

**ANALISA MINAT PERUSAHAAN LOKAL DALAM MEMILIH
LOKASI USAHA PADA KAWASAN KOMERSIL DI KOTA DEPOK**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Ekonomi**

SYAHRUL RAMDHAN SURYANSYAH

0606012056



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS EKONOMI
MAGISTER PERENCANAAN DAN KEBIJAKAN PUBLIK
2009**


HALAMAN PENGESAHAN

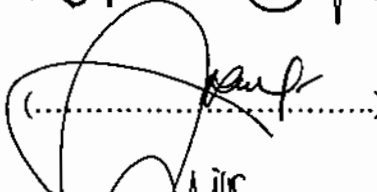
Tesis ini diajukan oleh :

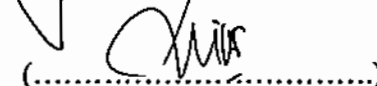
Nama : Syahrul Ramdhan Suryansyah
NPM : 0606012056
Program Studi : Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik
Judul Tesis : Analisa Minat Perusahaan Lokal Dalam Memilih
Lokasi Usaha Pada Kawasan Komersil Di Kota Depok

Telah berhasil dipertahankan di Hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Ekonomi pada Program Studi Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr. Ruslan Prijadi (..........)

Penguji : Iman Rozani, SE., M.Soc.Sc (..........)

Penguji : Dr. Ir. Nining I. Soesilo, MA (..........)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 5 Januari 2009

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah Subhanahu Wata'ala atas segala ridho dan hidayah-Nya, kami dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Ekonomi Program Studi Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia. Tentunya tidaklah mudah menyelesaikan tesis dengan segala keterbatasannya, namun berkat dukungan dan bantuan dari berbagai pihak kami dapat menyelesaikannya dengan baik. Oleh karena itu, kami mengucapkan terima kasih kepada:

1. Keluarga yang memberi dukungan moral, terutama Ibunda Sri Kartini dan Ayahanda M. Junus, beserta *member* : Aa Firman, Mimi, Yusi, Topan dan Ade.
2. Dr. Ruslan Prijadi selaku pembimbing yang bersedia meluangkan waktu untuk membantu kami menyusun tesis ini.
3. Teman-teman MPKP angkatan XV yang banyak membantu, dan terutama kelas Ekonomi Infrastruktur dan Properti yang senasib seperjuangan sampai titik penghabisan.
4. Pemerintah Kota Depok terutama para kepala dinas beserta staf yang membantu kami mendapatkan data-data yang dibutuhkan.
5. Teman dan sahabat yang ikut membantu kami .memikirkan nasib tesis ini, terutama seseorang yang memberikan spirit mulai dari nol besar hingga bisa dicetak dengan sempurna.

Akhir kata, kami berharap semua kebaikan dan bantuan yang telah kami terima mendapat balasan dari Allah Subhanahu Wata'ala. Dan semoga tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 5 Januari 2009

Penulis

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Syahrul Ramdhan Suryansyah

NPM : 0606012056

Tanda Tangan : 

Tanggal : 5 Januari 2009



**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

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

Nama : Syahrul Ramdhan Suryansyah
NPM : 0606012056
Program Studi : Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik
Fakultas : Ekonomi
Jenis Karya : Tesis

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

**Analisa Minat Perusahaan Lokal Dalam Memilih Lokasi Usaha
Pada Kawasan Komersil Di Kota Depok**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 5 Januari 2009
Yang menyatakan



(Syahrul Ramdhan Suryansyah)

ABSTRAK

Nama : Syahrul Ramdhan Suryansyah
Program Studi : Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik
Judul : Analisa Minat Perusahaan Dalam Memilih Lokasi Usaha
Pada Kawasan Komersil Di Kota Depok

Tesis ini membahas tentang faktor-faktor yang menjadi dasar pemilihan lokasi untuk kegiatan usaha oleh perusahaan serta kriteria lokasi yang paling diminati untuk berinvestasi di Kota Depok. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif yang bertujuan untuk mendeskripsikan atau menjelaskan sesuatu hal seperti apa adanya, sehingga memberi gambaran yang jelas tentang variabel-variabel penentu pemilihan lokasi. Hasil penelitian ini merekomendasikan bahwa untuk menarik minat pihak perusahaan dalam berinvestasi di suatu kawasan komersil Kota Depok perlu diperhatikan salah satu atau keseluruhan dari faktor-faktor : aksesibilitas, sarana transportasi, jaringan utilitas dan kondisi sosial.

