

Sof2005

**ANALISIS FAKTOR LOKASI TERHADAP MINAT PIHAK SWASTA
DALAM RANGKA KERJASAMA PENDAYAGUNAAN ASET TANAH
MILIK PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA**



TESIS

**HAIRUMAN PRIA PERDANA
710 510 2143**

T

24979

**PROGRAM STUDI KAJIAN PENGEMBANGAN PERKOTAAN
PASCASARJANA UNIVERSITAS INDONESIA
JAKARTA, 2008**

**PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS INDONESIA**



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS FAKTOR LOKASI TERHADAP MINAT PIHAK SWASTA
DALAM RANGKA KERJASAMA PENDAYAGUNAAN ASET TANAH
MILIK PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Sains Perkotaan**

**HAIRUMAN PRIA PERDANA
710 510 2143**

**Kekhususan Manajemen Aset Perkotaan
Program Studi Kajian Pengembangan Perkotaan
Pascasarjana Universitas Indonesia
Jakarta, 2008**

HALAMAN PENGESAHAN TESIS

Judul Tesis : ANALISIS FAKTOR LOKASI TERHADAP MINAT PIHAK SWASTA DALAM RANGKA KERJASAMA PENDAYAGUNAAN ASET TANAH MILIK PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA

Tesis ini telah disetujui dan disahkan oleh Dewan Penguji Program Studi Kajian Pengembangan Perkotaan, Pascasarjana Universitas Indonesia pada tanggal 4 Juli 2008 dan telah dinyatakan LULUS.

Jakarta, Juli 2008

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Kajian Pengembangan Perkotaan



Dr. Rudy P. Tambunan, MS

Tim Pembimbing
Pembimbing I,

Ir. Ruslan Prijadi, MBA., Ph.D.

Pembimbing II,

Drs. Supriatna, M.T.

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Hairuman Pria Perdana
NPM : 7105102143
Program Studi : Kajian Pengembangan Perkotaan
Judul Tesis : Analisis Faktor Lokasi Terhadap Minat Pihak Swasta
Dalam Rangka Kerjasama Pendayagunaan Aset Tanah
Milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Sains Perkotaan pada Program Studi Kajian Pengembangan Perkotaan Pascasarjana Universitas Indonesia

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Ir. Ruslan Prijadi, MBA., Ph.D.

Pembimbing : Drs. Supriatna, M.T.

Penguji : Hafid Setiadi, S.Si., M.T.

Penguji : Dra. Hj. Ratnaningsih, AK, M.Si.

Jakarta, Juli 2008

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Hairuman Pria Perdana
NPM/NIP : 7105102143
Program Studi : Kajian Pengembangan Perkotaan
Program : Pascasarjana
Jenis karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Non- Eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul : Analisis Faktor Lokasi Terhadap Minat Pihak Swasta Dalam Rangka Kerjasama Pendayagunaan Aset Tanah Milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggungjawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 15 Juli 2008
Yang menyatakan



(Hairuman Pria Perdana)

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil'aalamin, segala puji bagi Allah SWT yang telah mengizinkan ini semua terjadi hingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Tesis ini di susun dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar magister Program Studi Kajian Pengembangan Perkotaan Pascasarjana Universitas Indonesia. Penulis menyadari bahwa tesis ini dapat diselesaikan berkat adanya bantuan dan partisipasi banyak pihak. Oleh karenanya dalam kesempatan ini perkenankan penulis untuk menyampaikan terima kasih dan penghargaan kepada :

1. Bapak Ir. Ruslan Prijadi, MBA., Ph.D., Drs. Supriatna, M.T., Hafid Setiadi, S.Si., M.T. dan Dra. Hj. Ratnaningsih, AK, M.Si., selaku dosen pembimbing dan penguji yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran di dalam membimbing dan mengarahkan penulis dalam penyusunan tesis ini.
2. Bapak Ir. H. Rusdi Yusuf, M.Si, selaku pembimbing akademik beserta segenap dosen pengajar pada Program Studi Kajian Pengembangan Perkotaan yang telah mewariskan ilmunya bagi penulis.
3. Kedua orang tua H. Ryana Rachmat dan Hj. Roeslaini Said, adinda Vinia Saptariani YD, serta Ibunda Sri Rezeki yang tiada putus berdoa mengharap karunia Allah SWT atas setiap usaha yang dilakukan anak dan kakandanya.
4. Istriku tercinta Shinta Meinina dan buah hatiku Miralka Alfeeya Putri yang telah dengan sabar dan ikhlas mendampingi Ayah baik dalam suka dan duka.
5. Para pejabat di lingkungan Badan Kepegawaian Daerah Provinsi DKI Jakarta atas kesempatan yang diberikan kepada penulis untuk mengikuti pendidikan melalui program tugas belajar.
6. Segenap pejabat dan staf di lingkungan BPMPKUD dan Biro Perlengkapan Provinsi DKI Jakarta yang telah bersedia berbagi informasi dan pengalaman.

7. Ketua Program Studi, Sekretaris dan rekan-rekan Sekretariat yang telah memberikan atensi dan pelayanan yang terbaik.
8. Rekan-rekan se-angkatan dalam komunitas Urbanmakara yang senantiasa memotivasi dan menginspirasi penulis untuk menuntaskan perjuangan ini.
9. Semua pihak yang telah ikut andil dan berperan serta baik pada masa perkuliahan maupun dalam proses penyusunan tesis ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Semoga Allah SWT mencatat segala kebaikan Anda sebagai suatu amal sholeh dan membalasnya dengan pahala yang berlipat ganda. Terakhir, semoga tesis ini bisa memberi secercah manfaat bagi pengembangan ilmu.

Jakarta, Juli 2008

Penulis

Hairuman Pria Perdana

ABSTRAK

Nama : Hairuman Pria Perdana
Program Studi : Kajian Pengembangan Perkotaan
Judul : Analisis Faktor Lokasi Terhadap Minat Pihak Swasta Dalam Rangka Kerjasama Pendayagunaan Aset Tanah Milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta

Pendayagunaan aset tanah *idle* milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melalui kerjasama dengan pihak swasta merupakan salah satu cara bagi Pemerintah Daerah untuk mengoptimalkan sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah. Sedangkan salah satu faktor yang mempengaruhi minat swasta untuk melakukan kerjasama adalah lokasi tempat dimana aset tanah tersebut berada.

Tanah dalam suatu lokasi memiliki karakteristik fisik tertentu disamping pengaruh lingkungan lainnya. Penelitian ini bertujuan untuk menggali karakteristik fisik yang paling dipertimbangkan pihak swasta dalam memilih suatu lokasi. Mengacu pada hal tersebut selanjutnya dapat ditentukan minat pihak swasta terhadap 3 lokasi aset tanah yang diteliti berdasarkan potret kondisi eksistingnya, yaitu aset tanah di Jl. Perintis Kemerdekaan Jakarta Timur, di Jl. Pegangsaan Dua Jakarta Utara dan di Jl. Pejaten Raya Jakarta Selatan.

Penelitian dilakukan menggunakan pendekatan kuantitatif dengan desain deskriptif. Sebanyak 40 perusahaan yang bergerak dibidang properti terutama pengembang swasta di wilayah Jakarta dan sekitarnya menjadi sampel dalam penelitian ini. Pengumpulan data dilakukan melalui kuesioner, wawancara, observasi dan dokumentasi. Sedangkan teknik analisis data menggunakan tabulasi frekuensi, tabulasi silang dan analisis Cluster.

Berdasarkan hasil analisis dapat disimpulkan bahwa: 1) Dari ketiga lokasi aset tanah yang diteliti, masing-masing masih memiliki sisa tanah yang potensial untuk dikerjasamakan namun memiliki karakteristik yang berbeda-beda; 2) Faktor aksesibilitas, harga tanah, ukuran tanah dan penggunaan eksisting tanah merupakan hal-hal yang paling dipertimbangkan pihak swasta dalam memilih suatu lokasi; 3) Ditinjau dari lokasinya, aset tanah yang terletak di Jl. Perintis Kemerdekaan Jakarta Timur merupakan lokasi yang paling diminati oleh pihak swasta untuk dikerjasamakan. Hasil penelitian juga merekomendasikan perlunya dilakukan revisi atas ketentuan perundangan di lingkungan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang mengatur tentang pendayagunaan kekayaan daerah melalui kerjasama dengan pihak swasta.

Kata kunci:

Aset tanah, kerjasama, faktor lokasi.

ABSTRACT

Name : Hairuman Pria Perdana
Program of Study : Post Graduate University of Indonesia, Urban Study Program,
Urban and Asset Management
Title : The Analysis of Location Factor to the Interest of Private
Sector in the Partnership Program of Utilization of Land Asset
Belonging to the Jakarta Provincial Government.

The utilization of idle land asset belonging to the Jakarta Provincial Government through Public Private Partnership program is a way for local government in optimizing its revenue resources. Meanwhile, one of the factors influencing the interest of private sector in committing partnership is location of the asset.

Land in a location has its specific physical characteristic besides the influence of other environment. This research is intended to analyze the most considered physical characteristic by the private sector in choosing a location. Furthermore, it could be determined the interest of private sector to 3 locations of land asset observed based on the existing condition namely the land asset on Jl. Perintis Kemerdekaan Jakarta Timur, Jl. Pegangsaan Dua Jakarta Utara and Jl. Pejaten Raya Jakarta Selatan.

The research was carried out using quantitative approach with descriptive design. The samples of the research are 40 property companies especially private developers in Jakarta and its surroundings. The data collection is through questionnaire, interview, observation and documentation. The technique of data analysis using frequency tabulation, cross tabulation and cluster analysis.

The conclusion of this research based on the result of analysis are: 1) From the three land asset observed, each has potential land to commit partnership in spite of having its different characteristic; 2) Factors of accessibility, land price, land size and the existing utilization of land are the most considered things by private sector in choosing a location; 3) Based on its location, the private sector considers the land asset on Jl. Perintis Kemerdekaan Jakarta Timur as the most interesting location to commit partnership. The result of the research recommends it necessary to revise the regulation in Jakarta Provincial Government dealing with the utilization of local asset through public private partnership.

Key words : Land asset, partnership, location factor.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xv
1. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Masalah Penelitian	4
1.3. Tujuan Penelitian	5
1.4. Manfaat Penelitian	5
1.5. Ruang Lingkup Penelitian	6
2. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	7
2.1. Portofolio Aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta	7
2.2. Potret Aset Tanah <i>Idle</i> Milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta	11
2.3. Implementasi Kerjasama Pemanfaatan Aset Daerah Dengan Pihak Swasta	14
2.4. Kontribusi Hasil Kerjasama Pemanfaatan Aset Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD)	18
3. TINJAUAN LITERATUR	21
3.1. Beberapa Pengertian Aset	21
3.2. Paradigma Baru Pemerintahan Daerah	22
3.3. Teori Lokasi	26
3.4. Highest and Best Use	30
3.5. Public Private Partnership	35
3.6. Pemasaran Properti	41
3.7. Analisis Kebijakan sebagai Proses Pra-Kebijakan	43
4. METODOLOGI PENELITIAN	45
4.1. Kerangka Konseptual	45
4.2. Desain Penelitian	46
4.3. Variabel Penelitian dan Definisi Operasional	47

4.4. Populasi dan Sampel	47
4.5. Metode Pengumpulan Data	48
4.6. Teknik Pengolahan dan Analisis Data	49
4.7. Uji Validitas dan Realibilitas	51
5. HASIL DAN PEMBAHASAN	52
5.1. Profil Responden	52
5.2. Lokasi Penelitian	57
5.3. Analisis Faktor-Faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi	64
5.3.1. Ukuran Tanah	66
5.3.2. Bentuk Tanah	67
5.3.3. Jenis Tanah	68
5.3.4. Topografi	70
5.3.5. Harga Tanah	71
5.3.6. Penggunaan Tanah (Eksisting)	72
5.3.7. Aksesibilitas	73
5.3.8. Ketersediaan Transportasi	75
5.3.9. Kualitas Lingkungan	76
5.3.10. Ketersediaan Jaringan Utilitas	77
5.3.11. Kondisi Sosial	78
5.4. Analisis Faktor-Faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi Berdasarkan Tingkat Kepentingannya	83
5.5. Pengelompokan Responden Berdasarkan Faktor-Faktor yang Dianggap Paling Penting dalam Memilih Lokasi	90
5.6. Lokasi Aset yang Diminati	96
5.7. Strategi untuk Masing-Masing Lokasi	108
5.8. Analisis Kebijakan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Terkait dengan Implementasi Kerjasama Pendayagunaan Aset Daerah Bersama Pihak Swasta	110
5.8.1. Ketentuan Hukum	111
5.8.2. Strategi Pemilihan Mitra	116
5.8.3. Strategi Kerjasama	117
5.8.4. Strategi Pemasaran	119
6. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	121
6.1. Kesimpulan	121
6.2. Rekomendasi	122
DAFTAR REFERENSI	123

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Diagram Alur Pikir Penelitian	4
Gambar 5.1.	Lokasi aset Pemprov DKI Jakarta di Jl. Perintis Kemerdekaan Jakarta Timur	58
Gambar 5.2.	Lokasi aset Pemprov DKI Jakarta di Jl. Pegangsaan Dua Jakarta Utara	60
Gambar 5.3.	Lokasi aset Pemprov DKI Jakarta di Jl. Raya Pejaten Jakarta Selatan	62
Gambar 5.4.	Grafik <i>Mean</i> interval masing-masing kelompok hasil <i>clustering</i> berdasarkan ukuran tanah	92
Gambar 5.5.	Grafik <i>Mean</i> interval masing-masing kelompok hasil <i>clustering</i> berdasarkan aksesibilitas	93
Gambar 5.6.	Grafik <i>Mean</i> interval masing-masing kelompok hasil <i>clustering</i> berdasarkan penggunaan tanah saat ini (eksisting)	94
Gambar 5.7.	Grafik <i>Mean</i> interval masing-masing kelompok hasil <i>clustering</i> berdasarkan harga tanah	95
Gambar 5.8.	Peta akses lokasi I di Jl. Perintis Kemerdekaan	105
Gambar 5.9.	Peta akses lokasi II di Jl. Pegangsaan Dua	106
Gambar 5.10.	Peta akses lokasi III di Jl. Raya Pejaten	107

DAFTAR TABEL

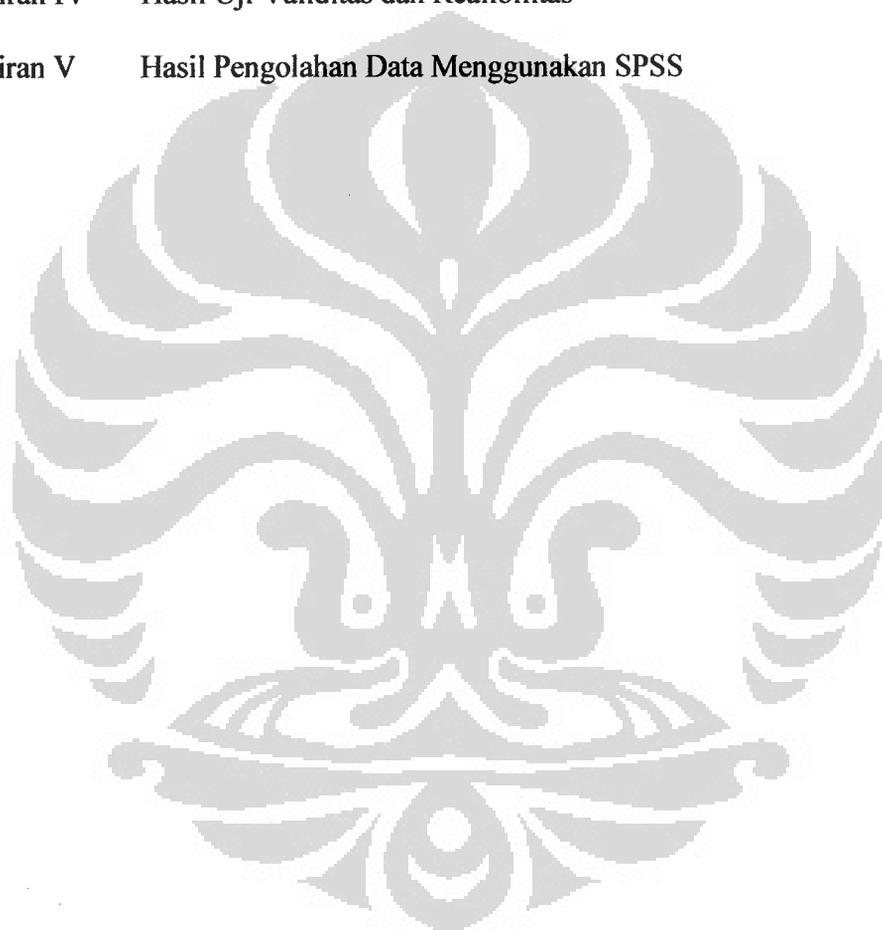
Tabel 2.1.	Komposisi Aset (Aktiva) Pemerintah Provinsi DKI Jakarta	7
Tabel 2.2.	Jenis Bidang Barang Aktiva Tetap Pemerintah Provinsi DKI Jakarta	8
Tabel 2.3.	Hasil Sensus Aset Tetap Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Per Desember 2006	10
Tabel 2.4.	Luas Aset Tanah dan Bangunan Potensial Milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta	11
Tabel 2.5.	Asset Tanah Idle Milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta	12
Tabel 2.6.	Data Kerjasama/Kemitraan Antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Dengan Pihak swasta Dalam Bentuk Kerjasama Aset Daerah	16
Tabel 2.7.	Data Realisasi Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta Tahun Anggaran 2007	19
Tabel 3.1.	Bentuk-Bentuk Kerjasama dan Karakteristiknya Berdasarkan PP No 6 Tahun 2006 dan Permendagri No 17 Tahun 2007	40
Tabel 4.1.	Kategori Hasil Jawaban, Skor dan Interval Jawaban	50
Tabel 5.1.	Profil Responden Berdasarkan Domisilinya	52
Tabel 5.2.	Profil Responden Berdasarkan Tahun Berdirinya	53
Tabel 5.3.	Profil Responden Berdasarkan Sektor Properti	54
Tabel 5.4.	Profil Responden Berdasarkan Jumlah Asetnya	54
Tabel 5.5.	Profil Responden Berdasarkan Jabatan Dalam Perusahaan	55
Tabel 5.6.	Profil Responden Berdasarkan Pengalaman Kerja di Bidang Properti	56

Tabel 5.7.	Profil Responden Berdasarkan Pengalaman Kerjasama Aset Dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta	57
Tabel 5.8.	Statistik Deskriptif	65
Tabel 5.9.	Ukuran Tanah Sebagai Salah Satu Faktor yang dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi	66
Tabel 5.10.	Bentuk Tanah Sebagai Salah Satu Faktor yang dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi	68
Tabel 5.11.	Jenis Tanah Sebagai Salah Satu Faktor yang dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi	69
Tabel 5.12.	Topografi Sebagai Salah Satu Faktor yang dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi	70
Tabel 5.13.	Harga Tanah Sebagai Salah Satu Faktor yang dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi	71
Tabel 5.14.	Penggunaan Tanah (Eksisting) Sebagai Salah Satu Faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi	72
Tabel 5.15.	Aksesibilitas Sebagai Salah Satu Faktor yang dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi	73
Tabel 5.16.	Ketersediaan Transportasi Sebagai Salah Satu Faktor yang dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi	75
Tabel 5.17.	Kualitas Lingkungan Sebagai Salah Satu Faktor yang dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi	76
Tabel 5.18.	Ketersediaan Jaringan Utilitas Sebagai Salah Satu Faktor yang dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi	77
Tabel 5.19.	Kondisi Sosial Sebagai Salah Satu Faktor yang dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi	79
Tabel 5.20.	Aspek-Aspek Sosial yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi	80

Tabel 5.21.	Fengshui Sebagai Salah Satu Faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi	82
Tabel 5.22.	Faktor-Faktor yang Dianggap Paling Penting dalam Memilih Lokasi	83
Tabel 5.23.	Tabulasi Silang Antara Faktor-Faktor yang di Anggap Paling Penting dalam Memilih Lokasi dengan Sektor Properti Responden	87
Tabel 5.24.	Pengelompokan Responden Berdasarkan Faktor-Faktor yang Dianggap Paling Penting Dalam Memilih Lokasi	91
Tabel 5.25.	Anova	91
Tabel 5.26.	Peminatan Lokasi Aset Berdasarkan Faktor-Faktor yang Dipertimbangkan Dalam Memilih Lokasi	97
Tabel 5.27.	Peminatan Responden di Ketiga Lokasi Aset Berdasarkan Bentuk Tanah dan Topografinya	98
Tabel 5.28.	Minat Responden Secara Umum	99
Tabel 5.29.	Tabulasi Silang Antara Sektor Properti dengan Minat Responden Secara Umum	100
Tabel 5.30.	Tabulasi Silang Antara Kelompok Hasil Clustering dengan Minat Responden Secara Umum	101
Tabel 5.31.	Tabulasi Silang Antara Minat Berdasarkan Masing-Masing Faktor dengan Minat Secara Umum	102
Tabel 5.32.	Hubungan Antara Minat Berdasarkan Faktor dengan Minat Secara Umum	104
Tabel 5.33.	Beberapa Perbedaan Ketentuan Antara Kepgub 74 Tahun 2003 dengan PP No 6 Tahun 2006 dan Permendagri No 17 Tahun 2007	113

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran I Foto Obyek Penelitian
- Lampiran II Kuesioner Penelitian
- Lampiran III Hasil Kuesioner
- Lampiran IV Hasil Uji Validitas dan Realibilitas
- Lampiran V Hasil Pengolahan Data Menggunakan SPSS



1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu aset yang dimiliki Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Dengan proporsinya yang mencapai 64% dari seluruh nilai aktiva tetap Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Neraca Daerah Tahun 2006, sesungguhnya tanah-tanah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta ini memegang peranan yang signifikan terhadap portofolio aset daerah maupun potensi anggaran yang diakibatkannya, baik anggaran pendapatan maupun anggaran belanja daerah. Karenanya pengelolaan aset tanah –termasuk juga aset-aset lainnya- selalu diibaratkan bak pisau bermata dua. Pengelolaan yang baik akan memposisikan aset sebagai *profit center* atau sebaliknya justru menjadi *cost center* yang membebani pemiliknya.

Sebagai kota dengan multiperan dan multifungsi, sudah selayaknya Jakarta didukung oleh fasilitas-fasilitas baik infrastruktur maupun suprastruktur kota yang memadai. Keberadaan fasilitas-fasilitas tersebut yang kemudian menjadi aset daerah semata-mata untuk memastikan berjalannya seluruh peran dan fungsi kota secara efektif dan efisien di samping sebagai bentuk pemenuhan kebutuhan warga Jakarta yang kian kompleks. Sebagian aset tanah yang dimiliki Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah digunakan untuk membangun berbagai fasilitas kebutuhan warga kota. Namun tidak sedikit pula tanah aset daerah yang belum dimanfaatkan secara optimal (menganggur) sehingga Pemerintah Daerah harus terus menanggung biaya pengamanan dan pemeliharaannya. Di lain pihak Pemerintah Daerah juga kehilangan kesempatan untuk memperoleh potensi pendapatan yang dapat dijadikan sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD). Oleh karenanya Pemerintah Provinsi DKI Jakarta harus memprioritaskan upaya pendayagunaan aset tanah yang masih belum optimal sebagai salah satu alternatif sumber PAD nya yang akan digunakan untuk membiayai berbagai kebutuhan baik pembangunan, pelayanan serta peningkatan kesejahteraan warganya.

Salah satu strategi yang mungkin dikembangkan dalam rangka pemanfaatan/pendayagunaan aset tanah milik Pemerintah Daerah ini adalah melalui kerjasama dengan pihak swasta. Terbatasnya anggaran belanja daerah yang tersedia tidak memungkinkan Pemerintah Daerah mengalokasikan biaya yang cukup besar untuk mendayagunakan aset tanah yang mengganggu tanpa dukungan pihak lain. Di samping karena pertimbangan efisiensi dan efektivitas, dalam kerjasama ini pihak swasta yang memiliki sumberdaya kapital yang memadai akan mendanai segala bentuk pendayagunaan aset tanah sesuai kesepakatan serta menganggap tanah milik Pemerintah Daerah ini sebagai penyertaan modal saham yang berhak mendapatkan bagi hasil. Tidak hanya pada PAD, program kerjasama ini juga berdampak langsung terhadap akselerasi pembangunan dan pengembangan suatu kawasan yang akan menghasilkan *multiplier effect* baik berupa *profit* maupun *benefit* bagi masyarakat.

Lazimnya suatu kerjasama dibangun atas dasar kesepakatan yang saling menguntungkan. Bagi pihak swasta yang akan menjadi mitra Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tentunya akan melakukan kalkulasi dan mempertimbangkan seberapa besar keuntungan yang akan diperoleh melalui kerjasama ditawarkan. Salah satu faktor yang menjadi *concern* bagi pihak swasta dalam kaitannya dengan nilai keuntungan adalah pengaruh faktor lokasi. Faktor lokasi dan turunannya diyakini akan mempengaruhi secara signifikan terhadap keberlangsungan kerjasama pihak swasta dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang asetnya tersebar di berbagai lokasi dengan kondisi yang berbeda-beda.

Terkait dengan hal tersebut, demi tercapainya suatu kerjasama yang saling menguntungkan perlu dilandasi oleh suatu pedoman kerjasama pendayagunaan aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam bentuk peraturan perundangan yang mengikat guna memastikan bahwa aset tanah yang dikerjasamakan dapat memberikan *profit* dan *benefit* yang optimum bagi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta khususnya dan masyarakat pada umumnya. Peraturan perundangan yang sementara ini dijadikan payung hukum dalam pelaksanaan pendayagunaan

kekayaan daerah yaitu Keputusan Gubernur Nomor 74 Tahun 2003 belum secara eksplisit mengatur tentang jangka waktu kerjasama, sistem seleksi calon mitra serta sistem pembayaran sewa/kontribusi/bagi hasil. Peraturan yang ada juga belum mengatur kebijakan pasca berakhirnya kerjasama maupun kebijakan antisipasi terhadap kemungkinan terjadinya wanprestasi. Prosedur operasi standar terkait strategi kerjasama juga perlu disepakati dan terus di evaluasi baik strategi pemilihan obyek yang akan dikerjasamakan, strategi pemasarannya, strategi pemilihan mitra sampai dengan strategi penyusunan besaran kontribusi/bagi hasil yang harus diterima.

Dengan ditetapkannya Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara dapat dijadikan pedoman dalam menyusun peraturan perundangan di maksud baik dalam bentuk Peraturan Daerah maupun Peraturan Gubernur.

Mengacu pada hal-hal tersebut di atas, perlu dikaji secara lebih mendalam baik secara teoritis maupun empiris tentang variabel-variabel faktor lokasi ini terhadap minat pihak swasta dalam melakukan kerjasama pemanfaatan aset daerah sekaligus memberikan gambaran tentang potret aset daerah yang ada saat ini khususnya aset dalam bentuk tanah ditinjau dari aspek lokasinya. Dengan demikian Pemerintah Provinsi DKI Jakarta akan lebih memiliki pemahaman yang mendalam tentang ekspektasi pihak swasta dalam rangka kerjasama pemanfaatan aset daerah yang saling menguntungkan. Melalui pemahaman ini diharapkan lahir kebijakan-kebijakan kongkret yang mendukung terwujudnya kerjasama antara Pemerintah Daerah dan pihak swasta sebagai bentuk partisipasi aktif masyarakat menuju kota Jakarta manusiawi, efisien dan berdaya saing global.

Adapun alur pikir yang melatarbelakangi penelitian ini adalah seperti digambarkan dalam diagram di bawah ini:

1.3. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui kondisi eksisting aset tanah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta ditinjau dari aspek lokasinya.
2. Mengetahui seberapa besar faktor lokasi aset tanah yang dimiliki Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam hal ini bentuk dan ukurannya, jenis tanah dan topografinya, aksesibilitasnya, kualitas lingkungan sekitarnya, harga tanah, pendayagunaan eksisting, ketersediaan jaringan utilitas, ketersediaan sarana transportasi dan kondisi sosial disekitarnya dipertimbangkan oleh pihak swasta dalam memilih lokasi untuk dikerjasamakan dengan Pemerintah Daerah.
3. Mengetahui lokasi mana yang paling diminati pihak swasta dalam rangka kerjasama aset daerah bersama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.
4. Merumuskan beberapa alternatif strategi pendayagunaan aset tanah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk dikerjasamakan dengan pihak swasta.

1.4. Manfaat Penelitian

1. Bagi Pemerintah Daerah, penelitian ini bisa memberikan gambaran tentang potensi aset tanah yang dimiliki ditinjau dari lokasinya yang dikaitkan dengan minat pihak swasta untuk melakukan kerjasama. Selain itu penelitian ini juga menyediakan informasi yang dibutuhkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam memahami kebutuhan dan keinginan pasar –dalam hal ini pihak swasta- guna menarik minat mereka untuk melakukan kerjasama yang saling menguntungkan melalui pemanfaatan aset daerah. Seluruh informasi ini pada akhirnya akan menjadi dasar bagi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam menetapkan kebijakan-kebijakan yang berkaitan dengan optimalisasi pendayagunaan aset daerah khususnya aset tanah melalui program kerjasama dengan pihak swasta.
2. Bagi pihak swasta, penelitian ini memberikan informasi tentang adanya peluang bisnis di lokasi strategis memanfaatkan aset tanah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melalui program kerjasama yang saling menguntungkan. Sekaligus menjadi sarana untuk menyampaikan aspirasi dan

harapan mereka tentang bagaimana program kerjasama ini sebaiknya dilakukan.

3. Bagi Kajian Perkotaan dan Manajemen Aset, penelitian ini menunjukkan bahwa peran serta masyarakat khususnya pihak swasta menjadi bagian penting dalam membangun dan memfasilitasi kebutuhan warga kota khususnya dalam penyediaan infrastruktur bersinergi dengan Pemerintah Daerah. Sedangkan dari sisi manajemen aset, pendayagunaan aset sebagai salah satu siklus dalam manajemen aset ternyata bisa dilakukan dengan berbagai cara salah satunya dengan bekerjasama dengan pihak swasta sehingga dengan demikian bisa mendorong efisiensi anggaran belanja daerah.

1.5. Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian dilakukan terhadap aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang tidak dipisahkan dalam hal ini tanah yang memiliki potensi untuk dikerjasamakan yang terletak di 3 lokasi di wilayah Kotamadya Jakarta Timur, Jakarta Utara dan Jakarta Selatan. Selanjutnya penelitian juga diarahkan kepada pihak swasta dalam hal ini pelaku bisnis properti untuk mengkaji minat mereka dikaitkan dengan faktor lokasi aset tanah yang diukur dari variabel-variabel lokasi.

Pada akhirnya penelitian ini akan merekomendasikan lokasi yang paling diminati untuk dikerjasamakan ditinjau dari perspektif pihak swasta. Selain itu beberapa analisis terkait kebijakan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam implementasi kerjasama pendayagunaan aset dengan pihak swasta yang di kelola oleh BPMPKUD Provinsi DKI Jakarta berikut saran-saran pengembangannya.

2. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

2.1. Portofolio Aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagai sebuah organisasi pemerintahan di daerah sudah barang tentu memiliki aset yang menjadi sumberdaya vital dalam menggerakkan pemerintahannya. Aset tersebut dikumpulkan dari berbagai sumber untuk kemudian dikelola guna membiayai jalannya pemerintahan, mengongkosi berbagai jenis pembangunan sekaligus mendanai program-program pelayanan kepada masyarakat. Berdasarkan Neraca Daerah Tahun 2006, komposisi aset (aktiva) Pemerintah Provinsi DKI Jakarta adalah sebagaimana ditunjukkan dalam tabel 2.1. dibawah ini.

Tabel 2.1.

Komposisi Aset (Aktiva) Pemerintah Provinsi DKI Jakarta

No	Uraian	31 Desember 2006 (Rp)	%
1.	Aktiva Lancar	2.722.693.455.378,12	2,83
2.	Investasi Jangka Panjang	2.973.440.837.962,80	3,10
3.	Aktiva Tetap	89.626.299.164.589,40	93,30
4.	Dana Cadangan	516.576.102.008,79	0,54
5.	Aktiva Lain-Lain	218.587.603.350,00	0,23
	Total Aktiva	96.057.597.163.289,10	100,00

Sumber: Neraca Daerah Tahun 2006, Biro Keuangan Provinsi DKI Jakarta

Dibandingkan dengan pos-pos aktiva lainnya, komposisi terbesar ada pada aktiva tetap yang jumlahnya mencapai 93,3% dari total aktiva. Selanjutnya, portofolio aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berturut-turut berbentuk aktiva lancar dan investasi dalam saham yang proporsinya masing-masing sebesar 2,83% dan 3,1% dari seluruh nilai aktiva. Dana Cadangan dan Aktiva Lain-Lain menjadi urutan terakhir dalam komposisi aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan jumlahnya yang kurang dari Rp 1 triliun atau 0,54% dan 0,23% saja dari aktiva keseluruhan.

Adapun rincian aktiva tetap yang merupakan aset barang daerah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta terdiri dari 19 jenis bidang barang adalah seperti ditunjukkan dalam tabel berikut.

Tabel 2.2.

Jenis Bidang Barang Aktiva Tetap Pemerintah Provinsi DKI Jakarta

No	Jenis Bidang Barang	Rp	%
1.	Tanah	57.340.625.305.746,00	63,98
2.	Jalan dan Jembatan	16.061.450.914.024,90	17,92
3.	Bangunan Air (irigasi)	2.353.950.946.705,07	2,63
4.	Instalasi	519.366.202.175,00	0,58
5.	Jaringan	922.526.729.231,00	1,03
6.	Bangunan Gedung	7.625.035.221.048,31	8,51
7.	Bangunan Monumen	191.596.806.465,10	0,21
8.	Alat-Alat Besar	795.209.960.068,00	0,89
9.	Alat-Alat Angkutan	991.305.411.959,00	1,11
10.	Alat Bengkel dan Alat Ukur	110.716.364.386,00	0,12
11.	Alat Pertanian	32.296.370.928,00	0,04
12.	Alat-Alat Kantor dan Rumah Tangga	1.370.327.244.868,00	1,53
13.	Alat Studio dan Alat Komunikasi	350.438.101.692,00	0,39
14.	Alat-Alat Kedokteran	227.009.816.871,00	0,25
15.	Alat Laboratorium	188.210.386.772,00	0,21
16.	Buku dan Perpustakaan	105.774.891.932,00	0,12
17.	Barang Bercorak Kesenian/Kebudayaan	71.423.596.945,00	0,08
18.	Hewan/Ternak dan Tumbuhan	325.088.254.111,00	0,36
19.	Alat Keamanan	43.946.638.662,00	0,05
Total Aktiva Tetap		89.626.299.164.589,40	100,00

Sumber: Neraca Daerah Tahun 2006, Biro Keuangan Provinsi DKI Jakarta

Dari 19 jenis bidang barang yang tercantum dalam aktiva tetap, aset tanah menunjukkan nilai tertinggi yaitu sebesar Rp 57.340.625.305.746,00 yang setara dengan 64% dari aktiva tetap atau 59,7% dari total aktiva. Diikuti kemudian oleh jalan dan jembatan serta bangunan gedung dengan prosentase masing-masing mencapai 16,7% dan 7,9% dari total aktiva. Tingginya nilai aset dalam bentuk

jalan dan jembatan serta bangunan gedung dapat dipahami karena Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menyadari pentingnya aksesibilitas dalam menggerakkan roda perekonomian daerah. Hal itu kemudian dimanifestasikan dalam bentuk pembangunan jalan dan jembatan. Sedangkan bangunan gedung banyak didirikan pemerintah sebagai pendukung aktivitas pemerintahan maupun pelayanan masyarakat pada umumnya. Adapun tingginya nilai tanah disebabkan karena hampir seluruh bangunan yang didirikan Pemerintah Daerah serta sebagian jalan dan jembatan yang ada, dibangun di atas tanah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Selain itu, karakteristik tanah yang tidak pernah usang, tidak mengenal kadaluwarsa dan dengan jumlahnya yang terbatas menyebabkan harga tanah terus meningkat dari waktu ke waktu sehingga makin menambah tinggi nilai tanah yang dimiliki Pemerintah Daerah. Kondisi sebaliknya berlaku bagi sebagian aset lainnya yang tercantum dalam aktiva tetap. Nilai aset tersebut cenderung semakin menyusut karena semakin usang, rusak akibat pemakaian atau mati/hilang.

Aset tanah yang sekarang dimiliki/dikuasai oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dahulunya berasal dari 3 sumber, yakni:

- a. Tanah yang dibeli oleh Pemerintah Daerah dengan dana APBD;
- b. Tanah yang dihibahkan dari Pemerintah Pusat;
- c. Tanah yang dihibahkan oleh masyarakat/swasta.

Tanah-tanah ini yang kemudian dikelola dan didayagunakan sebagai aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dibawah koordinasi Biro Perlengkapan khusus bagi aset tanah yang tidak dipisahkan serta Badan Penanaman Modal dan Pendayagunaan Kekayaan dan Usaha Daerah (BPM & PKUD) khusus bagi aset tanah yang dipisahkan (BUMD).

Berdasarkan hasil sensus aset tetap yang dilakukan oleh Biro Perlengkapan Provinsi DKI Jakarta pada tahun 2006, rekapitulasi jumlah dan luas aset yang dimiliki adalah seperti yang ditunjukkan dalam Tabel 2.3. Aset tanah masih merupakan aset terbesar yang dimiliki diantara aset berbasis ruang yang jumlahnya mencapai 10.325.976.220 m² yang terdapat di 21.773 lokasi. Disusul kemudian dengan jalan dan jembatan, bangunan air dan bangunan gedung.

Tabel 2.3.
Hasil Sensus Aset Tetap Pemerintah Provinsi DKI Jakarta
Per Desember 2006

No	Jenis Bidang Barang	Lokasi	Jumlah/ Luas	Satuan/ Ukuran
1.	Tanah	21.773	10.325.976.220	M ²
2.	Jalan dan Jembatan	19.852	1.846.112.136	M ²
3.	Bangunan Air (irigasi)	2.558	214.103.364	M ²
4.	Instalasi	263		M
5.	Jaringan	54		M
6.	Bangunan Gedung	9.839	39.638.056	M ²
7.	Bangunan Monumen		8.319	Buah
8.	Alat-Alat Besar		2.299	Unit
9.	Alat-Alat Angkutan		11.284	Unit
10.	Alat Bengkel dan Alat Ukur		21.276	Buah
11.	Alat Pertanian		8.312	Buah
12.	Alat-Alat Kantor dan Rumah Tangga		99.158.171	Buah
13.	Alat Studio dan Alat Komunikasi		41.458	Buah
14.	Alat-Alat Kedokteran		1.352.139	Buah
15.	Alat Laboratorium		460.377	Buah
16.	Buku dan Perpustakaan		1.367.981	Buah
17.	Barang Bercorak Kesenian/ Kebudayaan		51.220	Buah
18.	Hewan/Ternak dan Tumbuhan		2.640	Ekor
19.	Alat Keamanan		322	Unit

Sumber: Neraca Daerah Tahun 2006, Biro Keuangan Provinsi DKI Jakarta

Sedangkan gambaran tentang potensi aset tanah dan bangunan milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sempat diteliti oleh Badan Penanaman Modal dan Pendayagunaan Kekayaan dan Usaha Daerah (BPM dan PKUD) Provinsi DKI Jakarta pada tahun 2005. Hasilnya, di wilayah Walikotamadya Jakarta Utara dan Walikotamadya Jakarta Timur Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memiliki aset tanah potensial paling banyak dibandingkan wilayah lainnya. Sedangkan bangunan potensial terdapat di wilayah Walikotamadya Jakarta Selatan dan Walikotamadya Jakarta Pusat sebagaimana diungkapkan dalam tabel 2.4. dibawah ini.

Tabel 2.4.

**Luas Aset Tanah dan Bangunan Potensial
Milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta**

No	Wilayah	Luas Tanah (m ²)	Luas Bangunan (m ²)
1	Walikotamadya Jakarta Selatan	288.300	60.812
2	Walikotamadya Jakarta Barat	1.828.143	
3	Walikotamadya Jakarta Pusat	83.158	18.796
4	Walikotamadya Jakarta Timur	3.336.290	
5	Walikotamadya Jakarta Utara	9.912.731	
	Jumlah	15.448.622	79.608

Sumber: BPM & PKUD Prov DKI Jakarta Tahun 2005 (diolah)

Menyadari posisi aset tanah dalam portofolio aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, seyogyanya dilakukan upaya-upaya untuk mengoptimalkan pemanfaatan aset tanah tersebut dalam rangka mendukung peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Kemampuan Pemerintah Daerah dalam mengelola aset yang dimilikinya berpengaruh langsung terhadap keberhasilannya baik dalam memperoleh sumber-sumber pendapatan maupun dalam rangka pelayanan serta upaya mensejahterakan masyarakatnya. Salah satu upayanya adalah dengan memberdayakan aset tanah yang menganggur (*idle*) melalui kerjasama dengan pihak swasta. Keterbatasan anggaran Pemerintah Daerah dalam memanfaatkan aset tanah yang dimilikinya untuk kepentingan publik di atasi dengan menggandeng pihak swasta dalam mengelola aset daerah melalui kerjasama yang saling menguntungkan.

2.2. Potret Aset Tanah *Idle* Milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta

Berdasarkan inventarisasi yang dilakukan Biro Perlengkapan sampai dengan semester kedua Tahun 2007, pada saat ini tanah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berjumlah 21.824 bidang dengan luasnya mencapai 10.326.146.588 m². Dari jumlah tersebut terdapat beberapa aset tanah *idle* yang tersebar di berbagai lokasi di Jakarta seperti diuraikan dalam tabel berikut.

