuk membangun struktur bangunan yang kompleks. Maka pada kelas harga tanah yang sangat tinggi yang paling memungkinkan adalah membangun *Mixed Use Development* dengan struktur menara tunggal yang membutuhkan luas lahan yang lebih kecil, namun kenyataannya struktur bangunan multitower mendominasi kelas harga tanah yang sangat tinggi.

Anomali juga terjadi pada jenis struktur bangunan town center. 1 dari 4 bangunan town center yang berada di Jakarta, salah satunya berada pada kelas harga tanah yang sangat tinggi. Hal ini sangat bertolak belakang dengan teori yang mendasari penelitian ini. Struktur bangunan town center yang sangat kompleks dan membutuhkan luas lahan yang sangat luas seharusnya berada pada kelas harga tanah yang rendah ataupun sedang namun di Jakarta hal itu tidak terlihat, walaupun memang ada town center yang berada pada kelas harga tanah yang rendah, tetapi hal ini bisa disebut anomali. Anomali ini dapat menguatkan bahwa harga tanah tidak mempengaruhi jenis struktur bangunan *Mixed Use Development*. Dan apabila dilihat lebih detail, tidak ada satupun *Mixed Use Development* dengan struktur menara tunggal yang dibangun di kelas harga tanah yang sangat tinggi, padahal menurut teori jenis struktur inilah yang paling memungkinkan dibangun pada kelas harga tanah yang sangat tinggi. Hal yang bertolak belakang terjadi pada kelas harga tanah yang sangat rendah, harga tanah yang sangat rendah yang seharusnya memungkinkan bagi pengembang untuk membangun *Mixed Use Development* dengan struktur yang kompleks tidak terjadi di Jakarta, faktanya satu-satunya *Mixed Use Development* yang berada di kelas harga tanah sangat rendah adalah dengan struktur bangunan menara tunggal.

Dari hasil pembahasan di atas dapat dikatakan kembali bahwa harga tanah tidak mempengaruhi jenis struktur bangunan yang dibangun, hal ini dapat dikatakan karena pada harga tanah yang sangat tinggi tidak terdapat satupun *Mixed Use Development* yang merstruktur menara tunggal, namun faktanya struktur bangunan yang ada pada kelas harga tanah yang sangat tinggi adalah jenis multitower dan town center. Sementara pada kelas harga tanah terendah faktanya hanya terbangun satu *Mixed Use Development* dengan jenis menara tunggal. Hal ini

sangat bertolak belakang dengan hipotesa awal penelitian ini, bahwa harga tanah yang tinggi dapat membatasi pengembang dalam memilih struktur bangunan yang akan dibangun.

Harga tanah yang tinggi mencirikan lokasi yang strategis, dalam teori bid-rent dikatakan bahwa berubahnya sewa tanah yang mengikuti strategisnya suatu lokasi. Maka banyaknya *Mixed Use Development* yang berdiri di wilayah yang harga tanahnya tinggi karena para pengelola mengharapkan keuntungan ekonomi yang tinggi dari lokasi strategis, karena walaupun harga tanahnya tinggi tetapi pasarnya pun tinggi. Peluang pasar yang terbuka lebar pada wilayah yang harga tanahnya sangat tinggi pasti sangat berhubungan dengan aktivitas yang terjadi di atas wilayah harga tanah yang sangat tinggi tersebut, untuk melihat di wilayah dengan aktivitas apa saja *Mixed Use Development* ini dibangun, maka dapat dilihat dari faktor lain, yaitu penggunaan tanah.

V. 4. Hubungan persebaran *Mixed Use Development* dengan penggunaan tanah.

Di Jakarta penggunaan tanah terbagi menjadi beberapa jenis, namun apabila digeneralisasikan, Jakarta terbagi atas 3 penggunaan lahan, yaitu kawasan bisnis dan perkantoran, permukiman dan kawasan industri. Apabila dilihat dari peta kawasan bisnis dan perkantoran terpencar di wilayah pusat barat dan selatan sedangkan permukiman tersebar luas di berbagai wilayah dan berada mengelilingi kawasan bisnis yang merupakan pusat aktivitas masyarakat.