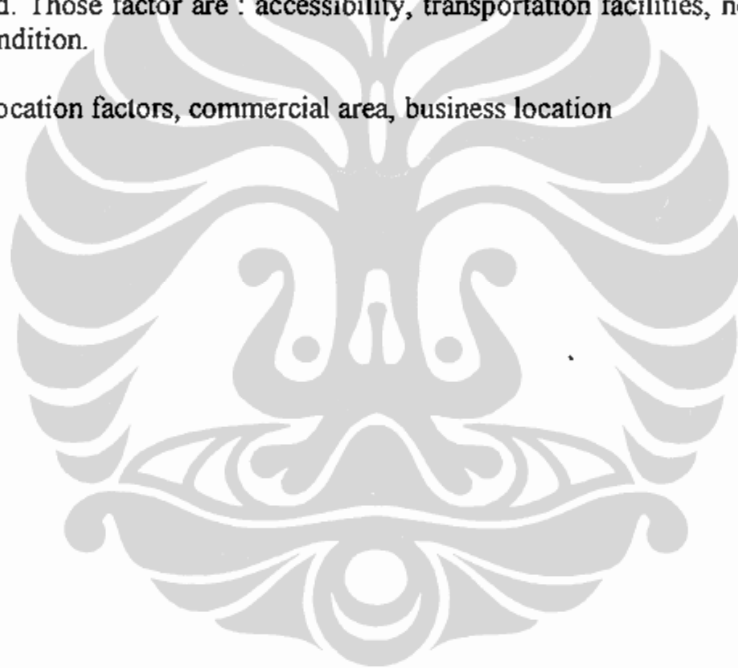
Kata kunci : faktor lokasi, kawasan komersil, lokasi bisnis

ABSTRACT

Name : Syahrul Ramdhan Suryansyah
Study Programe : Magister of Planning and Public Policy
Title : Analysis of Local Company Interest for Choosing
Business Location on Commercial Area in Kota Depok

This thesis investigated the basic factors of determining business spot by the company. It also describes the criteria of devoted location in Kota Depok to invest. This descriptive research concerned in the selection process of devoted invest location description and classification. So, it is illustrated briefly the decisive variable of elected location. It is necessary to notice one of the whole factors to draw companies intention to invest in commercial location, in this case Kota Depok, that this research result recommended. Those factor are : accessibility, transportation facilities, network utility and social condition.

Keywords : location factors, commercial area, business location



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x

BAB I : PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah.....	7
1.3. Tujuan Penelitian	7
1.4. Manfaat Penelitian.....	7
1.5. Metodologi	8
1.6. Ruang Lingkup.....	8
1.7. Sistematika Penulisan.....	9

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan <i>region and urban economic</i>	10
2.2. Teori Lokasi	11
2.3. <i>Highest and Best Use</i>	19
2.4. Pasar Tanah	20
2.5. Kebijakan dan Paradigma Pembangunan Daerah Sektor Properti	22
2.6. Penelitian Terdahulu	23

BAB III : TINJAUAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

3.1. Tinjauan Umum Kota Depok	25
3.2. RTRW Kota Depok dan Ekonomi Kota	27
3.2.1. Intensitas Penggunaan Lahan	29
3.2.2. Skenario Struktur Pelayanan Pusat Kegiatan	31
3.2.3. Rencana Struktur Pelayanan Kegiatan Kota	33
3.2.4. Potensi dan Kendala Sektor Perdagangan	36
3.2.5. Pemanfaatan Ruang	36
3.3. Kondisi Masing-masing Lokasi	38
3.3.1. Pusat Kota Jl. Margonda	39
3.3.2. Sub Pusat Kota Cisalak	42
3.3.3. Sub Pusat Kota Sawangan (Rangkaian Jaya Baru)	45

BAB IV : METODOLOGI PENELITIAN

6.1. Kerangka Konseptual	47
6.2. Desain Penelitian	49
6.3. Variabel Penelitian dan Definisi Operasional	50
6.4. Populasi dan Sampel	51