Tabel 2.5.
Asset Tanah *Idle* Milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta

No	Lokasi/Alamat	Luas (m ²)	Peruntukan		Keterangan
			Eksisting	KRK	
1	Jl. Perintis Kemerdekaan, Jakarta Timur	82.748	Gudang Induk	Perkantoran dan Komersial	Sisa tanah kosong seluas ±
2	Jl. Pegangsaan Dua, Jakarta Utara	104.469	Gudang Alat dan Perbekalan Dinas Pekerjaan Umum, Pabrik pembuatan aspal	Pergudangan	Sisa tanah kosong seluas ± 9 ha
3	Jl. Raya Pejaten, Jakarta Selatan	19.600	Areal eks rumah jabatan	Hunian	Sisa tanah kosong seluas ± 1,7 ha
4	Kelapa Gading Blok EF1, Jakarta Utara	7.000	Tanah Kosong	Fasos/Fasum	Terbengkalai
5	Jl.Suryopranoto Harmoni, Jakarta Pusat	10.000	Tanah Kosong	Perkantoran	Rencana Gedung Balai Wartawan (Batal)
6	Jl. Raya Cilincing, Jakarta Utara	13.000	Terminal mobil barang	Terminal mobil barang	Sisa tanah kosong seluas ±
7	Perum. Taman Kedoya	5.000	Tanah Kosong	Fasos/Fasum	
8	Perum. Alfa Indah	4.472	Tanah Kosong	Fasos/Fasum	
9	Jl. Gading Lestari	566	Tanah Kosong	Fasos/Fasum	
10	Jl. Raya Kelapa Nias	26.215	Tanah Kosong	Fasos/Fasum	
11	Jl. Arumba Pgs	1.798	Tanah Kosong	Fasos/Fasum	
12	Jl. Boulevard	23.520	Tanah Kosong	Fasos/Fasum	
13	Jl. Sukapura	5.493	Tanah Kosong	Fasos/Fasum	
14	Komp. Pegangsaan	1.150	Tanah Kosong	Fasos/Fasum	
15	Kelurahan Sunter Agung, Jakarta Utara	22.680	Tanah Kosong	Fasos/Fasum	

No	Lokasi/Alamat	Luas (m ²)	Peruntukan		Keterangan
			Eksisting	KRK	
16	BP3L Sunter, Jakarta Utara	29.950	Tanah Kosong	Fasos/Fasum	
17	BP3L Sunter, Jakarta Utara	55.012	Tanah Kosong	Fasos/Fasum	
18	BP3L Sunter, Jakarta Utara	4.015	Tanah Kosong	Fasos/Fasum	
19	Sunter Blok H, Jakarta Utara	15.245	Tanah Kosong	Fasos/Fasum	
20	Perum. Penggilingan, Jakarta Timur	1.304	Tanah Kosong	Fasos/Fasum	
21	Kel. Cakung Timur, Jakarta Timur	1.200	Tanah Kosong	Fasos/Fasum	
22	Perumahan Tanjung Barat Indah, Jak. Selatan	2.000	Tanah Kosong	Fasos/Fasum (Sarana Pendidikan)	
23	Perumahan Alfa Indah Goldland Realty	11.000	Tanah Kosong	Fasos/Fasum (Sarana Pendidikan)	

Sumber: Biro Perlengkapan Provinsi DKI Jakarta

Mengacu pada tabel di atas, tidak kurang dari 300.000 m² lahan milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta ini berada dalam kondisi tidak termanfaatkan. Sebagian besar merupakan tanah yang diperuntukan sebagai fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum) hasil penyerahan pihak pengembang sebagai kewajibannya atas pembangunan di kawasan tertentu yang dilakukannya. Membiarkan situasi ini terus berlanjut bukan hanya berarti kehilangan kesempatan untuk memperoleh tambahan PAD, namun juga berarti pengeluaran tambahan untuk biaya pemeliharaan serta rawan aksi penyerobotan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggungjawab. Perlu komitmen kuat untuk mulai menata aset potensial ini sebagai salah satu tambang emas sumber PAD Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

2.3. Implementasi Kerjasama Pemanfaatan Aset Daerah Dengan Pihak Swasta

Kerjasama pemanfaatan aset milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan pihak swasta pengelolannya diserahkan di bawah koordinasi Biro Perlengkapan dan Badan Penanaman Modal dan Pendayagunaan Kekayaan dan Usaha Daerah (BPM dan PKUD) Provinsi DKI Jakarta. Biro perlengkapan mengurus kerjasama aset dengan pihak swasta dalam bentuk sewa menyewa sedangkan BPMPKUD mengelola aset dalam bentuk selain sewa. Dalam penelitian ini selanjutnya lebih difokuskan pada pengelolaan aset yang berada di bawah kendali BPMPKUD dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Aset yang dikelola oleh BPMPKUD lebih bersifat komersial dan memberikan kontribusi yang relatif lebih besar dibandingkan dengan yang di kelola oleh Biro Perlengkapan;
2. Pola kerjasama seperti yang di kelola oleh BPMPKUD bersifat strategis dalam jangka waktu yang cukup lama yaitu antara 20-30 tahun sehingga perlu mendapatkan perhatian yang lebih serius.
3. Model kerjasama yang dikembangkan di bawah koordinasi BPMPKUD berdampak lebih luas tidak hanya berupa kontribusi dan bagi hasil untuk PAD namun juga berupa penambahan aset dalam bentuk bangunan maupun fasos/fasum lainnya yang akan diserahkan pihak swasta di akhir kerjasama.

Di bawah koordinasi Badan Penanaman Modal dan Pendayagunaan Kekayaan dan Usaha Daerah (BPM dan PKUD) Provinsi DKI Jakarta, telah dilakukan beberapa program kerjasama pemanfaatan aset tanah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta bersama pihak swasta di berbagai lokasi di Jakarta. Pedoman dalam melakukan kerjasama ini didasari oleh Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor 74 Tahun 2003 tentang Pedoman Pendayagunaan Kekayaan Daerah Propinsi DKI Jakarta yang merupakan turunan dari Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor 23 Tahun 2000 tentang Pedoman Pemanfaatan Barang Daerah Propinsi DKI Jakarta.

Sebagian besar kerjasama yang dilakukan bersama pihak swasta dilakukan dengan pola Bangun Guna Serah (*Build Operate Transfer*) dengan jangka waktu rata-rata 20 – 30 tahun. Inisiatif kerjasama seringkali datang dari pihak swasta yang melihat peluang bisnis di atas tanah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Sebelum Gubernur menyetujui atau menolak permohonan kerjasama pendayagunaan kekayaan daerah, terlebih dahulu dilakukan proses penelitian dan seleksi yang dilakukan oleh Tim Pendayagunaan Kekayaan Daerah (PKD) yang melibatkan Sekretaris Daerah dan Asisten Sekretaris Daerah, unsur-unsur di BPM dan PKUD, unsur Dinas Pendapatan Daerah, Dinas Tata Kota, Biro Perlengkapan, Biro Hukum, Biro Keuangan, Biro Administrasi Perekonomian dan Biro Administrasi Sarana Perkotaan Provinsi DKI Jakarta.

Secara spesifik Tim PKD memiliki tugas:

1. Menerima dan meneliti secara administratif permohonan yang diajukan oleh pemohon;
2. Meneliti dan membahas proposal permohonan yang diajukan oleh pemohon, meliputi aspek keuangan, teknis, yuridis, dan besarnya kontribusi;
3. Melakukan penelitian/peninjauan lapangan dan membuat berita acaranya;
4. Memberikan dan menyampaikan saran dan pertimbangan kepada Gubernur;
5. Menyiapkan surat jawaban penolakan atau persetujuan Pendayagunaan Kekayaan Daerah dari Gubernur kepada pemohon;
6. Menyiapkan surat persetujuan Gubernur tentang Pendayagunaan Kekayaan Daerah;
7. Menyiapkan naskah Perjanjian Kerja Sama (PKS), Berita Acara Serah Terima dan dokumen lain yang diperlukan.

Pihak swasta yang permohonannya disetujui selanjutnya dapat mendayagunakan kekayaan daerah dengan melakukan aktivitas bisnis di atas lahan aset milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Data tentang kerjasama pendayagunaan kekayaan daerah adalah seperti tertera dalam tabel 2.6. dibawah ini.

Tabel 2.6.

**Data Kerjasama/Kemitraan Antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta
Dengan Pihak swasta Dalam Bentuk Kerjasama Aset Daerah**

No	Nama Mitra	Obyek	Bentuk Kerjasama/ Jangka Waktu
1	PT. Langgeng Ayom Lestari	Pengelolaan pelataran, anjungan terminal, parkir, plaza dan taman di Blok M seluas 35.615 m ²	BOT 30 Tahun PKS Tahun 2002
2	Yayasan Sapta Nawami Bhakti	Pembangunan dan pengelolaan RS Hewan	BOT 20 Tahun PKS Tahun 1992
3	PT. Duta Pertiwi Tbk	JPO antara Gd. JITC dengan Gd. Dusit dan Gd. Dusit dengan Mal Mangga Dua	BOT 20 Tahun PKS Tahun 1997
4	PT. Duta Pertiwi Tbk	JPO dan Terowongan antara Gd. Harco Mas dengan Mal Mangga Dua di Jl. Aquarium Jakarta Pusat	BOT 25 Tahun PKS Tahun 2003
5	PT. Duta Pertiwi Tbk	JPO antara Gd. ITC dengan Mal Mangga Dua	BOT 30 Tahun PKS Tahun 1999
6	PT. Kempas Indah Indonesia	JPO antara Gd. Pasar Pagi dengan Mal Mangga Dua	BOT 25 Tahun PKS Tahun 1997
7	PT. Gerak Maju Abadi	Pengelolaan gedung pertokoan dan parkir di Jl. Blustru Glodok	BOT 20 Tahun PKS Tahun 1997
8	PT. Bakrie Investindo	Penataan, pengembangan, pembangunan dan pengelolaan GR. Soemantri Brodjonegoro	BT, BTO, BOT 48 tahun PKS 1992
9	PT. Dharma Alummas Sakti	Penataan, pengembangan, pembangunan dan pengelolaan GR. Soemantri Brodjonegoro	BT, BOT 48 tahun PKS 1992
10	PT. Rointa Eka Jaya	JPO antara Pusat Grosir Tn. Abang dengan Pertokoan sisi Timur Jl. H. Fakhruddin Jakarta Pusat	BOT 30 Tahun PKS Tahun 2001
11	PT. Pacific Bangun Mas	JPO antara Ps. Cipulir dengan Plaza Cipulir Jl. Ciledug Jakarta Selatan	BOT 25 Tahun PKS Tahun 2001
12	PT. Duta Masa Nusa	JPO antara Bangunan Blok D Pasar Tn. Abang dengan Pertokoan sisi Selatan Jl. Kb Jati. JPO antara Pasar Kebon Jati dengan Bangunan Blok F Pasar Tn. Abang sisi utara Jl. Kbn Jati JPO antara Jl. KS Tubun dengan Pasar Kebon Jati	BTO 25 Tahun PKS Tahun 2003

No	Nama Mitra	Obyek	Bentuk Kerjasama/ Jangka Waktu
13	PT. Perwita Margasakti	JPO dan Terowongan antara Mal Ambassador dengan ITC Kuningan	BOT 25 Tahun PKS Tahun 2003
14	PT. Pesona Marga Mandiri	Pembangunan dan pengelolaan kios perdagangan di bawah Jl. Layang Petak Baru Pasar Pagi	BTO 25 Tahun PKS Tahun 2003
15	PT. Bina Citra Tataswati	Pembangunan kembali JPO dan fasilitas pertokoan Glodok	BOT 38 Tahun PKS Tahun 2000
16	PT. Wahana Cipta Sejahtera	Pembangunan dan pengelolaan JPM di Letjen Sutoyo Kav 76/Jl. Dewi Sartika (eks terminal Cililitan	BOT 25 Tahun PKS Tahun 2004
17	PT. AGB Tuna	Pembangunan dan pengelolaan cold storage di Muara angke Jakarta Utara	BOT 20 Tahun PKS Tahun 2004
18	PT. Pacific Prima Buana Mas	Pembangunan dan pengelolaan Pusat Pertokoan dan Sarana Olahraga di Rawa Bunga Jakarta Timur	BT, BOT 25 Tahun PKS Tahun 2004
19	PT. Rama Kristira Perkasa	Pembangunan dan pengelolaan hotel bintang tiga dan kolam renang di Jl. Cikini Raya 75 Jakarta Pusat seluas 5.115 m ²	BOT 25 Tahun PKS Tahun 1991
20	Yayasan Indonesia	Pemanfaatan areal TPK Pondok Pinang sebagai pusat pelatihan keterampilan perkayuan di Jl. Ciputat Raya RT 06/07 Jakarta Selatan seluas 2.324 m ²	BOT 8 Tahun PKS Tahun 1992
21	PT. Super Progres	Pembangunan apartemen beserta fasilitasnya di Kel. Papanggo Jakarta Utara seluas 141.984 m ²	
22	PT. Nakia Dwipramita	Pembangunan dan pengelolaan Tempat Pengujian Kendaraan Bermotor di Kedaung Jakarta Barat	BOT 15 Tahun PKS Tahun 1991
23	PT. Indofica Housing	Pembangunan sarana rekreasi dan olahraga di kawasan BP3L Sunter Jakarta Utara seluas 141.775 m ²	BTO
24	PT. Duta Loka	Pembangunan dan pengelolaan pusat perbelanjaan, golf driving range dan restoran di Jl Pluit Permai Jakarta Utara seluas 7 Ha	BOT 30 Tahun

Tabel 2.7.
Data Realisasi Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta
Tahun Anggaran 2007

KODE REKENING	URAIAN	REALISASI
1	PENDAPATAN	
1.1	PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD)	9.143.261.002.025,39
1.1.1	Pajak Daerah	7.203.335.432.543,02
1.1.2	Rertibusi Daerah	667.809.231.814,64
1.1.3	Hasil perusahaan Milik Daerah	176.105.534.808,24
1.1.4	Lain-Lain Pendapatan Asli Daerah	1.096.010.802.859,49
1.2	DANA PERIMBANGAN	7.253.839.017.488,00
1.2.1	BAGI HASIL PAJAK/BUKAN PAJAK	7.133.896.017.488,00
1.2.1.1	BAGI HASIL PAJAK	7.005.002.199.387,00
001	Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)	1.490.666.417.810,00
002	Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	1.213.246.441.928,00
003	Pajak Penghasilan Peorangan (PPh 21)	4.055.240.346.330,00
004	Penerimaan Biaya Pemungutan PBB	223.323.538.518,00
005	Penerimaan PBB Bagian Pemerintah Pusat yang Diserahkan Kembali ke Daerah	13.317.197.406,00
006	Penerimaan Insentif PBB Bagian Pemerintah Pusat Untuk Dati II yang Berhasil Mencapai Target PBB Sektor Perkotaan	-
007	Penerimaan BPHTB Bagian Pemerintah Pusat yang Diserahkan Kembali ke Daerah	9.209.257.395,00
1.2.1.2	BAGI HASIL BUKAN PAJAK/SUMBERDAYA ALAM	128.893.818.101,00
1.2.2	DANA ALOKASI	119.943.000.000,00
001	Dana Alokasi Umum	119.943.000.000,00
002	Dana Alokasi Khusus	-
1.3	LAIN-LAIN PENDAPATAN YANG SAH	653.081.500.000,00
1.3.1	Bantuan Dana	653.081.500.000,00
1.3.2	Dana Darurat	-
TOTAL PENDAPATAN NETTO		17.050.181.519.513,39

Sumber : KPKD Provinsi DKI Jakarta Tahun 2007

Jika dilihat dari kelompok pendapatan yang bersumber dari Hasil Perusahaan Milik Daerah, maka realisasi Hasil Kerjasama Aset Daerah proporsinya hanya 0,94%. Bahkan jika dibandingkan dengan total PAD Provinsi DKI Jakarta pada tahun 2007 yang mencapai Rp 17 trilyun, kontribusi pendapatan dari Hasil Kerjasama Aset Daerah sangatlah kecil yaitu hanya 0,0097% saja. Kontribusi pendapatan dari Hasil Kerjasama Aset Daerah bagi PAD sesungguhnya masih sangat berpeluang untuk ditingkatkan apabila seluruh mitra kerjasama mentaati perjanjian kerjasama untuk menyetorkan kontribusi tepat pada waktunya selain

No	Nama Mitra	Obyek	Bentuk Kerjasama/ Jangka Waktu
25	PT. Bumi Sentosa Jaya	Pembangunan pusat perbelanjaan di Muara Karang Blok 27 Jakarta Utara seluas 5.120 m ²	BOT 20 Tahun
26	PT. Arthaguna Adhistana Mulia	Pembangunan dan pengelolaan hotel dan pusat perbelanjaan beserta fasilitasnya di Jl. Pluit No.1 Jakarta Utara seluas 13.175 m ²	BOT 30 Tahun
27	PT. Intan Maru Maskota	Pembangunan dan pengelolaan instalasi pengelolaan dan pemanfaatan sampah di Kel. Duri Kosambi Jakarta Barat seluas 6 Ha	BTO 25 Tahun
28	PT. Cakra Sarana Persada	Pengembangan areal tanah BPLIP Pulogadung untuk hunian dan komersial di Kel. Penggilingan Jakarta Timur seluas 80 Ha	KSO 7 Tahun

Sumber: BPM dan PKUD Provinsi DKI Jakarta 2007

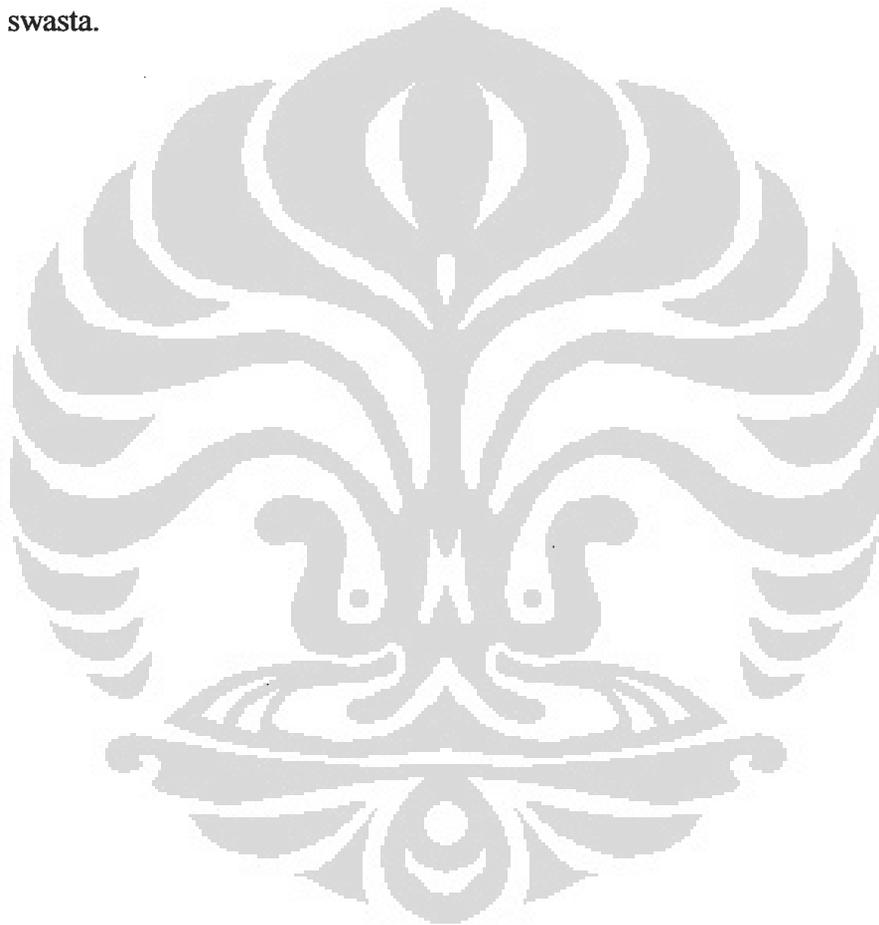
2.4. Kontribusi Hasil Kerjasama Pemanfaatan Aset Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Dalam struktur PAD Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, pendapatan yang diterima dari hasil kerjasama pemanfaatan aset daerah dengan pihak swasta tercantum dalam pos penerimaan Hasil Kerjasama Aset Daerah dengan kode rekening 1.1.03.08 yang dikelompokkan dalam kelompok pendapatan Hasil Perusahaan Milik Daerah.

Berdasarkan catatan Kantor Perbendaharaan dan Kas Daerah (KPKD) Provinsi DKI Jakarta, sampai dengan akhir Desember 2007 realisasi penerimaan yang bersumber dari Hasil Kerjasama Aset Daerah jumlahnya mencapai angka Rp 1.655.599.229,00. Jumlah sebesar ini merupakan kontribusi yang disetorkan oleh 7 perusahaan swasta yang menjadi mitra dalam kerjasama aset daerah dari 20 perusahaan swasta yang tercatat di KPKD.

mengoptimalkan pemanfaatan aset-aset tanah yang *idle* namun memiliki potensi untuk dikerjasamakan karena berada di lokasi-lokasi strategis.

Selain itu, pembenahan sistem administrasi dalam manajemen pengelolaan aset daerah yang dikerjasamakan dengan pihak swasta mutlak diperlukan. Hal ini untuk mencegah terjadinya perbedaan persepsi dan kalkulasi, baik dalam hal jumlah aset yang telah dan akan dikerjasamakan maupun dalam perhitungan besaran kontribusi yang akan diterima Pemerintah Daerah hasil kerjasama dengan pihak swasta.



3. TINJAUAN LITERATUR

3.1. Beberapa Pengertian Aset

Pengertian aset dalam konteks pemerintahan adalah sumberdaya ekonomi yang dikuasai atau dimiliki oleh Pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan dari mana manfaat ekonomi dan atau sosial di masa depan diharapkan dapat diperoleh, baik oleh Pemerintah maupun masyarakat, serta dapat diukur dalam satuan uang, termasuk sumberdaya non keuangan yang diperlukan untuk penyediaan jasa bagi masyarakat umum dan sumber-sumberdaya yang dipelihara karena alasan sejarah dan budaya (Sandjojo, 2006).

Aset dalam pengertian barang daerah diterjemahkan definisinya seperti diuraikan antara lain dalam surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 1998 tentang Manual Administrasi Barang Daerah. Dalam ketentuan tersebut Barang Daerah adalah aset daerah berupa barang bergerak dan tidak bergerak yang dimiliki/dikuasai Pemerintah Daerah yang sebagian atau seluruhnya dibeli atas beban APBD serta perolehan lain yang sah yang terdiri dari:

- 1) Barang-barang yang dimiliki/dikuasai oleh Pemerintah Daerah dan barang-barang yang diserahkan penggunaannya/pemakaiannya kepada Instansi/Lembaga Pemerintah Daerah maupun pada Instansi/Lembaga lainnya berdasarkan ketentuan yang berlaku.
- 2) Barang-barang yang dimiliki/dikuasai oleh Perusahaan Daerah dan Bank Pembangunan Daerah yang berstatus kekayaan daerah yang dipisahkan dalam arti wewenang pengelolaannya oleh Perusahaan Daerah/Bank Pembangunan Daerah dan dana anggarannya dibebankan pada dana anggaran Perusahaan Daerah/Bank Pembangunan Daerah.

Selanjutnya dalam Penjelasan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah disebutkan bahwa yang dimaksud Barang milik daerah adalah semua kekayaan daerah baik yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah maupun yang berasal dari perolehan lain yang sah baik yang bergerak maupun

yang tidak bergerak beserta bagian-bagiannya ataupun yang merupakan satuan tertentu yang dapat dinilai, dihitung, diukur atau ditimbang termasuk hewan dan tumbuh-tumbuhan kecuali uang dan surat-surat berharga lainnya. Dalam ketentuan yang lain yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah menyebutkan bahwa yang dimaksud Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Perolehan lainnya yang sah dimaksud meliputi:

- 1) Barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenis;
- 2) Barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak;
- 3) Barang yang diperoleh berdasarkan ketentuan undang-undang, atau
- 4) Barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Sedangkan dalam perspektif pembangunan berkelanjutan, aset diterjemahkan berdasarkan tiga aspek pokoknya yaitu sumberdaya alam, sumber daya manusia dan infrastruktur. Sumber daya alam adalah semua kekayaan alam yang dapat digunakan dan diperlukan untuk memenuhi kebutuhan manusia. Sumber daya manusia adalah semua potensi yang terdapat pada manusia seperti akal, pikiran, seni, keterampilan dan sebagainya yang dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan bagi dirinya maupun orang lain atau masyarakat pada umumnya. Adapun infrastruktur adalah sesuatu buatan manusia yang dapat digunakan sebagai sarana untuk kehidupan manusia dan sebagai sarana untuk dapat memanfaatkan sumber daya alam dan sumber daya manusia dengan semaksimalnya, baik untuk saat ini maupun keberlanjutannya di masa yang akan datang (Siregar, 2004).

3.2. Paradigma Baru Pemerintahan Daerah

Bergesernya praktik manajemen pemerintahan dan pengelolaan publik beberapa tahun terakhir ini ditengarai disebabkan oleh adanya perubahan paradigma dalam menjalankan pemerintahan. Sejumlah perubahan yang nampak jelas tengah diusahakan pemerintah baik pusat dan daerah menjadi angin segar bagi segenap masyarakat, pelaku ekonomi dan pihak asing dalam memandang bangsa ini

sebagai bagian dari perubahan tatanan masyarakat dunia. Perubahan itu antara lain beralihnya pengelolaan publik yang berbasis pada kekuasaan tanpa adanya pertanggungjawaban kinerja yang jelas ke arah pengelolaan publik yang berlandaskan pada akuntabilitas dan pemenuhan kepuasan pengguna jasa (*customer satisfaction*); dari peran sebagai penyelenggara (*acting or executing*) kepada peran pengarah (*regulating*) atau fasilitator dalam rangka pemberdayaan masyarakat; dari struktur dan kultur yang tertutup menuju ke sebuah tatanan organisasi yang terbuka, desentralistik dan demokratis; serta dari suatu pemerintahan yang *bad governance* ke arah suatu pemerintahan yang *clean and good governance* (Karim, 2003).

Terdapat 4 (empat) faktor yang mempengaruhi terjadinya perubahan paradigma tersebut. *Pertama*, transformasi global dalam bidang politik, ekonomi, tatanan teritorial kenegaraan, serta budaya yang telah membentuk model tatanan baru dunia (*new world order*) yang sering dianalogikan sebagai sebuah “desa dunia” atau *global viilage* (Kotter, 1996). Dalam tatanan ini nilai-nilai kehidupan berjalan sangat cepat dan tidak bisa terhalangi oleh mekanisme tradisional seperti sensor, proteksi dan sebagainya. Tatanan ekonomi me bentuk globalisasi pasar dan persaingan bebas ditandai dengan arus pergerakan investasi, industri, teknologi informasi, pengguna produk individu yang telah melewati batas geografis dan geopolitis negara (*bordless world*) (Ohmae, 1995). *Kedua*, meningkatnya kesadaran politik masyarakat untuk berperan aktif dalam proses pemerintahan, khususnya yang menyangkut kepentingannya. Misalnya hak untuk menentukan nasib sendiri, hak berpolitik, hak berserikat dan hak memperoleh perlakuan yang sama. Dengan kata lain wujud pemerintahan harus mendukung adanya pemberdayaan masyarakat (*empowering society*). Karenanya pemerintah wajib untuk memberikan ruang kepada khalayak luas untuk sedikit banyak terlibat dalam berbagai proses pemerintahan termasuk dalam bentuk kerjasama pemerintah dan swasta dalam rangka pelayanan publik. Di Indonesia hal ini ditandai dengan maraknya Lembaga Swadaya Masyarakat yang muncul menjadi mitra bagi pemerintah sekaligus mengawasi jalannya pemerintahan. *Ketiga*, menurunnya kemampuan keuangan pemerintah untuk mendanai kebutuhan

pelayanan publik. Penurunan ini tidak hanya disebabkan oleh penurunan PAD akibat kelangkaan sumber-sumber daya namun disebabkan pula oleh standar kehidupan masyarakat yang semakin baik sehingga menuntut adanya perbaikan pelayanan maupun perbaikan infrastruktur. Akibatnya pemerintah harus secara kontinyu melakukan inovasi dalam pelayanan dan pembangunan di samping mengoptimalkan sumber-sumber PAD nya salah satunya dengan strategi kerjasama pemerintah dengan swasta. *Keempat*, perkembangan paradigma dalam ilmu administrasi yang mengarah pada *new public management*. Berbagai model dan konsep baru dikembangkan antara lain konsep *reinventing government*, *learning organization*, *banishing bureaucracy*, *dynamic system*, dan lainnya yang intinya bahwa keberhasilan pengelolaan administrasi saat ini tidak melulu dilihat dari tingkat ekonomi, efisiensi dan efektivitas implementasinya tapi juga memperhatikan aspek keadilan dalam pengelolaannya (Karim, 2003).

Perubahan paradigma dalam konteks Indonesia salah satunya ditandai dengan pemberlakuan Undang-Undang Otonomi Daerah yang membawa implikasi langsung terhadap cara Pemerintah Daerah dalam mengelola wilayah yang menjadi otoritasnya. Pelimpahan sejumlah wewenang dari Pemerintah Pusat sebagai wujud otonomi kepada daerah tidak hanya melahirkan peluang bagi Pemerintah Daerah tapi juga tantangan pada saat yang bersamaan. Tantangan yang harus di respon dengan merubah paradigma pengelolaan pemerintahan akibat perubahan sistem pemerintahan yang desentralistik. Siregar (2004:514) telah mencatat beberapa tantangan yang akan dihadapi dan respons yang seharusnya dipersiapkan oleh Pemerintah Daerah antara lain:

1. Perubahan yang dinamis, cepat dan mengglobal dalam berbagai bidang baik ekonomi, politik, sosial dan budaya;
2. Pertumbuhan Daerah/Kota dalam perspektif otonomi, regional dan global yang pada hakikatnya melahirkan persaingan baru;
3. Daerah/Kota harus mampu mengeksplorasi dan memanfaatkan potensi ekonomi untuk tetap *survive* dalam persaingan;
4. Daerah/Kota harus dikelola secara profesional layaknya perusahaan yang berbetuk *holding company*;
5. Daerah/Kota harus mandiri dan tetap *survive*.

Selain itu terdapat beberapa respon yang perlu diperhatikan, antara lain:

- a. Pemerintah Daerah harus mampu mengembangkan strategi pembangunan yang berorientasi pasar (*market oriented*);
- b. Pemerintah Daerah harus mampu secara jeli mendengar, merespon dan menciptakan citra pasar tentang daerah/kotanya;
- c. Pemerintah Daerah harus mampu meningkatkan kualitas daerah/kotanya, baik untuk permukiman maupun kualitas infrastruktur untuk berbisnis;
- d. Pemerintah Daerah harus mampu menciptakan strategi dan program pemasaran daerah/kotanya, baik untuk permukiman, pendidikan, bekerja maupun berusaha;
- e. Pemerintah Daerah harus mandiri, terutama dalam pendanaan sehingga perlu ada upaya optimalisasi dan diversifikasi sumber-sumber pendapatan.

Dari berbagai tantangan dan langkah antisipatif yang harus dipersiapkan, dapat disimpulkan bahwa perubahan paradigma oleh Pemerintah Daerah terkait dalam pelaksanaan otonomi daerah mencakup 3 hal *pertama*, kompetensi pengelolaan; meliputi visi dan misi pembangunan daerah/kota, pemahaman akan adanya perubahan mendasar dalam pengelolaan daerah/kota, strategi pembangunan dan penciptaan citra (*image*) pasar terhadap daerah/kota, serta pembangunan kualitas SDM Pemerintah Daerah. *Kedua*, infrastruktur pendukung; antara lain rencana dasar pembangunan daerah/kota, rencana tata ruang, organisasi pemerintahan, sistem informasi dan pemberdayaan masyarakat. *Ketiga*, modal; terdiri dari kapital (APBD), manusia yaitu kualitas dan kuantitas SDM di daerah/kota tersebut, infrastruktur, aset Pemerintah Daerah yang dapat dioptimalkan, serta potensi ekonomi daerah/kota yaitu potensi-potensi ekonomi di setiap sektor yang belum dimanfaatkan secara optimal maupun yang belum diidentifikasi secara baik.

Khusus untuk Provinsi DKI Jakarta, sebagai pusat pemerintahan, ekonomi dan budaya tentunya memerlukan dana yang tidak sedikit dalam membiayai operasional pemerintahan di samping pembangunan dan pemeliharaan

infrastruktur. Terdapat beberapa hal yang penting untuk di perhatikan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam kerangka meningkatkan PAD nya, antara lain:

- 1) Melakukan restrukturisasi penerimaan daerah, melalui upaya identifikasi, optimalisasi dan implementasi program sumber-sumber penerimaan potensial.
- 2) Melakukan pemberdayaan perusahaan daerah melalui program restrukturisasi, profitisasi dan privatisasi bisnis perusahaan daerah tersebut.
- 3) Melakukan optimalisasi aset-aset produktif yang dimiliki Pemerintah Daerah yang saat ini dirasakan masih belum optimal kalau tidak bisa dikatakan disiasikan. Siregar (2004:543)

3.3. Teori Lokasi

Tanah merupakan aset penting yang dimiliki Pemerintah Daerah. Bahwa Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memiliki sejumlah aset tanah yang *idle* dan berpotensi untuk dikerjasamakan dengan pihak swasta sangat ditentukan salah satunya oleh lokasi tempat tanah tersebut berada. Karakteristik lokasi menjadi isu utama dalam bisnis properti umumnya. Karenanya tidak heran jika Pearson (1991) menyatakan bahwa 3 faktor yang menentukan nilai suatu *real estate* adalah lokasi, lokasi dan lokasi (Konsep 3L).

Menurut Syalabi (2007), teori lokasi adalah ilmu yang menyelidiki tata ruang kegiatan ekonomi, atau ilmu yang menyelidiki alokasi geografis dari sumber-sumber yang potensial, serta hubungannya dengan atau pengaruhnya terhadap keberadaan berbagai macam usaha/kegiatan lain baik ekonomi maupun sosial.

Teori lokasi sendiri pertama kali didengungkan oleh Von Thunen (1826) yang dikenal dengan teori lokasi pertanian. Dalam teorinya, ia memperkenalkan gagasan tentang zona-zona tata guna lahan yang secara konsentris melingkari titik-titik kota pemasaran. Ada empat asumsi terkenal yang digunakan oleh Von Thunen yaitu, pasar harus berlokasi terpencil di pusat suatu wilayah yang homogen secara geografis, biaya transportasi berbanding lurus dengan jarak, setiap petani menjual hasil buminya ke pasar tersebut, dan para petani cenderung

memilih tanaman yang dapat menghasilkan profit maksimal. Charles dan Mike dalam bukunya *Modern Real Estate* (1991) mengemukakan bahwa teori Von Thunen inilah kemudian menjadi cikal bakal prinsip-prinsip *Highest and Best Use* (HBU) dimana penggunaan lahan dalam suatu ruang pasar secara ekonomis ditentukan dari kemampuan pengguna secara berkelompok untuk membayar sewa lahannya. Dalam perspektif pertanian, hal ini mencakup hasil pertanian per hektar, harga dari produk pertanian tersebut serta biaya transportasi untuk mengangkut hasil pertanian.

Evolusi teori tentang lokasi dilanjutkan kemudian oleh Alfred Weber (1929) yang mentransfer beberapa ide Von Thunen terkait keputusan dalam mempertimbangkan lokasi bisnis. Terhadap asumsi yang dikemukakan Von Thunen, ia menambahkan aspek sumberdaya alam dan tenaga kerja. Ia berhasil menunjukkan bahwa lokasi yang dipilih untuk bisnis adalah lokasi yang mampu meminimalisir biaya transportasi baik biaya transportasi ke pasar maupun biaya transportasi untuk mengangkut faktor-faktor produksi (bahan baku dan tenaga kerja) ke lokasi pabrik. Teori yang dikenal dengan *Weber's Triangle* nya ini juga mengasumsikan bahwa fungsi produksi dianggap linier (tidak ada barang substitusi dan tidak ada skala ekonomi) serta harga pasar adalah *given*.

Nama-nama lain yang turut menyumbangkan pikirannya dalam merumuskan teori lokasi adalah para pakar di bidang ekonomi maupun pakar geografi. Salah satunya adalah August Losch yang melihat lokasi berdasarkan elemen spasial dari permintaan konsumen. Dalam bukunya *Economics of Location* (1939), ia mengasumsikan populasi (konsumen) terdistribusi secara merata dan menunjukkan bahwa penetrasi pasar dari sebuah perusahaan (didasarkan semata-mata oleh harga) dapat dijelaskan dengan elemen spasial. Dengan kata lain, pabrik yang letaknya lebih dekat dengan konsumen akan mampu menawarkan harga yang lebih murah kepada konsumen karena biaya transportasinya yang lebih rendah dan pada saat yang bersamaan akan mendominasi pasar. Hal ini berlawanan dengan Weber yang bergerak dari satu pusat pasar untuk menggambarkan bahwa

permintaan bisa dikatakan adalah merupakan penawaran dalam suatu basis spasial.

Selanjutnya teori lokasi yang berbasis pada tata guna lahan dikembangkan juga oleh Alonso (1964). Dengan mengasumsikan kota sebagai suatu *central business district* yang monosentris, ia mencoba menentukan jarak optimum penggunaan tanah untuk residensial dan kawasan komersial dari pusat kota yang dikenal dengan "*Alonso's Bid Rent Function*" dan digambarkan dalam bentuk kurva harga penawaran sewa tanah di berbagai lokasi yang berbeda. Menurutnya, suatu kurva penawaran sewa tanah yang diperuntukan bagi residensial adalah ketentuan harga sewa tanah yang sanggup dibayar oleh individu pada jarak yang berbeda dengan tingkat kepuasan yang konstan.

Selain itu terdapat pakar geografi dari Jerman bernama Walter Christaller yang mencoba memperkenalkan teori "*Central Place*" dimana tujuan utama suatu permukiman atau kota bisnis adalah untuk menyediakan barang dan jasa yang dibutuhkan area pasar yang ada disekitarnya. Tempat-tempat ini kemudian tersentralisir lokasinya sehingga disebut menjadi pusat permukiman (*Central Place*). Teori ini mengasumsikan bahwa pusat-pusat permukiman tersebar pada daerah dengan tingkat kepadatan penduduk dan tingkat daya beli yang sama, perubahan taraf hidup dapat berlangsung dengan mudah dari berbagai cara, biaya transportasi bisa berubah secara linier dan konsumen bisa bertindak secara rasional untuk meminimalisir biaya transportasi dengan cara mengunjungi tempat-tempat yang menawarkan barang dan jasa yang dibutuhkan pada lokasi terdekat (Christaller, 1933).

Teori lokasi intinya mencoba menawarkan berbagai macam pertimbangan yang bisa dipakai dalam memilih lokasi mana yang akan memberikan tingkat kepuasan optimum dalam menjalankan usaha tidak terkecuali bisnis properti. Dalam konteks ekonomi perkotaan, penentuan tentang lokasi mana yang akan dipilih untuk menjalankan usaha didasarkan atas maksimalisasi profit. Dan turun naiknya potensial profit suatu perusahaan terkait lokasi ini memiliki beberapa alasan.

Pertama, biaya pengangkutan untuk mengangkut bahan baku dan barang jadi adalah mahal, lokasi dengan biaya transportasi yang relatif lebih rendah akan memberikan profit yang lebih tinggi, *ceteris paribus*. *Kedua*, beberapa bahan baku tidak dapat diangkut sama sekali, dan lokasi-lokasi dimana terdapat bahan baku lokal yang murah akan memberikan profit yang lebih tinggi, *ceteris paribus*. *Ketiga*, beberapa perusahaan akan menerima manfaat dari perusahaan lain dalam industri yang sama akibat lokasinya yang saling berdekatan (ekonomi lokalisasi) dan perusahaan lainnya akan menerima manfaat dari terbentuknya sebuah kota besar yang bermacam-macam (ekonomi urbanisasi). *Keempat*, pajak dan retribusi sektor publik serta penyediaan barang dan pelayanan publik, lokasi-lokasi yang relatif efisien dalam pengelolaan sektor publiknya memberikan profit yang lebih tinggi, *ceteris paribus*. (Sullivan, 2003).

Teori-teori di atas dengan jelas menunjukkan bahwa suatu lokasi memiliki karakteristik yang berbeda. Suatu lokasi terdiri dari faktor-faktor baik fisik dan non fisik yang membuatnya menjadi unik satu sama lainnya. Selain itu keberadaan suatu lokasi tidaklah berdiri sendiri melainkan merupakan kombinasi dari berbagai komponen baik itu properti lain, lingkungan dan tatanan sosialnya. Hal ini sejalan dengan konsep 3L yang diperkenalkan Pearson (1991) dimana menurutnya lokasi hendaknya dilihat sebagai bagian dari sekelompok properti, lokasi lahan itu sendiri dalam suatu lingkungan tertentu, dan lokasi lingkungan tertentu terhadap pusat populasi lain dalam tatanan geografis yang lebih luas lagi. Faktor-faktor lokasi inilah yang dicoba diteliti dalam penelitian ini untuk kemudian dikaitkan dengan keputusan untuk memilih suatu lokasi berdasarkan faktor-faktor tersebut.

Dalam bukunya Teori Lokasi (1992), Marsudi Djojodipuro mengemukakan beberapa faktor yang menentukan lokasi. Beliau menempatkan tanah, modal, tenaga kerja serta manajemen sebagai bagian dari faktor *endowment* yang menjadi pertimbangan dalam pemilihan lokasi. Dalam pembahasan tentang tanah, ia menyebutkan bahwa keadaan topografi, struktur tanah, ukuran luas serta cuaca turut menjadi perhatian pula. Selain itu, beliau juga memasukkan unsur

aglomerasi, keterkaitan antar industri dan penghematan eksternal sebagai suatu fenomena baru industri di perkotaan yang juga menjadi salah satu pertimbangan dalam pemilihan lokasi.

Sementara itu, Yupo Chan menandai lokasi ke dalam 4 faktor determinan utama antara lain faktor teknologi, faktor ekonomi dan geografis, faktor politis serta faktor sosial (Chan, 2001). Faktor teknologi terdiri dari infrastruktur fisik dan fasilitas yang disediakan pemerintah seperti jalan raya, jalur kereta api, listrik, irigasi dan sebagainya. Faktor ekonomi merujuk pada kemampuan warga kota untuk membayar sewa tempat tinggal sebagai ongkos menetap di suatu lokasi tertentu. Di samping itu menurutnya bahwa suatu kota selalu berada di jalur perdagangan untuk memudahkan mengakses pasarnya. Faktor politis mengarah pada kebijakan pemerintah untuk membuat *zoning* (peruntukan kawasan) di daerah tertentu. Sedangkan faktor sosial cenderung mengangkat masalah dominasi, kesenjangan sosial, pemusatan dan pemisahan status sosial dan lain-lainnya.