Di Jakarta, wilayah yang harga tanahnya tinggi adalah wilayah perkantoran atau pusat bisnis. Seperti wilayah Sudirman, Senayan, Kuningan dan Gambir, wilayah-wilyah ini merupakan pusat aktivitas bisnis di Jakarta. Von Thunen mengatakan bahwa wilayah yang memiliki lokasi terdekat dengan pusat bisnis atau pasar memiliki permintaan yang tinggi dan ketersediaan tanah yang terbatas oleh karena itu memiliki harga tanah yang tinggi. Atas dasar itu maka setiap pengelola berlomba-lomba untuk membangun di wilayah tersebut. Fenomena *Mixed Use Development* yang banyak berdiri di wilayah perkantoran di Jakarta adalah karena wilayah tersebut membutuhkan sarana penunjang seperti tempat tinggal dan perbelanjaan sangat membantu aktivitas bisnis di wilayah tersebut.

Pada tabel 11 dapat dilihat persebaran *Mixed Use Development* dan struktur bangunannya terhadap penggunaan tanahnya:

Tabel 11. *Mixed Use Development* dan struktur bangunan terhadap penggunaan tanah.

No	Nama	Penggunaan tanah	Struktur Bangunan
1	MT Haryono Square	Perkantoran	Menara tunggal
2	Patria Park	Perumahan Teratur	Menara tunggal
3	Grand Indonesia	Perkantoran	Multitower
4	Ciputra World	Perkantoran	Multitower
5	Kota Kasablanka	Perkantoran	Multitower
6	Kuningan City	Perkantoran	Multitower
7	Pacific Place	Perkantoran	Multitower
8	Plaza Indonesia	Perkantoran	Multitower
9	Rasuna Epicentrum	Perkantoran	Town center
10	Seasons City	Perumahan Teratur	Menara tunggal
11	Grand Kartini	Perkantoran	Menara tunggal
12	Podomoro City	Perumahan Teratur	Multitower
13	Gandaria City	Perumahan Teratur	Multitower
14	CBD Pluit	Tanah Kosong	Town center
15	Kemang Village	Perumahan Teratur	Town center
16	St. Moritz	Perumahan Tidak Teratur	Town center

Sebagian besar *Mixed Use Development* berdiri di penggunaan tanah perkantoran. Hal ini dapat dilihat pada tabel 12. distribusi *Mixed Use Development* terhadap jenis penggunaan tanah :

Tabel 12. distribusi *Mixed Use Development* terhadap jenis penggunaan tanah.

Penggunaan tanah	Banyaknya <i>Mixed Use Development</i>
Perkantoran	9
Perumahan Teratur	5
Tanah Kosong	1
Perumahan Tidak Teratur	1

Dari data di atas dapat dilihat bahwa 9 dari 16 atau sebanyak 56,25% terletak pada penggunaan tanah perkantoran. Walaupun wilayah perkantoran tersebut memiliki ketersediaan lahan yang terbatas, namun wilayah perkantoran merupakan pasar terbesar untuk *Mixed Use Development*, karena *Mixed Use Development* dapat mengakomodir keperluan para pebisnis dalam kelangsungan aktivitas bisnisnya, apabila ada apartemen, hotel dan mal pada satu area dan berlokasi di wilayah perkantoran akan sangat membantu kelancaran aktivitas pebisnis tersebut.

Struktur bangunan yang berada di wilayah perkantoran didominasi oleh jenis multi tower, jenis tersebut memang memerlukan ketersediaan lahan yang luas, namun dengan peluang keuntungan yang sangat tinggi, para pengembang tidak segan untuk mengeluarkan dan untuk membebaskan lahan yang lokasinya memang berada di pusat aktivitas kantor di Jakarta. Karena pengembang beranggapan bahwa apabila membangun dengan konsep yang lebih besar dan dengan kelengkapan bangunan utama yang lebih lengkap dapat menarik konsumen yang lebih banyak serta apalagi berada pada lokasi pusat bisnis terbesar di Jakarta seperti wilayah Sudirman, Thamrin dan Kuningan. Sedangkan untuk struktur bangunan town center sebagian besar berada pada penggunaan tanah permukiman, jenis struktur bangunan town center yang membutuhkan luas lahan lebih besar berada di wilayah permukiman yang memang harga tanahnya lebih rendah dibandingkan di wilayah perkantoran.

Mixed Use Development yang menyediakan sarana penunjang dan sarana perkantoran dalam satu area sangat membantu para pekerja bisnis di wilayah tersebut, maka peluang inilah yang membuat pengelola membuat *Mixed Use Development* di wilayah ini. Dan membuat *Mixed Use Development* terpusat di wilayah pusat perkantoran.