6.5.	Metode Pengumpulan Data	53
6.6.	Teknik Pengolahan dan Analisis Data	54

BAB V : HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN

5.1.	Profil Responden	58
5.2.	Lokasi Penelitian	62
5.3.	Analisis Faktor-faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi	68
5.3.1.	Site	78
5.3.2.	Harga Tanah	76
5.3.3.	Akses	80
5.3.4.	Utilitas	84
5.3.5.	Kondisi Sosial	84
5.3.6.	Variabel-variabel Lain	87
5.4.	Analisis Urutan Faktor-faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi Berdasarkan Tingkat Kepentingannya	89
5.4.1.	Bidang Usaha Keuangan	90
5.4.2.	Bidang Usaha Perdagangan dan Jasa	92
5.4.3.	Bidang Usaha Hiburan dan Restoran	95
5.5.	Analisis Lokasi yang Paling Diminati berdasarkan Faktor-Faktor yang Mempengaruhi	97
5.6.	Analisis Lokasi yang Paling Diminati berdasarkan Katagori Bidang Usaha Responden	104
5.6.1.	Bidang Usaha Keuangan	104
5.6.2.	Bidang Usaha Perdagangan dan Jasa	107
5.6.3.	Bidang Usaha Hiburan dan Restoran	110
5.7.	Analisis Penyebaran Informasi oleh Pemkot Depok	116

BAB VI : KESIMPULAN DAN SARAN

6.1.	Kesimpulan	117
6.2.	Rekomendasi	118

DAFTAR PUSTAKA	120
LAMPIRAN.....	122

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Ringkasan Perubahan Anggaran Pendapatan dan Belanja Pemerintah Kota Depok Tahun 2006	3
Tabel 3.1. Rangkuman Potensi serta Arah Pengembangan Fungsi dan Misi Kota Depok	29
Tabel 3.2. Rencana Alokasi Fungsi Di Pusat Kota dan Sub Pusat	35
Tabel 4.1. Kerangka Konseptual Penelitian	48
Tabel 4.2. Kategori Hasil Jawaban, Skor dan Interval Jawaban	55
Tabel 5.1. Profil Responden Berdasarkan Tahun Berdirinya	58
Tabel 5.2. Profil Responden Berdasarkan Kategori Bidang Usaha	59
Tabel 5.3. Profil Responden Berdasarkan Jumlah Aset	60
Tabel 5.4. Profil Responden Berdasarkan Jabatan dalam Perusahaan	61
Tabel 5.5. Profil Responden Berdasarkan Pengalaman Kerja	61
Tabel 5.6. Statistik Deskriptif Faktor-faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi	70
Tabel 5.7. Site Sebagai Salah Satu Faktor yang Dipertimbangkan Dalam Memilih Lokasi	72
Tabel 5.8. Ukuran Tanah Sebagai Salah Satu Faktor yang Dipertimbangkan Dalam Memilih Lokasi	73
Tabel 5.9. Bentuk Tanah Sebagai Salah Satu Faktor yang Dipertimbangkan Dalam Memilih Lokasi	74
Tabel 5.10. Jenis Tanah Sebagai Salah Satu Faktor yang Dipertimbangkan Dalam Memilih Lokasi	75
Tabel 5.11. Topografi Sebagai Salah Satu Faktor yang Dipertimbangkan Dalam Memilih Lokasi	76
Tabel 5.12. Penggunaan Tanah (Eksisting) Sebagai Salah Satu Faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi	77
Tabel 5.13. Kualitas Lingkungan Sebagai Salah Satu Faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi	78
Tabel 5.14. Harga Tanah Sebagai Salah Satu Faktor yang Dipertimbangkan Dalam Memilih Lokasi	79
Tabel 5.15. Aksesibilitas Sebagai Salah Satu Faktor yang Dipertimbangkan Dalam Memilih Lokasi	80
Tabel 5.16. Ketersediaan Transportasi Sebagai Salah Satu Faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi	83
Tabel 5.17. Ketersediaan Jaringan Utilitas Sebagai Salah Satu Faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi	84
Tabel 5.18. Kondisi Sosial Sebagai Salah Satu Faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi	85
Tabel 5.19. Aspek-Aspek Sosial yang Dipertimbangkan Dalam Memilih Lokasi	86
Tabel 5.20. Fengshui Sebagai Salah Satu Faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi	87
Tabel 5.21. Variabel-variabel Lain Sebagai Faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi	88
Tabel 5.22. Statistik Deskriptif Bidang Usaha Keuangan	91
Tabel 5.23. Statistik Deskriptif Bidang Usaha Perdagangan dan Jasa	94