3.4. Highest and Best Use

Highest and Best Use (HBU) didefinisikan sebagai “*The reasonably probable and legal use of property that is physically possible, appropriately supported, and financially feasible, and that results in the highest value*” (The Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, 2002). HBU populer digunakan dalam industri properti terutama saat melakukan penilaian terhadap suatu lokasi properti baik berupa tanah kosong ataupun properti yang sudah terbangun serta untuk pengembangan lahan. Berdasarkan definisi di atas, maka suatu lokasi properti akan memiliki nilai optimum apabila memenuhi 4 kriteria, yakni:

- a) Mendapatkan izin yang sah (*legal permissibility*); obyek properti yang akan dinilai haruslah memiliki izin dan tidak melanggar ketentuan yang telah ditetapkan oleh regulator terutama yang berkaitan dengan sistem sewa, peruntukan, aturan tentang kepemilikan, aturan tentang bangunan, aturan

terkait BUMN dan badan usaha swasta, pengendalian kawasan bersejarah serta ketentuan-ketentuan yang terkait dengan lingkungan

- b) Memungkinkan secara fisik (*physically possible*); aspek-aspek yang harus dipertimbangkan dalam menilai komponen ini antara lain terkait karakteristik fisik seperti ukuran lahan, bentuknya, topografinya, aksesibilitasnya, ketersediaan sumberdaya alamnya serta dukungan utilitas di lokasi tersebut. Batasan tentang faktor lokasi selain aksesibilitas antara lain termasuk penggunaan tanah lainnya disekitar lokasi, aktivitas yang berlangsung di lokasi tersebut, serta lingkungan sosial, politik dan ekonomi yang terjadi seperti pendapatan perkapita dan ketersediaan tenaga kerja secara relatif di lokasi tersebut (Dotzour et.al, 1990).
- c) Layak secara finansial (*financially feasible*); properti yang masuk dalam kategori HBU haruslah layak secara finansial. Artinya, proposal tentang pemanfaatan lahan tersebut haruslah memberikan pendapatan yang cukup untuk membiayai pembangunan, biaya operasional, pengembalian pinjaman dan bunganya plus keuntungan bagi pengembang. Sepanjang hasil perhitungannya positif berarti proyek tersebut layak secara finansial.
- d) Produktif secara maksimal (*maximally productive*); proyek properti tersebut harus menghasilkan profit yang maksimal dengan mempelajari berbagai alternatif pengembangan maupun konfigurasi desain yang memungkinkan proyek tersebut meraih pangsa pasar optimum. Pemilihan jenis usaha ataupun mengkombinasikan beberapa jenis usaha dalam suatu lahan demi mencapai profit maksimum patut dipikirkan sepanjang hal tersebut memungkinkan dan tidak melanggar ketentuan.

Dalam penelitian ini kriteria tentang kelayakan secara fisik dari suatu lokasi yang akan dinilai menjadi fokus dalam pembahasan selanjutnya.

Berbicara tentang lokasi berarti berbicara tentang tanah. Dalam konteks penilaian (*appraisal*), nilai suatu lokasi salah satunya ditentukan dari nilai tanahnya. Dan untuk memilih lokasi mana yang akan dipilih sebagai tempat usaha sangat ditentukan seberapa tinggi nilai lokasi tersebut. Karenanya untuk dapat

memperhitungkan nilai suatu lokasi adalah penting untuk memahami atribut dan karakteristik tanahnya.

Proses estimasi nilai tanah berdasarkan HBU mirip dengan ilustrasi bagaimana aksesibilitas mempengaruhi nilai lahan. Pada tahap pertama, penilai melakukan *screening* pasar untuk mengeliminasi beberapa penggunaan tanah yang tidak sesuai. Sehingga tersisa sejumlah karakteristik yang dapat di kelola secara layak dan memiliki daya saing. Selanjutnya penilaian dilakukan terhadap 3 hal kegunaan potensial masing-masing biaya pembangunan, pendapatan yang diharapkan dan prosentase tingkat pendapatan yang diharapkan (Lusht, 1997).

Para praktisi hukum, pakar ekonomi, sosiolog dan ahli geografi sepakat bahwa tanah memiliki beberapa atribut, antara lain bahwa setiap bidang tanah adalah unik dalam hal lokasi dan komposisinya, secara fisik tanah tidak bergerak, sifatnya tahan lama/tidak mudah rusak, suplainya terbatas dan tanah berguna bagi manusia. Sedangkan karakteristik fisik tanah terdiri dari bentuk dan ukuran lahan, pengaruh sudut, pembidangan (*plottage*), kelebihan tanah dan surplus tanah, topografi, utilitas, penembangan lahan, aksesibilitas dan lingkungan (*Appraisal Institute*, 2001). Bahkan masih menurut lembaga ini, definisi tentang *real estate* adalah tanah secara fisik dan segala sesuatu yang melekat pada tanah, seperti struktur. *Real estate* bersifat *immobile* dan berwujud. Maka definisi hukum tentang *real estate* mencakup tanah, segala sesuatu yang merupakan bagian alami dari tanah seperti pepohonan dan sumberdaya mineral, dan segala sesuatu yang melekat pada tanah hasil buatan manusia seperti gedung dan pengembangan lahan.

Besarnya pengaruh aksesibilitas dan lingkungan sekitar terhadap nilai suatu lahan juga diterangkan oleh Kenneth M. Lusht dalam bukunya *Real Estatae Valuation* (1997). Ia mengutip pernyataan Richard M. Hurd yang menyatakan bahwa nilai lahan ditentukan oleh nilai sewa, dan nilai sewa tergantung dari lokasi, lokasi ditentukan dari kenyamanan dan kenyamanan tergantung dari kedekatan/jarak. Dengan kata lain nilai suatu lahan tergantung dari jaraknya dari pusat kota atau

pusat aktivitas. Tinggi rendahnya nilai lahan berbanding terbalik dengan jarak lahan tersebut dari pusat kota. Sedangkan pengaruh faktor lingkungan antara lain ditentukan oleh kedekatan dengan akses tertentu, stabilitas, pengaruh lingkungan hidup dan pemerintah, demografi serta daur hidup lingkungan sekitar.

Kedekatan dengan akses tertentu sungguh mempengaruhi nilai suatu lahan tergantung dari jenis properti yang diamati. Properti untuk industri memiliki kebutuhan akses yang berbeda dengan permukiman ataupun bisnis jasa pada umumnya. Lingkungan sekitar industri membutuhkan rel kereta api ataupun perairan yang bisa dilayari untuk transportasinya. Sepanjang pasar utama yang dilayani industri tersebut berada di luar kota, maka akses melalui kota akan dihindari untuk mencegah terjebak dalam kemacetan kota ataupun terhindar dari pajak properti yang tinggi. Hal yang berbeda akan sikapi oleh properti yang melayani bisnis jasa. Pihak-pihak yang terlibat dalam bisnis ini cenderung mementingkan tatap muka dengan para kliennya yang banyak bekerja di pusat kota. Oleh karenanya mereka akan cenderung untuk memiliki/menyewa properti di pusat kota. Situasi ini yang akhirnya bisa menjadi jawaban mengapa nilai lahan di kota begitu mahal meskipun akses yang menjadi keunggulannya telah terkikis oleh transportasi yang kian berkembang. Begitu pula dengan properti untuk permukiman. Para pembeli rumah cenderung untuk mempertimbangkan lokasi rumah yang akan dibelinya dekat dengan tempat bekerja, dekat dengan sekolah, tempat belanja dan tempat wisata sekaligus. Lokasi permukiman yang dekat atau memiliki akses khusus dengan pusat-pusat aktivitas akan memiliki nilai yang tinggi dan menjadi pilihan bagi para konsumen.

Adapun stabilitas yang dimaksud dalam komponen lingkungan sekitar properti adalah kesesuaian penggunaan lahan dan perlindungan terhadap penggunaannya termasuk di dalamnya antara lain peruntukan, serta perlindungan dari tindakan kriminal maupun kemacetan lalu lintas. Artinya lokasi-lokasi lahan yang cenderung aman, tidak macet dan berada dalam peruntukan yang sesuai akan memiliki nilai yang lebih tinggi dibandingkan lokasi yang rawan, biang kemacetan serta tidak jelas peruntukannya.

Kondisi lingkungan hidup dan kebijakan pemerintah juga turut mempengaruhi nilai suatu lahan. Lokasi-lokasi yang bising, polusi udaranya tinggi dan macet cenderung akan dihindari sehingga menurunkan nilai lahannya. Sedangkan kebijakan pemerintah setempat terkait keberadaan dan kualitas pelayanan terhadap penyediaan fasilitas rekreasi, pemadam kebakaran dan perlindungan polisi termasuk hal-hal yang akan meningkatkan nilai suatu lahan karena memberikan rasa aman dan nyaman bagi konsumennya.

Faktor demografi juga disinyalir menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi nilai suatu lahan. Lusht mencatat ada beberapa hal yang perlu diperhatikan terkait faktor demografi ini antara lain tingkat pendapatan, taraf pendidikan, usia rata-rata penghuni dan pekerjaan mereka. Hal ini tidak berarti bahwa tingkat pendapatan dan taraf pendidikan penghuni secara langsung menyebabkan naiknya nilai lahan, akan tetapi karakteristik tersebut akan terkait erat dengan gaya hidup mereka yang berimplikasi pada bagaimana cara mereka menjaga lingkungan hidupnya, tersedianya pelayanan publik yang lebih baik serta munculnya sistem pendidikan yang lebih berkualitas. Dengan lingkungan hidup yang terjaga, fasilitas pelayanan publik yang lengkap serta sarana pendidikan yang memadai akan membuat lokasi tersebut banyak diminati orang sehingga pada gilirannya akan meningkatkan nilai lahan di lokasi tersebut.

Nilai lingkungan sekitar sebagaimana properti individu lainnya juga memiliki daur hidup. Nilai lingkungan sekitar akan mulai naik pada saat awal pembangunannya kemudian memasuki tahap stabil hingga akhirnya mengalami penurunan seiring oleh waktu. Tiap tahap dalam siklus ini bisa berbeda jangka waktunya. Dalam beberapa kasus nilai lingkungan sekitar cepat sekali berada dalam tahap penurunan setelah melalui tahapan stabil. Faktor yang turut mempengaruhi panjang pendeknya umur lingkungan sekitar dalam tiap tahapannya adalah seberapa cepat perubahan dilakukan terhadap aksesibilitas, sosial, budaya dan kebijakan pemerintah terkait faktor lingkungan. Selain itu dipengaruhi pula oleh

kualitas yang dimiliki yang dicerminkan oleh konstruksi dan pengembangan desain serta diikuti dengan kualitas pemeliharannya. (Lusht, 1997)

Khusus dalam pembahasan tentang karakteristik fisik lahan serta pengaruhnya terhadap nilai lahan, Lusht juga mencantumkan beberapa kriteria fisik lahan antara lain seperti komponen dari lahan, ukuran lahan, bentuknya, letaknya, pembidangnya, topografi, kontur dan tanahnya serta kelebihan tanah sebagai faktor-faktor yang akan mempengaruhi tinggi rendahnya nilai suatu lahan.

Dalam melakukan penilaian kelayakan sebuah *real estate*, salah satu langkah yang perlu dilakukan adalah melalui studi pasar yang berisi analisis terhadap berbagai komponen antara lain analisis regional, analisis lingkungan sekitar, analisis lahan, analisis permintaan dan analisis penawaran. Analisis lingkungan sekitar terdiri dari aktivitas ekonomi lokal, alur transportasi, kompetisi di lingkungan sekitar, kompetisi di masa yang akan datang serta karakteristik demografi. Sedangkan yang tercakup dalam analisis lahan antara lain peruntukan, utilitas, akses, ukuran dan bentuk serta topografi (Wurtzebach & Miles, 1991). Beberapa komponen dari dua analisis terakhir merupakan fokus dari penelitian ini.

3.5. Public Private Partnership

Terdapat berbagai versi menyangkut definisi tentang kerjasama Pemerintah dengan sektor swasta (*Public Private Partnership*). Sedangkan kerjasama sendiri dapat didefinisikan sebagai suatu jalinan kerja antara dua atau lebih individu/organisasi untuk memproduksi suatu barang atau memberikan pelayanan jasa (Karim, 2003). Dalam konteks peraturan perundangan, Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 tentang Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur menyebutkan bahwa perjanjian kerjasama adalah kesepakatan tertulis untuk penyediaan Infrastruktur antara Menteri/Kepala Lembaga/Kepala Daerah dengan Badan Usaha yang ditetapkan melalui pelelangan umum. Sedangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman teknis Pengelolaan Barang Milik

Daerah mencantumkan ketentuan tentang kerjasama pemanfaatan yang didefinisikan sebagai pendayagunaan barang milik daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan daerah bukan pajak/pendapatan daerah dan sumber pembiayaan lainnya. Sementara itu, Kementrian Urusan Pemerintahan Canada memaknai *Public Private Partnership* sebagai berikut, *Public Private Partnerships are arrangements between government and private sector entities for the purpose of providing public infrastrucure, community facilities and related services. Such partnerships are characterized by the sharing of investment, risk, responsibility and reward between the partners. The reasons for establishing such partnerships vary but generally involve the financing, design, construction, operation and maintenance of public infrastructure and services (Ministry of Municipal Affairs; PPP Guidance for Local Government, 1999).*

Keterlibatan sektor swasta dalam implementasi program Pemerintah sesungguhnya telah mulai dilakukan sejak dunia mengenal istilah privatisasi. Oleh Savas privatisasi diterjemahkan sebagai *the act of reducing the role of government, or increasing the role of private sector, in an activity or in the ownership of assets* (Savas, 1987). Menurutnya terdapat 4 (empat) alasan mengapa privatisasi perlu dilakukan, yakni alasan pragmatis, ideologis, komersil dan populis. Alasan pragmatisnya bahwa privatisasi bertujuan untuk menciptakan pemerintahan yang lebih baik melalui efektifitas belanja pemerintah. Dengan melakukan privatisasi yang bijaksana bisa meningkatkan efektivitas biaya dalam pelayanan publik. Secara ideologis, privatisasi bertujuan untuk mengurangi peran pemerintah. Alasannya, pemerintah terlalu besar, terlalu berkuasa dan terlalu mencampuri sendi-sendi kehidupan masyarakat sehingga membahayakan bagi kehidupan demokrasi. Keputusan-keputusan pemerintah cenderung lebih bersifat politis sehingga biasanya kurang dapat dipercaya dibandingkan keputusan yang bersumber dari pasar bebas. Memperluas bisnis merupakan alasan perlunya dilakukan privatisasi ditinjau dari sudut komersial. Belanja pemerintah merupakan salah satu porsi utama ekonomi, selebihnya seyogyanya dapat dan harus diarahkan pada perusahaan swasta. Sektor swasta dapat mengelola BUMD dan aset-aset lainnya lebih baik dibandingkan pemerintah. Terakhir, terciptanya masyarakat

yang lebih baik merupakan alasan populis pentingnya privatisasi dilakukan. Masyarakat harus mempunyai pilihan yang lebih banyak dalam pelayanan publik. Mereka harus diberdayakan untuk menentukan dan menempatkan kebutuhan bersama serta membangun semangat komunitas yang dibangun dari keluarga, warga sekitar, gereja/tempat ibadah dan suku bangsa serta lembaga sukarelawan dan menjaga jarak dari struktur birokratis.

Jalinan kerjasama yang dilakukan antara Pemerintah dengan sektor swasta mengandung beberapa keuntungan. Kemitraan atau kerjasama merupakan sarana untuk meningkatkan efisiensi dan peningkatan kualitas pelayanan publik (Hodge, 1996). Selain itu program kerjasama bisa meningkatkan efektivitas melalui proses monitoring dan internal pemerintah dapat terbebas dari kepentingan pribadinya (*vested interest*). Terpacunya dinamika organisasi karena kerjasama merupakan salah satu cara untuk memperluas ruang publik juga menjadi salah satu keuntungannya (Giddens, 2000). Ketersediaan ruang publik merupakan salah satu cara untuk meredam efek negatif pembangunan. Dan tentu saja program kemitraan menguntungkan karena resiko dan keuntungannya dibagi bersama. Bahkan menurut catatan *Society of Information Technology Management* (SOCITM, 1999), *Public Private Partnership* memberikan juga beberapa keuntungan antara lain *pertama*, adanya fleksibilitas untuk menyelesaikan suatu masalah khususnya dalam "*transactional contract*". *Kedua*, dapat menjadi jalan keluar dari masalah kekurangan modal (*capital constraint*) atau kekurangan dalam kompetensi keahlian untuk melakukan suatu kegiatan (*lack of expertise*). *Ketiga*, mengeliminasi aspek duplikasi (*duplication and redundancy*) dalam alokasi sumberdaya dan program kerja. *Keempat*, dapat menjaga keberlanjutan keluaran dari produk dan jasa yang dihasilkan. *Kelima*, merupakan wahan pembelajaran bagi kedua belah pihak yang pada gilirannya akan membentuk suatu soliditas bersama.

Namun demikian, lazimnya suatu usaha tetap memiliki resiko kendatipun diusahakan secara bersama. Kementerian Urusan Pemerintahan negara Canada dalam literturnya mencatat beberapa resiko yang mungkin timbul akibat kerjasama yang dilakukan pemerintah bersama sektor swasta, antara lain:

1. Kemungkinan hilangnya kendali pemerintah dalam kerjasama; hal ini dimungkinkan oleh terbatasnya jumlah aset yang dimiliki untuk diikutsertakan dalam kerjasama. Karenanya suara pemerintah bisa jadi tidak terlalu diperhitungkan, padahal kepentingan publik adalah mutlak menjadi tanggungjawab pemerintah yang harus dilindungi.
2. Resiko peningkatan biaya; pemerintah tidak selalu benar-benar memperhitungkan biaya-biaya yang mungkin timbul dalam operasionalisasi pelayanan publik sehingga seolah-olah biayanya tidak seberapa. Dalam kerjasama, seluruh biaya akan dirinci dengan detil termasuk biaya depresiasi sehingga secara keseluruhan biaya akan cenderung membengkak.
3. Resiko politik; bahwa tidak semua elemen pemerintah memiliki pengalaman dalam menjalin kerjasama dengan sektor swasta dan tidak semua *stakeholder* memiliki persepsi yang sama mengenai kerjasama ini. Kombinasi keduanya bisa memunculkan resiko secara politis.
4. Pertanggungjawaban yang kurang dapat diterima; tanggungjawab pihak swasta dalam menyediakan kepentingan publik tentunya tidak sebesar tanggungjawab yang dipikul pemerintah. Bagaimanapun swasta akan cenderung melihat aspek profitabilitas dalam setiap aksinya. Oleh karenanya tidak heran bila pelayanan publik yang dikerjasamakan dengan swasta sangat boleh jadi akan cenderung eksklusif dan mahal.
5. Pelayanan yang kurang memuaskan; sektor swasta akan sangat rentan terhadap masalah-masalah menyangkut ketenagakerjaan, permodalan dan lainnya sehingga akan mempengaruhi komitemennya dalam memberikan pelayanan.
6. Ketidakmampuan memperoleh *benefit* dari persaingan; perusahaan swasta yang terpilih untuk bekerjasama haruslah memiliki kemampuan untuk bersaing diantara perusahaan swasta lainnya untuk memberikan profit optimum bagi pemerintah. Kompetisi akan melahirkan inovasi, efisiensi dan biaya yang rendah. Jumlah peminat swasta yang terlalu sedikit juga akan mempengaruhi optimum profit yang akan diterima pemerintah.
7. Penurunan kualitas dan inefisiensi pelayanan; jika tidak dipersiapkan secara baik, kontrak kerjasama justeru akan berakibat menurunnya kualitas

pelayanan, inefisien dalam pemberian layanan serta kesulitan dalam hal perawatan properti. Karenanya pemerintah harus juga mempertimbangkan pendekatan biaya siklus hidup sebagai salah satu kriteria saat melakukan evaluasi.

8. Bias dalam proses seleksi; prosedur dan kriteria pemilihan yang tidak jelas akan berpotensi menimbulkan bias dalam pemilihan calon mitra. Karenanya kebijakan, prosedur dan transparansi dengan pihak swasta menjadi penting untuk menghindari bias dalam proses pemilihan.
9. Resiko tenaga kerja; meskipun dalam kerjasama telah memperhatikan tentang peraturan ketenagakerjaan, akan tetapi tetap berpotensi menimbulkan reaksi dari serikat pekerja maupun pegawai pemerintahan sendiri.

Sesungguhnya terdapat berbagai bentuk dan model kerjasama antar pemerintah dan sektor swasta. Namun demikian sesuai amanat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, bentuk-bentuk pemanfaatan barang milik negara/daerah yang diatur adalah sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan serta bangun guna serah dan bangun serah guna.

Menurut peraturan perundangan tersebut, pengertian tentang bentuk-bentuk kerjasama dimaksud adalah sebagai berikut:

- *Sewa* adalah pemanfaatan barang milik daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan menerima imbalan uang tunai.
- *Pinjam pakai* adalah penyerahan penggunaan barang antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah dan antar Pemerintah Daerah dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir diserahkan kembali kepada pengelola.
- *Kerjasama pemanfaatan* adalah pendayagunaan barang milik daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan daerah bukan pajak/pendapatan daerah dan sumber pembiayaan lainnya.

Tabel 3.1.
Bentuk-Bentuk Kerjasama dan Karakteristiknya
Berdasarkan PP No 6 Tahun 2006 dan Permendagri No 17 Tahun 2007

No	Karakteristik	Bentuk Kerjasama			
		Sewa	Pinjam Pakai	Kerjasama Pemanfaatan	BOT/BTO
1	Obyek yang dikerjakamkan	Tanah dan/atau bangunan, selain tanah dan/atau bangunan, barang bergerak dan tidak bergerak	Tanah dan/atau bangunan serta selain tanah dan/atau bangunan	Tanah dan/atau bangunan serta selain tanah dan/atau bangunan	Tanah
2	Mitra Kerjasama	Pihak-pihak selain kementerian negara/lembaga dan SKPD	Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah	Organisasi berbadan hukum	Organisasi berbadan hukum
3	Jangka Waktu	5 tahun dan dapat diperpanjang	2 tahun dan dapat diperpanjang	30 tahun dan dapat diperpanjang	30 tahun
4	Kontribusi/Bagi Hasil	Tarif Sewa / Retribusi	Tidak Ada	Kontribusi tetap dan bagi hasil	Kontribusi
5	Sistem Seleksi Calon Mitra	Tidak diatur	Tidak diatur	Tender minimal 5 peminat atau penunjukan langsung	Tender minimal 5 peminat
6	Pembebanan Biaya-Biaya	Tidak diatur	Tidak diatur	Biaya pengkajian, penelitian, penaksir dan pengumuman tender beban APBD, selain itu beban pemenang	Biaya pengkajian, penelitian dan pengumuman tender beban APBD, selain itu beban pemenang

Sumber : PP No 6/2006 dan Keppmendagri No 17/2007

- *Bangun guna serah (Build Operate Transfer)* adalah pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.
- *Bangun serah guna (Build Transfer Operate)* adalah pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disepakati.

Secara skematis, gambaran tentang masing-masing bentuk kerjasama dapat dijelaskan seperti tabel 3.1.

Khusus di Provinsi DKI Jakarta, pendayagunaan kekayaan daerah pelaksanaannya diatur dalam Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor 74 Tahun 2003 tentang Pedoman Pendayagunaan Kekayaan Daerah Propinsi DKI Jakarta.

3.6. Pemasaran Properti

Ketika Pemerintah Daerah telah sepakat untuk “memasarkan” aset tanah *idle* yang dimilikinya, maka pada saat yang bersamaan harus pula dipahami konsep pemasaran khususnya yang berkaitan dengan properti. Menurut *The British Chartered Institute of Marketing*, pemasaran didefinisikan sebagai suatu proses manajerial untuk melakukan identifikasi, antisipasi dan memuaskan kebutuhan pelanggan secara menguntungkan. Adalah penting dalam pemasaran untuk mengidentifikasi apa sesungguhnya yang diinginkan oleh pelanggan sehingga mereka puas dengan produk yang ditawarkan. Karenanya, maksimalisasi kepuasan pelanggan merupakan salah satu tujuan dari pemasaran properti, dimana kepuasan diterjemahkan sebagai suatu fungsi dari berbagai karakteristik yang berhubungan dengan produk dan jasa properti seperti aspek fisik (a.l. bentuk, ukuran dan lingkungan sekitar), aspek ekonomi (a.l. harga, biaya sewa, syarat pembayaran) dan aspek pemerintah (regulasi penataan kawasan).

Selain itu perlu juga diketahui tentang beberapa karakteristik produk properti terkait dengan pemasarannya. Salah satunya adalah *immobility* (tidak dapat dipindahkan). Tanah dan bangunan posisinya tetap dalam suatu lokasi. Karenanya konsep Location! Location! Location! (3L) (Pearson, 1991) berlaku dalam pemasaran produk properti, dimana lokasi dilihat sebagai bagian dari sekelompok properti, lokasi lahan itu sendiri dalam suatu lingkungan tertentu, dan lokasi lingkungan tertentu terhadap pusat populasi lain dalam tatanan geografis yang lebih luas lagi. Karakteristik lainnya adalah *durability* (tahan lama). Karenanya properti dapat disimpan untuk masa depan di samping harganya yang terus naik sehingga menimbulkan perilaku yang berbeda pada sebagian orang dalam

memutuskan antara menggunakannya atau menginvestasikannya. Karakteristik selanjutnya antara lain bersifat unik (bukan produk standar), mahal, aspek legalitas yang ketat, ukuran pasar yang berbeda dan jangka waktu pemasarannya (Abdul Hamid, 2002).

Agar sukses dalam memasarkan produk properti, seorang *marketer* hendaknya memahami faktor-faktor yang mempengaruhi *supply* dan *demand* dalam bisnis properti pada umumnya. Faktor-faktor tersebut antara lain adalah karakteristik produk properti yang direpresentasikan oleh lokasi dan desain produknya. Lokasi ditentukan oleh aksesibilitas, kenyamanan, kemudahan dan lingkungan sekitarnya. Aksesibilitas dan kenyamanan ditunjukkan oleh jarak lokasi terhadap tempat kerja, waktu tempuh dan biayanya serta masalah transportasi publik. Kemudahan diwujudkan dalam ketersediaan berbagai fasilitas yang dibutuhkan di sekitar lokasi properti seperti jalan, gedung serbaguna, pasar, bank, listrik, telepon, perpustakaan, sekolah, rumah sakit dan tempat rekreasi. Faktor-faktor lainnya antara lain faktor harga produk, faktor promosi, faktor demografi, faktor ekonomi dan faktor regulasi pemerintah. Faktor demografi mencakup ukuran populasi, tingkat usia, jumlah rumah tangga, jumlah angkatan kerja, dan taraf pendidikan. Sedangkan faktor ekonomi meliputi tingkat pendapatan, tingkat suku bunga, fasilitas kredit, Produk Domestik Bruto, Indeks Harga Konsumen, tingkat tabungan masyarakat, laba modal dan sewa serta faktor biaya (Abdul Hamid, 2002).

Faktor penting yang perlu digarisbawahi dalam konteks kerjasama pemerintah dengan sektor swasta adalah faktor promosi. Faktor ini menekankan bagaimana Pemerintah Daerah mampu mengkomunikasikan sesuatu yang menjadi tujuannya kepada pihak lain yang menjadi target penerima pesannya. Secara teoritis terdapat istilah *promotional mix* dalam pemasaran yang merupakan kombinasi dari berbagai media promosi untuk menyampaikan pesan, antara lain hubungan masyarakat (*public relation*), periklanan (*advertising*), promosi penjualan (*sales promotion*), pemasaran langsung (*direct marketing*) dan penjualan pribadi (*personal selling*). Media ini dikaitkan dengan tahapan proses pengambilan

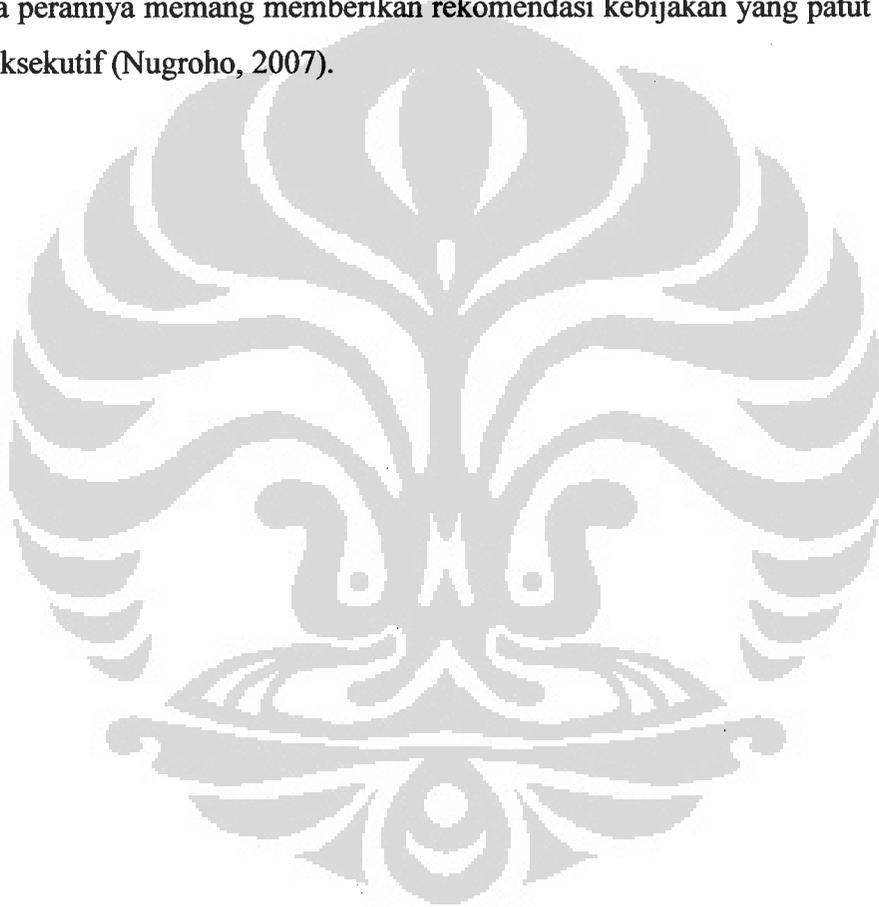
keputusan oleh konsumen yang dikenal dengan istilah AIDDA (*Awareness, Interest, Desire, Decission, Action*) dimana dalam tiap tahapan pengambilan keputusan dikomunikasikan lewat media promosi tertentu agar lebih efektif (Kennedy, 2006).

3.7. Analisis Kebijakan sebagai Proses Pra-Kebijakan

Keputusan untuk mengkerjasamakan pengelolaan aset daerah yang *idle* dengan pihak swasta merupakan suatu produk kebijakan yang dikeluarkan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Seiring dengan berjalannya waktu, pengalaman yang diterima oleh kedua belah pihak dalam melaksanakan kebijakan tersebut menjadi bahan evaluasi dalam implementasinya pada masa yang akan datang. Di lain pihak masukan dan saran dari *stakeholder* demi meningkatnya kualitas kerjasama dan optimalnya keuntungan yang akan diterima kedua belah pihak menjadi suatu pertimbangan tersendiri dalam proses lahirnya suatu kebijakan baru.

Proses kebijakan adalah proses yang diawali dari perumusan kebijakan, dilanjutkan dengan implementasi kebijakan dan kemudian evaluasi kebijakan. Sedangkan analisis kebijakan adalah proses tempat sebuah kebijakan *dipikirkan untuk dibuat* dan belum *dibuat* itu sendiri (Nugroho, 2007). Menurutnya, hasil analisis dapat langsung dijadikan kebijakan yang langsung dapat diimplementasikan, namun sebagian besar analisis kebijakan digunakan sebagai proses awal dalam *policy formulation*. Analisis kebijakan menurut Dunn didefinisikan sebagai disiplin ilmu sosial terapan yang menerapkan berbagai metode penyelidikan, dalam konteks argumentasi dan debat publik, untuk menciptakan dan secara kritis menaksir dan mengkomunikasikan pengetahuan yang relevan dengan kebijakan (Dunn, 1999). Pengertian lain tentang analisis kebijakan adalah suatu evaluasi sistematis berkenaan dengan fisibilitas teknis dan ekonomi serta viabilitas politis dari alternatif kebijakan, strategi implementasi kebijakan dan adopsi kebijakan (Patton dan Savicky, 1993). Bahkan analisis kebijakan juga diartikan sebagai *advis* yang berorientasi kepada klien yang berkenaan dengan keputusan publik dan memuat nilai-nilai sosial (Weimar dan Vining, 1999).

Jadi, analisis kebijakan lebih berkenaan dengan bagaimana pengambil keputusan mendapatkan sejumlah alternatif kebijakan yang terbaik, sekaligus alternatif kebijakan yang terpilih sebagai rekomendasi dari analisis kebijakan atau tim analisis kebijakan. Peran analisis kebijakan adalah memastikan bahwa kebijakan yang hendak di ambil benar-benar dilandaskan atas manfaat optimal yang akan di terima oleh publik dan bukan asal menguntungkan pengambil kebijakan. Dana analisis kebijakan yang baik adalah analisis kebijakan yang bersifat preskriptif karena perannya memang memberikan rekomendasi kebijakan yang patut diambil oleh eksekutif (Nugroho, 2007).



4. METODOLOGI PENELITIAN

4.1. Kerangka Konseptual

Secara konseptual, penelitian ini mencoba membuktikan tentang konsep lokasi yang dikaitkan minat pihak swasta dalam bekerjasama memanfaatkan aset tanah di 3 lokasi yang dipilih sebagai obyek penelitian. Penelitian ini berangkat dari sebuah pemikiran untuk memanfaatkan aset tanah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang belum dimanfaatkan dan lokasinya tersebar diberbagai tempat di kota Jakarta melalui program kerjasama dengan pihak swasta. Minat pihak swasta yang dalam penelitian ini diinterpretasikan sebagai ketertarikan/kecenderungan pihak swasta untuk melakukan kerjasama salah satunya ditentukan oleh faktor lokasi dimana aset itu berada. Penelitian ini diarahkan untuk mencari tahu hal-hal apa saja yang menjadi pertimbangan pihak swasta dalam memilih suatu lokasi sebagai tempat bisnisnya baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Faktor fisik meliputi *ukuran tanah, bentuk tanah, jenis tanah, topografi dan aksesibilitas*. Sedangkan faktor non fisik yang diteliti antara lain *harga tanah, penggunaan tanah saat ini, ketersediaan sarana transportasi, kualitas lingkungan, ketersediaan jaringan utilitas serta kondisi sosial* disekitar lokasi. Dari sekian faktor yang diteliti, output penelitian ini juga akan menjelaskan faktor-faktor yang menjadi prioritas dalam pemilihan lokasi berdasarkan tingkat kepentingannya.

Setelah mendapatkan konfirmasi tentang berbagai aspek yang menentukan dalam pemilihan suatu lokasi, selanjutnya penelitian akan mencoba mengaitkan isu lokasi ini dengan melihat kecenderungan minat pihak swasta terhadap salah satu lokasi dari 3 lokasi aset tanah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang ditawarkan berdasarkan aspek-aspek tersebut di atas. Lokasi yang diminati adalah lokasi yang memiliki karakteristik yang paling mendekati dengan aspek-aspek yang dipertimbangkan pihak swasta dalam memilih lokasi usahanya. Selain itu penelitian ini juga berusaha mengeksplorasi hal-hal lain terkait lokasi dan kerjasama pemanfaatan aset daerah bersama pihak swasta seperti masalah peruntukan, infrastruktur, media sosialisasi dalam rangka kerjasama serta hal-hal

lain selain lokasi yang patut dipertimbangkan pihak swasta dalam menjalin kerjasama.

4.2. Desain Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif yang bertujuan untuk mendeskripsikan atau menjelaskan sesuatu hal seperti apa adanya, sehingga memberi gambaran yang jelas tentang situasi di lapangan apa adanya (Widodo, 2004). Metode survei dipilih dalam penelitian ini untuk mengkaji sampel yang diambil guna membuat taksiran-taksiran yang akurat mengenai karakteristik-karakteristik keseluruhan populasi.

Analisisnya dilakukan dengan pendekatan kuantitatif dan kualitatif. Pendekatan kuantitatif dilakukan ketika penulis mendalami hal-hal yang menjadi pertimbangan pihak swasta dalam memilih lokasi, kecenderungan terhadap aset tanah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang ditawarkan maupun saat mengeksplorasi hal-hal lain terkait lokasi dan kerjasama Pemerintah Daerah dengan pihak swasta, dimana setiap jawaban dikuantifisir menggunakan analisis statistika deskriptif. Sedangkan pendekatan kualitatif dilakukan dalam menanggapi setiap temuan serta mengkritisi fenomena-fenomena yang terjadi baik secara teoritis maupun empiris.

Adapun data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data sekunder diperlukan untuk melihat gambaran umum tentang aset tanah *idle* yang dimiliki Pemerintah Provinsi DKI Jakarta serta praktek kerjasama yang selama ini telah dijalankan bersama pihak swasta di samping kebijakan-kebijakan yang menjadi payung hukum diselenggarakannya sebuah kerjasama. Sedangkan data primer dalam penelitian ini diperoleh dari hasil kuesioner, observasi dan wawancara dengan pihak-pihak terkait.

4.3. Variabel Penelitian dan Definisi Operasional

Penelitian ini mengangkat hal-hal yang menjadi pertimbangan pihak swasta untuk memilih suatu lokasi sebagai variabel penelitian, yang definisi operasionalnya diuraikan sebagai berikut:

- a. Ukuran tanah adalah luasan permukaan tanah dalam satuan meter persegi.
- b. Bentuk tanah adalah bentuk permukaan tanah secara geometris.
- c. Jenis tanah adalah kondisi tanah berdasarkan struktur fisiknya.
- d. Topografi adalah kualitas permukaan tanah dan lapisan dibawahnya berdasarkan derajat kemiringannya, drainasenya dan dampak lingkungannya.
- e. Harga tanah adalah harga jual obyek tanah berdasarkan NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak).
- f. Penggunaan tanah saat ini adalah kondisi eksisting infrastruktur dan pemanfaatan aset yang masih berlangsung sampai dengan saat ini.
- g. Aksesibilitas adalah ketersediaan sarana dan prasarana jalan yang dapat menghubungkan lokasi aset dengan tempat lainnya serta jaraknya secara relatif terhadap pusat-pusat kegiatan disekitarnya.
- h. Sarana transportasi adalah ketersediaan alat transportasi publik yang melintasi lokasi aset tanah.
- i. Kualitas lingkungan adalah derajat kondisi lingkungan di sekitar lokasi dikaitkan dengan tingkat kemacetan dan tingkat kerawanan terhadap bahaya banjir.
- j. Jaringan utilitas adalah fasilitas vital yang disediakan pemerintah terdiri dari listrik, air dan telepon.
- k. Kondisi sosial adalah gambaran kehidupan masyarakat dalam suatu lingkungan tertentu yang diukur menurut jumlah penduduknya, taraf pendidikannya, tingkat pengangguran yang ada serta tingkat kerawanan sosialnya.

4.4. Populasi dan Sampel

Populasi yang menjadi target dalam penelitian ini adalah pihak swasta pelaku bisnis properti terutama pengembang-pengembang (*developer*) yang berdomisili

di Jakarta dan sekitarnya. Berdasarkan data yang diperoleh dari lembaga Real Estat Indonesia (REI) DKI Jakarta, di Jakarta dan sekitarnya terdapat kurang lebih 200 *developer* swasta yang masih aktif menjalankan proyek-proyek pengembangan seantero Jakarta. Dari populasi tersebut, pengambilan sampel dilakukan berdasarkan rumus Slovin, sebagai berikut:

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

Dimana,

n = ukuran sampel

N = ukuran populasi

e = prosentase kesalahan pengambilan sampel

dengan tingkat *sampling error* sebesar 15% maka, jumlah sampelnya adalah

$$n = \frac{200}{1 + 200 (0,15)^2} = 37$$

Dalam penelitian ini jumlah sampel digenapkan menjadi 40 perusahaan. Sedangkan untuk obyek aset tanah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, sebagai studi kasus diambil 3 lokasi dari 3 wilayah Kotamadya yang berbeda yang memiliki luasan cukup signifikan baik luas lahan asetnya secara keseluruhan maupun sisa tanah yang potensial untuk didayagunakan serta memiliki posisi yang strategis di kawasan masing-masing karena dekat dengan pusat-pusat aktivitas. Selain itu obyek yang diteliti bukanlah tanah fasos/fasum yang diserahkan pengembang sebagai kewajibannya atas izin penggunaan tanah yang diterimanya.

4.5. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini meliputi studi lapangan dan studi pustaka. Studi lapangan dilakukan untuk mencari data secara langsung baik dari lokasi tanah maupun pihak swasta yang menjadi obyek penelitian dengan cara:

1. Kuesioner

Yaitu memberikan daftar pertanyaan yang dibuat berdasarkan variabel-variabel penelitian yang harus direspon oleh responden dalam hal ini pihak swasta sebagai calon mitra kerjasama.

2. Wawancara

Dilakukan untuk mencari dan mendalami informasi yang diperlukan secara cepat khususnya kepada para birokrat di lingkungan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta terkait dengan kebijakan, mekanisme serta prosedur proses kerjasama yang melibatkan pihak swasta.

3. Observasi

Dilakukan untuk mendapatkan fakta-fakta empirik secara langsung khususnya terkait kondisi eksisting aset tanah yang akan dipromosikan untuk dikerjasamakan.

4. Dokumentasi

Dilakukan untuk melengkapi data-data penelitian dengan memanfaatkan dokumen-dokumen tertulis, gambar, foto, dan visualisasi berupa peta lokasi menggunakan format GIS.

Adapun studi pustaka dilakukan untuk memahami, mendalami dan mengutip teori-teori, konsep-konsep dari berbagai literatur baik itu buku-buku, jurnal, majalah, koran, situs internet ataupun karya ilmiah lainnya yang relevan dengan topik penelitian.