Apabila dilihat dari variasi bangunan utamanya, bangunan utama yang paling banyak dibangun pada *Mixed Use Development* di wilayah perkantoran adalah mal dan apartemen.

Tingginya permintaan tempat tinggal yang dekat dengan pusat bisnis adalah latar belakang mengapa *Mixed Use Development* yang berdiri pada wilayah perkantoran fokus pada tempat tinggal dan berdirinya mal di wilayah perkantoran adalah untuk mengakomodir para pekerja dan penghuni apartemen untuk berbelanja ataupun untuk makan siang dan kepentingan penunjang lainnya.

V.4. Pengaruh penggunaan tanah di sekitar *Mixed Use Development* terhadap persebaran *Mixed Use Development*.

Wilayah penggunaan tanah perkantoran menjadi pusat persebaran *Mixed Use Development* di Jakarta. Pada wilayah perkantoran tersebut terdapat beberapa bangunan dengan fungsi selain kantor. Gedung-gedung selain kantor yang berada di wilayah perkantoran tersebut adalah hotel, mal dan apartemen. Pada peta 4 dapat dilihat bahwa banyak bangunan hotel yang terkumpul di wilayah penggunaan tanah perkantoran, dan bangunan apartemen juga banyak yang terkumpul di wilayah penggunaan perkantoran.

Mixed Use Development yang berada di wilayah perkantoran sebanyak sembilan buah, dan ada delapan yang berada di wilayah bagian pusat Jakarta. Untuk melihat bagaimana penggunaan tanah disekitar *Mixed Use Development* tersebut maka dilakukan *buffering* pada setiap *Mixed Use Development* dengan range sejauh dua kilometer. Dari hasil *buffering* yang terdapat pada peta 4, dapat dilihat bahwa disekitar *Mixed Use Development* terdapat banyak bangunan yang fungsinya juga merupakan salah satu dari fungsi bangunan utama pada *Mixed Use Development* tersebut. Terdapat bangunan seperti Mal, apartemen dan hotel yang berada di sekitar *Mixed Use Development*. Perbedaan yang dimiliki oleh *Mixed Use Development* adalah konsep terpadu yang menggabungkan tiga fungsi bangunan yang berbeda yang berada dalam satu kesatuan area.

Bangunan utama yang paling banyak dibangun dalam suatu *Mixed Use Development* adalah bangunan apartemen, dengan rata-rata dua setengah gedung apartemen pada setiap *Mixed Use Development* yang berada di Jakarta, maka dapat dikatakan bahwa apartemen merupakan bangunan yang diutamakan untuk mendapatkan pemasukan. Pusat perbelanjaan dan gedung perkantoran merupakan sarana penunjang bagi penghuni apartemen yang berada di *Mixed Use Development*.

V. 4. 1. Variasi harga apartemen pada *Mixed Use Development* dengan lokasi *Mixed Use Development*.

Bangunan yang selalu ada pada *Mixed Use Development* adalah bangunan apartemen, maka dapat dikatakan bahwa apartemen merupakan bangunan utama untuk mendapatkan keuntungan juga merupakan bangunan dengan permintaan terbanyak. Di bawah ini merupakan tabel harga apartemen di tiap lokasi *Mixed Use Development*.



Tabel 13. Tabel harga apartemen dan lokasinya.

No	Nama	Lokasi	Harga Apartemen/unit
1	Seasons City	Grogol	Rp. 767.000.000
2	Grand Kartini	Gn. Sahari	Rp. 900.000.000
3	Patria Park	Cawang	Rp. 900.000.000
4	CBD Pluit	Pluit	Rp. 912.000.000
5	MT Haryono Square	Cawang	Rp. 1.040.000.000
6	Central Park	Slipi	Rp. 1.400.000.000
7	Kuningan City	Kuningan	Rp. 1.500.000.000
8	Kota Kasablanka	Kuningan	Rp. 1.750.000.000
9	St. Moritz	Kembangan	Rp. 2.000.000.000
10	Gandaria City	Gandaria	Rp. 2.400.000.000
11	Kemang Village	Kemang	Rp. 2.500.000.000
12	Rasuna Epicentrum	Kuningan	Rp. 2.850.000.000
13	Ciputra World	Kuningan	Rp. 3.100.000.000
14	Grand Indonesia	Thamrin	Rp. 6.650.000.000
15	Pacific Place	Semanggi	Rp. 9.000.000.000
16	Plaza Indonesia	Thamrin	Rp. 18.000.000.000