Tabel 5.24. Statistik Deskriptif Bidang Usaha Hiburan dan Restoran	97
Tabel 5.25. Peninatan Lokasi Berdasarkan Faktor-Faktor Yang Dipertimbangkan Dalam Memilih Lokasi	99
Tabel 5.26. Minat Secara Umum	102
Tabel 5.27. Tabulasi saling silang Minat Berdasarkan Masing-Masing Faktor Dengan Minat Secara Umum	103
Tabel 5.28. Statistik Deskriptif Bidang Usaha Keuangan	107
Tabel 5.29. Statistik Deskriptif Bidang Usaha Perdagangan dan Jasa	110
Tabel 5.30. Statistik Deskriptif Bidang Usaha Hiburan dan Restoran	112
Tabel 5.30. Statistik Deskriptif Media Penyebaran Informasi	116



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Perkembangan Permohonan IMB dan IPR Bangunan Komersil Kota Depok	6
Gambar 2.1. Kurve Permintaan (D) dan Penawaran (S) Tanah	21
Gambar 2.2. Kurve Permintaan dan Penawaran Tanah Untuk Komersial (K) dan Pemukiman (P)	22
Gambar 3.1. Stadia Perkembangan Kota Depok	26
Gambar 3.2. Peta Rencana Sistem Pusat Pelayanan Kota	34
Gambar 3.3. Peta Sistem Tautan Kawasan Margonda	40
Gambar 3.4. Kedudukan kota Depok dalam konteks Jabodetabek	41
Gambar 3.5. Kedudukan Kawasan Margonda dalam konteks Kota Depok	41
Gambar 4.1. Lokasi Penelitian	53
Gambar 5.1. Lokasi Penelitian	62
Gambar 5.2. Lokasi Tanah di Jl. Margonda	65
Gambar 5.3. Lokasi Tanah di Jl. Raya Bogor, Cisalak	67
Gambar 5.4. Lokasi Tanah di Jl. Sawangan, Rangkapan Baru	65
Gambar 5.5. Bar Chart Mean Variabel	71
Gambar 5.6. Peta Kawasan Jl. Margonda	101

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Seiring dengan perkembangan wilayah dan pertumbuhan ekonomi serta perubahan struktur sosial dewasa ini, dalam era otonomi daerah, memberikan tekanan yang cukup berat bagi kota-kota yang berdampingan dengan pusat kegiatan wilayah utama (dalam hal ini DKI Jakarta). Perkembangan yang pesat ini memicu percepatan perubahan pola tata guna lahan (*mixed use*) dan pertumbuhan penduduk, sehingga pembangunan menjadi tidak terkendali. Apalagi dengan adanya aksesibilitas yang memungkinkan pergerakan secara *mobile*, peranan infrastruktur dan prasarana/sarana menjadi pembuka suatu wilayah dan pada akhirnya menjadikan kompleks-kompleks permukiman/perumahan baru bahkan kegiatan komersil.

Beban dari perkembangan wilayah tersebut akan terasa bagi Kota Depok yang merupakan salah satu jalur kegiatan ekonomi dan hunian bagi wilayah sekitarnya (*vicinity*). Tentunya secara langsung maupun tidak langsung akan berdampak pada munculnya *aglomerasi* (pengelompokan) kegiatan secara sporadis, yang ditunjang adanya sebagian wilayah kota terbelah oleh jalan tol, pipa gas atau sungai. Padahal dalam pembangunan nasional, dituntut adanya hubungan integral (baik vertikal maupun horizontal) yang harus dilaksanakan secara serasi dan seimbang. Sebagai konsekuensi atas gejala-gejala tersebut, pembangunan Kota Depok ditekankan pada upaya peningkatan daya guna dan hasil guna pembangunan sesuai dengan potensi dan prioritas kota yang ada.