4.6. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

Dengan alat bantu SPSS, data yang diperoleh dan variabel-variabel yang diteliti diolah menggunakan pendekatan statistika deskriptif, analisis Cluster dan tabulasi silang (*crosstabs*). Analisis didasarkan atas tabulasi frekuensi jawaban responden dari pertanyaan-pertanyaan yang tercantum dalam kuesioner. Analisis yang dihasilkan dalam penelitian ini meliputi:

1. Hasil tabulasi variabel-variabel yang dianggap paling penting dalam menentukan lokasi;

2. Hasil tabulasi pilihan lokasi oleh responden berdasarkan variabel-variabel yang diteliti;
3. Hasil pengelompokan responden berdasarkan variabel-variabel yang dianggap paling penting menggunakan Analisis Cluster;
4. Tabulasi silang antara minat responden terhadap suatu variabel tertentu dengan minat responden terhadap lokasi secara umum;
5. Hubungan antara pilihan lokasi berdasarkan variabel dengan minat terhadap lokasi secara umum;
6. Perbedaan kecenderungan kelompok responden terhadap faktor-faktor yang dianggap paling penting dalam menentukan lokasi dengan grafik menggunakan Confidence Interval (CI).
7. Hasil tabulasi jawaban responden atas pertanyaan terbuka yang berkaitan dengan peruntukan lokasi, infrastruktur, media sosialisasi program kerjasama serta hal-hal lain selain lokasi yang menjadi pertimbangan pihak swasta dalam menjalin kerjasama dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam rangka pemanfaatan aset daerah.

Dalam pengolahan data dimungkinkan terjadinya *missing system* dikarenakan responden memutuskan untuk tidak menjawab pertanyaan yang diajukan dalam kuesioner atau tidak memenuhi persyaratan seperti yang diminta dalam pertanyaan sebelumnya. Jawaban responden menggunakan *skala likert* yang terdiri dari 4 tingkatan dengan skor 4 sampai dengan 1. Adapun kategori hasil jawaban, skor dan interval kelas untuk tiap-tiap jawaban adalah seperti tabel berikut.

Tabel 4.1.

Kategori Hasil Jawaban, Skor dan Interval Jawaban

Kategori Jawaban	Skor	Interval
Sangat Setuju/Sangat Berminat	4	3,28 – 4,00
Setuju/Berminat	3	2,52 – 3,27
Tidak Setuju/Tidak Berminat	2	1,76 – 2,51
Sangat Tidak Setuju/Sangat Tidak Berminat	1	1,00 – 1,75

Penentuan interval kelas dihitung dengan menggunakan rumus:

$$\text{Interval} = \frac{\text{Skor tertinggi} - \text{Skor terendah}}{\text{Jumlah kelas yang tersusun}}$$

$$\text{Interval} = \frac{4 - 1}{4} = 0,75$$

Dalam tabulasi silang antara minat responden terhadap suatu variabel tertentu dengan minat responden terhadap lokasi secara umum, ada tidaknya hubungan antara keduanya ditentukan dari hasil perbandingan antara tingkat signifikansi yang digunakan, yakni 5% dengan nilai Asymp Sig pada Chi-Square Test. Apabila nilai Asymp Sig pada Chi-Square Test lebih kecil dari tingkat signifikansinya berarti terdapat hubungan antara minat responden terhadap suatu variabel tertentu dengan minat responden terhadap lokasi secara umum dan sebaliknya.

4.7. Uji Validitas dan Realibilitas

Uji validitas digunakan untuk mengetahui seberapa tepat suatu alat ukur mampu melakukan fungsi. Sedangkan uji realibilitas digunakan untuk mengetahui konsistensi atau keteraturan hasil pengukuran suatu instrumen apabila instrumen tersebut digunakan lagi sebagai alat ukur suatu objek atau responden (Triton, 2006). Suatu instrumen dinyatakan reliabel apabila r tabel lebih besar dari r hitung yang diwakili oleh nilai alpha jika menggunakan metode alpha cronbach.

Berdasarkan hasil perhitungan menggunakan SPSS, nilai alpha dalam penelitian ini sebesar 0,772 sedangkan nilai r tabel dengan jumlah responden sebanyak 40 orang adalah 0,257. Karena r hitung $>$ r tabel maka dapat dikatakan alat ukur yang digunakan dalam penelitian ini reliabel. Sedangkan hasil uji validitas untuk masing-masing variabel yang diteliti terbukti valid karena nilai r pada kolom *Corrected Item-Total Correlation* lebih besar dari r tabelnya yaitu 0,257 (lihat lampiran).

5. HASIL DAN PEMBAHASAN

5.1. Profil Responden

Pembahasan mengenai profil responden perlu diangkat dalam penelitian ini semata-mata untuk memberikan gambaran tentang beberapa hal yang dianggap memiliki korelasi antara topik penelitian dengan obyek yang diteliti. Dalam penelitian ini obyek yang diteliti adalah perusahaan pelaku bisnis properti terutama para pengembang (*developer*) yang kelak menjadi target Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam melakukan kerjasama aset tanah miliknya. Gambaran tentang profil responden ini meliputi domisili perusahaan, tahun berdirinya, bidang properti yang digeluti, pengalaman kerjasama, aset perusahaan, jabatan dan pengalaman kerja responden.

Ditinjau dari domisilinya, perusahaan yang diteliti tersebar diberbagai wilayah di kota Jakarta, Bekasi, Serpong dan Tangerang sekitarnya seperti ditunjukkan dalam tabel berikut.

Tabel 5.1.
Profil Responden Berdasarkan Domisilinya

Wilayah	Jumlah	%
Jakarta Pusat	7	17,5
Jakarta Selatan	12	30,0
Jakarta Barat	2	5,0
Jakarta Utara	3	7,5
Jakarta Timur	11	27,5
Tangerang	3	7,5
Bekasi	1	2,5
Serpong	1	2,5
Jumlah	40	100,0

Sumber : Hasil pengolahan data

Berdasarkan domisilinya, penelitian dilakukan menyebar ke berbagai lokasi perusahaan baik yang berada dalam satu lokasi obyek aset yang diteliti maupun yang berbeda lokasinya. Responden terbanyak berdomisili di sekitar Jakarta

Selatan dan Jakarta Timur. Bagi perusahaan-perusahaan yang berada di wilayah yang sama dengan obyek aset yang diteliti diharapkan memiliki persepsi dan informasi yang lebih dibandingkan perusahaan lain yang berada di lain wilayah sehingga dapat memberikan kontribusi yang cukup untuk penelitian ini.

Tabel 5.2.
Profil Responden Berdasarkan Tahun Berdirinya

Tahun Berdiri	Jumlah	%
Tahun 1970 an	7	17,5
Tahun 1980 an	12	30,0
Tahun 1990 an	9	22,5
Tahun 2000 an	12	30,0
Jumlah	40	100,0

Sumber : Hasil pengolahan data

Dilihat dari tahun berdirinya, perusahaan-perusahaan yang diteliti sebagian besar berdiri pada era tahun 1980 an (30%) dan era tahun 2000 an (30%). Melihat fenomena ini penulis menyimpulkan bahwa penelitian ini didukung oleh perusahaan yang telah memiliki pengalaman di bidang properti tidak kurang dari 20 tahun. Selain itu perusahaan-perusahaan yang menjadi responden penelitian ini juga merupakan pemain-pemain baru di dunia properti yang bermunculan pada tahun 2000 an. Banyaknya pemain baru bisnis properti di era ini sejalan dengan fenomena ekspansi pemberian kredit properti oleh bank-bank nasional sehingga menarik banyak perusahaan baru untuk terjun ke bidang properti.

Perusahaan-perusahaan yang menjadi responden penelitian ini jika dilihat dari sektor properti yang digelutinya, terbagi dalam beberapa sektor antara lain seperti ditunjukkan dalam tabel 5.3. Perusahaan yang bergerak di sektor perumahan dan perkantoran dominan sebagai responden dibandingkan perusahaan lainnya. Selebihnya merupakan perusahaan properti yang bergerak di sektor kawasan industri dan rekreasi, pusat perbelanjaan serta apartemen.

Tabel 5.3.
Profil Responden Berdasarkan Sektor Properti

Sektor	Jumlah	%
Perkantoran	13	32,5
Perumahan	17	42,5
Kws. Industri & Rekreasi	2	5,0
Apartemen	4	10,0
Pusat Perbelanjaan	3	7,5
Ruko/Rukan	1	2,5
Jumlah	40	100,0

Sumber : Hasil pengolahan data

Salah satu ukuran yang menentukan kemampuan daya dukung perusahaan dalam menyelesaikan proyek-proyeknya adalah seberapa besar aset yang dimiliki. Selain itu performa aset juga berimplikasi kepada tingkat kepercayaan bank dalam menyalurkan kredit ataupun kepercayaan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam menjalin program kerjasama. Permodalan yang cukup akan membuat Pemerintah Provinsi DKI Jakarta merasa *secure* ketika menyerahkan aset tanahnya untuk dikelola oleh pihak swasta. Berdasarkan jumlah aset yang dimiliki, profil perusahaan-perusahaan swasta yang menjadi responden penelitian ini adalah seperti tabel berikut.

Tabel 5.4.
Profil Responden Berdasarkan Jumlah Asetnya

Jumlah Aset (Rp)	Jumlah	%
Kurang dari 50 Milyar	3	7,5
50 Milyar s.d Rp 250 Milyar	7	17,5
251 Milyar s.d 1 Triliun	1	2,5
Di atas 1 Triliun	2	5,0
Tidak Menjawab	27	67,5
Jumlah	40	100,0

Sumber : Hasil pengolahan data

Dari 40 perusahaan yang diminta untuk mengisi jumlah aset yang dimiliki, 17,5% diantaranya mengaku memiliki aset antara Rp 50 milyar s.d 250 milyar. Dua

perusahaan mengklaim memiliki aset di atas Rp 1 triliun. Sayangnya sebagian besar responden memilih untuk tidak menginformasikan berapa jumlah asetnya. Bisa jadi mereka tidak mengetahui pasti berapa jumlahnya atau besarnya aset cenderung bersifat rahasia perusahaan yang tidak bisa dipublikasikan di setiap kesempatan paling tidak dalam penelitian ini.

Untuk mengetahui tingkat kompetensi pihak-pihak yang mengisi kuesioner penelitian ini salah satunya bisa dilihat dari posisinya dalam perusahaan. Semakin tinggi kompetensi pihak-pihak yang terlibat dalam penelitian ini seharusnya memberikan kontribusi dan input yang signifikan terhadap hasilnya. Selain itu pihak-pihak yang berada di posisi strategis bisa memberikan *judgement* setidaknya dalam menentukan minat perusahaan terhadap penawaran yang disampaikan dalam penelitian ini. Adapun gambaran tentang profil responden berdasarkan jabatannya dalam perusahaan adalah sebagaimana tabel di bawah ini.

Tabel 5.5.

Profil Responden Berdasarkan Jabatan Dalam Perusahaan

Jabatan	Jumlah	%
Direktur	16	40,0
Kepala Bagian/Kepala Divisi	6	15,0
Manajer	14	35,0
Staf	4	10,0
Jumlah	40	100,0

Sumber : Hasil pengolahan data

Dari data tersebut dapat dikatakan bahwa 90% responden adalah pihak-pihak yang memiliki kewenangan dalam manajemen perusahaan baik di *level* puncak, madya dan lini. Dalam batasan tertentu, pihak-pihak yang berwenang berhak untuk memberikan pendapat dan opini tentang sesuatu yang menjadi topik dalam penelitian ini.

Ukuran lainnya yang bisa menentukan kompetensi adalah pengalaman kerja. Untuk memastikan bahwa kuesioner penelitian ini diisi oleh pihak yang berkompeten dibidangnya, maka penulis sempat meminta responden untuk

mengisi berapa lama pengalamannya bekerja dibidang properti. Dari hasil rekapitulasi jawaban responden diperoleh data sebagai berikut.

Tabel 5.6.
**Profil Responden Berdasarkan Pengalaman Kerja
di Bidang Properti**

Pengalaman Kerja	Jumlah	%
< 5 tahun	2	5,0
5 s.d 15 tahun	27	67,5
> 15 tahun	11	27,5
Jumlah	40	100,0

Sumber : Hasil pengolahan data

Berdasarkan tabel di atas, hanya 5% responden saja yang memiliki pengalaman kerja di bidang properti kurang dari 5 tahun. Artinya sebagian besar responden telah cukup memiliki pengalaman di bidang properti sehingga relatif lebih familiar dengan topik yang dibahas penelitian ini.

Selanjutnya, untuk mengetahui seberapa banyak pengalaman yang dimiliki perusahaan dalam konteks kerjasama pemanfaatan aset milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, penulis mencoba menanyakan tingkat intensitas kerjasama yang dilakukan antara perusahaan dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Dari jawaban yang dikumpulkan dari tiap-tiap responden diperoleh data sebagaimana tertera dalam Tabel 5.7.

Mengacu pada tabel tersebut, tampak bahwa 70% responden adalah perusahaan yang sama sekali belum memiliki pengalaman kerjasama pemanfaatan aset dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Kondisi ini bisa ditafsirkan dalam beberapa sudut pandang. Sedikitnya jumlah perusahaan yang telah bermitra dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam pemanfaatan aset daerah bisa disebabkan karena jumlah aset yang akan dikerjasamakan sedikit jumlahnya atau karena kran informasi yang memang sengaja dibatasi oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sehingga hanya sedikit perusahaan saja yang bisa mengaksesnya.

Tabel 5.7.
**Profil Responden Berdasarkan Pengalaman Kerjasama Aset
 Dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta**

Pengalaman Kerjasama	Jumlah	%
Pernah	9	22,5
Lebih dari sekali	3	7,5
Belum Pernah	28	70,0
Jumlah	40	100,0

Sumber : Hasil pengolahan data

Kemungkinan lainnya adalah keengganan pihak swasta untuk berurusan dengan birokrasi. Stigma negatif aparat pemerintah yang tidak profesional, penuh KKN dan teoritis membuat pihak swasta menganggap proyek-proyek pemerintah tidak lagi *profitable* dan cenderung menjaga jarak. Di lain pihak, Pemerintah Daerah harus melihatnya sebagai peluang bahwa masih banyak calon-calon mitra yang bisa diundang untuk melakukan kerjasama. Banyaknya pilihan memungkinkan Pemerintah Daerah untuk mendapatkan perusahaan swasta yang terbaik sebagai mitranya dan memberikan kontribusi optimum bagi PAD dan warga masyarakatnya. Penelitian ini salah satu manfaatnya adalah untuk mengukur seberapa besar minat pihak swasta terhadap kerjasama aset yang ditawarkan di beberapa lokasi aset milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Pemerintah Daerah hanya perlu menyusun strategi jitu untuk meyakinkan pihak swasta bahwa kerjasama ini akan menguntungkan bagi kedua belah pihak dan diselenggarakan profesional, transparan dan akuntabel.

5.2. Lokasi Penelitian

Penelitian di lakukan di 3 lokasi aset milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Di ketiga lokasi ini masing-masing telah berdiri bangunan gedung yang telah dimanfaatkan oleh unit-unit di lingkungan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta namun masih menyisakan lahan dengan luas yang cukup potensial untuk didayagunakan. Terbatasnya APBD Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk mendayagunakan lahan yang tersisa membuka peluang bagi pihak swasta untuk

bekerjasama dan terlibat dalam pengelolaan aset ini. Terletak di 3 lokasi strategis masing-masing:

Lokasi I:

Aset Pemprov DKI Jakarta di Jl. Perintis Kemerdekaan Jakarta Timur



Gambar 5.1. Lokasi aset Pemprov DKI Jakarta di Jl. Perintis Kemerdekaan Jakarta Timur

Menempati lahan seluas 82.748 m² berada persis di tepi Jl. Perintis Kemerdekaan Kelurahan Kayu Putih Kecamatan Pulogadung Kodya Jakarta Timur, tanah aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta ini sekarang dimanfaatkan oleh Biro Perlengkapan sebagai Gudang Induk dan Gudang Dokumen Aset. Selain itu pada areal ini juga terdapat Kantor Badan Pengelola Perparkiran Provinsi DKI Jakarta, Pool Bis Trans Jakarta, sebuah masjid serta Stasiun Pengisian Bahan Bakar Gas (SPBG) Petross.

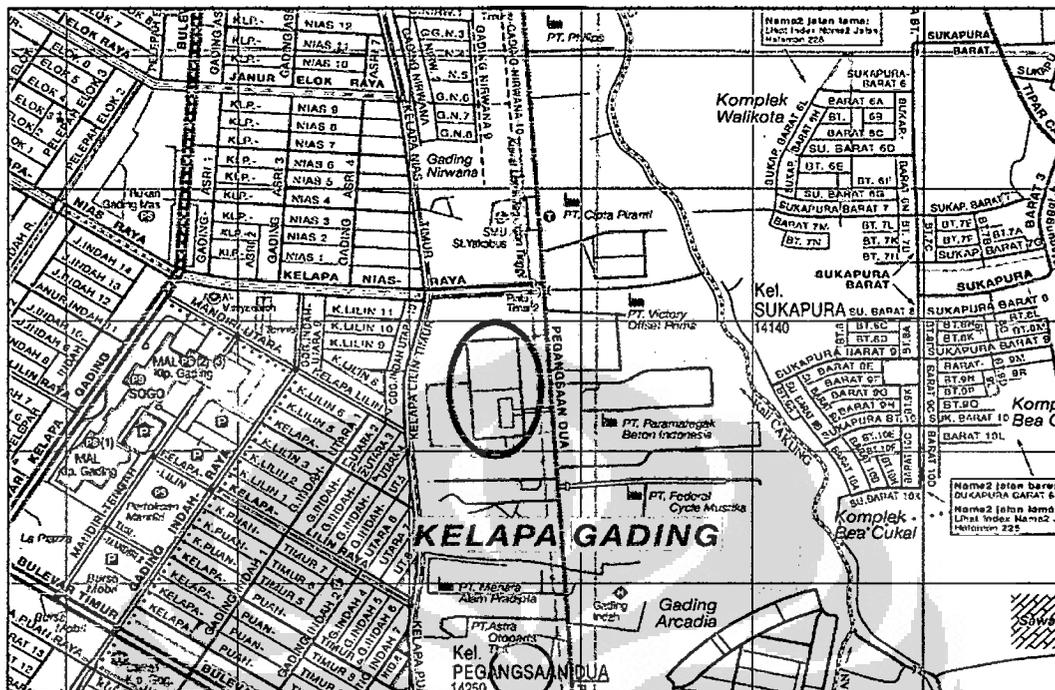
Dari seluruh bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut masih terdapat lahan kosong yang terbuka dengan luas mencapai ± 12.000 m² berbentuk persegi panjang. Dengan topografi yang relatif datar, tanah bekas rawa ini termasuk dalam kawasan yang diperuntukan sebagai kawasan perkantoran/komersial dengan harga tanah per meter persegi sekitar Rp. 3.150.000 (NJOP). Memiliki akses yang strategis karena berada persis di jalan arteri dengan 8 lajur kendaraan yang dilalui

oleh koridor *busway* maupun kendaraan umum lainnya serta berjarak hanya $\pm 1,5$ km dari jalan tol dalam kota Jakarta dan ± 4 km dari terminal bis Pulogadung. Dilengkapi jaringan utilitas keperluan kantor/komersial seperti listrik, air dan telepon, lokasi ini juga berada tidak jauh dari kawasan permukiman (Kelapa Gading dan Pulo Mas), sarana pendidikan (STIE ASMI) serta pusat perbelanjaan (Mal Kelapa Gading dan ITC Cempaka Mas). Ditinjau dari aspek lingkungan, posisinya berada dekat dengan Waduk Pulomas dan Kali Sunter. Pada beberapa bagian terdapat kontur tanah yang terletak lebih rendah dari permukaan jalan. Dengan kondisi seperti ini ditambah lagi dengan kurang sempurnanya sistem drainase di lokasi tersebut menyebabkannya tergenang banjir pada musim hujan 2006/2007.

Kondisi sosial secara umum di lokasi tersebut dapat dikatakan cukup mendukung perannya sebagai kawasan perkantoran, permukiman dan perdagangan. Berdasarkan Laporan Tahunan Kelurahan Kayu Putih Tahun 2006, penduduk di Kelurahan Kayu Putih berjumlah 53.426 orang dengan 13.035 Kepala Keluarga. Dari 27.950 penduduk laki-laki yang bermukim di Kelurahan ini tercatat 35% diantaranya bekerja di sektor formal (Karyawan Swasta/PNS/TNI/POLRI) dan 50% bekerja di sektor informal (Pedagang/Buruh). Sedangkan sisanya yang tidak bekerja sebanyak 4.305 orang terdiri dari 672 orang pensiunan dan 3.633 pengangguran. Namun demikian sepanjang tahun 2006 telah terjadi kerawanan sosial sebanyak 18 kejadian dimana 60% diantaranya berupa kasus pencurian. Selebihnya merupakan kasus perkelahian, pembunuhan, perampasan, narkoba dan kebakaran.

Lokasi II:

Aset Pemprov DKI Jakarta di Jl. Pegangsaan Dua Jakarta Utara



Gambar 5.2. Lokasi aset Pemprov DKI Jakarta di Jl. Pegangsaan Dua Jakarta Utara

Posisinya yang berdampingan dengan kawasan permukiman elit Kelapa Gading, tanah aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang terletak di Jl. Pegangsaan Dua Kelurahan Pgeangsaan Dua Kecamatan Kelapa Gading Kodya Jakarta Utara ini sekarang masih dimanfaatkan sebagai Gudang Alat dan Perbekalan Dinas Pekerjaan Umum. Sebuah kantor berlantai dua berada ditengah lahan, sedangkan pabrik pembuatan aspal dan bengkel alat berat menempati bagian kiri dan kanan areal seluas 104.469 m^2 ini. Tidak jauh dari pabrik pembuatan aspal, lokasi ini dipenuhi oleh sejumlah alat berat baik yang sudah menjadi rongsokan maupun yang masih berfungsi atau sedang dalam proses reparasi. Sebuah masjid kecil berada sejajar dengan kantor pengelola. Karena satu dan lain hal, pabrik pembuatan aspal ini sudah jarang beroperasi. Pada lahan bekas tanah sawah berbentuk persegi panjang dengan topografi datar ini masih menyisakan lahan sekitar $\pm 90.000 \text{ m}^2$ yang masih kosong dan belum dimanfaatkan.

Berada di kawasan yang diperuntukkan sebagai kawasan pergudangan, aset tanah ini memiliki NJOP pada tahun 2007 seharga Rp 2.200.000,- per meter persegi

Berhimpitan dengan kawasan permukiman Kelapa Gading dan sejumlah gudang milik industri manufaktur, akses di lokasi ini dilalui oleh jalan kolektor 2 lajur yang sebagiannya menggunakan konstruksi cor beton dengan alat transportasi sejenis mikrolet warna merah (KWK) yang melintas di depan lokasi. Berjarak \pm 4 km dari tol dalam kota dan \pm 5 km dari terminal bis Pulogadung sebagian jalan aspal dari arah Bekasi Raya menuju ke lokasi berlubang cukup parah karena banyak dilalui kendaraan berat.

Tumbuhan liar berupa rumput, ilalang dan semak belukar ikut menghiasi bagian depan dan belakang lokasi ini. Tumpukan sampah yang menggunung juga tampak berserakan di belakang gedung kantor. Terbatasnya anggaran pemeliharaan yang tidak sebanding dengan luasnya lahan kerap dituding sebagai penyebab buruknya kondisi lingkungan di areal ini. Kondisi ini lebih diperparah lagi dengan berdirinya tiang Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTET) di dalam lokasi yang berjarak \pm 250 m saja dari gedung kantor. Apabila pabrik pembuatan aspal sedang beroperasi, lokasi ini juga rentan terhadap polusi asap pabrik maupun kebisingan yang ditimbulkannya. Pada musim hujan 2006/2007 yang lalu pun, lokasi ini ikut tergenang banjir meskipun hanya beberapa centimeter saja disebabkan luapan dari kali yang terletak di samping areal dan kontur tanah yang berada lebih rendah dari jalan pada beberapa bagian tertentu.

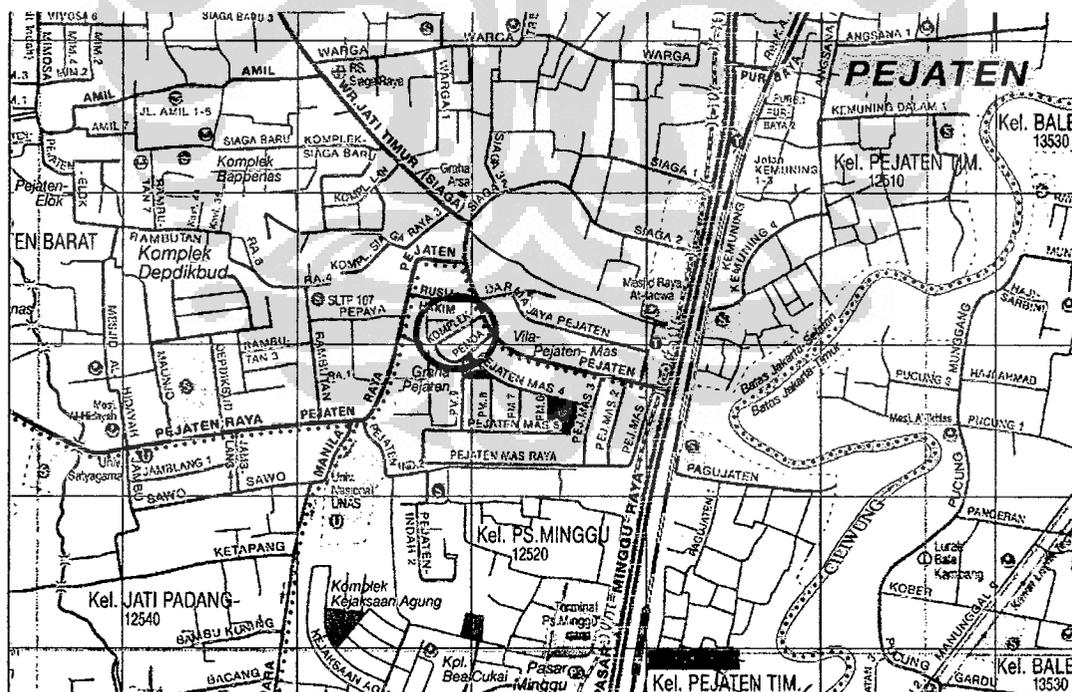
Namun demikian, luasnya lahan yang mungkin dikembangkan serta posisinya yang terletak di *hoek* dekat dengan sentra permukiman maupun sentra bisnis Kelapa Gading menjadi daya tarik tersendiri. Ketersediaan jaringan utilitas berupa listrik, air dan telepon sebagai sarana pendukung juga lengkap tersedia di lokasi ini.

Selain itu, berdasarkan Laporan Tahunan Kelurahan Pegangsaan Dua Tahun 2006, dari 37.633 orang penduduk yang berdomisili di Kelurahan ini 29% diantaranya bekerja sebagai karyawan baik di swasta maupun pemerintahan. Angka pengangguran berkisar 7% dari populasi atau sekitar 2.595 orang. Sebagian kecil memiliki mata pencaharian di sektor informal dan sisanya sebanyak 43% bekerja

pada sektor lainnya termasuk pensiunan. Kawasan ini juga dapat dikategorikan sebagai daerah yang aman terbukti dengan minimnya kerawanan sosial yang terjadi. Sepanjang tahun 2006 hanya terjadi 2 kasus musibah kebakaran dan 2 kasus banjir. Kasus kerawanan sosial seperti pencurian, perampokan, narkoba dan tindakan kriminal lainnya tidak tercatat dalam data kelurahan. Rendahnya angka kerawanan sosial di kawasan ini boleh jadi karena lokasi ini berada di kawasan permukiman Kelapa Gading yang memiliki sistem keamanan yang dikelola sedemikian rupa untuk memberikan rasa aman bagi penghuninya. Kemungkinan lainnya ada beberapa peristiwa terkait kerawanan sosial yang tidak dilaporkan kepada petugas sehingga tidak tercatat di Kelurahan. Bagaimanapun lokasi yang aman turut memberikan pengaruh terhadap potensi minat pihak swasta untuk melakukan investasi bekerjasama memanfaatkan aset tanah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Lokasi III:

Aset Pemrov DKI Jakarta di Jl. Raya Pejaten Jakarta Selatan



Gambar 5.3. Lokasi aset Pemrov DKI Jakarta di Jl. Raya Pejaten Jakarta Selatan

Berlokasi di daerah yang diperuntukkan sebagai kawasan permukiman/hunian, aset tanah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta seluas 19.600 m² ini posisinya

persis di tepi Jl. Pejaten Raya Kelurahan Pasar Minggu Kecamatan Pasar Minggu Kodya Jakarta Selatan. Di atas lahan ini telah berdiri 12 buah bangunan berlantai dua yang awalnya diperuntukan sebagai rumah dinas bagi para pejabat di lingkungan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Dalam perjalanannya ternyata tidak banyak pejabat yang berkenan untuk tinggal di sana dan kini sebagian disewakan kepada publik untuk digunakan baik sebagai hunian, kantor maupun tempat pertemuan. Dengan luas bangunan antara $250 \text{ m}^2 - 350 \text{ m}^2$ tempat ini disewakan dengan tarif Rp 6 juta – Rp 8 juta per bulan. Dari 12 bangunan tersebut hanya 6 bangunan saja yang telah terisi, 3 bangunan sisanya masih kosong dan selebihnya masih dalam tahap perbaikan. Dilengkapi dengan sebuah lapangan bola dan 2 buah lapangan tenis baik *indoor* maupun *outdoor*, berdasarkan catatan Biro Perlengkapan, aset tanah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta ini masih menyisakan lahan yang belum dimanfaatkan seluas $\pm 17.000 \text{ m}^2$ dengan harga tanah Rp. 2.600.000 per meter persegi (NJOP) pada tahun 2007. Lahan kosong tersebut sebagian ditanami dengan berbagai macam pepohonan sedangkan sisanya dibiarkan terbuka dan ditumbuhi rerumputan maupun ilalang.

Berada di daerah padat permukiman dan padat kendaraan, lahan tanah darat dengan topografi cenderung datar dan berbentuk persegi panjang ini diakses melalui jalan kolektor 2 lajur yang dilalui oleh kendaraan umum sejenis mikrolet dan KWK. Posisinya yang bertetangga dengan Kampus UNAS, sebuah lembaga pendidikan tinggi yang cukup tua di Jakarta dengan ribuan mahasiswa serta berjarak hanya $\pm 1 \text{ km}$ dari pusat perbelanjaan dan mal di kawasan Pasar Minggu menjadikan jalan Raya Pejaten menjadi sangat hidup baik sebagai daerah tujuan maupun jalur alternatif menuju Ragunan maupun Warung Buncit.

Letaknya yang dekat dengan sentra bisnis dan sentra transportasi yakni terminal bis dan stasiun kereta api Pasar Minggu, kelengkapan jaringan utilitas seperti listrik, air dan telepon serta lingkungan yang cukup teduh menjadikan lokasi ini ideal untuk bermukim. Posisinya yang berada lebih tinggi dari jalan membuat lokasi ini bebas banjir di samping dukungan saluran air yang mengitari kawasan ini.

Berdasarkan Laporan Tahunan Kelurahan Pasar Minggu Kecamatan Pasar Minggu Tahun 2006, secara demografis Kelurahan ini dihuni oleh 29.507 orang penduduk terdiri dari 5.660 Kepala Keluarga. Adapun jenis mata pencaharian warga di Kelurahan ini sebagian adalah karyawan baik di instansi pemerintah/TNI/Polri maupun swasta yakni mencapai 36%. Sebagian kecil lainnya bekerja sebagai pedagang, buruh, pensiunan dan lain-lain.

5.3. Analisis Faktor-Faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi

Lokasi merupakan salah satu aspek vital dalam bisnis properti yang sangat menentukan kesuksesan perusahaan dalam memasarkan produknya. Tanah atau bangunan yang jelek dan tidak terawat masih bisa diubah tapi tidak dengan lokasi yang jelek. Begitu pentingnya arti lokasi dalam bisnis ini sehingga pengusaha-pengusaha yang berkecimpung di dalamnya tidak segan-segan untuk mengeluarkan biaya menyewa konsultan penilai serta lembaga riset dalam rangka survey dan *hunting* lokasi. Untuk sampai pada keputusan memilih suatu lokasi tertentu, pastinya terdapat hal-hal yang menjadi pertimbangannya. Hal-hal tersebut yang diteliti dalam penelitian ini dan dijadikan variabel untuk dibuktikan di lapangan.

Penulis menduga bahwa faktor-faktor yang dijadikan pertimbangan dalam memilih suatu lokasi meliputi variabel-variabel *ukuran tanah, bentuk tanah, jenis tanah, topografi, harga tanah, penggunaan tanah saat ini, aksesibilitas, ketersediaan sarana transportasi, kualitas lingkungan, dan ketersediaan jaringan utilitas* serta *kondisi sosial* yang terdapat disekitar lokasi. Pembuktian atas dugaan tersebut ditentukan dari tingkat persetujuan responden atas pernyataan-pernyataan tentang hal-hal yang dipertimbangkan dalam memilih lokasi pada masing-masing variabel. Berdasarkan pengolahan data, diperoleh hasil statistik deskriptif nya seperti yang tertera dalam Tabel. 5.8.

Mengacu pada tabel tersebut, data sampel penelitian dapat diidentifikasi sebagai berikut:

1. Jumlah sampel pengamatan yang digunakan (n) sebanyak 40 responden, muncul nilai missing dikarenakan ada responden yang tidak menjawab atas pertanyaan yang diajukan.

Tabel 5.8.
Statistik Deskriptif

	N		Mean	Median	Mode	Std. Dev	Skewness	Std. Err of Skewness	Kurtosis	Std. Err of Kurtosis	Min	Max
	Valid	Missing										
Ukuran Tanah	40	0	3.48	3.00	3	.51	.104	.374	-2.097	.733	3	4
Bentuk Tanah	40	0	3.30	3.00	3	.61	-.245	.374	-.536	.733	2	4
Jenis tanah	40	0	2.95	3.00	3	.64	.040	.374	-.395	.733	2	4
Topografi	40	0	3.23	3.00	3	.53	.205	.374	-.020	.733	2	4
Harga Tanah	40	0	3.53	4.00	4	.64	-1.642	.374	4.426	.733	1	4
Penggunaan tanah saat ini	40	0	3.03	3.00	3	.66	-.006	.374	-.567	.733	2	4
Aksesibilitas	40	0	3.68	4.00	4	.47	-.777	.374	-1.473	.733	3	4
Ketersediaan Transportasi	40	0	3.40	3.00	3	.55	-.080	.374	-1.011	.733	2	4
Kualitas Lingkungan	40	0	3.30	3.00	3	.52	.306	.374	-.643	.733	2	4
Ketersediaan Jar. Utilitas	40	0	3.55	4.00	4	.50	-.209	.374	-2.062	.733	3	4
Kondisi Sosial	40	0	3.23	3.00	3	.48	.608	.374	.106	.733	2	4

Sumber: Hasil pengolahan data

2. Nilai *mean* adalah nilai rata-rata jawaban (skoring 1-4) atas pertanyaan yang diajukan. Nilai *mean* terbesar adalah 3.68 yaitu respon atas pernyataan “Aksesibilitas termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/bisnis”, sedangkan nilai *mean* terkecil 2.59 yaitu respon atas pernyataan “Fengshui termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/bisnis”. Artinya responden sangat setuju bahwa aksesibilitas termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/bisnis dan setuju bahwa faktor fengshui adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/bisnis.
3. Nilai Median dan Modus yang terbesar yaitu 4 (Sangat setuju) yaitu atas pernyataan tentang Harga, Aksesibilitas dan Ketersediaan Utilitas.

4. Nilai Standar Deviasi rata-rata hampir sama tidak ada yang mencolok besar ataupun mendekati nol.
5. Rasio skewness dan standard error of sekewness pada variabel harga tanah bernilai 4,390 maupun rasio kurtosis dan standard error nya sebesar 6,038 menunjukkan data terdistribusi tidak normal ($-2 < R < 2$).

5.3.1. Ukuran Tanah

Berdasarkan hasil pengamatan atas jawaban responden, ukuran tanah merupakan hal yang menjadi pertimbangan pihak swasta dalam memilih suatu lokasi. Hal ini dapat dibuktikan dari tingkat persetujuan yang diberikan responden sebagaimana terekam dalam Tabel 5.9. Tidak satupun responden yang mengingkari bahwa ukuran tanah merupakan hal yang penting untuk dipertimbangkan. Sebanyak 47,5% responden sangat setuju dengan pernyataan tersebut dan sisanya 52,5% cukup menyetujuinya.

Tabel 5.9.

Ukuran Tanah Sebagai Salah Satu Faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi

	Frekuensi	%	Valid %	Kumulatif %
Valid Setuju	21	52,5	52,5	52,5
Sangat Setuju	19	47,5	47,5	100,0
Total	40	100,0	100,0	

Sumber : Hasil pengolahan data

Ukuran tanah menjadi penting untuk diperhitungkan karena ukuran sangat menentukan akan seperti apa suatu proyek properti akan dibangun dan dikembangkan. Ukuran tanah juga akan menentukan banyak sedikitnya unit yang dapat dibangun di atasnya. Selain itu ukuran tanah juga sangat berpengaruh terhadap harga. Ukuran tanah akan berbanding terbalik dengan harga properti per unit (Appraisal Institute, 2001). Semakin luas tanah berarti semakin banyak properti yang bisa dibangun sehingga faktor pembagi terhadap biaya pembebasan lahan semakin besar akibatnya biaya pembebasan lahan per unit menjadi lebih

kecil. Seperti diketahui bahwa dalam industri properti, biaya pembebasan lahan merupakan salah satu komponen terbesar dari struktur biaya pembangunan.

Ukuran tanah juga penting untuk dipertimbangkan karena berhubungan dengan nilai properti. Hal spesifik dari ukuran tanah adalah ia akan menjadi fungsi dependen dari penggunaan tanah saat ini atau nanti, kondisi pasar dan lokasinya. Ada dua pendapat yang menjelaskan hubungan antara ukuran tanah dengan nilai properti. Pendapat pertama menyatakan hubungan antara keduanya bersifat linear. Jika sebidang tanah yang lebih luas dapat dibeli dan bisa dipecah, maka investor akan membeli dan membagi-baginya dalam ukuran yang lebih kecil untuk kemudian menjualnya untuk memperoleh keuntungan segera. Pendapat kedua menyatakan bahwa hubungan keduanya bersifat non linear karena munculnya berbagai biaya termasuk dalam hal pembelian, pembagian/pembidangan dan penjualan (Lusht, 1997)

Dalam konteks kerjasama aset daerah dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, luas tanah yang akan dikerjasamakan akan mempengaruhi kontribusi yang kelak akan diterima Pemerintah Daerah sebagai hasil dari kerjasama. Semakin luas aset tanah yang dikerjasamakan idealnya semakin besar pula kontribusi yang akan diterima Pemerintah Daerah. Sedangkan dari sisi belanja daerah, semakin luas aset daerah yang dikerjasamakan dengan pihak swasta berarti akan menghemat belanja daerah untuk pemeliharaan dan pengamanan aset daerah. Karena untuk beberapa puluh tahun kedepan aset tersebut akan dikelola dan dipelihara oleh pihak swasta.

5.3.2. Bentuk Tanah

Selain ukurannya, bentuk tanah juga ternyata termasuk faktor yang dipertimbangkan pihak swasta dalam memilih lokasi. Hal ini tergambar dari jawaban mereka yang dapat dilihat dari Tabel 5.10 berikut ini. Meskipun tidak semua responden berpendapat demikian, namun 55% diantaranya setuju bahwa bentuk tanah perlu dipertimbangkan. Bahkan 15 orang responden (37,5%) menyatakan sangat setuju dengan pendapat tersebut.

Tabel 5.10.**Bentuk Tanah Sebagai Salah Satu Faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi**

	Frekuensi	%	Valid %	Kumulatif %
Valid Tidak Setuju	3	7,5	7,5	7,5
Setuju	22	55,0	55,0	62,5
Sangat Setuju	15	37,5	37,5	100,0
Total	40	100,0	100,0	

Sumber : Hasil pengolahan data

Bentuk tanah cukup beralasan untuk dijadikan sebagai faktor yang perlu dipertimbangkan dalam memilih lokasi karena bentuk tanah akan berpengaruh terhadap bidang bangunan yang akan dibangun di atas lahan tersebut. Bentuk lahan akan menentukan apakah pembedangannya dapat dibagi secara merata dan menentukan pula kearah mana bangunan akan menghadap (Lusht, 1997). Selain itu bentuk lahan juga mempengaruhi jenis properti yang akan didirikan, apakah bentuk lahannya umum atau tidak biasa. Sebagai contohnya, lahan yang bentuknya unik atau berbentuk segitiga hanya akan cocok apabila di atasnya dibangun properti untuk rumah tinggal tapi tidak cocok digunakan bagi industri maupun bisnis komersial (Appraisal Institute, 2001).

Dalam perspektif kerjasama pemanfaatan aset daerah dengan pihak swasta, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta artinya perlu menginventarisir bentuk-bentuk aset tanah yang dimiliki. Aset tanah yang bentuknya paling diminati oleh kalangan pengembang swasta menjadi prioritas untuk dipromosikan program kerjasamanya.

5.3.3. Jenis Tanah

Tingkat persetujuan responden terhadap pernyataan bahwa jenis tanah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam memilih lokasi bisnis mencapai 60% dari total responden. Sebanyak 17% responden menyatakan sangat setuju dan sisanya menganggap bahwa hal tersebut tidak perlu dipertimbangkan (lihat Tabel 5.11).

Bagi para pengembang yang mendukung pernyataan ini bisa dipahami karena jenis tanah akan terkait dengan struktur fisik tanah dan kandungan-kandungan lain yang terdapat di dalamnya. Kondisi ini akan berpengaruh pada saat tanah akan diolah atau dibangun infrastruktur di atasnya. Jenis tanah yang karena struktur fisik dan kandungan di dalamnya tidak sesuai dengan spesifikasi yang dibutuhkan tentunya perlu dilakukan *treatment* khusus yang berefek pada biaya, misalnya biaya pengurukan, biaya penggemburan dan lainnya. Seperti diketahui, bahwa setiap biaya yang muncul dalam proses pembangunan sebuah properti akan berimbas pada harga jualnya (Djojodipuro,1992).