Dilihat dari harganya, harga apartemen tertinggi berada pada *Mixed Use Development* adalah apartemen Plaza Indonesia dengan harga 18 miliar rupiah per unit. Rata-rata harga apartemen yang berada di wilayah pusat bisnis adalah di atas 1,5 miliar rupiah. Hal ini menunjukkan bahwa tingginya peluang penjualan apartemen di wilayah pusat bisnis karena terbatasnya lahan untuk membuat permukiman dan pusat aktivitas yang memang terpusat di wilayah tersebut, sehingga pengembang mematok harga yang tinggi untuk penjualan satu unit apartemen. Sedangkan *Mixed Use Development* yang berada di luar dari wilayah perkantoran

atau pusat bisnis mematok harga apartemen dengan harga murah, karena di wilayah tersebut tidak memiliki peluang sebesar di wilayah perkantoran dan wilayah tempat berdirinya *Mixed Use Development* tersebut merupakan wilayah permukiman.

Data survey penghuni apartemen yang dilakukan konsultan properti *Knight Frank* pada tahun 2006, bahwa sebanyak 78,6% dari penghuni apartemen di Jakarta adalah warga negara asing yang bekerja di Indonesia. Maka konsumen terbesar dari apartemen di Jakarta adalah warga negara asing. Indikasi lokasi bekerjanya warga negara antara lain adalah gedung kedutaan besar. Gedung kedutaan besar merupakan perwakilan dari suatu negara yang memiliki hubungan diplomatik dengan negara Indonesia. Seperti yang terlihat pada peta, lokasi gedung kedutaan besar di Jakarta terpusat di wilayah pusat Jakarta. Indikator lain dari banyaknya warga asing yang berkunjung ke suatu wilayah adalah banyaknya bangunan hotel yang berada di wilayah tersebut, dapat diartikan bahwa wilayah tersebut merupakan wilayah yang banyak dituju oleh para pendatang dari luar Jakarta. Dan seperti terlihat pada peta 4, bahwa ada pengelompokan bangunan hotel yang berada di wilayah pusat Jakarta. Pada peta 4, pada buffer *Mixed Use Development* dapat dilihat bahwa dalam radius dua kilometer, *Mixed Use Development* memang dikelilingi oleh bangunan kedutaan besar dan bangunan hotel, sehingga dapat diartikan bahwa *Mixed Use Development* juga dipengaruhi oleh banyaknya warga negara asing yang bekerja atau lokasi tujuan warga negara asing di Jakarta, karena konsumen utama dari apartemen di Jakarta adalah warga negara asing dan *Mixed Use Development* menjadikan apartemen sebagai prioritas utama dalam menarik konsumen. Namun bangunan apartemen yang lebih dulu dibangun di wilayah tersebut lebih banyak daripada bangunan *Mixed Use Development* yang masih baru di Jakarta.