Sejak perubahan status Depok menjadi kotamadya Daerah Tingkat II yang dikukuhkan oleh Undang-Undang N0.15 tahun 1999, maka perkembangan Kota Depok berlangsung sangat bahkan akan lebih pesat. Padahal sebelum Depok berstatus kota otonom pun, kota ini telah banyak mengalami pergeseran-pergeseran peruntukan maupun fungsi lahan terutama di beberapa kawasan koridor Pusat Kota maupun Sub Pusat Kota.

Pergeseran terbesar adalah terlalu terkonsentrasinya kegiatan hanya pada titik-titik tertentu seperti pusat kota, yaitu Jalan Margonda dan beberapa sub pusat saja seperti Cinere. Hal ini terlihat dari banyaknya investasi yang masuk dan pembangunan yang tumbuh sangat pesat di lokasi-lokasi tersebut.

Tekanan-tekanan akibat kedekatannya secara geografis dengan Kota Jakarta sebagai ibukota negara dan pengembangan sistem megapolitan Jabodetabek menimbulkan perubahan-perubahan yang mengikutinya. Hal ini akan berpengaruh terhadap pola tata bangunan dan lingkungan di beberapa ruas jalan. Apabila permasalahan tersebut dibiarkan tanpa antisipasi melalui suatu perangkat acuan atau pedoman tertentu, maka secara umum yang akan terjadi adalah pola perkembangan kota yang tidak terkendali dan lebih lanjut hal ini akan mengakibatkan terjadinya penurunan kualitas kota, baik secara fungsional, visual maupun lingkungan.

Pembangunan properti terutama yang diperuntukan bagi kegiatan komersil mempunyai keuntungan ganda. Satu sisi dalam masa konstruksi memacu pertumbuhan ekonomi kota, maupun pasca konstruksi akan memberikan peluang penerimaan PAD lewat retribusi dan pajak, serta pertumbuhan ekonomi kota.

Hal diatas menjadi sangat penting untuk diketahui mengingat sektor bangunan serta perdagangan dan jasa selalu menjadi bagian terpenting dalam kontribusinya bagi perkembangan dan pertumbuhan Kota Depok. Hal ini dapat ditinjau dari beberapa aspek, antara lain:

a. Pendapatan Asli Daerah

Ditinjau dari Penerimaan pemerintah Kota Depok yang bersumber dari Pajak dan Retribusi, sektor properti cukup memberikan kontribusi yang signifikan. Dimana Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) menyumbangkan rata-rata 20% dari Pendapatan Asli Daerah yang sebesar Rp. 65.149.151.766, sedangkan pajak hotel dan restoran berada di urutan teratas yang sebesar 28% (Depok Dalam Angka 2006). Sehingga dalam rencana pengembangan kegiatan di Kota Depok dari sisi retribusi, diharapkan akan banyak mengalami kenaikan.

Sementara itu kegiatan perekonomian Kota Depok masih sangat bergantung pada peran pemerintah pusat dan propinsi. Pada tahun 2006 diketahui bahwa kontribusi

Pendapatan Asli Daerah Kota Depok hanya sebesar Rp. 65 milyar atau sebesar 11,6% dari total pendapatan yang sebesar Rp. 561 milyar. Dimana dari angka tersebut pajak daerah menempati posisi teratas penyumbang PAD sebesar 48,38% dan diikuti oleh retribusi daerah sebesar 42,16%.

Tabel 1.1. Ringkasan Perubahan Anggaran Pendapatan dan Belanja Pemerintah Kota Depok Tahun 2006

<i>No.</i>	<i>Pendapatan</i>	<i>Anggaran 2006</i>
A	Pendapatan Asli Daerah	65.149.151.766
a.1	Pajak Daerah	31.520.696.000
a.2	Retribusi Daerah	27.465.274.400
a.3	Bagian Laba Usaha Daerah	1.518.681.366
a.4	Lain-lain Pendapatan Asli Daerah	4.644.500.000
B	Dana Perimbangan	493.318.004.764
b.1	Bagi Hasil Pajak dan Bukan Pajak	83.511.626.434
b.2	Dana Alokasi Umum	313.205.000.000
b.3	Dana Alokasi Khusus	7.360.000.000
b.4	Dana Perimbangan dari Propinsi	89.241.378.330
C	Lain-lain Pendapatan Yang Sah	3.000.000.000
	Jumlah Pendapatan	561.467.156.530