Tabel 5.11.
Jenis Tanah Sebagai Salah Satu Faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi

	Frekuensi	%	Valid %	Kumulatif %
Valid Tidak Setuju	9	22,5	22,5	22,5
Setuju	24	60,0	60,0	82,5
Sangat Setuju	7	17,5	17,5	100,0
Total	40	100,0	100,0	

Sumber : Hasil pengolahan data

Dalam perkembangan industri properti saat ini, dimana suatu proyek properti dimungkinkan untuk dikombinasikan dengan industri lain semisal agrobisnis. Pembangunan proyek properti dengan konsep seperti ini tentunya harus memperhitungkan jenis tanah yang memungkinkan tanaman dan tumbuhan dapat berkembang dengan subur. Selain itu pengembangan properti berwawasan lingkungan juga mensyaratkan rasio optimum antara lahan terbuka hijau dengan luasan bangunan, sehingga jenis tanah yang memungkinkan terciptanya penghijauan di kawasan tersebut menjadi mutlak untuk dipertimbangkan.

Aset tanah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sangat mungkin berada pada jenis tanah yang berbeda-beda. Untuk bisa mensiasatinya dalam rangka kerjasama, Pemerintah Daerah haruslah jeli melihat *target market* nya dalam hal ini para pengembang swasta. Jenis tanah seperti apa yang harus ditawarkan

kepada pengembang yang mana. Kendatipun termasuk faktor yang dipertimbangkan dalam memilih lokasi, tapi tidak semua pengembang menjadikan jenis tanah sebagai pertimbangan yang utama.

5.3.4. Topografi

Di samping tiga faktor yang telah diuraikan sebelumnya, topografi tanah termasuk dalam kategori faktor yang dipertimbangkan dalam memilih lokasi. Indikasi ini terlihat pada jawaban responden yang direpresentasikan dalam tabel 5.12.

Tabel 5.12.
Topografi Sebagai Salah Satu Faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi

	Frekuensi	%	Valid %	Kumulatif %
Valid Tidak Setuju	2	5,0	5,0	5,0
Setuju	27	67,5	67,5	72,5
Sangat Setuju	11	27,5	27,5	100,0
Total	40	100,0	100,0	

Sumber : Hasil pengolahan data

Meskipun tidak seluruh pengembang sepakat bahwa topografi penting untuk dipertimbangkan dalam memilih lokasi, namun demikian 67% lebih responden memandang hal tersebut perlu bahkan sangat perlu bagi 27,5% responden sisanya. Argumen tentang perlunya topografi dipertimbangkan dalam memilih lokasi didukung secara ilmiah oleh beberapa penulis buku yang berkaitan dengan properti antara lain Lusht, Wurtzbech & Miles serta Appraisal Institute. Areal yang ideal untuk permukiman adalah areal yang mampu menyajikan *setting* terbaik sehingga mudah dikembangkan, tidak banyak bermasalah dalam hal erosi dan drainase, mempunyai lensekap yang indah serta konturnya yang tidak parah yang akan mengakibatkan berkurangnya areal untuk rekreasi dan sulit perawatannya serta mahal biayanya (Lusht, 1997). Topografi yang jelek akan berdampak pada biaya. Karena lahan yang terlalu curam seringkali mengganggu konstruksi bangunan (Appraisal Institute, 2001). Selain itu lokasi yang berada di daerah yang menurun rawan terkena banjir apabila drainasenya tidak tertata

dengan baik dan perlu biaya yang tidak sedikit untuk memperbaikinya (Wurtzebach & Miles, 1991). Dengan kata lain topografi erat kaitannya dengan biaya yang tinggi karena alasan teknis, struktur maupun aspek lingkungan.

5.3.5. Harga Tanah

Faktor lainnya yang perlu untuk dipertimbangkan dalam memilih lokasi adalah harga tanahnya. Pendapat ini didukung oleh 57% responden penelitian yang sangat setuju menempatkan harga tanah sebagai pertimbangannya memilih lokasi. Hanya satu orang responden yang sangat tidak menyetujui pendapat ini sedangkan 40% sisanya berpendapat setuju seperti terlihat dalam Tabel 5.13.

Tabel 5.13.

Harga Tanah Sebagai Salah Satu Faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi

	Frekuensi	%	Valid %	Kumulatif %
Valid Sangat Tidak Setuju	1	2,5	2,5	2,5
Setuju	16	40,0	40,0	42,5
Sangat Setuju	23	57,5	57,5	100,0
Total	40	100,0	100,0	

Sumber : Hasil pengolahan data

Dalam industri properti, biaya pembebasan tanah termasuk salah satu komponen biaya terbesar dalam struktur biaya proyek pembangunan properti. Sebagai dampaknya, harga tanah akan mempengaruhi proses bisnis industri properti baik di hulu dan di hilir. Di hulu, berarti harga tanah akan berpengaruh terhadap jumlah modal yang harus disiapkan dalam proyek pembangunan. Di hilir, harga tanah akan mempengaruhi harga jual suatu produk properti. Tinggi rendahnya harga tanah di suatu lokasi akan mempengaruhi keputusan pengembang untuk menjalankan bisnis di lokasi tersebut. Harga juga bukanlah merupakan komponen yang berdiri sendiri. Harga merupakan fungsi dari karakteristik fisik lokasi, situasi pasar disekitarnya dan tingkat margin yang diharapkan penjual.

Dalam konteks kerjasama pemanfaatan aset dengan pihak swasta, harga tanah aset milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta akan mempengaruhi proporsi saham

Pemerintah Daerah dalam kerjasama tersebut. Semakin tinggi harga tanahnya, semakin banyak porsi saham Pemerintah Daerah dalam kerjasama dan sebaliknya. Besar kecilnya porsi saham dalam kerjasama tentunya akan berimbas pada jumlah bagi hasil yang akan diterima Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang telah menyerahkan tanahnya sebagai bentuk penyertaan modal. Oleh karenanya, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta harus melakukan valuasi terhadap aset tanahnya sebelum dikerjasamakan baik secara internal maupun menggunakan jasa lembaga penilai, demi menghindari kemungkinan terjadinya *under valued* oleh pihak swasta terhadap tanah yang dimiliki.

5.3.6. Penggunaan Tanah (Eksisting)

Tabel 5.14.

Penggunaan Tanah (Eksisting) Sebagai Salah Satu Faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi

	Frekuensi	%	Valid %	Kumulatif %
Valid Tidak Setuju	8	20,0	20,0	20,0
Setuju	23	57,5	57,5	77,5
Sangat Setuju	9	22,5	22,5	100,0
Total	40	100,0	100,0	

Sumber : Hasil pengolahan data

Mengacu pada tabel di atas, prosentase responden yang setuju bahwa penggunaan eksisting dari suatu lahan menjadi pertimbangan dalam memilih lokasi jauh lebih tinggi dibandingkan yang menolaknya. Bahkan 22,5% responden sangat setuju dengan hal tersebut. Kondisi ini bisa dipahami mengingat kondisi eksisting suatu lahan akan menentukan rencana apa yang akan dibuat untuk mengembangkan dan meningkatkan nilai tambah di lokasi tersebut.

Di lain sisi, penggunaan saat ini juga berdampak pada biaya maka wajar apabila pihak swasta *concern* terhadap efek biaya yang ditimbulkannya. Berbeda dengan lahan kosong, para pengembang harus memikirkan keputusan apa yang akan diambil terhadap lahan yang di atasnya telah berdiri bangunan-bangunan. Apakah pengembangan dilakukan cukup dengan mengembangkan yang sudah ada atautkah harus menghancurkan yang lama dan membangun yang baru (Wurtzebach &

Miles, 1991). Masing-masing keputusan memiliki resiko biaya sendiri-sendiri yang harus diperhitungkan matang.

Sebagian aset tanah yang dimiliki Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah dibangun sarana prasarana yang dibutuhkan unit organisasi dalam mendukung tugas pokok dan fungsinya baik dalam bentuk gedung kantor, gudang dan rumah tinggal. Namun demikian masih terdapat sisa lahan yang diperkirakan potensial untuk dimanfaatkan dan dikembangkan. Pihak swasta yang kelak menjadi mitra dalam kerjasama pemanfaatan aset ini seyogyanya arif dalam melihat berbagai kemungkinan pengembangan lahan tersebut dengan memperhitungkan tidak hanya biaya fisik namun juga ongkos sosialnya.

5.3.7. Aksesibilitas

Aksesibilitas diyakini termasuk salah satu faktor utama dalam menentukan lokasi. Hal ini dibuktikan bahwa tidak satupun responden yang berbeda pendapat tentang hal ini. Sebanyak 32,5% responden menyatakan persetujuannya dan sisanya bahkan sangat setuju menjadikan aksesibilitas sebagai salah satu faktor yang dipertimbangkan dalam memilih lokasi seperti terungkap dalam tabel berikut ini.

Tabel 5.15.

Aksesibilitas Sebagai Salah Satu Faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi

	Frekuensi	%	Valid %	Kumulatif %
Valid Setuju	13	32,5	32,5	32,5
Sangat Setuju	27	67,5	67,5	100,0
Total	40	100,0	100,0	

Sumber : Hasil pengolahan data

Aksesibilitas menjadi sangat dipertimbangkan karena dampaknya yang luas mencakup dimensi fisik, ekonomi, sosial dan lingkungan. Dalam kaitannya dengan nilai tanah, aksesibilitas dalam konteks jaraknya dengan pusat kota berbanding terbalik dengan nilai tanah. Artinya, semakin dekat suatu lokasi dengan pusat kota maka akan semakin tinggi nilai tanah di lokasi itu dan

sebaliknya (Lusht, 1997). Aksesibilitas yang memadai di suatu lokasi, dalam hal ini tingkat kedekatannya secara relatif dengan pusat-pusat aktivitas akan memberi rasa nyaman kepada masyarakat disekitar lokasi itu. Rasa nyaman yang dirasakan masyarakat akan membuat mereka betah bermukim disana dan menarik orang lain untuk ikut bermukim di lokasi tersebut. Dengan jumlah lahan yang terbatas, tingginya minat masyarakat untuk bermukim di lokasi tersebut akan secara otomatis menaikkan harga sewa disana dan kenaikan harga sewa akan mempengaruhi nilai tanah di lokasi permukiman tersebut. Logika inilah yang digambarkan Kenneth M. Lusht (1997) ketika mengutip pernyataan Richard M. Hurd saat menjelaskan hubungan antara aksesibilitas dengan nilai tanah.

Sedangkan dalam perspektif penggunaan lahan, hubungan antara aksesibilitas dengan penggunaan lahan dalam banyak kasus lebih terfokus pada sarana parkir yang memadai dalam suatu lokasi, kondisi jalan, lorong-lorong jalan, jalan penghubung, jalan raya dan jalan bebas hambatan (Appraisal Institute, 2001).

Aksesibilitas juga erat kaitannya dengan biaya transportasi. Aksesibilitas dalam konteks jarak dan waktu tempuh akan mempengaruhi besar kecilnya biaya transportasi yang dikeluarkan. Aksesibilitas yang terencana dengan baik akan memperpendek jarak dan mempersingkat waktu tempuh yang akhirnya akan menghemat biaya transportasi. Lokasi dengan biaya transportasi paling efisien akan lebih diminati baik oleh produsen maupun konsumen seperti telah dijelaskan oleh Von Thunen, Weber, Losch dan Christaller.

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang akan mengimplementasikan program kerjasama dengan pihak swasta harus menyediakan akses yang memadai bagi sejumlah aset tanahnya yang akan dikerjasamakan. Tidak harus selalu dalam bentuk fisik, tapi Pemerintah Daerah bisa saja membuat kebijakan yang terkait dengan aksesibilitas di sekitar lokasi asetnya dan pengerjaannya akan dilaksanakan oleh mitranya dalam kerjasama pemanfaatan aset daerah.

5.3.8. Ketersediaan Transportasi

Tersedianya transportasi publik di sekitar lokasi juga termasuk faktor yang dipertimbangkan dalam memilih lokasi. Hal ini tergambar dari jawaban responden yang mendukung pendapat ini seperti tampak dalam Tabel 5.16. Hanya satu responden yang memiliki pendapat berbeda. Selebihnya setuju bahkan 42,5% dari total responden menyatakan sangat setuju.

Tabel 5.16.

Ketersediaan Transportasi Sebagai Salah Satu Faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi

	Frekuensi	%	Valid %	Kumulatif %
Valid Tidak Setuju	1	2,5	2,5	2,4
Setuju	22	55,0	55,0	57,5
Sangat Setuju	17	42,5	42,5	100,0
Total	40	100,0	100,0	

Sumber : Hasil pengolahan data

Alat Transportasi merupakan kebutuhan vital masyarakat dalam mendukung aktivitasnya. Penyediaan transportasi publik oleh pemerintah maupun swasta akan sangat membantu masyarakat dan memudahkan mereka dalam mencapai suatu lokasi tertentu. Dalam konteks properti, sektor-sektor seperti industri, perdagangan dan permukiman sangat dipengaruhi oleh lokasi bandar udara, jalan bebas hambatan, transportasi publik dan penyediaan jalan raya (Appraisal Institute, 2001).

Transportasi publik perlu disediakan karena beberapa alasan *pertama*, tidak semua orang memiliki kendaraan pribadi. *Kedua*, karena tingginya harga BBM dan parahnya kemacetan lalu lintas membuat sebagian orang membatasi penggunaan kendaraan pribadinya dan beralih ke transportasi publik. *Ketiga*, transportasi publik perlu untuk membatasi jumlah kendaraan di jalan raya sehingga mengurangi kemacetan dan mengurangi kadar polusi. *Keempat*, adanya transportasi publik memungkinkan terjadinya interaksi sosial yang natural.

5.3.9. Kualitas Lingkungan

Aspek lingkungan ternyata dipastikan menjadi *concern* pihak swasta dalam memilih lokasi. Lebih dari 90% lebih responden setuju bahkan sangat setuju akan hal ini. Hanya satu orang responden yang memilih lokasi tanpa mempedulikan kualitas lingkungan disekitarnya seperti dicatat dalam tabel dibawah ini.

Tabel 5.17.

Kualitas Lingkungan Sebagai Salah Satu Faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi

	Frekuensi	%	Valid %	Kumulatif %
Valid Tidak Setuju	1	2,5	2,5	2,5
Setuju	26	65,0	65,0	67,5
Sangat Setuju	13	32,5	32,5	100,0
Total	40	100,0	100,0	

Sumber : Hasil pengolahan data

Tingginya perhatian terhadap aspek lingkungan sangat bisa dipahami karena ancaman bencana yang disebabkan oleh lingkungan yang tidak kondusif tidak hanya berakibat pada timbulnya biaya namun lebih dari itu bisa mencederai fisik manusia bahkan resiko kehilangan nyawa. Lazimnya insting manusia dimanapun akan senantiasa mencari lokasi yang nyaman, aman dan kondusif untuk dijadikan tempat tinggal dan bekerja. Lokasi-lokasi yang kotor, kumuh, bau, bising, rawan banjir, rawan gempa, rawan radiasi, rawan longsor, macet dan tercemar akan cenderung diupayakan untuk dihindari sepanjang terdapat alternatif lain yang memungkinkan di samping dukungan sumberdaya yang dimiliki.

Kualitas lingkungan dan peraturan perundangan terkait lingkungan juga bisa mempengaruhi nilai suatu lahan. Aspek lingkungan yang mempengaruhi nilai suatu lokasi antara lain iklim lokal, ketersediaan sumber air, pola drainase, kualitas udara, keberadaan habitat satwa tertentu, lokasi rawan gempa dan longsor serta kedekatan dengan aliran sungai, danau dan laut (Appraisal Institute, 2001).

Daerah resapan air ataupun daerah aliran sungai termasuk area yang dilarang untuk di bangun dan dihindari oleh banyak orang sehingga nilai tanah di lokasi

tersebut otomatis rendah. Lokasi dengan tiupan angin yang kencang berbahaya bagi permukiman namun bermanfaat bagi pabrik pengolahan BBM. Lokasi dengan terik matahari yang menyengat tidak disukai untuk bisnis eceran. Di daerah yang beriklim panas, sisi jalan raya yang teduh akan lebih disukai para pejalan kaki sehingga banyak orang yang berlalu lalang dan cocok sebagai tempat berjualan. Lokasi teduh ini akan mengundang banyak pedagang sehingga menaikkan harga sewa lahan dan nilai tanahnya.

Menyadari akan hal ini, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta seyogyanya telah melakukan pemetaan terhadap lokasi-lokasi aset yang dimiliki dikaitkan dengan isu lingkungan ini. Biro Perlengkapan dan BPMPKUD Provinsi DKI Jakarta harusnya sudah memiliki *database* lokasi aset mana saja yang rawan mengalami gangguan oleh faktor lingkungan dan mana yang relatif aman. Lokasi-lokasi aset yang aman kemudian direkomendasikan menjadi prioritas untuk dikerjasamakan.

5.3.10. Ketersediaan Jaringan Utilitas

Aspek berikutnya yang tidak luput dari perhatian pihak swasta dalam pemilihan lokasi adalah tersedianya jaringan utilitas berupa listrik, air dan telepon serta fasilitas lainnya. *Statement* ini diamini oleh seluruh responden tanpa terkecuali, bahkan 55% diantaranya sangat meyetujuinya.

Tabel 5.18.

Ketersediaan Jaringan Utilitas Sebagai Salah Satu Faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi

	Frekuensi	%	Valid %	Kumulatif %
Valid Setuju	18	45,0	45,0	45,0
Sangat Setuju	22	55,0	55,0	100,0
Total	40	100,0	100,0	

Sumber : Hasil pengolahan data

Ketersediaan jaringan utilitas sebagai sarana vital yang akan mendukung dan memberi kemudahan dalam menjalani aktivitas mutlak diperlukan. Perannya sebagai sumber energi jelas tidak tergantikan. Mahalnya biaya yang dikeluarkan

untuk membangun jaringan utilitas ini akan menyulitkan pihak swasta untuk mengadakannya sendiri. Adalah tanggungjawab pemerintah untuk menyediakan fasilitas-fasilitas standar yang berhubungan langsung dengan hajat hidup orang banyak. Selebihnya pihak swasta bisa melengkapinya secara terbatas pada areal yang dikelolanya.

Ketersediaan dan kelengkapan utilitas sangat mempengaruhi nilai suatu lahan. Semakin lengkap dan semakin tinggi kualitas utilitas termasuk koneksitasnya dengan sistem secara keseluruhan di suatu lokasi akan meningkatkan nilai lahannya. Bahkan biaya instalasi jaringan utilitas, pajak dan retribusi atas pemanfaatan utilitas di suatu lokasi juga mempengaruhi nilai lahan (Appraisal Institute, 2001).

Ditinjau dari sudut kerjasama pemanfaatan aset daerah, Pemerintah Daerah harus bisa memastikan bahwa aset-aset tanah yang dimilikinya berada pada lokasi yang telah memiliki jaringan utilitas standar. Pemerintah Daerah juga harus mengusahakan koordinasi dengan instansi pemerintah lainnya terkait pengembangan tanah aset Pemerintah Daerah dalam hal peningkatan konsumsi daya listrik, penambahan saluran sambungan telepon dan jaringan air bawah tanah. Bahkan dalam analisis HBU, penilaian tidak berhenti pada tersedianya jaringan utilitas namun juga perlu diperhatikan kualitas pelayanannya. Lokasi-lokasi yang telah memiliki jaringan utilitas namun sering mengalami gangguan atau kerusakan tentunya akan kurang diminati.

5.3.11. Kondisi Sosial

Dismping aspek-aspek fisik, apakah pihak swasta juga memperhatikan aspek sosial dalam memilih lokasi sebagai tempat aktivitasnya? Ketika hal tersebut dikonfirmasi kepada responden, 72% diantaranya menjawab setuju dan hanya 1 orang saja yang mengabaikan aspek sosial sebagai sebagai hal yang perlu dipertimbangkan seperti tampak dalam tabel 5.19.

Dukungan teoritis terhadap isu sosial ini juga datang dari Lusht dan Abdul Hamid. Menurut mereka, aspek demografi seperti besar populasi, tingkat usia, jumlah rumah tangga, jumlah angkatan kerja dan taraf pendidikan berhubungan erat dengan tingkat *supply* dan *demand* dalam industri properti (Abdul Hamid, 2002).

Tabel 5.19.

**Kondisi Sosial Sebagai Salah Satu Faktor yang
Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi**

	Frekuensi	%	Valid %	Kumulatif %
Valid Tidak Setuju	1	2,5	2,5	2,5
Setuju	29	72,5	72,5	75,0
Sangat Setuju	10	25,0	25,0	100,0
Total	40	100,0	100,0	

Sumber : Hasil pengolahan data

Hal senada juga diungkapkan Lusht yang mengedepankan masalah tingkat pendapatan, taraf pendidikan, rata-rata usia penghuni dan pekerjaannya sebagai hal terpenting yang berpengaruh secara signifikan dengan nilai suatu lokasi (Lusht, 1997).

Karakteristik demografi termasuk hal yang perlu dianalisis dalam membahas tentang studi pasar khususnya preferensi konsumen di suatu lokasi terkait dengan pembangunan permukiman dan pertokoan. Tingkat usia, status perkawinan, jenis kelamin, tingkat pendapatan, jumlah rumah tangga dan pendidikan. Analisis ini juga bisa memberikan indikasi mengenai ketersediaan angkatan kerja. Perubahan aspek demografi yang terlalu mencolok akan merubah kelayakan pembangunan sekarang ini dan masa yang akan datang (Wurtzebach & Miles, 1991).

Sudah merupakan tabiat setiap orang untuk hidup dan tinggal di lokasi yang memiliki nilai sosial yang positif sesuai dengan prinsip hidup yang diyakini. Setiap individu dan kelompok mendambakan berada dalam lingkungan sosial yang aman, tertib dan harmonis. Hanya dengan situasi yang kondusif sajalah kehidupan akan berjalan dengan normal baik untuk bermukim maupun untuk berusaha. Untuk membuktikan teori-teori tersebut di atas, penulis berupaya

mengeksplorasi hal-hal yang menjadi pertimbangan pihak swasta dalam memilih lokasi dikaitkan dengan kondisi sosialnya meliputi jumlah penduduk, tingkat kerawanan sosial, jumlah pengangguran dan taraf pendidikan masyarakat. Tiap responden diperkenankan untuk memilih lebih dari satu jawaban. Hasil eksplorasi tersebut seperti tercermin dalam Tabel 5.20 dibawah ini.

Dari 40 orang responden hanya 1 orang yang tidak memberikan jawaban karena menurutnya kondisi sosial bukanlah hal yang perlu dipertimbangkan dalam memilih lokasi. Terdapat 50% responden lainnya yang menjawab bahwa pertimbangan memilih lokasi berdasarkan tinjauan sosialnya hanya ditentukan oleh satu aspek tunggal saja. Sedangkan 32,5% responden merasa bahwa pertimbangan memilih lokasi berdasarkan tinjauan sosialnya merupakan kombinasi antara dua aspek sosial. Bahkan 15% responden berpendapat tidak hanya dua aspek melainkan tiga aspek sosial.

Tabel 5.20.

Aspek-Aspek Sosial yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi

Aspek Sosial	Frekuensi	%	Valid %	Kumulatif %
Pendidikan	3	7,5	7,7	7,7
Rawan Sosial	12	30,0	30,8	38,5
Jumlah Penduduk	5	12,5	12,8	51,3
Pengangguran & Rawan Sosial	3	7,5	7,7	59,0
Pendidikan & Rawan Sosial	2	5,0	5,1	64,1
Pendidikan & Jml Penduduk	2	5,0	5,1	69,2
Rawan Sosial & Jml Penduduk	6	15,0	15,4	84,6
Pengangguran, Pendidikan dan Rawan Sosial	2	5,0	5,1	89,7
Pengangguran, Jumlah Penduduk dan Rawan Sosial	1	2,5	2,6	92,3
Pendidikan, Jumlah Penduduk dan Rawan Sosial	3	7,5	7,7	100,0
Tidak Menjawab	1	2,5		
Total	40	100,0	100,0	

Sumber : Hasil pengolahan data

Dari 3 jenis jawaban yang diutarakan oleh responden, aspek kerawanan sosial, jumlah penduduk dan pendidikan mendominasi di masing-masing jawaban.

Hubungan antara ketiga aspek ini memang cukup erat satu sama lain dan saling mempengaruhi.

Tingkat kerawanan sosial menjadi isu utama yang menjadi kekhawatiran pihak swasta dalam memilih lokasi. Responden yang memilih satu aspek tunggal berkaitan dengan masalah sosial, 30% diantara menyatakan hal tersebut sebagai pertimbangan dalam memilih lokasi. Tingkat kerawanan sosial yang tinggi bisa dipicu oleh tingginya tingkat kepadatan penduduk dan rendahnya taraf pendidikan masyarakat. Jumlah penduduk yang terlalu padat berpotensi menimbulkan friksi yang lebih besar dibandingkan dengan daerah yang berpenduduk jarang. Rendahnya tingkat pendidikan masyarakat juga berpeluang untuk mendorong masyarakat menjadi mudah terprovokasi, cenderung bersifat anarkis dan mendahulukan emosi ketimbang diplomasi.

Di kota sebesar Jakarta, ancaman tindakan kriminal dan aksi anarkis menjadi momok menakutkan yang menghantui penduduknya. Pola interaksi masyarakat yang cenderung individualis membuat partisipasi masyarakat untuk saling menjaga dan mengawasi tidaklah terlalu tinggi. Oleh karenanya wajar apabila isu kerawanan sosial menjadi pertimbangan utama karena dampaknya yang tidak hanya menimbulkan resiko biaya tapi juga keselamatan jiwa. Dalam rangka menarik minat pihak swasta dalam menganalisis kondisi sosial untuk kepentingan kerjasama, maka Pemerintah Provinsi DKI Jakarta harus menyediakan informasi yang akurat terkait kondisi demografi maupun peta rawan sosial serta statistik tindak kriminal di lokasi aset yang akan dikerjasamakan.

Masih dalam tinjauan kondisi sosial, hal lain yang diduga memiliki kaitan dengan keputusan pihak swasta dalam memilih suatu lokasi adalah budaya dan kepercayaan yang diyakini. Budaya dan kepercayaan golongan etnis Cina yang meyakini fengshui memiliki pengaruh besar dalam proses pemilihan lokasi telah menjadi trend dalam industri properti di tanah air. Untuk membuktikan dugaan tersebut, penulis coba untuk menanyakan persetujuan responden tentang hal ini dan hasilnya adalah seperti tabel di bawah ini.

Tabel 5.21.

**Fengshui Sebagai Salah Satu Faktor yang
Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi**

	Frekuensi	%	Valid %	Kumulatif %
Valid Sangat Tidak Setuju	2	5,0	5,1	5,1
Tidak Setuju	14	35,0	35,9	41,0
Setuju	21	52,5	53,8	94,9
Sangat Setuju	2	5,0	5,1	100,0
Tidak Menjawab	1	2,5		
Total	40	100,0	100,0	

Sumber : Hasil pengolahan data

Berbeda dengan faktor-faktor lainnya yang diteliti, jawaban responden tentang masalah fengshui diwarnai dengan jawaban ekstrim baik yang setuju maupun yang menolaknya. Terdapat satu responden yang tidak memberikan pendapatnya mengenai hal ini. Sebanyak hampir 54% responden setuju untuk memasukkan fengshui sebagai hal yang dipertimbangkan dalam memilih lokasi. Sedangkan yang menolaknya ada sebanyak hampir 40%. Responden yang sangat setuju maupun yang sangat tidak setuju masing-masing diwakili oleh 2 orang.

Pendapat yang hampir berimbang ini dimungkinkan karena tidak semua pelaku bisnis properti familiar dengan fengshui. Metode yang mencoba menghubungkan antara tata letak suatu obyek dikaitkan dengan faktor keberuntungan (hoki) pemilikinya memang cukup fenomenal. Sampai saat ini pun metode ini masih terus dipelajari oleh banyak kalangan untuk diuji keakuratannya. Sepanjang dapat dibuktikan secara ilmiah, bukan tidak mungkin fengshui menjadi pertimbangan yang cukup diperhitungkan dalam memilih lokasi.

Terlepas dari budaya dan keyakinan etnis tertentu terkait faktor keberuntungan di suatu lokasi, tidak ada salahnya Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melakukan pemetaan terhadap aset-aset tanah miliknya berdasarkan fengshui. Hal ini dilakukan dalam rangka menarik perhatian para pengembang swasta yang 60% - 70% berlatar belakang etnis Cina untuk diajak melakukan kerjasama.

5.4. Analisis Faktor-Faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi Berdasarkan Tingkat Kepentingannya

Setelah mendapatkan konfirmasi tentang hal-hal yang menjadi pertimbangan dalam memilih suatu lokasi, selanjutnya penelitian diarahkan untuk mencari tahu faktor apa saja dari 11 faktor yang diteliti yang paling dipertimbangkan dalam memilih lokasi berdasarkan tingkat kepentingannya. Untuk itu penulis meminta kepada responden untuk membuat urutan tingkat kepentingan dari 11 faktor tersebut yang hasilnya adalah sebagaimana tabel berikut.

Tabel 5.22.
Faktor-Faktor yang Dianggap Paling Penting dalam Memilih Lokasi

	Frekuensi	%	Valid %	Kumulatif %
Valid Ukuran Tanah	5	12,5	12,5	12,5
Harga Tanah	10	25,0	25,0	37,5
Penggunaan Tanah	1	2,5	2,5	40,0
Aksesibilitas	24	60,0	60,0	100,0
Total	40	100,0	100,0	

Sumber : Hasil pengolahan data

Dari 11 faktor yang diteliti ternyata hanya 4 faktor saja yang dianggap responden paling penting untuk dipertimbangkan dalam memilih lokasi. Kesimpulan ini diperoleh dari jawaban responden yang memberikan skor paling tinggi/paling penting terhadap 4 faktor tersebut. Dari 4 faktor yang dianggap paling penting, faktor aksesibilitas berada pada urutan pertama. Aksesibilitas dipilih oleh 60% responden sebagai faktor yang paling penting diantara 3 faktor lainnya. Selanjutnya, faktor-faktor yang dianggap paling penting secara berurutan adalah harga tanah, ukuran dan tanah dan penggunaan eksisting tanah yang masing-masing dipilih oleh 25%, 12,5% dan 2,5% responden.

Aksesibilitas menjadi pilihan utama karena dimensi implikasinya yang luas meliputi aspek fisik, ekonomi, sosial dan lingkungan. Secara fisik, tersedianya aksesibilitas memungkinkan orang berpindah dari satu tempat ke tempat lain dengan mudah. Selain itu penyediaan sarana dan prasarana yang memadai dalam

mendukung infrastruktur akses akan membuat kota menjadi lebih hidup, tertata, tertib, indah dan nyaman. Lebih jauh lagi, dalam pembahasan tentang pembentukan dan pengembangan suatu kota, bahwa kota berkembang mengikuti pola jaringan jalan yang melaluinya karena akses tersebut akan seperti magnet yang menarik banyak orang untuk bermukim disekitarnya. Dalam konteks perkotaan lainnya, Kevin Lynch menandai sebuah kota ideal adalah kota yang dibayangkan seperti sebuah kawasan besar dimana setiap orang mendapatkan kemudahan dalam mengakses berbagai keperluannya baik dalam bentuk barang, jasa dan bersosialisasi dengan orang lain. Sebaliknya kota yang buruk ditandai dengan kemacetan lalu lintas, sulitnya mencapai tempat kerja, sekolah pasar, taman atau rumah sakit seperti yang sering dikeluhkan warga kota (Lynch, 1981).

Dilihat dari sudut ekonomi, aksesibilitas akan mempengaruhi nilai tanah yang ada disekitarnya. Sebagaimana diungkapkan sebelumnya, bahwa nilai lahan di suatu tempat bergantung pada harga sewa yang berlaku di tempat tersebut. Harga sewa ditentukan oleh dimana lokasinya berada. Lokasi yang diminati dipengaruhi oleh tingkat kenyamanan yang bisa diperoleh dan kenyamanan didapat dari kedekatannya dengan berbagai pusat kegiatan (Lusht 1997). Kalau ungkapan tersebut dipersingkat maka bisa dikatakan bahwa, karena:

Nilai lahan → Harga Sewa → Lokasi → Kenyamanan → Aksesibilitas (jaraknya)

Maka,

Nilai lahan → Aksesibilitas (jaraknya)

Tingginya nilai lahan akan menarik investor untuk menanamkan modalnya karena besarnya potensi *return* yang bisa diterimanya.

Masih dari sudut pandang ekonomi, aksesibilitas yang terencana akan memperpendek jarak serta mempersingkat waktu tempuh antara suatu tempat dengan tempat lainnya. Berarti akan terjadi penghematan baik tenaga, waktu dan biaya karena konsumsi BBM yang sedikit. Efisiensi ini akan menarik orang untuk mencari lokasi dengan akses yang terbaik. Selain itu munculnya permukiman di sekitar jalan raya dan jalan bebas hambatan akan menggerakkan sektor ekonomi di lokasi tersebut.

Dilihat dari perspektif sosial, penyediaan akses jalan bagi masyarakat memungkinkan terjadinya interaksi sosial yang alamiah. Orang bisa saling bersilaturahmi dengan mudah dan cepat. Selain itu jalan yang dibangun serta prasarana pendukung lainnya yang bisa dimanfaatkan oleh semua lapisan akan memenuhi rasa keadilan masyarakat. Penyediaan transportasi publik juga akan menyerap tenaga kerja baru dan mengurangi angka pengangguran. Akses jalan yang dipelihara dengan baik juga akan berimbang pada kenyamanan berkendara sekaligus mengurangi angka kecelakaan. Terpenuhinya rasa keadilan, menurunnya angka pengangguran dan berkurangnya angka kecelakaan akan memperkecil terjadinya friksi ditengah masyarakat dan merupakan indikasi positif terkendalinya tingkat kerawanan sosial. Tingkat kerawanan sosial yang rendah identik dengan rasa aman yang menjadi tujuan sebagian besar masyarakat dalam memilih lokasi.

Aksesibilitas juga berdampak pada sektor lingkungan. Aksesibilitas dalam konteks memperpendek jarak dan waktu tempuh ke berbagai tempat akan menurunkan konsumsi BBM yang berarti penghematan energi. Penyediaan sarana transportasi publik yang profesional sebagai salah satu aspek dalam kerangka aksesibilitas diharapkan akan mengurangi penggunaan kendaraan pribadi sehingga jumlah kendaraan di jalan raya akan menurun. Penurunan jumlah kendaraan erat kaitannya dengan berkurangnya polusi yang ditimbulkan oleh kendaraan baik polusi udara maupun kebisingannya. Lokasi dengan tingkat polusi dan kemacetan yang rendah akan memberikan kenyamanan bagi setiap individu maupun kelompok yang berada di dalamnya dan mereka rela berkorban untuk mendapatkannya.

Sedangkan ketiga aspek lainnya selain aksesibilitas termasuk faktor yang paling penting untuk dipertimbangkan dalam memilih lokasi karena ketiganya berimplikasi terhadap biaya. Bicara tentang biaya berarti bicara tentang seberapa besar modal yang harus disiapkan. Industri properti adalah industri padat modal. Hanya perusahaan yang memiliki modal memadai saja yang sanggup bertahan

dalam bisnis ini. Kendatipun dalam struktur permodalan perusahaan bisa saja mengandalkan kredit properti dari perbankan, namun rasio kredit dengan modal sendiri yang terlalu besar *gap* nya berpotensi menurunkan profitabilitas perusahaan akibat besarnya bunga kredit yang harus dibayarkan.

Ukuran tanah dan harganya menjadi penting untuk dipertimbangkan karena dua faktor ini menentukan berapa besarnya biaya pembebasan lahan yang harus dikeluarkan perusahaan yang merupakan salah satu komponen biaya terbesar dalam pembangunan proyek properti. Ukuran lahan yang terlalu luas atau terlalu sempit seringkali menjadi kendala bagi investor untuk membangun suatu kawasan. Tingginya harga tanah di Jakarta kerap menjadi penyebab gagalnya sebuah proyek properti.

Terbatasnya jumlah tanah yang terdapat di Jakarta membuat investor tidak memiliki banyak pilihan. Kalaupun ada pasti harganya selangit. Jika dimungkinkan, sedapat mungkin pengusaha tidak membeli tanah karena harganya yang tak terjangkau. Situasi ini sebenarnya merupakan peluang emas bagi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam mengusung program kerjasama aset daerah. Pemerintah Daerah hadir membawa aset tanahnya yang *idle* sebagai representasi penyertaan modal dalam kerjasama. Pengembang swasta tidak perlu mengeluarkan biaya untuk pembebasan lahan karena tanahnya telah disediakan Pemerintah Daerah. Kerjasama aset daerah sesungguhnya telah menjadi solusi yang menjembatani kepentingan pihak swasta dan pemerintah daerah.

Sementara itu penggunaan tanah saat ini terpilih menjadi faktor yang paling diperhitungkan karena faktor ini juga menimbulkan resiko biaya. Keberadaan infrastruktur yang terdapat di atas lahan yang akan dikembangkan mempengaruhi rencana pengembangannya. Keputusan untuk mempertahankan bangunan lama atau membuat bangunan baru sama-sama membutuhkan biaya yang tidak sedikit. Jika keputusannya mempertahankan bangunan yang lama berarti perlu biaya untuk perbaikan baik struktur, desain dan fasilitas pendukungnya agar menyesuaikan dengan konsep baru yang akan dikembangkan. Akan tetapi bila

diputuskan untuk membangun bangunan baru seluruhnya, berarti biaya yang perlu disiapkan tidak hanya biaya untuk meratakan bangunan namun juga biaya untuk merelokasi bangunan lama ke tempat yang baru.

Jika di analisis lebih jauh, terpilihnya 4 faktor yang dianggap paling penting dalam memilih lokasi dapat dilihat berdasarkan sektor properti yang menjadi *core business* perusahaan responden seperti ditunjukkan tabel berikut.

Tabel 5.23.

Tabulasi Silang Antara Faktor-Faktor yang di Anggap Paling Penting dalam Memilih Lokasi dengan Sektor Properti Responden

		Faktor paling penting dalam memilih lokasi				Total
		Ukuran Tanah	Harga Tanah	Penggunaan Eksisting	Aksesibilitas	
Sektor Properti	Apartemen	1	1		2	4
	Gedung Kantor	1	4		8	13
	Kaw. Industri & Rekreasi				2	2
	Perumahan	1	5		11	17
	Pusat Perbelanjaan	2		1		3
	Ruko/Rukan				1	1
Total		5	10	1	24	40

Sumber : Hasil pengolahan data

Berdasarkan tabel di atas, 60% responden pengembang swasta memilih aksesibilitas sebagai faktor paling penting dalam memilih lokasi. Kecuali pengembang yang bergerak di sektor *shopping center*, para pengembang lainnya rata-rata lebih dari separuhnya berpendapat hal yang sama. Dapat dipahami mengapa pengembang di sektor perkantoran dan perumahan 60% lebih memandang aksesibilitas sebagai prioritas. Secara umum, hal mendasar yang menjadi pertimbangan orang untuk memilih permukiman adalah rasa aman dan nyaman. Salah satu faktor yang terkait dengan rasa nyaman adalah ketersediaan akses yang memadai. Aksesibilitas dalam konteks ketersediaan sarana jalan, sarana transportasi dan fasilitas pendukung lainnya sangat mempengaruhi kenyamanan penghuni suatu permukiman. Tidak hanya sekedar tersedia namun

kualitas untuk setiap fasilitas tersebut juga berpengaruh terhadap kenyamanannya. Fasilitas jalan yang rusak menimbulkan kemacetan dan membuat orang khawatir akan keselamatannya sehingga berusaha mencari jalur alternatif lain yang lebih jauh. Layanan sarana transportasi yang buruk menyebabkan pengguna sering kehilangan banyak waktu akibat ketidakpastian jadwal. Armada angkutan yang terbatas seringkali memaksa penumpang untuk saling berdesakan dan rawan akan tindakan kriminal maupun pelecehan. Minimnya sarana trotoar dan pedestrian bagi pejalan kaki maupun halte bis serta jembatan penyeberangan bagi para pengguna angkutan umum membuat mereka berjalan dan menunggu kendaraan umum di tepi jalan ataupun menyeberang jalan sembarangan sehingga membahayakan pengguna jalan lainnya. Terbatasnya lahan parkir yang tersedia di pusat-pusat kegiatan membuat kendaraan di parkir di tempat yang tidak semestinya sehingga berpotensi menimbulkan kemacetan baru dan memicu terjadinya tindakan kriminal. Dengan kata lain permukiman yang sulit dijangkau dari tempat aktivitasnya karena terlalu jauh maupun terlalu lama mencapainya akibat aksesibilitas yang buruk dan kualitas penyediaan fasilitas yang rendah akan dihindari oleh para pemukim.

Begitu pula halnya dengan lokasi perkantoran. Aktivitas bisnis yang sangat memperhitungkan waktu mutlak membutuhkan aksesibilitas yang memadai yang akan memberikan efisiensi. Bayangkan berapa kerugian yang akan di derita karena gagal melakukan transaksi bisnis akibat adanya gangguan aksesibilitas seperti kemacetan, jembatan rusak, jalan yang sempit, sarana transportasi terbatas maupun kesulitan memperoleh lahan parkir. Kondisi aksesibilitas yang tidak memadai akan menyulitkan terjadinya transaksi bisnis dan membuat frustrasi para karyawan menuju kantornya. Perjalanan menuju dan pulang dari kantor menjadi rutinitas yang melelahkan dan membuat stres. Karenanya tidak heran apabila sejumlah perusahaan bonafid berani melakukan investasi besar dengan menyewa atau mendirikan kantor di lokasi-lokasi strategis yang menjamin kemudahan dalam hal aksesibilitas. Lokasi kantor yang mudah di jangkau akan sangat menguntungkan baik sebagai *meeting point* maupun upaya menjaga stabilitas

kinerja karyawan yang berdampak pada kinerja perusahaan. Bisa dikatakan bahwa aksesibilitas berbanding lurus dengan profitabilitas dan kinerja perusahaan.