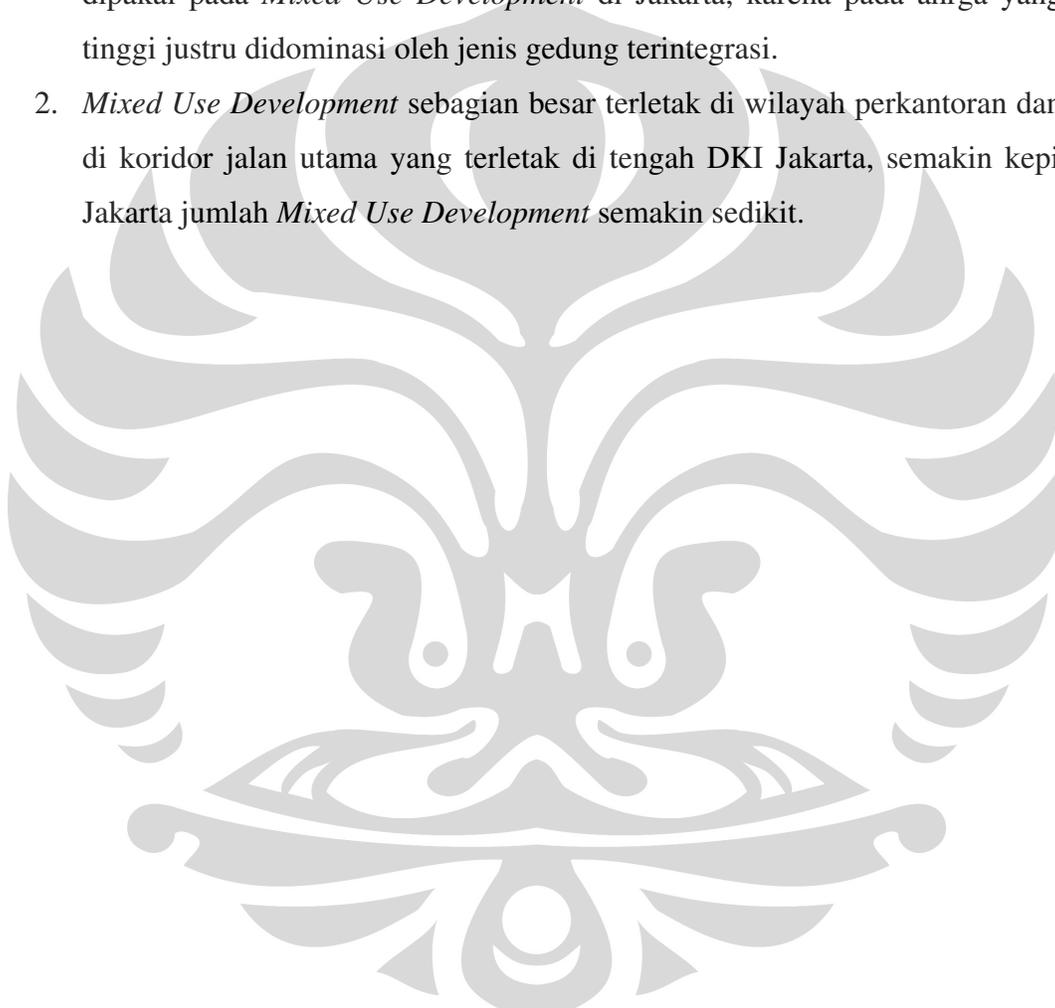
Perbedaan apartemen yang berada pada *Mixed Use Development* dengan apartemen lain adalah, *Mixed Use Development* memberikan fasilitas kemudahan dalam menuju fasilitas penunjang bagi para penghuni, karena apartemen yang berada di *Mixed Use Development* terintegrasi dengan pusat perbelanjaan dan perkantoran, maka apabila dilihat dari harganya, apartemen pada *Mixed Use Development* yang berada di wilayah perkantoran memiliki harga yang tinggi.

BAB VI

KESIMPULAN

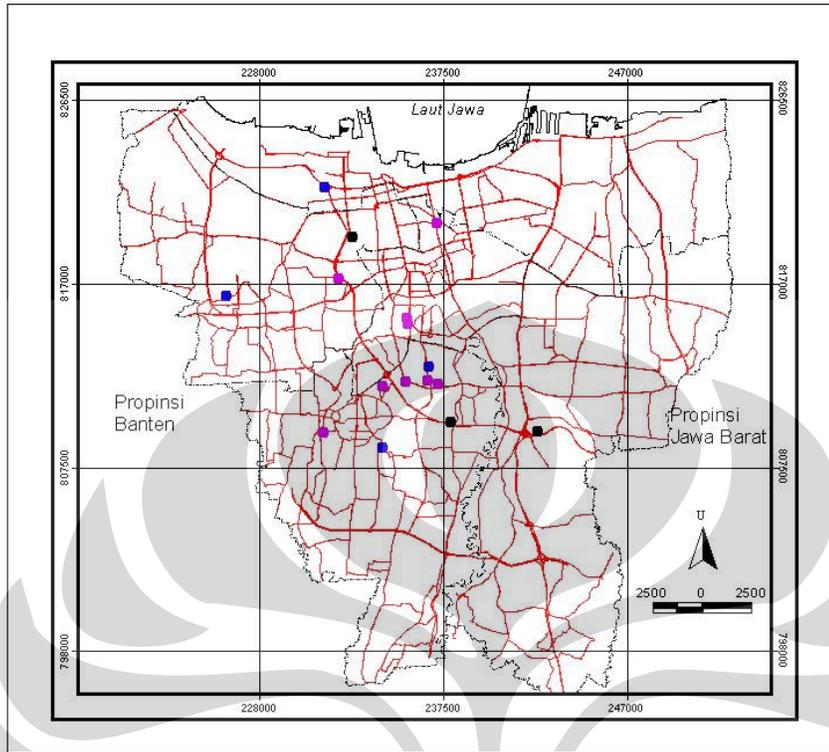
Pada bab V sebelumnya telah dijabarkan dan dideskripsikan mengenai persebaran *Mixed Use Development* di DKI Jakarta dan hubungannya dengan harga tanah. Pembahasan tersebut dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Harga tanah di DKI Jakarta tidak mempengaruhi jenis struktur bangunan yang dipakai pada *Mixed Use Development* di Jakarta, karena pada ahrga yang sangat tinggi justru didominasi oleh jenis gedung terintegrasi.
2. *Mixed Use Development* sebagian besar terletak di wilayah perkantoran dan berada di koridor jalan utama yang terletak di tengah DKI Jakarta, semakin kepinggiran Jakarta jumlah *Mixed Use Development* semakin sedikit.