Sumber : Depok Dalam Angka 2006

Hingga saat inipun retribusi IMB dan IPR menempati posisi kedua dan ketiga dari struktur PAD Kota Depok, yaitu masing-masing Rp. 8,6 milyar dan Rp. 3,4 milyar pada tahun 2007. Komposisi penerimaan tersebut tidak berubah sejak pembentukan Kota Depok yang lepas dari Kabupaten Bogor yaitu tahun 1999, dimana PAD terbesar berasal dari Pajak Hotel dan Restoran (28%), dan retribusi IMB sebesar 20% atau Rp. 1,3 milyar.

b. Luas alokasi dan pemanfaatan lahan

Luas pengembangan area perdagangan dan jasa hingga tahun 2007 telah mencapai 5.881,86 ha atau 19,3%. Walaupun pada tahun sebelumnya yaitu 1997, akibat krisis ekonomi pertumbuhan cenderung sangat lambat, yaitu hanya sebesar 11,07% atau sekitar 392,21 ha. Dan pada tahun 2000 telah melampaui angka 7.399,92 ha atau sekitar 36,95% dari total luas lahan di Kota Depok.

Sedangkan hingga akhir tahun 2005 diperkirakan kebutuhan akan lahan perdagangan

dan jasa bertambah sebesar 5.277 ha yang berarti tumbuh sebesar 89,63% sejak tahun 1998 atau 12, 8% pertahunnya. Sehingga menjadi sangat mempengaruhi dalam penyusunan kebijakan Perencanaan Tata Ruang Kota.

c. Dari penyerapan tenaga kerja

Pembangunan properti oleh pihak swasta untuk memfasilitasi kegiatan bisnisnya akan melalui dua fase yang memiliki *multiplier effect*, yaitu fase konstruksi dan pasca konstruksi. Masing-masing melibatkan sektor konstruksi dan sektor usaha mereka sendiri seperti perdagangan dan jasa. Sektor konstruksi telah menyerap 6,35% dari total penyerapan Kota Depok (Susenas 2005). Sedangkan perdagangan memberikan kontribusi sebesar 27,79% dan jasa sebesar 29,14%. Hal ini membuktikan bahwa pertumbuhan pembangunan properti, terutama bangunan komersil, yaitu perdagangan dan jasa merupakan sektor teratas dalam kontribusinya dalam menurunkan *unemployment rate* di kota Depok.

d. Potensi pengembangan wilayah

Pusat Studi Properti Indonesia (PSPi), 2003, mencatat perkembangan properti untuk kelas menengah atas di Kota Depok semakin meningkat. Ini sejalan dengan percepatan aksesibilitas ke kota-kota lain seperti Jakarta, Bogor dan Tangerang. Apalagi Pemerintah Daerah Kota Depok mengalokasikan tidak kurang dari 25 persen Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Depok untuk membangun infrastruktur, utamanya peningkatan kapasitas dan perbaikan kondisi jalan-jalan.

Untuk mengembangkan perdagangan dan jasa inilah dibutuhkan perencanaan penataan wilayah yang matang, yang saat ini terlihat dalam RTRW Kota Depok tentang pengalokasian area komersil. Berdasarkan potensi dan permasalahan yang dihadapi, struktur pelayanan Kota Depok diarahkan untuk membentuk satu pusat utama kota / pusat primer dan beberapa sub pusat kota dan pusat sekunder, yang diharapkan mampu berkembang secara terintegrasi untuk melayani wilayah pelayanannya masing-masing.