Kondisi ini juga diamini oleh pengembang di sektor industri dimana kelayakan akses menjadi krusial karena akan berefek kepada biaya operasional. Ketersediaan akses yang memadai baik untuk memperoleh bahan baku, menyimpan dan mendistribusikan barang jadi penting karena akan menimbulkan efisiensi biaya. Lokasi industri yang dilengkapi akses yang mudah di jangkau pasar dan sumber bahan baku dengan kualitas fasilitas jalan yang mendukung akan menurunkan konsumsi BBM dan biaya pemeliharaan angkutan. Kemampuan untuk menekan biaya operasional akan berdampak pada penetapan harga pokok produksi menjadi lebih rendah. Harga pokok produksi yang rendah otomatis akan menurunkan harga jual sehingga perusahaan memiliki daya saing dalam industri. Dengan kata lain aksesibilitas yang baik akan meningkatkan daya saing industri.

Sedangkan bagi pengembang di sektor jasa pariwisata dan rekreasi, alasan pemilihan aksesibilitas sebagai faktor utama memilih lokasi karena memang rekreasi ide dasarnya adalah memberikan *pleasure*. Sebuah kawasan rekreasi idealnya mampu mempertahankan *mood* pengunjung agar bisa merasa betah dan melepaskan segala bentuk kepenatan di kawasan tersebut. Semakin nyaman pengunjung di kawasan rekreasi semakin panjang waktu yang dihabiskan di dalamnya dan semakin besar pemasukan bagi pengelola kawasan rekreasi yang menjajikan berbagai bentuk fasilitas dan kesenangan. Bagaimana mungkin kenyamanan dan kesenangan bisa di peroleh jika untuk mencapai kawasan tersebut harus melalui jalan yang sempit, macet dan rusak di beberapa bagiannya. Lebih lagi jika tidak tersedia sarana transportasi yang menjadi alternatif bagi calon pengunjung. Terbatasnya lahan parkir juga semakin mempersulit pengunjung untuk menyimpan kendaraan yang mereka bawa. Aksesibilitas yang buruk di kawasan rekreasi akan berdampak pada berkurangnya waktu pengunjung untuk menikmati kawasan rekreasi akibat waktu yang terbuang karena macet maupun akses yang terbatas. Di lain pihak kondisi tersebut justru membuat pengunjung tidak nyaman, stres dan berpotensi mengurangi pemasukan bagi

pengelola kawasan rekreasi. Bisa disimpulkan bahwa aksesibilitas yang memudahkan pengunjung menuju kawasan rekreasi akan meningkatkan kenyamanan mereka berekreasi yang pada akhirnya akan meningkatkan pemasukan bagi pengelola kawasan.

Perilaku berbeda ditunjukkan oleh para pengembang di sektor *shopping center* yang cenderung lebih memprioritaskan ukuran tanah dan penggunaan tanah sekarang dibandingkan aksesibilitasnya. Ukuran tanah sangat terkait dengan seberapa banyak ruang yang dapat dibangun dan disewakan kepada para pedagang untuk berusaha. Ukuran tanah juga penting dipertimbangkan untuk penyediaan berbagai fasilitas yang dibutuhkan oleh suatu pusat perbelanjaan antara lain lahan parkir, fasos/fasum maupun pengembangan usaha lainnya. Ukuran juga bisa menjadi simbol bonafiditas dalam konteks pemasaran di sektor ini. Ukuran tanah yang ideal bagi mereka akan memberikan potensi keuntungan yang optimal. Daya tarik pusat-pusat perbelanjaan akan kelengkapan dan variasi komoditi serta iming-iming diskon maupun suasana berbelanja yang nyaman dianggap lebih dari cukup untuk menyedot pengunjung untuk hadir tanpa harus terlalu memperhitungkan aksesibilitas di sekitarnya. Terlebih lagi tidak banyak lokasi di Jakarta ini yang masih tersedia dengan aksesibilitas yang memadai. Kemacetan dan sarana transportasi yang seadanya adalah hal biasa yang tidak bisa ditawar lagi. Artinya bagi para pengembang di sektor ini, situasi kota Jakarta dengan tingkat kepadatan kendaraan yang tidak sebanding dengan panjang ruas jalan serta sistem transportasi yang belum sempurna sudah pasti akan menurunkan kualitas aksesibilitas suatu lokasi. Karena kendatipun sebuah pusat pebelanjaan terletak di lokasi dengan aksesibilitas yang memadai dalam konteks ketersediaan sarana dan fasilitas yang mendukung serta kedekatan jarak namun untuk menjangkanya memerlukan waktu yang tidak sebentar.

5.5. Pengelompokkan Responden Berdasarkan Faktor-Faktor yang Dianggap Paling Penting dalam Memilih Lokasi

Dalam tahap ini penulis akan melihat perilaku responden dengan cara mengelompokkannya berdasarkan 4 faktor yang dianggap paling penting dalam

menentukan lokasi. Dengan menggunakan teknik analisis Cluster diperoleh hasil pengelompokan seperti dijelaskan dalam tabel 5.24.

Terbentuk 3 kelompok responden yang berbeda terkait dengan faktor-faktor yang dianggap paling penting dalam memilih lokasi. Masing-masing kelompok memiliki perilaku dan karakteristik yang bisa jadi berbeda terhadap 4 faktor yang dianggap paling penting dalam memilih lokasi. Berhubung Kelompok 2 hanya diwakili satu orang responden saja maka dalam penelitian ini diabaikan, selanjutnya kelompok responden hanya terbagi dalam dua kelompok besar yang di beri nama Kelompok A dan Kelompok B.

Tabel 5.24.

**Pengelompokan Responden Berdasarkan Faktor-Faktor yang
Dianggap Paling Penting Dalam Memilih Lokasi**

	Frekuensi	%	Valid %	Kumulatif %
Valid Kelompok 1	18	45,0	45,0	45,0
Kelompok 2	1	2,5	2,5	47,5
Kelompok 3	21	52,5	52,5	100,0
Total	40	100,0	100,0	

Sumber : Hasil pengolahan data

Selanjutnya untuk mengetahui perbedaan masing-masing kelompok terhadap faktor-faktor yang dianggap paling penting menentukan lokasi dilakukan uji Anova yang hasilnya adalah seperti tabel berikut.

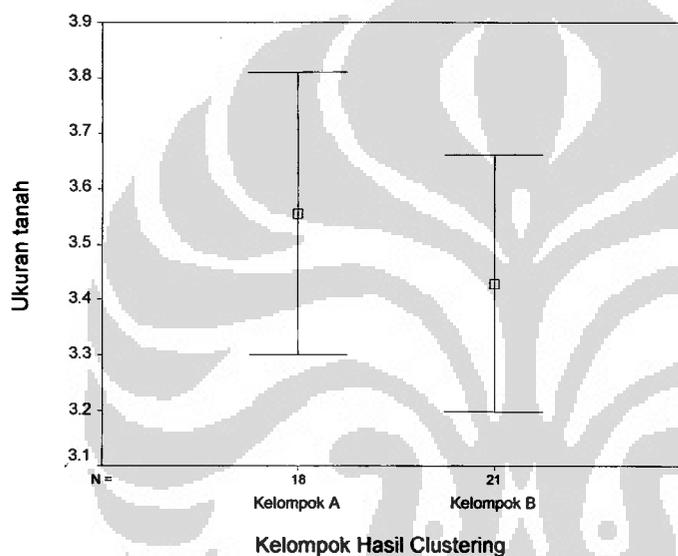
Tabel 5.25.

Anova

	Cluster		Error		F	Sig.
	Mean Square	df	Mean Square	df		
Ukuran Tanah	.194	2	.259	37	.748	.480
Harga Tanah	4.896	2	.167	37	29.302	.000
Penggunaan Tanah (eksisting)	3.761	2	.255	37	14.723	.000
Aksesibilitas	.261	2	.223	37	1.168	.322

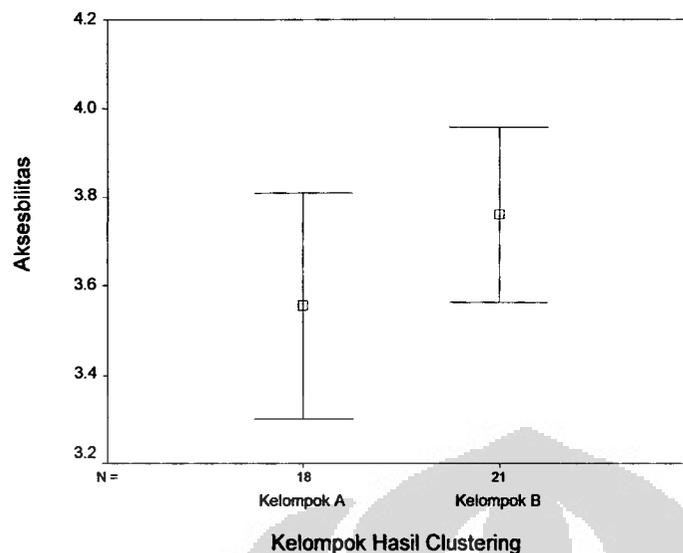
Sumber : Hasil pengolahan data

Berdasarkan tabel di atas tampak bahwa dengan tingkat signifikansi 5%, terdapat perbedaan signifikan antar dua kelompok terutama dalam faktor harga tanah dan faktor penggunaan tanah (eksisting). Hal ini dapat dibuktikan dengan membandingkan nilai sig. pada tabel dengan tingkat signifikansinya. Karena nilai sig. pada tabel untuk harga tanah dan penggunaan tanah (eksisting) kurang dari tingkat signifikansinya ($p < 0,05$), maka terjadi perbedaan signifikan antar dua kelompok terhadap kedua faktor tersebut. Perbedaan di maksud akan semakin jelas terlihat dengan memperhatikan beberapa gambar grafik berikut ini.



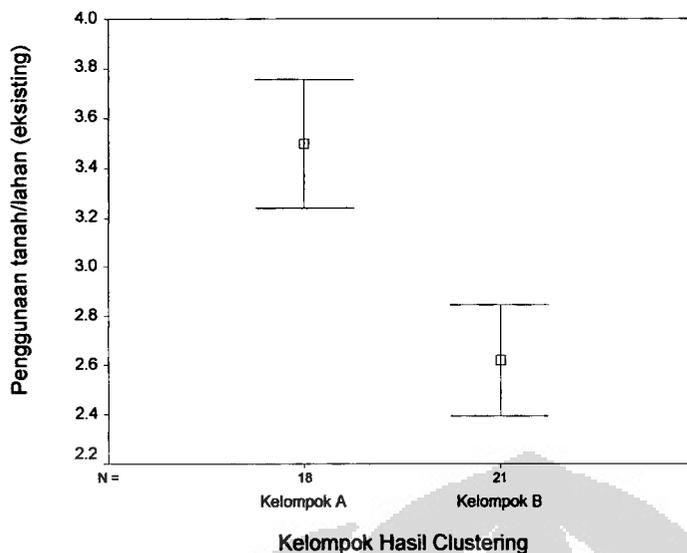
Gambar 5.4. Grafik *Mean* interval masing-masing kelompok hasil *clustering* berdasarkan ukuran tanah

Dengan menggunakan *confidence interval* 95% tampak bahwa terjadi perpotongan *mean* interval baik kelompok A dan kelompok B terhadap ukuran tanah. Artinya tidak terjadi perbedaan yang signifikan baik oleh kelompok A maupun kelompok B dalam memandang ukuran tanah sebagai hal yang paling dipertimbangkan dalam menentukan lokasi. Begitu pula halnya dengan faktor aksesibilitas. Dengan ukuran yang sama masing-masing kelompok memiliki kecenderungan yang sama dalam menilai aksesibilitas sebagai hal yang paling dipertimbangkan dalam menentukan lokasi. Hal ini dibuktikan dengan terjadinya irisan *mean* interval oleh kedua kelompok seperti ditunjukkan dalam gambar dibawah ini.



Gambar 5.5. Grafik *Mean* interval masing-masing kelompok hasil *clustering* berdasarkan aksesibilitas

Akan tetapi perilaku berbeda ditunjukkan masing-masing kelompok ketika memandang harga tanah dan penggunaan tanah saat ini sebagai faktor yang paling dipertimbangkan dalam memilih lokasi. Masing-masing kelompok memiliki perbedaan yang signifikan terhadap kedua faktor tersebut ditandai dengan *mean* interval masing-masing kelompok yang tidak saling berpotongan. Meskipun kedua faktor tersebut merupakan faktor penting dipertimbangkan dalam memilih lokasi, namun kelompok A cenderung lebih memperhatikan penggunaan tanah saat ini dibandingkan harga tanahnya. *Mean* interval kelompok A dalam hal penggunaan tanah saat ini sebagai hal yang paling dipertimbangkan dalam memilih lokasi berada di atas *mean* interval kelompok B seperti terlihat dalam gambar berikut ini.

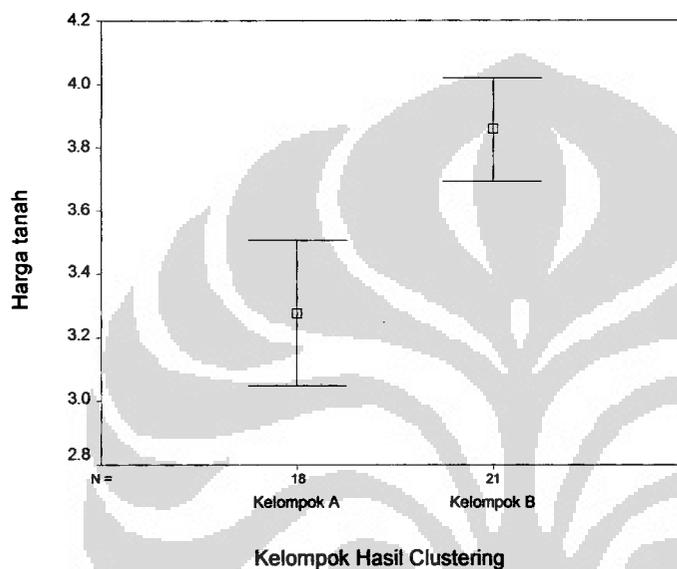


Gambar 5.6. Grafik *Mean* interval masing-masing kelompok hasil *clustering* berdasarkan penggunaan tanah saat ini (eksisting)

Keadaan sebaliknya ditunjukkan ketika masing-masing kelompok menilai harga tanah sebagai hal yang paling dipertimbangkan dalam memilih lokasi. Kendatipun penggunaan tanah saat ini penting untuk dipertimbangkan namun bagi kelompok B hal tersebut tidak sepenting harga tanah. Hal ini bisa di lihat dari gambar 5.7 dimana *mean* interval kelompok B untuk harga tanah berada di atas *mean* interval kelompok A.

Untuk menganalisis hal ini, penulis akan menggunakan pendekatan kerjasama pemanfaatan aset daerah. Terjadinya perbedaan perilaku terhadap dua faktor tersebut dalam konteks kerjasama cukup bisa dipahami. Bagi kelompok yang sangat memperhatikan harga tanah sekali lagi karena harga tanah akan menentukan berapa besar porsi saham yang dimiliki Pemerintah Daerah atas penyertaan modal dalam bentuk tanah yang disetorkannya dalam rangka kerjasama dengan pihak swasta. Tinggi rendahnya harga tanah akan mempengaruhi besar kecilnya porsi saham yang dimiliki Pemerintah Daerah. Besar kecilnya saham Pemerintah Daerah akan menentukan jumlah bagi hasil yang akan diterima oleh Pemerintah Daerah. Tingginya porsi saham Pemerintah Daerah menyebabkan tingginya nilai bagi hasil yang harus disetorkan oleh pihak swasta kepada Pemerintah Daerah. Dan tingginya nilai bagi hasil yang harus

disetorkan akan mempengaruhi jangka waktu *cost recovery* atas seluruh biaya yang akan dikeluarkan dalam proses pembangunan infrastrukturnya hingga mencapai titik impas (*Break Even Point*). Semakin lama jangka waktu yang dibutuhkan untuk mencapai BEP berarti semakin kecil *return* yang akan diterima pihak swasta karena program kerjasama memiliki batas waktu tertentu sesuai kesepakatan.



Gambar 5.7. Grafik *Mean* interval masing-masing kelompok hasil *clustering* berdasarkan harga tanah

Sedangkan kelompok responden yang cenderung memperhatikan faktor penggunaan tanah (eksisting) ketimbang harga tanah disebabkan pertimbangan biaya yang harus ditanggungnya dalam proses kerjasama yang dilakukan bersama Pemerintah Daerah. Bagi mereka berapapun harga tanah tidak menjadi persoalan karena toh mereka tidak mengeluarkan sepeser pun investasinya untuk pengadaaan/pembebasan lahan. Lahan sepenuhnya disediakan oleh Pemerintah Daerah. Namun yang menjadi *concern* mereka adalah *initial outlay* yang harus mereka keluarkan untuk meng-*up grade* lahan Pemerintah Daerah yang di atasnya telah berdiri bangunan dan sarana lainnya. Jika pengembang memutuskan untuk menghapus seluruh bangunan lama artinya pengembang harus mempersiapkan dana untuk biaya sewa gedung sementara bagi unit organisasi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang terpaksa pindah karena gedung kantor mereka akan diratakan

dengan tanah. Yang termasuk biaya relokasi ini antara lain biaya sewa kantor sampai dengan gedung baru selesai dibangun, biaya evakuasi pegawai berikut fasilitas kantor lainnya, dan lain sebagainya. Belum lagi jika di atas lahan tersebut terdapat masyarakat yang bermukim secara liar. Untuk mengusirnya dibutuhkan tenaga dan biaya yang tidak sedikit. Besarnya biaya yang harus disiapkan inilah yang membuat sebagian responden khawatir karena akan mempengaruhi struktur permodalan yang berimbas pada profitabilitas usahanya.

Selain 11 faktor lokasi yang diteliti, penulis juga menanyakan variabel lain terkait lokasi yang menjadi pertimbangan responden dalam memilih lokasi. Berdasarkan jawaban mereka faktor lainnya antara lain Koefisien Luas Bangunan (KLB) dan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) termasuk batas ketinggian yang diijinkan oleh Pemerintah Daerah. Selain itu ada juga yang mempermasalahkan tentang Rencana Tata Ruang Wilayah/Kota (RTRW/K) yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah untuk melihat pola peruntukan dan pengembangan wilayah yang direncanakan. Di samping hal-hal tersebut, faktor kompetitor dan kondisi bisnis eksisting di sekitar lokasi juga tidak luput dari perhatian pihak swasta dalam memilih lokasi.

5.6. Lokasi Aset yang Diminati

Untuk menjawab masalah penelitian yang menyangkut lokasi mana yang diminati pihak swasta untuk dikerjasamakan dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, penulis melakukan pengamatan terhadap 3 lokasi yang diteliti melalui dua pendekatan, yaitu pendekatan minat pihak swasta terhadap suatu lokasi aset berdasarkan masing-masing faktor yang diteliti serta pendekatan minat pihak swasta terhadap suatu lokasi aset secara umum.

Minat pihak swasta terhadap lokasi aset berdasarkan masing-masing faktor adalah seperti terlihat dalam tabel berikut ini.

Tabel 5.26.

**Peminatan Lokasi Aset Berdasarkan Faktor-Faktor
yang Dipertimbangkan Dalam Memilih Lokasi**

Faktor	Lokasi I			Lokasi II			Lokasi III			Missing System / %
	Frek	% / Valid %	Kum %	Frek	% / Valid %	Kum %	Frek	% / Valid %	Kum %	
Ukuran Tanah	22	55,0/55,0	55,0	14	35,0/35,0	90,0	4	10,0/10,0	100,0	
Jenis Tanah	6	15,0/19,4	19,4	5	12,5/16,1	35,5	20	50,0/64,5	100,0	9 / 22,5
Harga Tanah	19	47,5/48,7	48,7	13	32,5/33,3	82,1	7	17,5/17,9	100,0	1 / 2,5
Penggunaan Tanah	13	32,5/40,6	40,6	6	15,0/18,8	59,4	13	32,5/40,6	100,0	8 / 20,0
Aksesibilitas	29	72,5/72,5	72,5	7	17,5/17,5	90,0	4	10,0/10,0	100,0	
Sarana Transportasi	32	80,0/82,1	82,1	4	10,0/10,3	92,3	3	7,5/7,7	100,0	1 / 2,5
Kualitas Lingkungan	19	47,5/48,7	48,7	4	10,0/10,3	59,0	16	40,0/41,0	100,0	1 / 2,5

Sumber : Hasil pengolahan data

Missing system muncul dalam perhitungan di atas dikarenakan responden tidak memilih satu pun lokasi yang diminati. Responden tidak memilih sebab mereka tidak sepakat bahwa faktor-faktor tersebut bukanlah hal yang perlu dipertimbangkan dalam memilih lokasi. Sehingga mereka merasa tidak perlu menentukan minatnya terhadap salah satu lokasi aset berdasarkan faktor yang menurut mereka tidak ada kaitannya dengan pemilihan lokasi.

Ketersediaan utilitas berupa jaringan listrik, air dan telepon merupakan fasilitas standar yang tidak membedakan lokasi satu dengan lainnya. Sedangkan peminatan responden terhadap ketiga lokasi ditinjau dari bentuk tanahnya yang persegi dan topografinya yang datar adalah seperti tabel 5.27 dibawah ini.

Sama seperti tabel sebelumnya, dalam tabel tersebut masih muncul *missing system* karena alasan yang serupa. Berdasarkan tabel di atas, rata-rata di atas 70% responden menyatakan minatnya terhadap lokasi aset yang ditawarkan ditinjau dari bentuk tanah dan topografinya. Bentuk tanah yang persegi cenderung memudahkan pengembang baik dalam melakukan pembedaan maupun optimalisasi penggunaan lahannya. Sedangkan topografi yang datar akan

menghemat biaya serta terhindar dari kemungkinan tertahannya air di satu titik tertentu.

Tabel 5.27.

Peminatan Responden di Ketiga Lokasi Aset Berdasarkan Bentuk Tanah dan Topografinya

Peminatan	Bentuk Tanah				Topografi			
	Frek	%	Valid %	Kum %	Frek	%	Valid %	Kum %
Tidak Berminat	4	10,0	10,8	10,8	3	7,5	7,9	7,9
Berminat	27	67,5	73,0	83,8	33	82,5	86,8	94,7
Sangat Berminat	6	15,0	16,2	100,0	2	5,0	5,3	100,0
Missing System	3	7,5			2	5,0		

Sumber : Hasil pengolahan data

Kalau kita perhatikan tabel 5.26, terdapat perbedaan minat responden terhadap ketiga lokasi berdasarkan faktor-faktor yang diteliti. Lokasi I diminati oleh sebagian besar responden karena ukuran tanahnya, harganya, aksesibilitasnya, sarana transportasi dan kualitas lingkungannya. Akan tetapi tidak demikian jika ditinjau dari jenis tanah dan penggunaan tanah saat ini. Responden *prefer* memilih lokasi III karena jenis tanah darat mungkin lebih mudah dan lebih murah dalam proses konstruksinya. Sedangkan dalam hal penggunaan tanah eksisting, responden membagi minatnya sama besar di lokasi I dan lokasi III. Jika dilihat dari ukuran tanah dan harganya serta aksesibilitasnya, lokasi II lebih diminati dibandingkan lokasi III. Namun kondisi sebaliknya apabila kita memperhatikan faktor lingkungan dan penggunaan lahan saat ini. Berdasarkan kedua faktor ini responden justru cenderung memilih lokasi III dibandingkan lokasi II.

Pendekatan berdasarkan faktor menghasilkan minat yang berbeda-beda terhadap suatu lokasi. Agar tidak terjadi bias dalam menentukan lokasi mana yang akan dipilih, penulis mendekatinya dengan menanyakan minat responden terhadap lokasi secara umum yang merupakan kombinasi dari berbagai faktor. Pendekatan ini diharapkan bisa menjadi kesimpulan tentang minat responden terhadap tiga

lokasi aset yang ditawarkan. Adapun hasil pengamatannya adalah sebagaimana tabel berikut.

Tabel 5.28.
Minat Responden Secara Umum

	Frekuensi	%	Valid %	Kumulatif %
Valid Lokasi I	26	65,0	65,0	65,0
Lokasi II	6	15,0	15,0	80,0
Lokasi III	8	20,0	20,0	100,0
Total	40	100,0	100,0	

Sumber : Hasil pengolahan data

Mengacu pada tabel di atas tampak jelas bahwa secara umum 65% responden cenderung menjatuhkan pilihannya pada lokasi I sebagai lokasi yang paling diminati dibandingkan dengan dua lokasi lainnya. Selanjutnya minat responden menetapkan lokasi III sebagai pilihan berikutnya baru terakhir pada lokasi II. Artinya berdasarkan seluruh faktor yang diamati, sebagian besar responden sepakat untuk memilih lokasi I sebagai lokasi aset yang paling diminati untuk dikerjasamakan.

Jika di tinjau dengan lebih seksama peminatan responden terhadap masing-masing lokasi secara umum dapat dibedakan menurut sektor properti perusahaan sebagaimana ditunjukkan dalam tabel 5.29.

Tabel ini memberikan isyarat bahwa lokasi I di pilih oleh sebagian besar responden dari berbagai macam sektor properti. Sebanyak 70% responden yang bergerak di sektor perkantoran setuju untuk menjadikan lokasi I sebagai pilihannya. Begitu pula pengembang sektor perumahan/apartemen, pusat perbelanjaan/mall bahkan sektor industri dan rekreasi. Keunggulan aksesibilitas yang dimiliki lokasi I diduga kuat menjadi penyebab terpilihnya lokasi tersebut sebagai lokasi yang paling diminati. Dari 7 sektor properti yang diamati, hanya pengembang di sektor ruko/rukan yang tidak memilih lokasi I sebagai lokasi yang diminati. Kedekatan lokasi II dengan perumahan elit dan kawasan bisnis Kelapa Gading sangat mungkin menjadi penyebabnya. Lokasi III merupakan lokasi yang

cukup diminati setelah lokasi I. Lokasi ini di pilih oleh sekitar 30% pengembang yang bergerak di sektor perumahan. Lokasi III yang suasananya tidak terlalu bising, letaknya dekat dengan pusat perbelanjaan, sarana pendidikan dan terminal/stasiun kendaraan umum memang cocok untuk dijadikan permukiman. Pengembang gedung perkantoran dan apartemen juga tertarik dengan lokasi ini. Karenanya aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta ini sekarang sebagian di sewa oleh beberapa perusahaan untuk dijadikan kantor.

Tabel 5.29.

Tabulasi Silang Antara Sektor Properti dengan Minat Responden Secara Umum

		Minat Responden Secara Umum			Total
		Lokasi I	Lokasi II	Lokasi III	
Sektor Properti	Apartemen	2	1	1	4
	Gedung Kantor	9	2	2	13
	Kaw. Industri & Rekreasi	2			2
	Perumahan	11	1	5	17
	Pusat Perbelanjaan	2	1		3
	Ruko/Rukan		1		
Total		26	6	8	40

Sumber : Hasil pengolahan data

Selanjutnya, apakah kesimpulan memilih lokasi I sebagai lokasi yang paling diminati juga bisa dibuktikan melalui pengelompokan responden yang pernah terbentuk berdasarkan faktor-faktor yang dianggap paling penting dalam pertimbangan memilih lokasi? Untuk mengetahui jawabannya, penulis mencoba menghubungkan antara kelompok responden yang terbentuk berdasarkan faktor-faktor yang dianggap paling penting dalam menentukan lokasi dengan minat responden terhadap suatu lokasi secara umum. Dengan menggunakan teknik tabulasi silang (*crosstab*) diperoleh hasil seperti tabel dibawah ini.

Tabel 5.30.

**Tabulasi Silang Antara Kelompok Hasil Clustering
dengan Minat Responden Secara Umum**

		Minat Responden Secara Umum			Total
		Lokasi I	Lokasi II	Lokasi III	
Kelompok Hasil Clustering	Kelompok A	13	2	3	18
	Kelompok B	12	4	5	21
Total		25	6	8	39

Sumber : Hasil pengolahan data

Menilik hasil yang tercantum dalam tabel di atas, sebanyak 13 anggota dalam kelompok A, secara umum memilih lokasi A sebagai lokasi yang paling diminati. Sedangkan dalam kelompok B terdapat 12 anggota memilih lokasi I untuk kriteria yang sama. Sehingga secara keseluruhan lokasi I dipilih oleh 25 orang responden dari 39 orang responden yang ada. Lokasi III adalah lokasi berikutnya yang diminati responden setelah lokasi I. Lokasi III diminati oleh 8 orang responden, 3 orang dari kelompok A dan 5 orang dari kelompok B. Sisanya memilih lokasi II. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa baik kelompok A dan kelompok B cenderung untuk memilih lokasi I sebagai lokasi aset yang diminati.

Terpilihnya lokasi I sebagai lokasi yang paling diminati telah dibuktikan berdasarkan minat responden secara umum. Pertanyaannya kemudian, apakah minat secara umum untuk memilih lokasi I sebagai lokasi aset yang diminati memiliki hubungan dengan minat responden memilih lokasi berdasarkan faktor-faktor yang dipertimbangkan dalam memilih lokasi? Mungkinkah minat responden secara umum terhadap lokasi yang dipilih merupakan minat yang independen atau justru merupakan representasi dari minat responden dalam memilih lokasi berdasarkan faktor? Untuk membuktikannya, penulis melakukan tabulasi silang (*crosstabs*) antara minat responden secara umum dengan minat responden berdasarkan faktor-faktor yang dipertimbangkan dalam memilih salah satu lokasi, yang hasilnya adalah sebagaimana terlihat dalam tabel 5.31.

Tabel 5.31.

Tabulasi Silang Antara Minat Berdasarkan Masing-Masing Faktor dengan Minat Secara Umum

Minat Responden Berdasarkan Faktor :		Minat Responden Secara Umum			Total
		Lokasi I	Lokasi II	Lokasi III	
Ukuran Tanah	Lokasi I	21	1		22
	Lokasi II	5	5	4	14
	Lokasi III			4	4
	Total	26	6	8	40
Jenis Tanah	Lokasi I	6			6
	Lokasi II	2	3		5
	Lokasi III	9	3	8	20
	Total	17	6	8	31
Harga Tanah	Lokasi I	18		1	19
	Lokasi II	5	6	2	13
	Lokasi III	2		5	7
	Total	25	6	8	39
Penggunaan Tanah	Lokasi I	13			13
	Lokasi II	4	2		6
	Lokasi III	5	1	7	13
	Total	22	3	7	32
Aksesibilitas	Lokasi I	23	3	3	29
	Lokasi II	2	3	2	7
	Lokasi III	1		3	4
	Total	26	6	8	40
Sarana Transportasi	Lokasi I	24	4	4	32
	Lokasi II	2	1	1	4
	Lokasi III			3	3
	Total	26	5	8	39
Kualitas Lingkungan	Lokasi I	18	1		19
	Lokasi II	1	3		4
	Lokasi III	6	2	8	16
	Total	25	6	8	39

Sumber : Hasil pengolahan data

Berdasarkan data-data yang terdapat dalam tabel di atas, dapat diinterpretasikan bahwa secara umum jumlah responden yang memilih lokasi I ada 26 orang dan yang memilih lokasi I berdasarkan ukuran tanahnya terdapat 22 orang. Tapi jumlah responden yang memilih lokasi I berdasarkan minatnya secara umum maupun atas dasar pertimbangan tanahnya ada 21 orang. Demikian halnya dengan pertimbangan jenis tanahnya. Responden yang memilih lokasi I baik secara umum maupun atas pertimbangan jenis tanahnya ada 6 orang. Namun dengan kondisi yang sama terdapat 8 orang responden yang memilih lokasi III sebagai

lokasi aset yang diminatinya. Artinya berdasarkan jenis tanahnya maupun ditinjau secara umum lokasi III lebih diminati daripada lokasi I. Begitu pula dengan harga tanah, penggunaan tanah, aksesibilitas, ketersediaan sarana transportasi dan kualitas lingkungan. Lokasi I dominan dipilih sebagai lokasi yang diminati baik secara umum maupun karena pertimbangan faktor-faktor tersebut kecuali faktor jenis tanah.

Dengan demikian tabel 5.31. bisa menjelaskan bahwa lokasi I paling banyak diminati oleh responden dibandingkan dengan lokasi lainnya baik secara umum maupun berdasarkan faktor-faktor yang dipertimbangkan dalam memilih lokasi. Atau bisa juga dikatakan bahwa ada hubungan antara minat secara umum dengan minat berdasarkan pertimbangan faktor ketika memilih lokasi I sebagai lokasi aset yang diminati.

Saat responden diminta untuk menentukan lokasi yang diminati, ada tidaknya hubungan antara minat responden secara umum dengan minat responden berdasarkan faktor juga dapat diketahui dengan menggunakan *tools* Chi-square. Chi-square adalah suatu rangkaian analisis yang dapat digunakan untuk menguji hubungan antara dua variabel kategorikal (Triton, 2006). Ada tidaknya hubungan antara dua variabel ditentukan dengan cara membandingkan *p value* dengan tingkat signifikansinya. Apabila *p value* lebih kecil dari tingkat signifikansinya berarti ada hubungan antara dua variabel yang diuji dan sebaliknya. Berdasarkan perhitungan menggunakan SPSS, diperoleh data sebagaimana tabel 5.32.

Mengacu pada tabel 5.32, dengan menggunakan tingkat signifikansi 0,05 tampak bahwa nilai *p value* untuk minat secara umum maupun minat berdasarkan faktor berada dibawah tingkat signifikansinya ($< 0,05$). Artinya terdapat hubungan antara minat secara umum dengan minat responden berdasarkan faktor dalam menentukan lokasi aset yang diminati. Dengan kata lain, terpilihnya lokasi I sebagai lokasi yang diminati baik secara umum maupun berdasarkan faktor karena adanya hubungan antara satu sama lain.

Tabel 5.32.
Hubungan Antara Minat Berdasarkan Faktor
dengan Minat Secara Umum

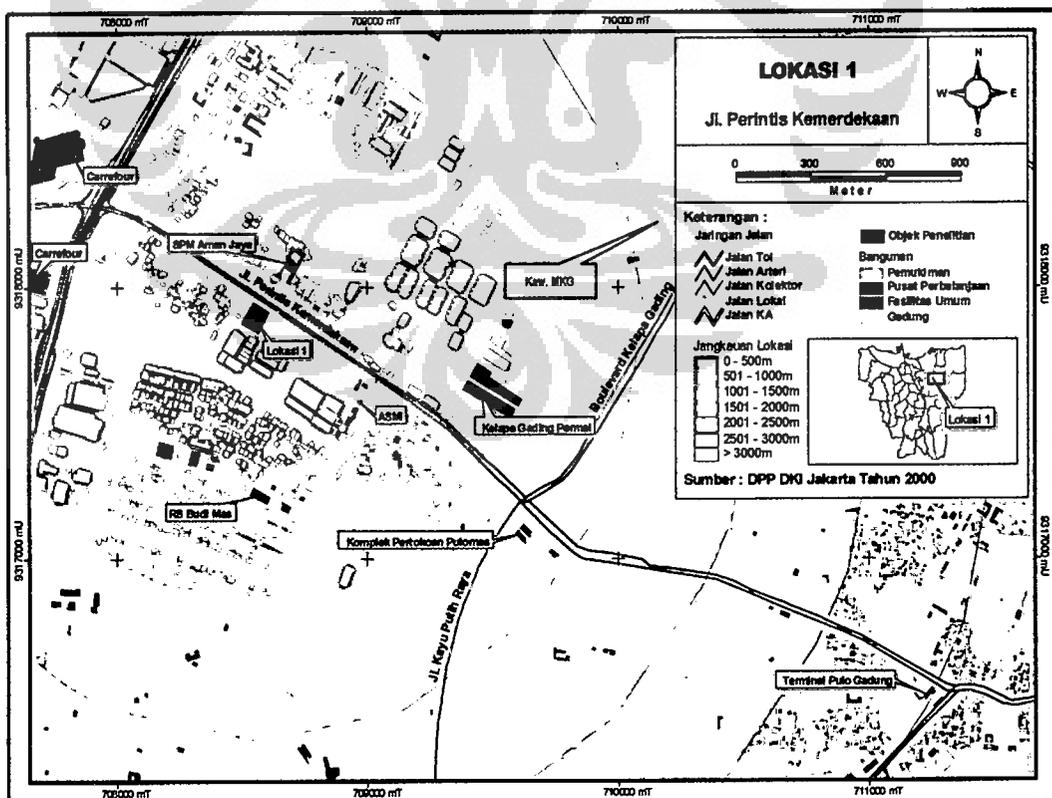
	Chi-Square	Contingency Coefficient	P Value	Keterangan
Ukuran	31.508	0.664	0.000	Ada hubungan
Jenis	12.810	0.541	0.012	Ada hubungan
Harga	28.661	0.651	0.000	Ada hubungan
Penggunaan	18.747	0.608	0.001	Ada hubungan
Aksesibilitas	15.627	0.530	0.004	Ada hubungan
Sarana Transportasi	13.631	0.509	0.009	Ada hubungan
Kualitas Lingkungan	27.514	0.644	0.000	Ada hubungan

Sumber : Hasil pengolahan data

Terpilihnya lokasi I sebagai lokasi aset yang paling diminati pihak swasta dalam rangka kerjasama aset dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta mengindikasikan beberapa hal sebagai berikut:

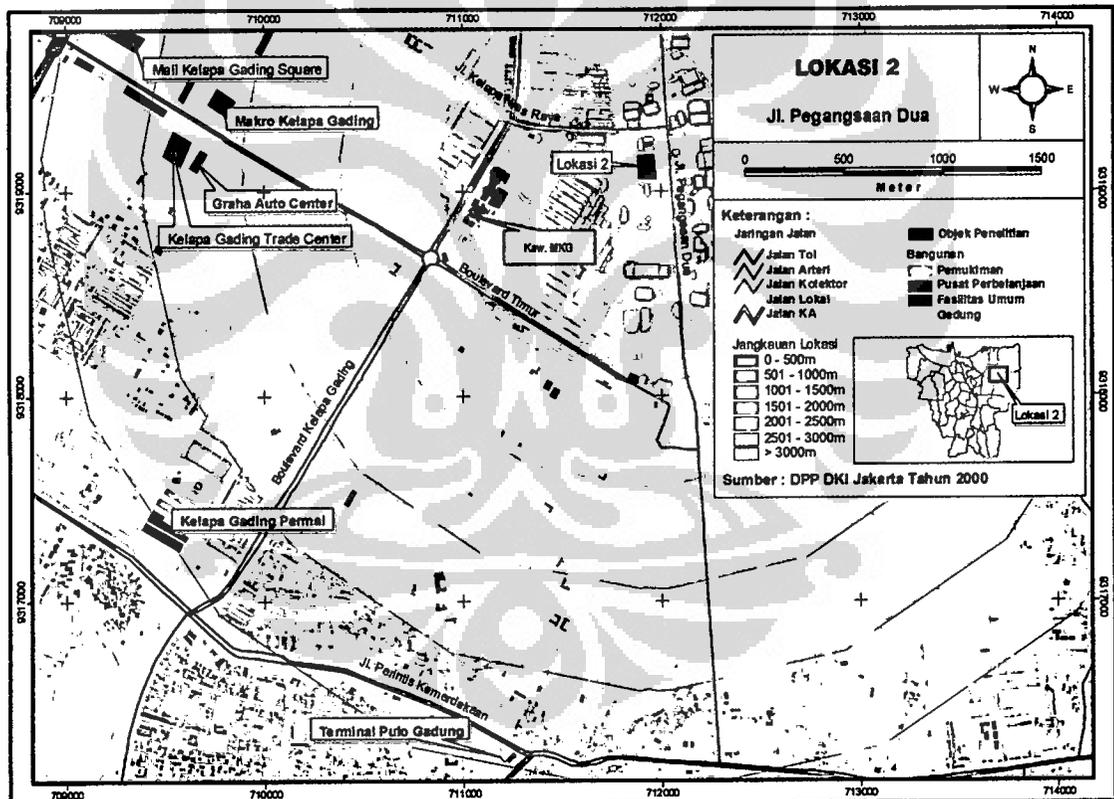
1. Bahwa ukuran tanah merupakan salah satu faktor yang paling dipertimbangkan dalam memilih lokasi memang tidak terbantahkan, namun ukuran tanah yang besar tidak selalu menjadi pilihan. Dibandingkan 2 lokasi lainnya, lokasi I memiliki luasan tanah paling kecil yang bisa dimanfaatkan untuk kerjasama. Dalam konteks kerjasama sama aset, ukuran tanah yang akan dikerjakasikan berpengaruh terhadap nilai kontribusi yang harus diserahkan pihak swasta kepada Pemerintah Daerah. Selain itu ukuran tanah bukanlah satu-satunya pertimbangan dalam memilih lokasi, karenanya ukuran tanah yang terlalu besar atau kelewat kecil tidak selalu ideal untuk dipilih tergantung dari aspek-aspek lainnya dan rencana pengembangan seperti apa yang akan dilakukan.
2. Harga tanah yang mahal tidak selalu menjadi penyebab turunnya minat pengembang untuk berinvestasi di lahan tersebut. Harga tanah di lokasi I paling mahal diantara dua lokasi lainnya. Namun demikian sebagian besar pelaku bisnis ini tetap berminat pada lokasi I karena menganggap bahwa harga tersebut pantas untuk dibayar disebabkan nilai strategis lokasinya. Kendatipun harga tanah akan mempengaruhi besarnya bagi hasil yang akan dikeluarkan

- pihak swasta, namun lokasinya yang strategis menjanjikan potensi keuntungan yang lebih besar lagi dibandingkan nilai bagi hasil.
3. Rasio sisa lahan yaitu komparasi antara lahan yang tersisa dengan luas lahan keseluruhan di lokasi I tidak sampai mencapai 15%. Artinya dari seluruh lahan yang tersedia 85% merupakan lahan terbangun. Sementara di dua lokasi lainnya rasio sisa lahan di atas 80%. Penggunaan lahan yang cukup besar di atas tanah yang akan dikerjasamakan terbukti tidak selalu dihindari oleh para investor. Dengan perencanaan yang matang dan optimalisasi penggunaan lahan yang tersisa diyakini akan menjadi strategi jitu dalam mensiasati hal ini.
 4. Aksesibilitas termasuk ketersediaan sarana transportasi terbukti menjadi primadona sebagai faktor yang paling diperhitungkan dalam memilih lokasi. Aksesibilitas dalam konteks kedekatan jarak dengan berbagai pusat kegiatan selalu menjadi bahan pertimbangan pengembang. Visualisasi akses di masing-masing lokasi digambarkan dalam peta akses menggunakan format *Geographical Information System (GIS)* adalah seperti ditunjukkan dalam beberapa gambar dibawah ini.