Daftar Pustaka

- Schwanke, Dean. 2003. *Mixed-Use Development Handbook*. Urban Land Institute. New York.
- Davis, Kingsley : Cities. 1973. *Their Origin, Growth and Human Impact*. W. H. Freeman and Company. San Francisco.
- Bintarto, R.et all. 1991. *Metode Analisa Geografi*. LP3ES.
- Hirsch, Werner Z. 1973. *Urban Economic Analysis*. McGraw-Hill, Inc. New York.
- Jones, Kew. et all. *The Retail Environment*. Routledge. London.1990.
- deBlij, Harm J. 1977. *Human Geography Culture, Society, and Space*. John Wiley & Sons, Inc. New York.
- Utami, Christina Whidya. 2006. *Manajemen Retail Strategi dan Implementasi Ritel Modern*. Penerbit Salemba Empat. Jakarta.
- Farid, Azmi. 2005. *Pola Persebaran Hotel Berbintang di DKI Jakarta..* Depok. Skripsi Departemen Geografi Universitas Indonesia
- Berke, Phillip R. 2004. *Urban Land Use Planning, Forth Edition*. University of Illinois. Illinois.
- Bintarto, R. 1977. *Pengantar Geografi Kota*. Yogyakarta : U. P. Spring.
- Daldjoeni. 1987. *Geografi Kota dan Desa*. Bandung : Alumni.
- Hartshorn, Truman A. 1980. *Interpreting The City : An Urban Geography*. John Willey & Sons, Inc. Canada.
- Northam, M. Ray. 1975. *Urban Geography*. John Willey and Sons. New York.
- Tika, Moh Prabundu. 2005. *Metode Penelitian Geografi*. Jakarta: PT.Bumi Aksara.

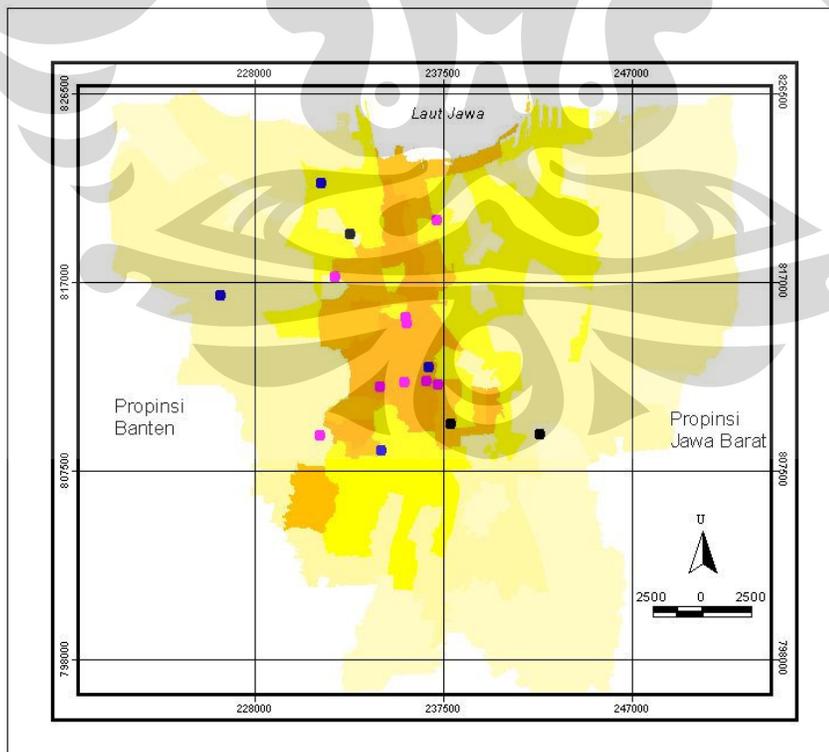
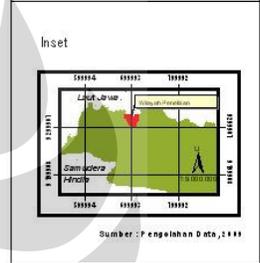


Peta. 1
Persebaran
Struktur Bangunan
Mixed Use Development
terhadap Jaringan Jalan

Keterangan

- Struktur Bangunan**
- Menara Tunggal
 - Multitower
 - Town Center
- Jaringan Jalan**
- Jalan Utama

- Batas Administrasi**
- Batas Propinsi
 - Batas Kotamadya

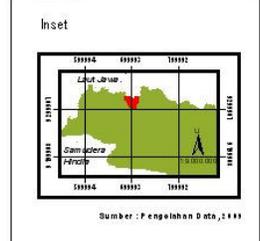


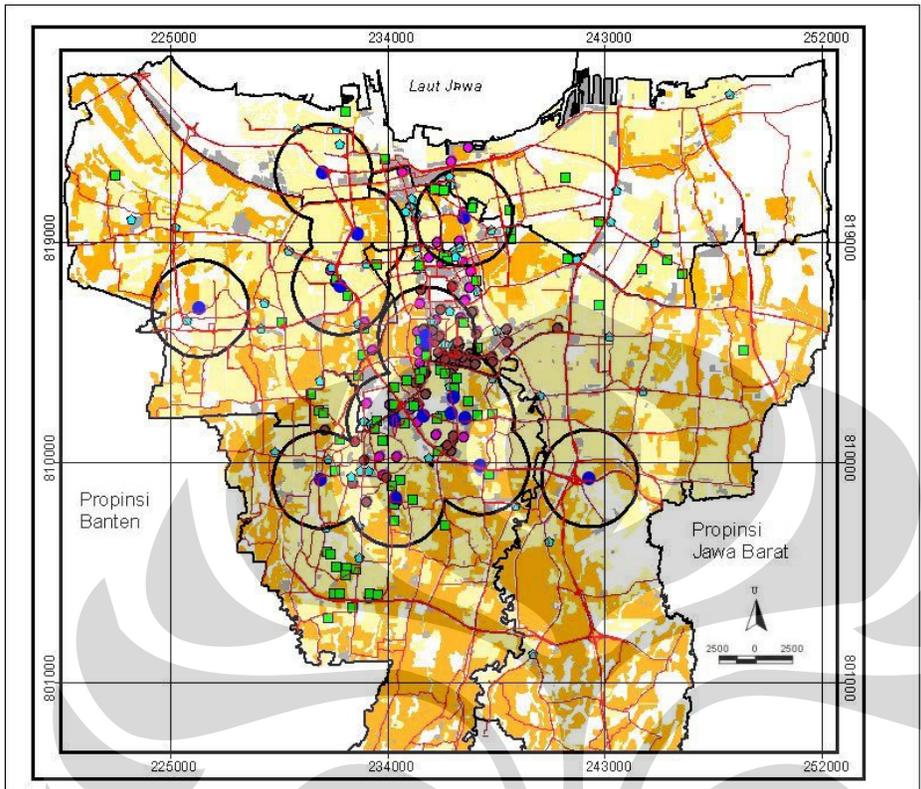
Peta.2
Persebaran
Struktur Bangunan
Mixed Use Development
terhadap Harga Tanah