Gambar 5.8. Peta akses lokasi I di Jl. Perintis Kemerdekaan

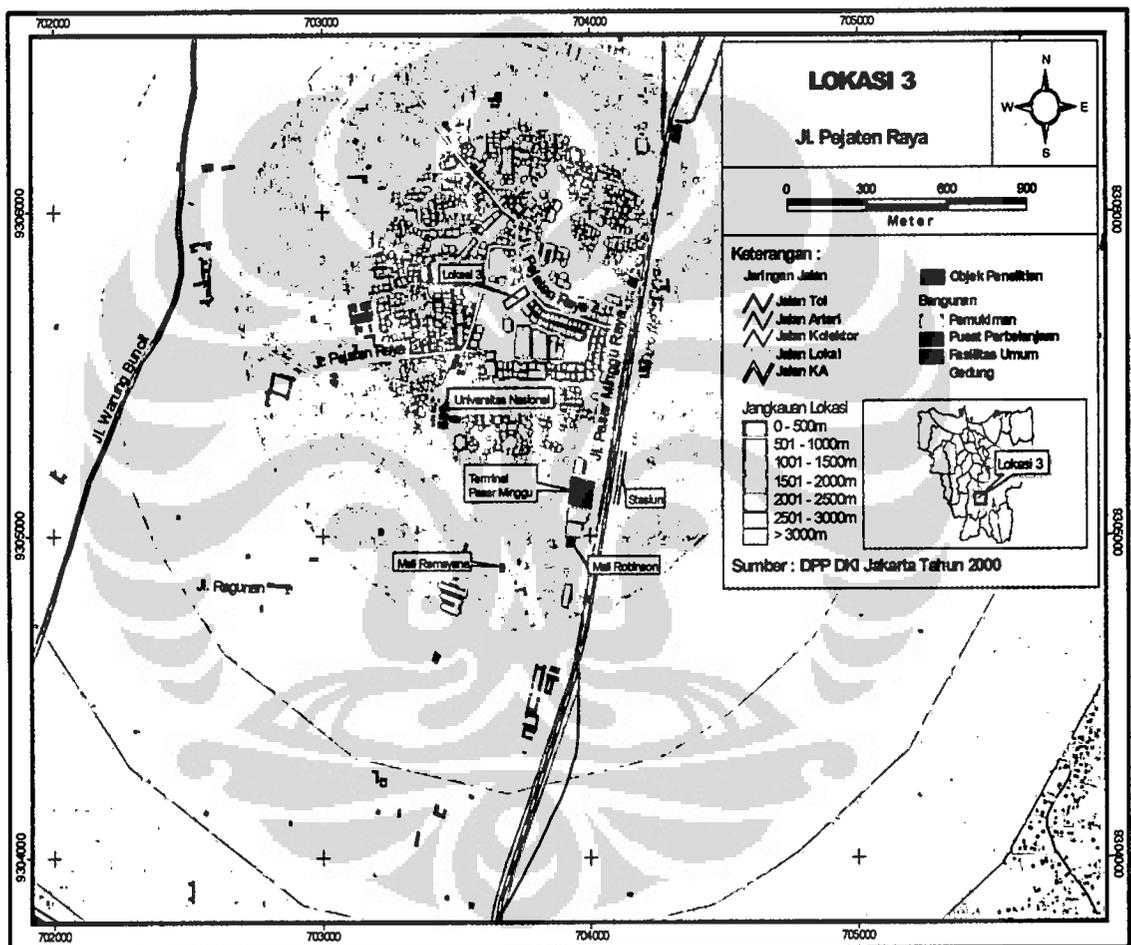
Lokasi I terpilih sebagai lokasi yang paling diminati karena keunggulan aksesibilitasnya. Posisinya yang terletak di tepi jalan arteri 10 lajur yang mulus termasuk dua lajur busway serta dilalui oleh transportasi umum berbagai jenis dan ukuran membuat lokasi ini lebih mudah diakses. Halte busway terdekat terletak di depan kampus ASMI sekitar 300 meter dari lokasi. Berjarak kurang dari 1 km dengan perumahan Pulomas dan Kelapa Gading, dekat dengan pusat-pusat perbelanjaan dan pusat bisnis seperti Mal Kelapa Gading, La Piazza, ITC Cempaka Mas, Pulogadung Trade Center, Mal Arion membuat orang tidak perlu membuang banyak waktu dan biaya untuk mencapainya. Kedekatannya dengan jalan tol dalam kota dan terminal bis Pulogadung juga menjadi salah satu nilai tambahnya.



Gambar 5.9. Peta akses lokasi II di Jl. Pegangsaan Dua

Dibandingkan dengan lokasi II yang terletak jauh dari jalan utama karena posisinya berada dalam kawasan pergudangan. Kendatipun berdampingan dengan kawasan permukiman elit Kelapa Gading dan beberapa gudang industri manufaktur, namun aksesnya melalui Jalan Raya Bekasi harus

melewati jalan aspal yang banyak berlubang karena rusak di gilang kendaraan berat yang keluar masuk gudang. Kedekatannya dengan permukiman Kelapa Gading yang berhasil menyulap kawasannya sebagai kota baru dengan segudang fasilitas sesungguhnya merupakan daya tarik dari lokasi ini. Meskipun lokasi ini dapat diakses melalui Jalan Raya Bekasi dan jalan kompleks Kelapa Gading, sayangnya hanya satu jenis kendaraan umum saja yang lewat di depannya.



Gambar 5.10. Peta akses lokasi III di Jl. Raya Pejaten

Berbeda dengan dua lokasi lainnya, lokasi III memang berada di dalam areal yang diperuntukkan untuk permukiman. Diapit oleh permukiman padat, lokasi ini di akses melalui jalan kolektor dengan 2 lajur kendaraan. Dilalui oleh kendaraan umum jenis mikrolet dan kendaraan kecil lainnya kerap kali membuat Jalan Raya Pejaten sebagai satu-satunya akses menuju lokasi

menjadi macet. Tidak seperti di kawasan Kelapa Gading yang sudah tertata baik, kawasan perumahan di Pejaten ini merupakan kombinasi antara permukiman kelas menengah atas dengan permukiman masyarakat biasa. Selain itu, dekat dengan lokasi ini juga terdapat sarana pendidikan perguruan tinggi Universitas Nasional dengan ribuan mahasiswanya yang membuat daerah ini semakin ramai dan padat kendaraan. Hanya butuh waktu 5 menit untuk mencapai stasiun kereta api atau terminal bis Pasar Minggu. Pusat perbelanjaan seperti mall dan pasar tradisional pun hanya berjarak tidak lebih dari 2 km. Kecuali kepadatan dan aksesnya yang terbatas, lokasi ini cukup memadai untuk dijadikan tempat bermukim.

5. Kualitas lingkungan yang kurang sempurna tidak serta merta menjadi alasan untuk mengabaikan nilai strategis suatu lokasi. Meski lokasi I sempat menjadi daerah rawan banjir namun tidak mengurangi minat pihak swasta yang turut mempertimbangkan aspek penting lokasi lainnya. Dengan komitmen yang kuat dan biaya pemulihan lahan yang cukup, permasalahan lingkungan yang kurang baik akan semakin mudah untuk di atasi.
6. Terpilihnya lokasi I sebagai areal yang paling diminati juga tidak berarti lokasi ini tidak memiliki catatan khusus. Sebagian responden menghendaki adanya perbaikan sistem drainase yang akan menyelamatkan lokasi ini dari bahaya banjir. Sedangkan sebagian lainnya menyoroti masalah aksesibilitas dan utilitasnya. Aksesibilitas dimaksud terkait dengan kemungkinan dibuatnya jalan tembus dari Jalan Pulomas Utara langsung menuju lokasi I. Jika ini terealisasi, maka lokasi I akan semakin strategis karena dapat diakses dari berbagai jalan. Sedangkan dalam hal utilitasnya, responden menyarankan agar didekat lokasi I didirikan halte busway berikut jembatan penyeberangannya. Hal ini akan menjadikan lokasi I sebagai *meeting point* bagi para pengguna busway dan masyarakat lain umumnya.

5.7. Strategi untuk Masing-Masing Lokasi

Berbagai strategi pengembangan untuk masing-masing lokasi aset yang dimiliki Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam rangka kerjasama dengan pihak swasta

bisa dimunculkan. Sebagai salah satu wacananya, penulis mencoba menawarkan alternatif sebagai berikut:

1. Di lokasi I Jl. Perintis Kemerdekaan Jakarta Timur diarahkan pada pengembangan gedung perkantoran yang dikombinasikan dengan bisnis komersial sesuai dengan peruntukannya serta mengusung model kerjasama pemanfaatan antara pihak swasta dan Pemerintah Daerah. Gedung perkantoran yang akan di bangun kelak juga akan menampung beberapa unit kerja yang masih berkantor di lokasi tersebut saat ini seperti BP Perparkiran, Biro Perlengkapan dan pengelola Transjakarta. Gedung kantor di maksud juga di desain sedemikian rupa sehingga memiliki *basement* atau ruang parkir yang cukup luas sehingga mampu menampung sejumlah bis Transjakarta dan bis antar jemput karyawan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Selain itu dilokasi ini juga bisa dikembangkan bisnis kesehatan berupa klinik perawatan kesehatan terbatas untuk kelas menengah keatas. Hal ini mengingat masih jarang nya fasilitas kesehatan khusus yang tersedia untuk kawasan Kelapa Gading, Pulomas dan sekitarnya.
2. Untuk lokasi II di Jl. Pegangsaan Dua Jakarta Utara, dikembangkan menjadi kawasan campuran yang merupakan kombinasi antara pergudangan, permukiman dan komersial. Model kerjasamanya juga menggunakan bentuk kerjasama pemanfaatan dengan pihak swasta. Dengan luas lahan lebih dari 10 hektar diperkirakan cukup untuk mewujudkan hal tersebut. Posisinya yang terletak antara kawasan industri pergudangan dan permukiman harus bisa dimanfaatkan dengan menyediakan fasilitas pergudangan sekaligus perkantoran yang disewakan untuk umum. Selain itu dilokasi tersebut dimungkinkan pula di bangun rumah susun flat 4-5 lantai yang bisa disewakan bagi para pekerja yang bekerja di sekitar lokasi tersebut dengan tarif yang tentunya lebih murah jika dibandingkan dengan tarif sewa apartemen di dalam areal perumahan Kelapa Gading. Sebuah hotel berukuran minimalis dengan konsep *boutique hotel* sebagai tempat transit untuk menjamu tamu-tamu asing perusahaan yang berada di sekitar lokasi industri maupun sebagai tempat *meeting point* juga dimungkinkan di bangun di lokasi tersebut.

3. Sedangkan di lokasi III yang terletak di Jl. Pejaten Raya sebaiknya tetap dikondisikan sebagai tempat permukiman kelas menengah. Dengan membangun model rumah susun sewa yang diperuntukan bagi para pekerja maupun mahasiswa yang sedang belajar di Universitas Nasional bisa menjadi alternatif pengembangan kawasan ini. Rumah susun sewa dengan tarif yang hampir sama dengan rumah kontrakan atau rumah kost bagi mahasiswa bisa menjadi daya tarik disamping kelengkapan fasilitas lainnya. Posisinya yang dekat dengan pusat-pusat aktivitas seperti pasar, mal, kampus, stasiun kereta api dan terminal bus merupakan lokasi ideal untuk bermukim.
4. Bentuk kerjasama yang di pilih dalam pendayagunaan kekayaan aset tanah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta ini diarahakan pada *kerjasama pemanfaatan* sebagai model kerjasamanya. Hal ini lebih disebabkan pada fleksibilitasnya seperti telah ditentukan dalam ketentuan perundangan yang berlaku. Model ini memungkinkan kerjasama dilakukan dalam jangka sangat panjang bahkan lebih dari 30 tahun sehingga membuat pihak swasta lebih leluasa dalam mengelolanya di samping besarnya keuntungan yang akan diterimanya. Selain itu model ini memberi keleluasaan tentang jenis bangunan yang akan dibangun tanpa harus terikat dengan kebutuhan unit organisasi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berdasarkan tugas pokok dan fungsinya.
5. Peningkatan kualitas aksesibilitas dan kondisi lingkungan aset tanah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dari kemungkinan bahaya banjir hendaknya menjadi *concern* Pemerintah Daerah dalam rangka meningkatkan daya tarik aset dari sisi lokasinya

5.8. Analisis Kebijakan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Terkait dengan Implementasi Kerjasama Pendayagunaan Aset Daerah Bersama Pihak Swasta

Sebuah jalinan kerjasama didasari oleh suatu itikad baik untuk saling percaya dan saling berbagi dengan prinsip *win-win solution*. Bagi Pemerintah Daerah, bagi hasil dari kerjasama bukan satu-satunya manfaat yang bisa diraih melainkan hanya satu dari banyak manfaat lainnya, antara lain *pertama*, program kerjasama aset dengan pihak swasta tidak hanya memberikan tambahan pendapatan bagi

daerah namun sekaligus menghemat belanja pemeliharaan aset yang kini beralih menjadi tanggung jawab pihak swasta selama jangka waktu tertentu. Tambahan pendapatan ini kemudian bisa digunakan pemerintah untuk membiayai program-programnya baik untuk pembangunan maupun pelayanan masyarakat. Selain itu kerjasama pendayagunaan aset ini merupakan salah satu cara bagi Pemerintah Daerah untuk menyelamatkan/mengamankan asetnya yang *idle* dari kemungkinan penyerobotan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggungjawab. *Kedua*, kerjasama aset merupakan pintu gerbang masuknya investasi ke daerah sehingga berpotensi untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi regional. Meningkatnya pertumbuhan ekonomi akan mendorong terciptanya lapangan kerja baru bagi masyarakat, sehingga mereka dapat hidup lebih layak dan mengecap pendidikan yang memadai. Akibatnya, kesadaran warga masyarakat akan semakin baik dan tingkat kerawanan sosial akan dapat ditekan. Kota yang aman dengan tingkat kerawanan sosial yang rendah merupakan dambaan setiap warga yang hidup kota. *Ketiga*, program kerjasama aset dengan pihak swasta memberikan kesempatan kepada aparatur Pemerintah Daerah untuk berkembang dan melepaskan diri dari kungkungan birokrasi yang selama ini melingkupinya. Mereka dituntut untuk berfikir dan bertindak layaknya seorang pengusaha dengan semangat *entrepreneurship* yang identik dengan profesional, akuntabel, kreatif dan inovatif.

Mengingat luasnya *multiplier effect* yang dihasilkan dari program kerjasama ini, maka Pemerintah Daerah harus bisa memastikan bahwa kerjasama ini dapat berjalan sempurna dengan menggandeng mitra-mitra yang *qualified* melalui suatu perikatan kerjasama yang transparan dan detail.

5.8.1. Ketentuan Hukum

Sampai dengan saat ini landasan hukum yang mengatur tentang kerjasama pendayagunaan aset di lingkungan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta adalah Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor 74 Tahun 2003 tentang Pedoman Pendayagunaan Kekayaan Daerah Propinsi DKI Jakarta. Namun demikian sesungguhnya telah ditetapkan peraturan yang lebih tinggi yang mengatur tentang hal tersebut yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006

tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah serta Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah. Sehingga terdapat beberapa ketentuan baru dan lebih tinggi yang berbeda dan belum terakomodir dalam Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor 74 Tahun 2003. Tabel 5.33 berikut ini akan menjelaskan beberapa perbedaan yang terdapat dalam peraturan dan keputusan tersebut.

Keputusan Gubernur Nomor 74 Tahun 2003 belum mengakomodir beberapa hal yang berpotensi mengurangi pendapatan Pemerintah Daerah dari bagi hasil yang diterima maupun profesionalisme dalam proses kerjasama, yaitu antara lain dalam hal jangka waktu kerjasama, pembebanan biaya dan seleksi calon mitra. Oleh sebab itu, alangkah baiknya jika landasan hukum yang digunakan dalam pendayagunaan aset daerah di Provinsi DKI Jakarta disempurnakan mengacu pada ketentuan hukum yang lebih tinggi serta melengkapinya dengan beberapa isu baru seperti:

1. Kebijakan pengelolaan aset pasca berakhirnya kontrak kerjasama penting untuk dipikirkan karena satu hal, yaitu program kerjasama dengan bentuk BOT/BTO atau kerjasama pemanfaatan pada akhirnya akan meningkatkan jumlah dan nilai aset Pemerintah Daerah setelah tanah dan atau bangunan diserahkan. Siapa yang akan mengelola aset tanah dan bangunan tersebut yang *notabene* telah menjadi pusat-pusat aktivitas yang cukup kompleks. Apakah dikelola oleh Biro Perlengkapan, BPMPKUD atau dibentuk lembaga khusus yang menanganinya. Mampukah aparaturnya Pemerintah Daerah terjun menangani urusan bisnis ataukah digunausahakan lagi kepada pihak swasta lainnya. Ketika Pemerintah Daerah tidak mampu mengelolanya dengan baik, maka pertambahan aset ini akan menjadi masalah karena menjadi *cost center* yang baru.
2. Kebijakan pembentukan Tim Pendayagunaan Kekayaan Daerah tidak secara eksplisit menyebutkan Badan Pengawasan Daerah (Bawasda) serta Kantor Perbendaharaan dan Kas Daerah (KPKD) sebagai anggota tim tidak seperti SKPD lainnya. Padahal Bawasda merupakan institusi internal yang akan mengawasi proses pendayagunaan kekayaan daerah secara administratif dan

memonitor pelaksanaan kontrak kerjasama. Sedangkan KPKD adalah SKPD yang ditunjuk untuk menerima dan mencatat penyeteroran kontribusi dan bagi hasil dari pihak swasta.

Tabel 5.33.

Beberapa Perbedaan Ketentuan Antara Keppub 74 Tahun 2003 dengan PP No 6 Tahun 2006 dan Permendagri No 17 Tahun 2007

No	Substansi	PP 6 Tahun 2006 dan Kependagri 17 Tahun 2007	Keppub 74 Tahun 2003
1	Bentuk Kerjasama	Sewa, Pinjam Pakai, Kerjasama Pemanfaatan, BOT dan BTO	BOT, BTO, BOO, BT, KSO dll
2	Jangka Waktu Kerjasama	Sewa : 5 tahun dan bisa diperpanjang Pinjam Pakai : 2 tahun dan bisa diperpanjang Kerjasama Pemanfaatan : 30 tahun dan bisa diperpanjang BOT/BTO : 30 tahun	Berdasarkan besarnya investasi dan tidak diatur dengan jelas jangka waktunya
3	Obyek yang dikerjasamakan	Sewa : Tanah dan/atau bangunan, selain tanah dan/atau bangunan, barang bergerak dan tidak bergerak Pinjam Pakai : Tanah dan/atau bangunan, selain tanah dan/atau bangunan Kerjasama Pemanfaatan : Tanah dan/atau bangunan, selain tanah dan/atau bangunan BOT/BTO : Tanah	Semua kekayaan atau aset Pemda baik yang dimiliki/dikuasai, yang berwujud/tidak berwujud, bergerak/tidak bergerak beserta bagian-bagiannya ataupun yang merupakan satuan tertentu yang dapat dinilai, dihitung, diukur atau ditimbang termasuk hewan dan tumbuhan kecuali uang dan surat berharga
4	Sistem Seleksi Calon Mitra	Kerjasama Pemanfaatan : Tender atau penunjukan langsung BOT/BTO : Tender	Berdasarkan pertimbangan oleh Tim Pendayagunaan Kekayaan Daerah
5	Pembebanan Biaya-Biaya	Kerjasama Pemanfaatan : Biaya pengkajian, penelitian, penaksir dan pengumuman tender beban APBD selain itu beban pemenang BOT/BTO : Biaya pengkajian, penelitian dan pengumuman tender beban APBD, selain itu beban pemenang	Biaya operasional menjadi beban APBD yaitu sebesar 2,5% dari hasil penerimaan pendayagunaan kekayaan daerah yang telah disetor ke Kas Daerah
6	Pembayaran sewa/kontribusi/bagi hasil	Sewa : Sekaligus atau berkala Kerjasama Pemanfaatan : Setiap tahun BOT/BTO : Setiap tahun	Tergantung surat perjanjian kerjasama

3. Kebijakan untuk melibatkan tenaga ahli/konsultan sebagai pendamping dalam proses kerjasama pendayagunaan kekayaan daerah jangan hanya bersifat tentatif. Karena tingginya nilai aset yang akan dikerjasamakan dan lamanya jangka waktu kerjasama mengharuskan proses kerjasama ini dipersiapkan dan dihitung secara cermat agar jangan sampai kecolongan. Untuk itu jasa tenaga ahli/konsultan seharusnya mutlak diperlukan untuk memberikan masukan dan opini independen baik secara hukum maupun pertimbangan bisnis.
4. Kebijakan pembebanan biaya operasional sebesar 2,5% dari nilai kontribusi yang telah disetorkan hanya akan mengurangi pendapatan daerah dan berpotensi mengganggu profesionalisme tim. Motivasi tim PKD akan berbeda

ketika menghadapi proses kerjasama yang jumlah kontribusinya berbeda. Karena besar kecilnya kontribusi mempengaruhi besar kecilnya biaya operasional yang akan diterima tim. Oleh karena itu biaya operasional harus dibuat standarnya bukan berdasarkan prosentase dari kontribusi dan sumbernya berasal dari *revolving fund* bukan dari APBD. Dengan sistem dana berputar ini, APBD hanya satu kali menanggung beban biaya untuk biaya operasional tim, selanjutnya biaya ini akan ditanggung oleh pemenang tender. Dana yang diterima dari pemenang tender digunakan kembali untuk membiayai operasionalisasi proses kerjasama yang lain dan begitu seterusnya.

5. Ketentuan yang ada sekarang juga belum mengatur tentang mekanisme pengelolaan aset apabila mitra kerjasama mengalami pailit atau dipailitkan. Hal ini penting untuk mengamankan aset yang dimiliki serta terhindar dari potensi kerugian yang besar.
6. Kebijakan tentang sistem administrasi dan monitoring. Banyaknya Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang terlibat dalam Tim Pendayagunaan Pekayaan Daerah (PKD) mengharuskan tim ini memiliki koordinasi dan tata administrasi yang sistematis. Penggunaan teknologi informasi dalam bentuk *software* dan *hardware* komputer harus diprioritaskan. Sistem ini mencakup *database* aset potensial dalam bentuk *Geographical Information System* (GIS) dan *Global Positioning System* (GPS), jumlah, jenis dan jangka waktu kerjasama yang sedang dilakukan, sistem penghitungan kontribusi, monitoring penyeteroran kontribusi, *record* tentang profil perusahaan dan catatan khususnya, sistem penyusunan naskah/ kontrak kerjasama, pendokumentasian kontrak kerjasama, sistem pelelangan terbuka, sistem seleksi persyaratan administratif calon mitra, *alert system* untuk monitoring penyerahan kewajiban pihak swasta yang akan jatuh tempo dan lain sebagainya. Selain itu perlu juga dipikirkan penggunaan *on-line system* untuk mempercepat sistem kerja antar unit terkait dalam Tim PKD. Proposal penawaran kerjasama dari pihak swasta dan seluruh persyaratan lainnya disampaikan dalam bentuk *hard copy* dan *soft copy* sehingga memudahkan tim untuk melakukan pengolahan/pemrosesan kerjasamanya.

7. Kebijakan tentang perubahan peruntukan lahan. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, sebagian responden menyatakan bahwa peruntukan yang telah ditetapkan Pemerintah Daerah di ketiga lokasi penelitian telah sesuai dengan aspirasi pihak swasta. Namun ada sebagian lagi yang menginginkan lokasi tersebut dijadikan kawasan dengan peruntukan yang bervariasi (*mixused*). Hal ini mengingat konsumen yang menjadi *target market* produk propertinya menginginkan pola *one stop service* dalam kawasan tersebut. Hal ini dapat dimaklumi karena dengan tingginya harga BBM dan tingkat kemacetan yang tidak dapat diprediksi membuat mereka lebih nyaman beraktivitas cukup di satu lokasi saja yang mampu menyediakan berbagai kebutuhannya seperti tempat tinggal, perkantoran/tempat usaha, sekolah, pasar dan tempat hiburan dalam satu lokasi. Banyaknya aktivitas yang bisa dilakukan dalam satu kawasan juga memberi rasa aman bagi konsumen dari ancaman kerawanan sosial. Kebijakan perubahan peruntukan dari satu kawasan tertentu menjadi kawasan campuran menjadi wacana yang patut untuk dipertimbangkan dengan seksama.
8. Kebijakan tentang pemberian insentif dan dispensasi pajak maupun retribusi daerah. Hal lain yang juga bisa dijadikan cara untuk menarik minat pihak swasta adalah pemberian dispensasi dan pemotongan atas pajak dan retribusi daerah yang harus dibayarkan pihak swasta ke Kas Daerah. Kebijakan ini semata-mata dilakukan untuk menunjukkan keseriusan Pemerintah Daerah untuk mendorong masuknya investasi ke daerah. Insentif dan dispensasi atas pajak dan retribusi daerah bagi pihak swasta merupakan bonus yang akan menambah profitabilitas usahanya bekerjasama dengan Pemerintah Daerah. Jenis dan jumlah insentif serta dispensasi yang akan diberikan dapat dipertimbangkan oleh internal Pemerintah Daerah sepanjang tidak melanggar ketentuan yang berlaku.
9. Kebijakan tentang sistem birokrasi Pemerintahan Daerah. Mengacu pada jawaban responden atas pertanyaan tentang hal apa lagi selain faktor lokasi yang menjadi pertimbangan pihak swasta dalam menjalin kerjasama pemanfaatan aset dengan Pemerintah Daerah, sebagian besar responden mengeluhkan tentang sulitnya birokrasi yang harus dilalui dalam proses

kerjasama. Mereka juga meragukan konsistensi Pemerintah Daerah untuk tidak melakukan intervensi di luar hal-hal yang telah menjadi kesepakatan. Di samping itu ada juga yang mempertimbangkan bentuk dan skema kerjasama yang ditawarkan termasuk jangka waktunya. Transparansi perhitungan kontribusi serta aspek permodalan juga termasuk hal yang mempengaruhi minat swasta untuk bekerjasama dengan Pemerintah Daerah.

5.8.2. Strategi Pemilihan Mitra

Memperhatikan Keputusan Gubernur Nomor 74 Tahun 2003 terkait persyaratan calon mitra kerjasama, tampak bahwa pemilihan calon mitra hanya didasari oleh persyaratan administratif dan kelayakan proyek yang ditinjau secara finansialnya saja. Persyaratan administratif meliputi antara lain akta pendirian perusahaan, SIUP, NPWP, surat keterangan domisili, laporan keuangan 3 tahun terakhir, referensi bank dan lainnya. Sedangkan analisis finansialnya terdiri antara lain ROI, IRR, *cash flow* dan *cost benefit ratio*. Meskipun disebutkan adanya kemungkinan analisis lainnya yang dianggap penting namun tidak dijelaskan analisis apa yang dimaksud.

Menurut penulis untuk memperoleh mitra bonafid yang akan memberikan keuntungan tidak hanya untuk Pemerintah Daerah tapi juga kepada masyarakat, perlu diberikan persyaratan tambahan, antara lain:

1. Dari sisi finansial, calon mitra juga harus memproyeksikan berapa besar potensi pemasukan yang akan diterima dari pendapatan parkir dengan menyebutkan berapa ruas parkir yang akan dibangun di lokasi yang akan dikerjasamakan. Selain itu mereka juga harus membuat proyeksi pendapatan dari hasil reklame dengan menyebutkan berapa jumlah titik reklame yang akan disediakan di areal tersebut. Kedua hal ini penting bagi Pemerintah Daerah karena luasnya lahan parkir dan banyaknya titik reklame akan mempengaruhi besar kecilnya pendapatan dari pajak parkir dan pajak reklame. Calon mitra yang bisa memberikan potensi pemasukan yang besar dari pajak reklame dan retribusi parkir akan memperoleh nilai tersendiri dan seluruh proyeksi ini akan dicantumkan dalam kontrak perjanjian yang akan ditagih realisasinya.

2. Dari aspek sosial, calon mitra juga harus membuat proyeksi berapa besar tenaga kerja akan diserap dari proyek bisnisnya dan fasilitas umum/sosial apa saja yang akan disediakan di atas lahan yang akan dikerjasamakan. Di samping itu peluang apa yang akan diberikan pihak swasta terhadap pemberdayaan usaha kecil dan menengah dalam kerjasama ini? Hal ini penting untuk dipertimbangkan karena pendayagunaan kekayaan daerah tidak hanya memberikan *profit* pada kedua belah pihak namun juga *benefit* bagi masyarakat di sekitarnya. Calon mitra yang mampu menyerap tenaga kerja paling banyak dan menyediakan faso/fasum serta merekrut UKM terbanyak akan menjadi point tersendiri untuk diprioritaskan. Setiap proyeksi yang dijanjikan akan dicantumkan dalam kontrak perjanjian dan akan di tagih realisasinya.
3. Dari sisi lingkungan hidup, pihak swasta wajib melampirkan gambar desain teknis dan struktur bangunan yang akan dibangun termasuk rencana sistem drainase, sistem pengolahan limbah dan penggunaan daya listrik maupun fasilitas elektronik lainnya. Peserta yang sanggup untuk membuat bangunan yang ramah lingkungan, tidak mencemari lingkungan serta hemat dalam pemakaian energi akan dijagokan dalam pemilihan calon mitra kerjasama. Hal ini penting untuk diangkat agar jangan sampai kerjasama ini menimbulkan masalah baru bagi lingkungan seperti banjir, polusi udara, pencemaran air dan pemborosan energi. Setiap gambar dan kalkulasi akan dicatat dalam kontrak perjanjian yang akan ditagih pelaksanaannya kelak.

5.8.3. Strategi Kerjasama

Agar Pemerintah Daerah memperoleh keuntungan maksimal dalam program kerjasama ini, maka harus disiasati dengan berbagai macam cara:

1. Besaran kontribusi.

Besaran kontribusi/bagi hasil haruslah dihitung berdasarkan model saham. Saham Pemerintah Daerah adalah nilai tanah yang dikerjasamakan. Nilai tanah dikalkulasikan dari harga pasar rata-rata di kali luas tanah yang dikerjasamakan. Harga pasar rata-rata diperoleh dari harga pasar tertinggi ditambah harga pasar terendah dibagi dua. Harga pasar terendah adalah Nilai

Jual Obyek Pajak (NJOP). Proporsi saham Pemerintah Daerah adalah persentase nilai saham Pemerintah Daerah dibandingkan dengan modal keseluruhan yang dikeluarkan pihak swasta.

2. Sistem pembayaran kontribusi.

Dari pengamatan atas beberapa kontrak kerjasama yang telah ditandatangani, terdapat dua jenis pendapatan yang diterima Pemerintah Daerah dalam konteks kerjasama pendayagunaan kekayaan daerah, yaitu imbalan (*goodwill*) dan kontribusi. Imbalan biasanya diberikan segera setelah perjanjian kerjasama ditandatangani, sedangkan kontribusi diberikan bertahap selama beberapa tahun tergantung perjanjian. Kemungkinan imbalan dikenakan sebagai bentuk sewa atas lahan yang dikerjasamakan. Kontribusi secara keseluruhan telah ditentukan besarnya dalam kontrak perjanjian. Besaran tersebut dibagi dalam beberapa tahap pembayaran yang lamanya bisa mencapai puluhan tahun tanpa memperhitungkan bunga dan nilai uang. Kondisi ini sebenarnya tidak menguntungkan bagi Pemerintah Daerah karena harga lahan yang terus naik dari tahun ketahun tetapi perhitungan kontribusi dilakukan secara *flat* selama puluhan tahun.

Dalam ketentuan perundangan yang baru hanya dikenal istilah kontribusi tetap dan bagi hasil. Keduanya harus dibayarkan setiap tahun. Padahal demi mencegah timbulnya potensi kerugian Pemerintah Daerah akibat wanprestasi atau pailitnya pihak swasta yang menjadi mitra kerjasama, sebaiknya perlu dipertimbangkan untuk mewajibkan pihak swasta membayar di muka kontribusi tetap dan sebagian bagi hasil dari proyeksi yang sudah dibuatnya. Selanjutnya bagi hasil setiap tahunnya memperhitungkan selisih pembayaran hasil proyeksi dengan bagi hasil riil tahun berjalan. Disamping bisa menunjukkan kualitas mitra kerjasama, dana yang diperoleh dari cara ini akan dapat dipakai untuk melalulan penawaran lelang kembali atas aset yang gagal dikerjasamakan akibat kasus pidana/perdata pihak swasta yang menjadi mitra.

3. Revaluasi nilai kontribusi secara berkala.

Praktek kerjasama yang tengah berjalan selama ini sama sekali tidak memperhitungkan inflasi dan kenaikan harga tanah dalam menentukan

kontribusi. Bagi hasil untuk Pemerintah Daerah dihitung secara *flat* selama puluhan tahun. Model ini cenderung mengabaikan unsur keadilan dan merugikan Pemerintah Daerah. Harusnya Pemerintah Daerah memperoleh tambahan keuntungan seiring dengan kenaikan harga tanah yang terjadi setiap tahun. Untuk itu disarankan untuk melakukan revaluasi terhadap perhitungan kontribusi setiap 3 tahun dengan mempertimbangkan faktor-faktor tersebut. Kenaikan harga tanah akan menaikkan nilai saham Pemerintah Daerah yang berakibat pada naiknya proporsi kepemilikan saham Pemerintah Daerah dalam kerjasama. Revaluasi ini dihitung secara bersama antara kedua belah pihak dan harus tertulis dalam kontrak perjanjian.

5.8.4. Strategi Pemasaran

Diperlukan strategi promosi yang jitu untuk bisa menarik minat swasta menginvestasikan sumberdaya yang mereka miliki pada aset tanah milik Pemerintah Daerah yang *idle*. Lokasi yang strategis, program kerjasama yang menguntungkan dan kebijakan Pemerintah Daerah yang kondusif tidak memberi arti apapun ketika Pemerintah Daerah tidak mampu mengkomunikasikannya lewat saluran pemasaran yang tepat. Keterampilan Pemerintah Daerah untuk membuat materi promosi serta mengemasnya, memilih media promosi dan mem-*follow up* hasil promosi menjadi sesuatu yang tidak terhindarkan.

Berdasarkan hasil kuesioner, promosi melalui iklan di media disarankan untuk coba dilakukan dalam mensosialisasikan program kerjasama meliputi media cetak dan elektronik. Media cetak meliputi koran/majalah, brosur, katalog dan proposal penawaran kerjasama. Sedangkan media elektronik adalah penggunaan media internet. Metode *personal selling* juga dapat ditempuh melalui pendekatan dengan asosiasi-asosiasi pengusaha seperti KADIN/KADINDA dan REI. Penyelenggaraan *workshop* yang mengundang banyak kalangan pengusaha bisa juga menjadi sarana untuk presentasi. Undangan untuk mengikuti *workshop* bisa disampaikan melalui televisi, radio, website dan *teleconference*. Materi promosi dibuat sedemikian rupa yang menonjolkan keuntungan-keuntungan melakukan kerjasama aset. Perlu dipertimbangkan untuk menggunakan jasa konsultan periklanan dalam rangka pemilihan materi promosi, mengemasnya dan memilih

media promosi yang tepat. Kebijakan untuk menyampaikan penawaran secara terbuka memungkinkan Pemerintah Daerah memiliki banyak pilihan untuk mendapatkan mitra kerjasama yang handal.

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melalui Kantor BPMPKUD sesungguhnya telah memiliki program *one gate services* dalam menjembatani informasi kepada pihak luar. Dengan mengakses www.jakartainvestment.info.id semua kalangan seharusnya bisa mengetahui berbagai program dan mekanisme kerjasama. Selain itu penyempurnaan *layout* dan materi promosi juga harus ditingkatkan. Foto-foto lokasi dibuat lebih menarik dan lebih lebih informatif antara lain mengenai bentuk kerjasama dan jangka waktu yang direkomendasikan. Sediakan pula ruang komentar untuk setiap lokasi yang ditawarkan untuk memancing interaksi dari setiap orang yang mengaksesnya. Selain itu inisiatif untuk mengirimkan setiap informasi melalui e-mail, faksimil dan telepon juga tidak kalah pentingnya sebagai salah satu bentuk *advertising*. Hal ini untuk menjaga relasi yang telah dibangun dengan pihak swasta calon mitra kerjasama.

6. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

6.1. Kesimpulan

Kesimpulan yang bisa diambil dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Lokasi aset tanah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang diteliti, saat ini masih dimanfaatkan oleh unit organisasi di lingkungan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta namun masih menyisakan lahan yang potensial untuk dikerjasamakan bersama pihak swasta ditinjau dari karakteristik fisiknya.
2. Faktor-faktor yang dipertimbangkan pihak swasta dalam memilih lokasi antara lain adalah bentuk dan ukuran tanah, jenis tanah dan topografinya, aksesibilitasnya, kualitas lingkungan sekitarnya, harga tanah, pendayagunaan eksisting, ketersediaan jaringan utilitas, ketersediaan sarana transportasi dan kondisi sosial disekitarnya. Berdasarkan tingkat kepentingannya, 4 faktor diantaranya merupakan hal yang paling dipertimbangkan dalam menentukan lokasi yaitu aksesibilitas, harga tanah, ukuran tanah dan penggunaan tanah saat ini. Hal ini sejalan dengan konsep *Highest and Best Use* khususnya terkait dengan kriteria *physically possible* yang menjadi salah satu dasar dalam melakukan penilaian terhadap suatu lokasi.
3. Minat pihak swasta untuk melakukan kerjasama pendayagunaan aset tanah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta salah satunya ditentukan oleh lokasi tanahnya. Faktor lokasi terkait karakteristik fisik tanah yang paling dipertimbangkan adalah aksesibilitas dan ukuran tanah. Harga tanah dan penggunaan tanah saat ini merupakan hal lain yang juga dipertimbangkan terkait dengan biaya.
4. Lokasi aset milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang diminati pihak swasta untuk dikerjasamakan adalah lokasi dengan aksesibilitas yang paling memberikan kemudahan dalam hal jarak maupun waktu tempuhnya dari pusat-pusat aktivitas disamping ketersediaan transportasi dan ukuran tanahnya yang paling sesuai dengan kebutuhan.

5. Terdapat beberapa hal yang harus disempurnakan dalam Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor 74 Tahun 2003 tentang Pedoman Pendayagunaan Kekayaan Daerah Propinsi DKI Jakarta, meliputi berbagai aspek yang berpotensi mengurangi optimalisasi pendapatan dari hasil kerjasama.

6.2. Rekomendasi

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, penulis merekomendasikan hal-hal sebagai berikut:

1. Memprioritaskan aset tanah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang paling diminati untuk ditawarkan kepada pihak swasta dalam rangka kerjasama pendayagunaan kekayaan daerah.
2. Perlunya dilakukan penelitian lebih lanjut tentang faktor-faktor lain terkait lokasi tanah yang menjadi pertimbangan pihak swasta dalam menentukan suatu lokasi untuk kerjasama khususnya yang menyangkut aspek sosial.
3. Melakukan revisi terhadap Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor 74 Tahun 2003 tentang Pedoman Pendayagunaan Kekayaan Daerah Propinsi DKI Jakarta mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah serta Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah maupun Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara.

DAFTAR REFERENSI

- Abdul Hamid, Mar Iman, *An Introduction to Property Marketing*. Penerbit Universiti Teknologi Malaysia, Johor, 2002.
- Appraisal Institute, *The Appraisal of Real Estate, Twelfth Edition*. Appraisal Institute, Chicago, 2001.
- Chan, Yupu, *Location Theory and Decision Analysis*. Shouth-Western College Publishing, Ohio, 2001.
- Djojodipuro, Marsudi, *Teori Lokasi*. Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi UI, Jakarta, 1992.
- Freire, Mila and Stern, Richard, *The Challenge of Urban Government: Policies and Practices*, WBI Development Studies, Washington, 2001.
- Hadi, Samsul, *Jakarta Incorporation, Paradigma Baru BUMD*. Penerbit Jagat Teras Semesta, Jakarta, 2007.
- Hillman, Arye L, *Public Finance and Public Policy: Responsibilities and Limitations of Government*. Cambridge University Press, Cambridge, 2003.
- I. Miller, Zane L and Jenkins, Thomas H, *The Planning Partnership*. Sage Publications, Inc, Beverly Hills, 1982.
- Kariem, Anwar, *Manajemen Kemitraan Pemerintah dan Swasta*. Penerbit STIA-LAN Press, Jakarta, 2003.
- Kantor Kelurahan Pasar Minggu, *Laporan Tahunan Tahun 2006*.
- Kantor Kelurahan Kayu Putih, *Laporan Tahunan Tahun 2006*.
- Kantor Kelurahan Pegangsaan Dua, *Laporan Tahunan Tahun 2006*.
- Kuncoro, Mudrajad, *Metode Riset untuk Bisnis dan Ekonomi*. Penerbit Erlangga, Jakarta, 2003.
- Lusht, Kenneth M, *Real Estate Valuation, Principles and Applications*. Times Mirror Education Group, Inc, Chicago, 1997.
- Lynch, Kevin, *Good City Form*. The Massachusetts Institute of Tecnology Press, Massachusetts, 1981.

- Menteri Dalam Negeri, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 200 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah.
- Minister of Municipal Affairs of British Columbia, Canada, *Public Private Partnerships, A Guide for Local Government*.
- Nugroho, Bhuono Agung, *Strategi Jitu Memilih Metode Statistik Penelitian dengan SPSS*. CV. Andi Offset, Yogyakarta, 2005.
- Nugroho D, Riant, *Analisis Kebijakan*. PT Elex Media Komputindo, Jakarta, 2007
- Pearson, Thomas, et.al., eds. *Highest and Best Use: The Evolving Paradigm*. The Journal of Real Estate Research, 1990.
- Pemerintah Propinsi DKI Jakarta, *Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor 74 Tahun 2003 tentang Pedoman Pendayagunaan Kekayaan Daerah Propinsi DKI Jakarta*.
- Pemerintah Propinsi DKI Jakarta, *Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 3 Tahun 1999 tentang Retribusi Daerah*.
- Pemerintah Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah*.
- Sandjojo, Hari, *Diktat Manajemen Aset Properti dan Permasalahannya di Pemerintah Propinsi DKI Jakarta*. Jakarta, 2006.
- Savas, Samuel S, *Privatization: The Key to Better Government*. Chatham House Publishers, Inc, New Jersey, 1987.
- Sihombing, BF, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*. PT. Toko Gunung agung, Tbk, 2005
- Siregar, Doli D, *Manajemen Aset: Strategi Penataan Konsep Pembangunan Berkelanjutan secara Nasional dalam Konteks Kepala daerah sebagai CEO's pada Era Globalisasi dan Otonomi Daerah*. PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2004.
- Sitorus, Parlin, *Teori Lokasi Industri*. Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta, 1997
- Suku Dinas Pendapatan Daerah Jakarta Utara II, *Kumpulan Peraturan Pajak Daerah Propinsi DKI Jakarta*
- Sulaiman, Anwar, *Manajemen Aset Daerah*. STIA LAN RI, Jakarta, 2000.

- Supriatna, *Dasar-Dasar Sistem Informasi Geografis*. Departemen Geografi FMIPA UI, Depok, 2004.
- Sullivan, Arthur O, *Urban Economics, Fifth Edition*. Mc Graw-Hill/Irwin, New York, 2003.
- Suwondo, Chandra, *Outsourcing, Implementasi di Indonesia*. PT. Elex Media Komputindo, Jakarta, 2004.
- Triton P B, *SPSS 13.0 Terapan, Riset Statistik Parametrik*. CV. Andi Offset Yogyakarta, 2005.
- Usman, Husaini dan Setiady, Purnomo, *Pengantar Statistika*. Penerbit Bumi Aksara, Jakarta, Cetakan Ketiga, 2003.
- Widodo, *Cerdik Menyusun Proposal Penelitian Skripsi, Tesis dan Disertasi*. Yayasan Kelopak, Jakarta, 2004.
- Wurtzebach, Charles H and Miles, Mike E, *Modern Real Estate, Fouth Edition*. John Wiley & Sons, Inc Canada, 1991.





FOTO OBYEK PENELITIAN

Obyek Penelitian di Jl. Perintis Kemerdekaan Jakarta Timur



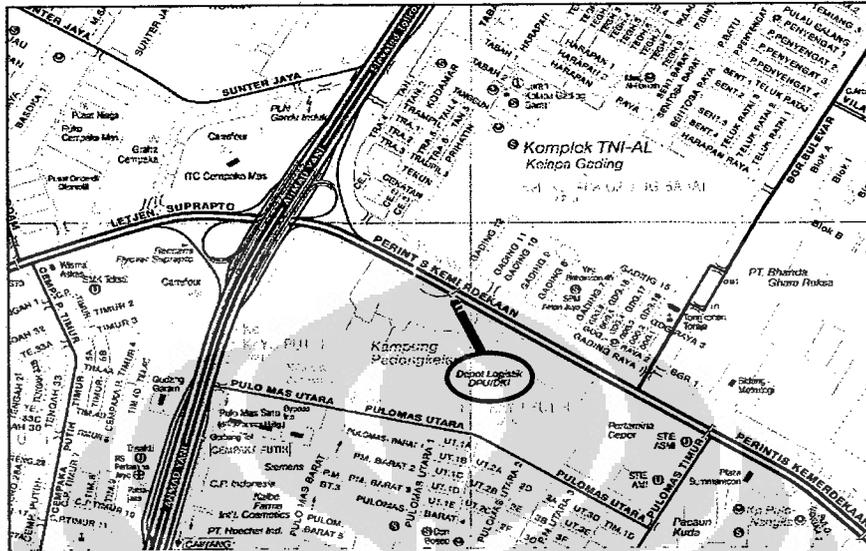
Obyek Penelitian di Jl. Pegangsaan Dua Jakarta Utara



Obyek Penelitian di Jl. Raya Pejaten Jakarta Selatan

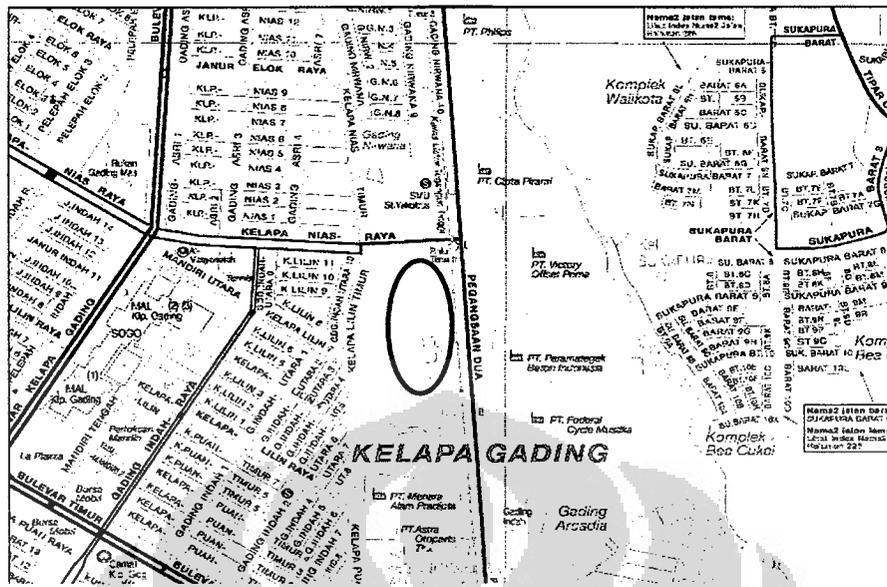


KUESIONER PENELITIAN



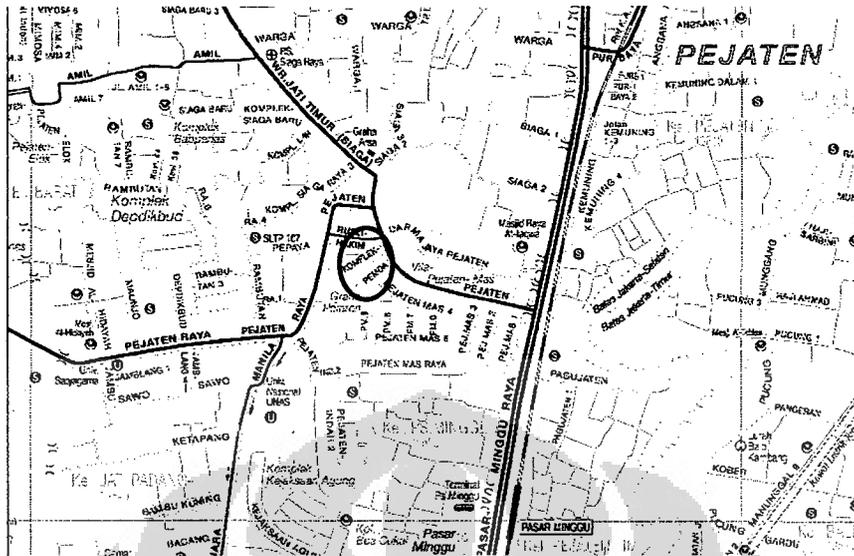
Gambaran Umum Lokasi Aset di Jl. Perintis Kemerdekaan Jakarta Timur

Luas Tanah	:	82.748 m ²
Sisa Tanah yang bisa dimanfaatkan	:	± 12.000 m ²
Status Tanah	:	Hak Milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta
Bentuk Lahan	:	Persegi Panjang
Jenis Tanah	:	Tanah Rawa
Topografi	:	Datar
Harga tanah (NJOP)	:	Rp 3.150.000 / m ²
Penggunaan Saat ini (Eksisting)	:	Gudang Induk Biro Perlengkapan Prov DKI Jakarta Gedung Dokumen Aset Biro Perlengkapan Prov DKI Jakarta Gedung Kantor BP Perparkiran Prov DKI Jakarta SPBG Petross Pool bis Transjakarta dan Masjid
Peruntukan	:	Perkantoran/Komersial
Aksesibilitas	:	Di tepi jalan utama (8 lajur) Berjarak ± 1,5 km dari tol dalam kota Jakarta
Sarana Transportasi	:	Berada dalam koridor jalur busway Dilalui oleh angkutan umum (PPD, Mayasari Bhakti, Mikrolet, KWK) Berjarak ± 4 km dari stasiun bis Pulogadung
Kualitas Lingkungan	:	Daerah padat kendaraan Berseberangan dengan kali sunter Dekat dengan waduk pulomas Sempat tergenang banjir Tahun 2006/2007
Utilitas	:	Listrik, air, telepon
Kondisi Sosial	:	± 150 m - 1 km dari daerah permukiman dan perkantoran ± 250 m - 2 km dari sarana pendidikan (STIE ASMI) ± 250 m - 2 km dari pusat perbelanjaan (ITC cempaka Mas, GORO, Mal Kelapa Gading)



Gambaran Umum Lokasi Aset di Jl. Pegangsaan Dua Jakarta Utara

Luas Tanah	: 104.469 m ²
Sisa Tanah yang bisa dimanfaatkan	: ± 90.000 m ²
Status Tanah	: Hak Milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta
Bentuk Lahan	: Persegi Panjang
Jenis Tanah	: Tanah Sawah
Topografi	: Datar
Harga tanah (NJOP)	: Rp 2.200.000 / m ²
Penggunaan Saat ini (Eksisting)	: Gudang Alat dan Perbekalan Dinas Pekerjaan Umum Pabrik pembuatan aspal dan bengkel alat berat Gedung Kantor dan Masjid
Peruntukan	: Pergudangan
Aksesibilitas	: Di tepi jalan lingkungan (2 lajur) Berjarak ± 4 km dari tol dalam kota Jakarta
Sarana Transportasi	: Dilalui oleh angkutan umum (Mikrolet, KWK) Berjarak ± 6 km dari stasiun bis Pulogadung
Kualitas Lingkungan	: Rentan terhadap polusi asap dan kebisingan dari pabrik pembuatan aspal Berada dalam kawasan pergudangan dan industri manufaktur Sebagian lahan dijadikan tempat pembuangan sampah dan dipenuhi semak belukar Berada dalam jalur aliran listrik tegangan tinggi Sempat tergenang banjir Tahun 2006/2007
Utilitas	: Listrik, air, telepon
Kondisi Sosial	: ± 50 m - 1 km dari sarana permukiman dan pergudangan ± 1 km dari pusat perbelanjaan dan pusat bisnis (Mal Kelapa Gading, Bursa Otomotif, dll)



Gambaran Umum Lokasi Aset di Jl. Raya Pejaten Jakarta Selatan

Luas Tanah	:	19.600 m ²
Sisa Tanah yang bisa dimanfaatkan	:	± 17.000 m ²
Status Tanah	:	Hak Milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta
Bentuk Lahan	:	Persegi Panjang
Jenis Tanah	:	Tanah Darat
Topografi	:	Datar
Harga tanah (NJOP)	:	Rp 2.600.000 / m ²
Penggunaan Saat ini (Eksisting)	:	Eks rumah jabatan Pemprov DKI Jakarta
Peruntukan	:	Permukiman/Hunian
Aksesibilitas	:	Di tepi jalan lingkungan (2 lajur) Berjarak ± 5 km dari tol dalam kota Jakarta
Sarana Transportasi	:	Dilalui oleh angkutan umum (Mikrolet, KWK) Berjarak ± 1 km dari stasiun bis dan stasiun Kereta Api Pasar Minggu
Kualitas Lingkungan	:	Daerah padat kendaraan Daerah padat permukiman
Utilitas	:	Listrik, air, telepon
Kondisi Sosial	:	± 50 m - 1 km dari daerah permukiman dan perkantoran ± 250 m dari sarana pendidikan (Kampus UNAS) ± 1 km dari pusat perbelanjaan (Ps. Minggu, Robinson)

KUESIONER

ANALISIS FAKTOR LOKASI TERHADAP MINAT PIHAK SWASTA DALAM RANGKA KERJASAMA PENDAYAGUNAAN ASET TANAH MILIK PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA

A. Profil Perusahaan

Nama Perusahaan :

Alamat :

Tahun Berdiri :

Pengembang di sektor :

Pengalaman Kerjasama Aset Dengan Pemprov DKI Jakarta : Pernah / Lebih dari sekali / Belum Pernah

Total Aset (Perkiraan) :

B. Biodata Responden

Jabatan :

Divisi/Bagian :

Pengalaman Properti : tahun

C. Komponen Penilaian

Petunjuk Pengisian :

Berikan tanda (X) pada huruf yang telah disediakan untuk jawaban yang anda pilih dari setiap pernyataan atau tuliskan jawaban Anda dalam kolom yang telah disediakan

1. **Ukuran tanah/lahan** adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/bisnis
 - a. Sangat Setuju
 - b. Setuju
 - c. Tidak Setuju
 - d. Sangat Tidak Setuju
2. Jika jawaban Anda Sangat Setuju/Setuju, berdasarkan ukuran sisa tanah/lahan yang bisa dimanfaatkan berikanlah urutan peringkat (1 s/d 3) dari masing-masing lokasi sesuai minat Anda:

Lokasi 1	<input type="text"/>
Lokasi 2	<input type="text"/>
Lokasi 3	<input type="text"/>
3. **Bentuk tanah/lahan** adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/bisnis
 - a. Sangat Setuju
 - b. Setuju
 - c. Tidak Setuju
 - d. Sangat Tidak Setuju
4. Jika jawaban Anda Sangat Setuju/Setuju, berdasarkan bentuk tanah/lahan dari 3 lokasi yang ada, minat Anda adalah:
 - a. Sangat Berminat
 - b. Berminat
 - c. Tidak Berminat
 - d. Sangat Tidak Berminat
5. **Jenis tanah** adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/bisnis:
 - a. Sangat Setuju
 - b. Setuju
 - c. Tidak Setuju
 - d. Sangat Tidak Setuju
6. Jika jawaban Anda Sangat Setuju/Setuju, berdasarkan jenis tanahnya berikanlah urutan peringkat (1 s/d 3) dari masing-masing lokasi sesuai minat Anda:

Lokasi 1	<input type="text"/>
Lokasi 2	<input type="text"/>
Lokasi 3	<input type="text"/>
7. **Topografi tanah/lahan** adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/bisnis:
 - a. Sangat Setuju
 - b. Setuju
 - c. Tidak Setuju
 - d. Sangat Tidak Setuju
8. Jika jawaban Anda Sangat Setuju/Setuju, berdasarkan topografi tanah dari 3 lokasi yang ada, minat Anda adalah:
 - a. Sangat Berminat
 - b. Berminat
 - c. Tidak Berminat
 - d. Sangat Tidak Berminat
9. **Harga tanah** adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/bisnis:
 - a. Sangat Setuju
 - b. Setuju
 - c. Tidak Setuju
 - d. Sangat Tidak Setuju
10. Jika jawaban Anda Sangat Setuju/Setuju, berdasarkan harga tanahnya berikanlah urutan peringkat (1 s/d 3) dari masing-masing lokasi sesuai minat Anda:

Lokasi 1	<input type="text"/>
Lokasi 2	<input type="text"/>
Lokasi 3	<input type="text"/>

11. **Penggunaan** tanah saat ini (eksisting) adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/bisnis:
 a. Sangat Setuju b. Setuju c. Tidak Setuju d. Sangat Tidak Setuju
12. Jika jawaban Anda Sangat Setuju/Setuju, berdasarkan penggunaan eksisting tanahnya berikanlah urutan peringkat (1 s/d 3) dari masing-masing lokasi sesuai minat Anda:
 Lokasi 1
 Lokasi 2
 Lokasi 3
13. **Aksesibilitas** disekitar tanah/lahan adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/bisnis:
 a. Sangat Setuju b. Setuju c. Tidak Setuju d. Sangat Tidak Setuju
14. Jika jawaban Anda Sangat Setuju/Setuju, berdasarkan aksesibilitasnya berikanlah urutan peringkat (1 s/d 3) dari masing-masing lokasi sesuai minat Anda:
 Lokasi 1
 Lokasi 2
 Lokasi 3
15. **Ketersediaan sarana transportasi** disekitar tanah/lahan adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/bisnis:
 a. Sangat Setuju b. Setuju c. Tidak Setuju d. Sangat Tidak Setuju
16. Jika jawaban Anda Sangat Setuju/Setuju, berdasarkan ketersediaan sarana transportasi berikanlah urutan peringkat (1 s/d 3) dari masing-masing lokasi sesuai minat Anda:
 Lokasi 1
 Lokasi 2
 Lokasi 3
17. **Kualitas lingkungan** sekitar tanah/lahan adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/bisnis:
 a. Sangat Setuju b. Setuju c. Tidak Setuju d. Sangat Tidak Setuju
18. Jika jawaban Anda Sangat Setuju/Setuju, berdasarkan kualitas lingkungannya berikanlah urutan peringkat (1 s/d 3) dari masing-masing lokasi sesuai minat Anda:
 Lokasi 1
 Lokasi 2
 Lokasi 3
19. **Ketersediaan jaringan utilitas** (listrik, air dan telepon) adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/bisnis:
 a. Sangat Setuju b. Setuju c. Tidak Setuju d. Sangat Tidak Setuju
20. Dari seluruh variabel yang dinilai, berikanlah urutan peringkat (1 s/d 11) berdasarkan tingkat kepentingan dalam mempertimbangkan penentuan suatu lokasi aktivitas/bisnis:
 Ukuran tanah
 Bentuk tanah
 Jenis tanah
 Topografi
 Harga tanah
 Penggunaan tanah saat ini
 Aksesibilitas
 Ketersediaan sarana transportasi
 Kualitas lingkungan
 Ketersediaan jaringan utilitas
 Kondisi sosial
21. Secara umum dari semua variabel yang dinilai, berikanlah urutan peringkat (1 s/d 3) dari masing-masing lokasi sesuai minat Anda:
 Lokasi 1
 Lokasi 2
 Lokasi 3

22. **Kondisi sosial** warga masyarakat di sekitar tanah/lahan adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/bisnis:
- a. Sangat Setuju b. Setuju c. Tidak Setuju d. Sangat Tidak Setuju
23. Jika jawaban Anda Sangat Setuju/Setuju, kondisi sosial warga masyarakat yang akan mempengaruhi minat Anda dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/bisnis adalah : (boleh pilih lebih dari satu)
- a. Tingkat Penganggurannya b. Tingkat pendidikannya c. Tingkat kerawanan sosialnya d. Jumlah penduduknya
24. **Fengshui** adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/bisnis:
- a. Sangat Setuju b. Setuju c. Tidak Setuju d. Sangat Tidak Setuju
25. Jika seandainya Pemprov DKI Jakarta belum menentukan peruntukan untuk masing-masing lokasi, menurut Anda peruntukan yang tepat untuk tiap-tiap lokasi adalah:
- Lokasi 1 Peruntukannya :
 Lokasi 2 Peruntukannya :
 Lokasi 3 Peruntukannya :
26. Disamping variabel-variabel tersebut diatas, hal apa lagi terkait lokasi yang menjadi pertimbangan Anda dalam memilih suatu lokasi aktivitas/bisnis?
- a.
 b.
 c.
 d.
 e.
27. Untuk lebih meningkatkan minat dari pihak swasta untuk bekerjasama, menurut Anda infrastruktur apa yang perlu disediakan/ditambahkan oleh Pemprov DKI Jakarta di tiap-tiap lokasi:
- Lokasi 1 Perlu ditambah :
 Lokasi 2 Perlu ditambah :
 Lokasi 3 Perlu ditambah :
28. Selain faktor lokasi, menurut Anda faktor apa lagi yang akan mempengaruhi minat Anda untuk melakukan kerjasama pemanfaatan aset tanah milik Pemprov DKI Jakarta?
- a.
 b.
 c.
 d.
 e.
29. Menurut Anda, media informasi apa yang sebaiknya digunakan Pemprov DKI Jakarta dalam mensosialisasikan rencana kerjasama pemanfaatan aset tanah milik Pemprov DKI Jakarta dengan pihak swasta?
- a.
 b.
 c.
 d.

Terima Kasih.....

Lampiran III

RESP	p1	p2a	p2b	p2c	p3	p4	p5	p6a	p6b	p6c	p7	p8	p9	p10a	p10b	p10c	p11	p12a	p12b	p12c	p13	p14a	p14b	p14c
1	3	2	1	3	2	0	2	0	0	0	2	0	3	3	1	2	4	2	1	3	4	1	2	3
2	3	3	1	2	3	3	3	3	2	1	3	3	4	3	2	1	3	3	2	1	3	3	2	1
3	4	0	0	0	4	4	3	0	0	0	4	4	4	0	0	0	2	0	0	0	4	1	2	3
4	4	1	2	3	4	4	4	3	2	1	4	4	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3
5	3	1	3	2	3	3	3	3	2	1	3	3	3	3	2	1	3	1	3	2	3	1	3	2
6	4	0	0	0	3	3	2	0	0	0	3	3	4	0	0	0	3	0	0	0	4	0	0	0
7	4	2	1	3	3	2	3	3	2	1	3	2	3	3	2	1	3	3	2	1	3	1	3	3
8	3	3	2	1	3	3	3	3	2	1	3	3	4	1	2	3	3	3	2	1	4	2	1	3
9	4	0	0	0	3	3	3	0	0	0	3	3	4	0	0	0	3	1	3	2	4	1	2	3
10	3	3	1	2	3	3	3	3	2	1	3	3	3	3	1	2	4	3	2	1	4	1	2	3
11	4	0	0	0	4	3	2	0	0	0	3	3	4	0	0	0	2	0	0	0	4	0	0	0
12	3	2	1	3	4	4	3	3	1	2	4	3	3	0	0	0	3	2	1	3	4	2	1	3
13	3	2	1	3	3	4	4	2	1	3	3	3	3	2	1	3	2	0	0	0	3	2	1	3
14	4	1	2	3	4	3	3	1	2	3	3	3	3	3	1	2	3	1	2	3	3	1	2	3
15	4	3	1	2	3	3	3	3	1	2	3	3	3	2	1	3	3	3	1	2	3	3	1	2
16	3	1	3	2	3	2	3	2	3	1	3	2	3	0	0	0	3	0	0	0	3	1	2	3
17	3	3	2	1	3	3	4	3	2	1	3	3	4	2	3	1	2	0	0	0	4	1	2	3
18	4	0	0	0	2	0	2	0	0	0	3	3	4	0	0	0	4	0	0	0	4	0	0	0
19	4	1	3	2	3	3	3	3	2	1	3	3	4	3	1	2	3	3	2	1	3	1	2	3
20	3	3	2	1	4	2	4	3	2	1	4	3	4	3	2	1	4	3	2	1	4	3	2	1
21	3	2	3	1	3	3	3	2	3	1	3	3	4	2	3	1	3	2	3	1	4	2	3	1
22	4	0	0	0	4	3	4	3	2	1	4	3	4	2	1	3	3	2	3	1	3	1	2	3
23	3	1	3	2	3	3	2	0	0	0	3	3	4	1	3	2	2	0	0	0	4	1	3	2
24	4	0	0	0	3	4	3	3	2	1	4	3	4	0	0	0	3	2	3	1	4	2	3	1
25	3	3	1	2	3	3	3	3	1	2	3	3	4	3	1	2	2	0	0	0	4	1	2	3
26	4	1	2	3	4	3	3	3	2	1	3	3	4	1	2	3	3	3	2	1	4	1	2	3
27	4	0	0	0	4	3	2	0	0	0	4	3	3	0	0	0	4	0	0	0	4	0	0	0
28	4	3	1	2	2	0	2	0	0	0	2	0	3	2	1	3	4	3	1	2	4	1	2	3
29	3	1	2	3	3	3	2	0	0	0	3	3	3	1	2	3	2	0	0	0	4	1	2	3
30	3	1	2	3	3	3	3	2	3	1	3	3	4	1	2	3	3	0	0	0	3	1	2	3
31	4	3	1	2	4	3	4	3	2	1	4	3	4	3	2	1	4	2	3	1	4	1	3	2
32	3	3	1	2	3	3	3	3	2	1	3	3	4	3	1	2	3	3	2	1	4	3	1	2
33	3	0	0	0	4	3	3	0	0	0	3	3	4	0	0	0	3	0	0	0	4	0	0	0
34	4	3	1	2	4	3	4	3	2	1	4	3	4	2	1	3	4	3	1	2	4	1	2	3
35	4	1	3	2	4	4	3	3	2	1	3	3	4	1	3	2	3	2	3	1	4	1	3	2
36	3	2	1	3	3	3	3	3	2	1	3	3	3	2	1	3	2	0	0	0	4	2	1	3
37	3	1	2	3	4	3	3	1	2	3	3	3	1	1	2	3	3	1	2	2	4	1	2	3
38	4	2	1	3	3	2	3	2	1	3	3	2	3	2	1	3	3	3	1	2	3	3	1	2
39	3	1	2	3	3	3	2	0	0	0	4	3	3	0	0	0	3	1	2	3	3	1	2	3
40	3	0	0	0	4	3	3	0	0	0	4	3	3	1	3	2	3	0	0	0	3	0	0	0

p15	p16a	p16b	p16c	p17	p18a	p18b	p18c	p19	p20a	p20b	p20c	p20d	p20e	p20f	p20g	p20h	p20i	p20j	p20k	p21a	p21b	p21c	p22	p24
3	1	2	3	3	2	3	1	3	7	8	9	10	1	2	3	6	4	5	11	1	2	3	3	3
3	2	3	1	3	2	3	1	4	5	9	6	10	1	11	3	4	8	2	7	2	3	1	3	2
3	0	0	0	3	0	0	0	4	3	8	7	10	5	9	1	2	6	4	11	1	2	3	3	2
4	1	2	3	4	1	2	3	4	6	5	7	8	4	9	1	2	3	10	11	1	2	3	4	4
3	1	3	2	3	1	3	2	3	6	7	8	9	5	10	1	2	3	4	11	1	3	2	3	3
3	0	0	0	3	0	0	0	3	3	5	9	8	6	7	1	2	11	4	10	1	3	2	3	3
3	1	2	3	3	1	2	3	3	1	2	5	6	3	7	4	8	9	10	11	1	2	3	3	2
3	1	2	3	3	3	2	1	3	3	2	4	5	1	10	6	9	8	7	11	3	2	1	3	3
4	1	2	3	4	0	0	0	4	4	6	10	9	2	11	1	5	7	3	8	1	2	3	4	3
3	1	2	3	4	3	2	1	4	5	8	9	11	1	10	2	3	4	7	6	3	2	1	4	3
3	0	0	0	3	3	2	1	3	6	8	11	3	2	5	1	4	7	10	9	1	2	3	3	3
3	2	1	3	2	0	0	0	4	8	3	7	11	5	9	1	4	6	2	10	1	2	3	4	2
2	0	0	0	3	2	1	3	3	5	6	10	11	4	7	1	8	9	2	3	2	1	3	3	2
3	1	2	3	3	3	2	1	3	7	8	9	11	3	1	2	4	5	6	10	1	2	3	3	2
3	1	2	3	3	1	2	3	3	1	9	10	2	3	11	4	8	5	7	6	2	1	3	3	3
3	1	2	3	3	2	3	1	3	4	8	11	3	5	9	1	2	6	7	10	1	3	2	3	3
4	1	3	2	4	2	3	1	3	9	10	5	8	1	11	3	6	2	7	4	2	3	1	3	2
4	0	0	0	3	0	0	0	4	9	7	8	11	6	10	1	5	3	2	4	1	2	3	3	2
4	1	3	2	3	2	3	1	3	1	4	8	6	2	3	5	7	9	10	11	3	1	2	3	2
4	3	2	1	4	3	2	1	4	1	2	11	10	3	8	4	9	5	6	7	3	2	1	4	4
3	2	3	1	3	2	3	1	3	9	8	7	10	1	11	4	6	3	5	2	2	3	1	4	1
3	0	0	0	3	3	2	1	4	6	3	10	8	4	5	1	9	11	2	7	1	3	2	3	3
4	1	3	2	4	1	3	2	4	8	9	10	6	1	11	2	3	5	4	7	1	3	2	3	2
4	0	0	0	3	0	0	0	4	4	7	9	10	3	5	1	6	8	2	11	1	3	2	3	3
3	1	3	2	3	3	2	1	3	3	4	5	6	1	11	2	8	7	9	10	3	1	2	3	2
4	1	2	3	4	1	2	3	4	2	4	10	11	3	8	1	7	9	5	6	1	2	3	3	3
4	0	0	0	4	0	0	0	4	7	4	9	8	5	6	1	3	2	10	11	1	2	3	3	2
3	1	2	3	4	3	2	1	3	8	5	11	10	6	7	1	2	4	3	9	1	2	3	3	0
3	1	2	3	3	1	3	2	4	3	4	9	10	2	11	1	8	5	7	6	1	2	3	3	3
3	1	2	3	3	1	2	3	3	2	7	8	10	5	9	1	4	6	3	11	1	3	2	3	3
4	1	3	2	4	2	3	1	4	5	6	11	10	4	7	1	3	2	9	8	2	3	1	4	3
4	2	1	3	4	3	2	1	4	11	8	6	10	1	9	3	2	4	5	7	3	2	1	3	2
4	0	0	0	4	0	0	0	4	2	5	10	8	7	11	1	6	4	3	9	1	3	2	4	1
4	1	2	3	4	3	1	2	4	1	6	7	8	2	5	3	4	9	10	11	3	1	2	4	3
3	1	2	3	3	1	3	2	4	5	3	6	8	1	9	2	7	10	4	11	1	3	2	3	3
3	2	1	3	3	3	1	2	3	6	9	10	8	3	7	1	2	5	4	11	2	1	3	2	2
4	1	2	3	3	1	2	3	4	2	4	7	10	3	6	1	8	5	9	11	1	3	2	3	3
4	2	1	3	3	2	1	3	4	3	7	8	5	6	4	1	2	10	9	11	1	2	3	3	3
3	1	2	3	3	1	2	3	3	7	5	10	6	4	11	1	8	2	3	9	1	3	2	3	3
4	0	0	0	3	0	0	0	4	8	6	11	7	3	5	1	4	9	2	10	1	3	2	4	3

HASIL UJI VALIDITAS DAN REALIBILITAS

Reliability

***** Method 1 (space saver) will be used for this analysis *****

RELIABILITY ANALYSIS - SCALE (ALPHA)

1.	VAR00001	Ukuran Tanah
2.	VAR00002	Bentuk Tanah
3.	VAR00003	Jenis Tanah
4.	VAR00004	Topografi
5.	VAR00005	Harga Tanah
6.	VAR00006	Penggunaan
7.	VAR00007	Aksesibilitas
8.	VAR00008	Transportasi
9.	VAR00009	Lingkungan
10.	VAR00010	Utilitas
11.	VAR00011	Sosial

		Mean	Std Dev	Cases
1.	Ukuran Tanah	3.5000	.5064	40.0
2.	Bentuk Tanah	3.3000	.6076	40.0
3.	Jenis Tanah	2.9500	.6385	40.0
4.	Topografi	3.2250	.5305	40.0
5.	Harga Tanah	3.5250	.6400	40.0
6.	Penggunaan	3.0250	.6597	40.0
7.	Aksesibilitas	3.7000	.4641	40.0
8.	Transportasi	3.4000	.5454	40.0
9.	Lingkungan	3.3000	.5164	40.0
10.	Utilitas	3.5500	.5038	40.0
11.	Sosial	3.2250	.4797	40.0

Statistics for	Mean	Variance	Std Dev	N of Variables
SCALE	36.7000	11.4974	3.3908	11

Item-total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Alpha if Item Deleted
Ukuran Tanah	33.2000	10.3179	.2838	.7701
Bentuk Tanah	33.4000	9.3744	.4713	.7491
Jenis Tanah	33.7500	9.7308	.3411	.7668
Topografi	33.4750	9.4865	.5293	.7431
Harga Tanah	33.1750	9.9942	.2702	.7761
Penggunaan	33.6750	9.7635	.3150	.7711
Aksesibilitas	33.0000	10.3590	.3090	.7671
Transportasi	33.3000	9.2923	.5737	.7374
Lingkungan	33.4000	9.6821	.4819	.7489
Utilitas	33.1500	9.3615	.6104	.7350
Sosial	33.4750	9.5378	.5837	.7391

RELIABILITY ANALYSIS - SCALE (ALPHA)

Reliability Coefficients

N of Cases = 40.0
 N of Items = 11
 Alpha = .7725

HASIL PENGOLAHAN DATA MENGGUNAKAN SPSS

Statistik Deskriptif

	N		Mean	Median	Mode	Std. Dev	Skewness	Std.Err of Skewness	Kurtosis	Std. Err of Kurtosis	Min	Max
	Valid	Missing										
Ukuran Tanah	40	0	3.48	3.00	3	.51	.104	.374	-2.097	.733	3	4
Bentuk Tanah	40	0	3.30	3.00	3	.61	-.245	.374	-.536	.733	2	4
Jenis tanah	40	0	2.95	3.00	3	.64	.040	.374	-.395	.733	2	4
Topografi	40	0	3.23	3.00	3	.53	.205	.374	-.020	.733	2	4
Harga Tanah	40	0	3.53	4.00	4	.64	-1.642	.374	4.426	.733	1	4
Penggunaan tanah saat ini	40	0	3.03	3.00	3	.66	-.006	.374	-.567	.733	2	4
Aksesibilitas	40	0	3.68	4.00	4	.47	-.777	.374	-1.473	.733	3	4
Ketersediaan Transportasi	40	0	3.40	3.00	3	.55	-.080	.374	-1.011	.733	2	4
Kualitas Lingkungan	40	0	3.30	3.00	3	.52	.306	.374	-.643	.733	2	4
Ketersediaan Jar. Utilitas	40	0	3.55	4.00	4	.50	-.209	.374	-2.062	.733	3	4
Kondisi Sosial	40	0	3.23	3.00	3	.48	.608	.374	.106	.733	2	4

Tabulasi Frekuensi Faktor-Faktor yang Dipertimbangkan dalam Menentukan Lokasi

Frequency Table

Ukuran tanah/lahan adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/bisnis

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Setuju	21	52.5	52.5	52.5
Sangat Setuju	19	47.5	47.5	100.0
Total	40	100.0	100.0	

Bentuk tanah/lahan adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/ bisnis

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Tidak Setuju	3	7.5	7.5	7.5
Setuju	22	55.0	55.0	62.5
Sangat Setuju	15	37.5	37.5	100.0
Total	40	100.0	100.0	

Jenis tanah/lahan adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/ bisnis

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Tidak Setuju	9	22.5	22.5	22.5
Setuju	24	60.0	60.0	82.5
Sangat Setuju	7	17.5	17.5	100.0
Total	40	100.0	100.0	

Topografi tanah/lahan adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/ bisnis

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Tidak Setuju	2	5.0	5.0	5.0
Setuju	27	67.5	67.5	72.5
Sangat Setuju	11	27.5	27.5	100.0
Total	40	100.0	100.0	

Harga tanah/lahan adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/bisnis

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Sangat Tidak Setuju	1	2.5	2.5	2.5
Setuju	16	40.0	40.0	42.5
Sangat Setuju	23	57.5	57.5	100.0
Total	40	100.0	100.0	

Aksesibilitas di sekitar tanah/lahan adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam suatu lokasi aktivitas/bisnis

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Setuju	13	32.5	32.5	32.5
Sangat Setuju	27	67.5	67.5	100.0
Total	40	100.0	100.0	

Ketersediaan transportasi di sekitar tanah/lahan adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/ bisnis

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Tidak Setuju	1	2.5	2.5	2.5
Setuju	22	55.0	55.0	57.5
Sangat Setuju	17	42.5	42.5	100.0
Total	40	100.0	100.0	

Penggunaan tanah/lahan (eksisting) adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/ bisnis

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Tidak Setuju	8	20.0	20.0	20.0
Setuju	23	57.5	57.5	77.5
Sangat Setuju	9	22.5	22.5	100.0
Total	40	100.0	100.0	

Ketersediaan jaringan utilitas (listrik, air, telepon) adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam suatu lokasi aktivitas/bisnis

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Setuju	18	45.0	45.0	45.0
Sangat Setuju	22	55.0	55.0	100.0
Total	40	100.0	100.0	

Kualitas lingkungan di sekitar tanah/lahan adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/ bisnis

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Tidak Setuju	1	2.5	2.5	2.5
Setuju	26	65.0	65.0	67.5
Sangat Setuju	13	32.5	32.5	100.0
Total	40	100.0	100.0	

Kondisi sosial warga masyarakat di sekitar tanah/lahan adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/ bisnis

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Tidak Setuju	1	2.5	2.5	2.5
Setuju	29	72.5	72.5	75.0
Sangat Setuju	10	25.0	25.0	100.0
Total	40	100.0	100.0	

Fengshui adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/ bisnis

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Sangat Tidak setuju	2	5.0	5.1	5.1
Tidak Setuju	14	35.0	35.9	41.0
Setuju	21	52.5	53.8	94.9
Sangat Setuju	2	5.0	5.1	100.0
Total	39	97.5	100.0	
Missing System	1	2.5		
Total	40	100.0		

Tabulasi Frekuensi Faktor-Faktor yang dianggap paling penting oleh responden dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/ bisnis:

Tingkat Kepentingan dalam menentukan lokasi aktivitas/ bisnis

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Ukuran Tanah	5	12.5	12.5	12.5
Harga Tanah	10	25.0	25.0	37.5
Penggunaan Tanah	1	2.5	2.5	40.0
Aksesibilitas	24	60.0	60.0	100.0
Total	40	100.0	100.0	

Tabulasi Frekuensi Lokasi yang Diminati

Minat Responden Berdasarkan Ukuran

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Lokasi 1	22	55.0	55.0	55.0
	Lokasi 2	14	35.0	35.0	90.0
	Lokasi 3	4	10.0	10.0	100.0
	Total	40	100.0	100.0	

Minat Responden Berdasarkan Jenis tanah

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Lokasi 1	6	15.0	19.4	19.4
	Lokasi 2	5	12.5	16.1	35.5
	Lokasi 3	20	50.0	64.5	100.0
	Total	31	77.5	100.0	
Missing	System	9	22.5		
Total		40	100.0		

Berdasarkan bentuk tanah/ lahan dari 3 lokasi yang ada, minat Anda adalah

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Tidak berminat	4	10.0	10.8	10.8
	Berminat	27	67.5	73.0	83.8
	Sangat Berminat	6	15.0	16.2	100.0
	Total	37	92.5	100.0	
Missing	System	3	7.5		
Total		40	100.0		

Berdasarkan topografi tanah/ lahan dari 3 lokasi yang ada, minat Anda adalah

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Tidak berminat	3	7.5	7.9	7.9
	Berminat	33	82.5	86.8	94.7
	Sangat Berminat	2	5.0	5.3	100.0
	Total	38	95.0	100.0	
Missing	System	2	5.0		
Total		40	100.0		

Minat Responden Berdasarkan Harga Tanah

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Lokasi 1	19	47.5	48.7	48.7
	Lokasi 2	13	32.5	33.3	82.1
	Lokasi 3	7	17.5	17.9	100.0
	Total	39	97.5	100.0	
Missing	System	1	2.5		
Total		40	100.0		

Minat responden berdasarkan penggunaan tanah

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Lokasi 1	13	32.5	40.6	40.6
	Lokasi 2	6	15.0	18.8	59.4
	Lokasi 3	13	32.5	40.6	100.0
	Total	32	80.0	100.0	
Missing	System	8	20.0		
Total		40	100.0		

Minat Responden berdasarkan Aksesibilitas

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Lokasi 1	29	72.5	72.5	72.5
	Lokasi 2	7	17.5	17.5	90.0
	Lokasi 3	4	10.0	10.0	100.0
	Total	40	100.0	100.0	

Minat responden berdasarkan ketersediaan sarana transportasi

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Lokasi 1	32	80.0	82.1	82.1
	Lokasi 2	4	10.0	10.3	92.3
	Lokasi 3	3	7.5	7.7	100.0
	Total	39	97.5	100.0	
Missing	System	1	2.5		
Total		40	100.0		

Minat Responden berdasarkan Kualitas Lingkungan

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Lokasi 1	19	47.5	48.7	48.7
	Lokasi 2	4	10.0	10.3	59.0
	Lokasi 3	16	40.0	41.0	100.0
	Total	39	97.5	100.0	
Missing	System	1	2.5		
Total		40	100.0		

Minat Responden Secara Umum

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Lokasi 1	26	65.0	65.0	65.0
	Lokasi 2	6	15.0	15.0	80.0
	Lokasi 3	8	20.0	20.0	100.0
	Total	40	100.0	100.0	

Pengelompokkan Responden Berdasarkan Faktor-Faktor yang Dianggap Penting Menggunakan Analisis Kluster

Quick Cluster

Initial Cluster Centers

	Cluster		
	1	2	3
Ukuran tanah/lahan adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/ bisnis	4	3	4
Harga tanah/lahan adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/ bisnis	3	1	4
Penggunaan tanah/lahan (eksisting) adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/ bisnis	4	3	2
Aksesibilitas di sekitar tanah/lahan adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/ bisnis	4	4	4

Final Cluster Centers

	Cluster		
	1	2	3
Ukuran tanah/lahan adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/ bisnis	4	3	3
Harga tanah/lahan adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/ bisnis	3	1	4
Penggunaan tanah/lahan (eksisting) adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/ bisnis	4	3	3
Aksesibilitas di sekitar tanah/lahan adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/ bisnis	4	4	4

Number of Cases in each Cluster

Cluster	1	18.000
	2	1.000
	3	21.000
Valid		40.000
Missing		.000

Cluster Number of Case

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1	18	45.0	45.0	45.0
	2	1	2.5	2.5	47.5
	3	21	52.5	52.5	100.0
Total		40	100.0	100.0	

ANOVA

	Cluster		Error		F	Sig.
	Mean Square	df	Mean Square	df		
Ukuran tanah/lahan adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/ bisnis	.194	2	.259	37	.748	.480
Harga tanah/lahan adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/ bisnis	4.896	2	.167	37	29.302	.000
Penggunaan tanah/lahan (eksisting) adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/ bisnis	3.761	2	.255	37	14.723	.000
Aksesibilitas di sekitar tanah/lahan adalah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/ bisnis	.261	2	.223	37	1.168	.322

The F tests should be used only for descriptive purposes because the clusters have been chosen to maximize the differences among cases in different clusters. The observed significance levels are not corrected for this and thus cannot be interpreted as tests of the hypothesis that the cluster means are equal.