Keterangan

- Struktur Bangunan**
- Menara Tunggal
 - Multitower
 - Town Center

- Harga tanah**
- Sangat Rendah
 - Rendah
 - Sedang
 - Tinggi
 - Sangat Tinggi





Peta. 4
Mixed Use Development
terhadap
Penggunaan Tanah
di Sekitarnya

Keterangan

- Buffer
- Apartemen
- Mall
- Kedutaan Besar
- Hotel

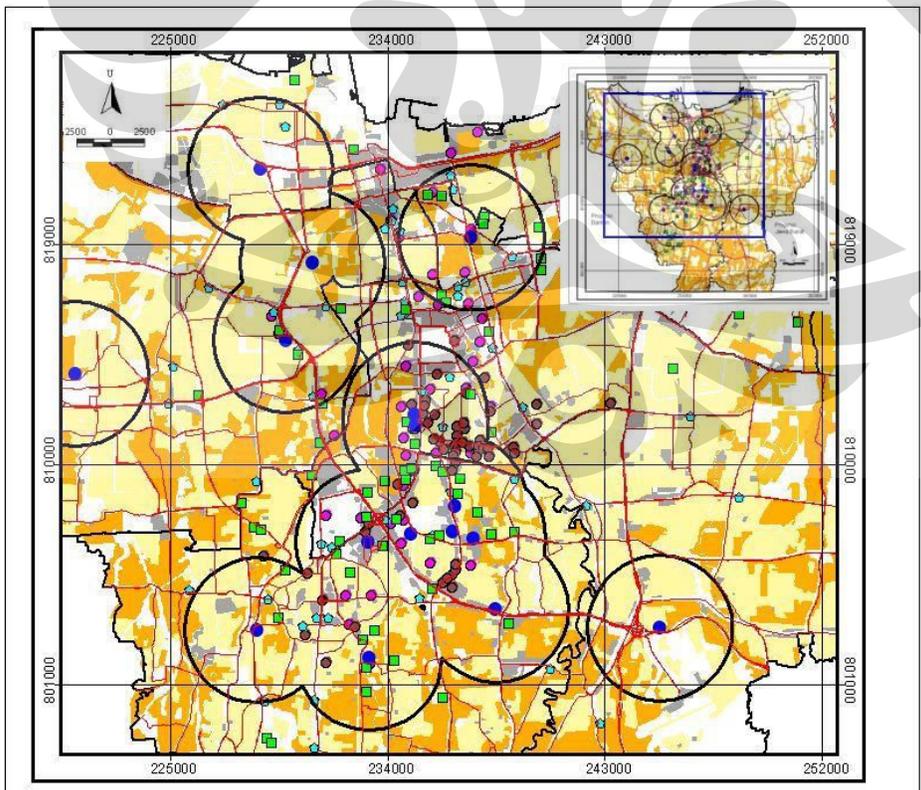
Penggunaan Tanah

- Jasa
- Perkantoran
- Perumahan teratur
- Perumahan tidak teratur

- Mixed Use Development
- Jaringan Jalan

Inset

Sumber : Pengolahan Data, 2009



Peta. 4
Mixed Use Development
terhadap
Penggunaan Tanah
di Sekitarnya

Keterangan

- Buffer
- Apartemen
- Mall
- Kedutaan Besar
- Hotel

Penggunaan Tanah

- Jasa
- Perkantoran
- Perumahan teratur
- Perumahan tidak teratur

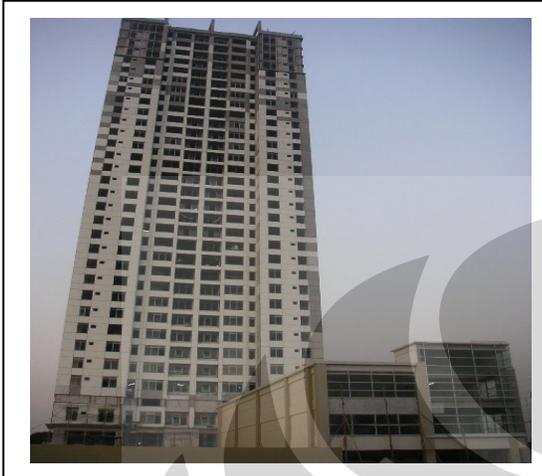
- Mixed Use Development
- Jaringan Jalan

Inset

Sumber : Pengolahan Data, 2009

Gambar struktur bangunan *Mixed Use Development* :

1. Menara Tunggal



Patria Park



MT Haryono Square

2. Multitower



Plaza Indonesia



Grand Indonesia

3. Town Center



CBD Pluit



Rasuna Epicentrum