Untuk menciptakan struktur kota yang terintegrasi antara satu bagian kota dengan bagian kota lainnya, perlu disertai dengan perencanaan sistem jaringan jalan yang memadai sehingga terbentuk sesuai dengan hirarki yang diinginkan. Oleh karena itu rencana sistem pusat pelayanan dapat berkembang secara lebih optimal jika disertai

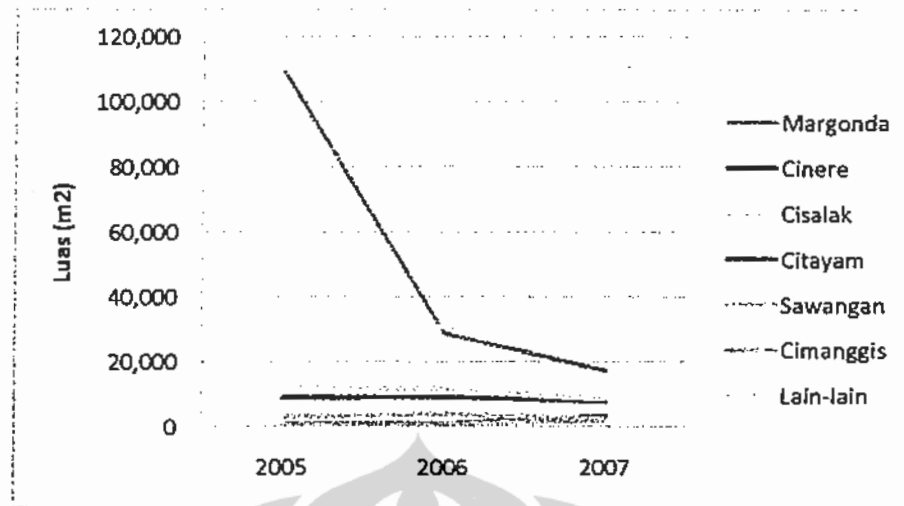
dengan perbaikan dan pembangunan struktur jaringan jalan baru mengikuti potensi pusat-pusat yang ada. Pusat-pusat tersebut adalah:

- *Pusat utama kota* di Jalan Margonda Raya sampai dengan Jatimulya yang berada dalam taraf berkembang untuk melayani hampir seluruh wilayah kota;
- *Sub pusat kota Cinere* di Cinere yang relatif sudah berkembang dengan perdagangan kelas menengah atas (*middle high income*), melayani wilayah Cinere dan sekitarnya (termasuk Jakarta Selatan dan Ciputat);
- *Sub pusat kota Cisalak* di Cisalak yang relatif sedang berkembang, namun masih memerlukan penataan kembali; melayani kegiatan grosir dan eceran;
- *Sub pusat kota Citayam* di Pondok Terong, berdekatan dengan stasiun KRL. Pusat ini dalam taraf sedang berkembang, memiliki kegiatan grosir terbatas dan eceran;

Sub pusat kota baru yang direncanakan untuk dikembangkan adalah

- *Sub pusat kota Sawangan* di Rangkapan Jaya Baru dan Sawangan Baru;
- *Sub pusat kota Cimanggis* di Jatijajar.

Namun pada perkembangannya, tidak terdapat keseimbangan pembangunan di pusat dan sub pusat kota. Hal ini terlihat dari data permohonan IPR dan IMB, dimana tumbuhnya bangunan komersil hanya terkonsentrasi pada pusat kota yaitu Jalan Raya Margonda dan selebihnya sub pusat kota tertentu saja seperti Jalan Cinere dan Jalan Cisalak saja. Sedangkannya beberapa sub pusat lainnya tidak terdapat penambahan bangunan komersil yang signifikan. Hal ini terlihat pada Gambar 1.1. di bawah ini :



Sumber :Diolah dari Dinas Tata Kota Depok

Gambar 1.1. Perkembangan Permohonan IMB dan IPR Bangunan Komersil Kota Depok

Terlihat bahwa tidak adanya keseimbangan antara pusat kota dan sub pusat kota, maupun antar sub pusat kota. Terlebih lagi pembangunan area komersil justru lebih banyak terdapat diluar pusat atau sub pusat kota. Sehingga tata ruang kota untuk area perdagangan dan jasa tidak merata (*sprawl*), sehingga tidak efektifnya pelaksanaan RTRW yang telah disusun.

Efek negatif dari kondisi diatas adalah penurunan kualitas kota yang berimplikasi pula pada terhambatnya pertumbuhan ekonomi kota. Indikasi dari hal tersebut dapat dilihat pada pola aktivitas kegiatan yang semerawut, kemacetan lalu lintas, buruknya kualitas visual lingkungan kota dan hilangnya kenyamanan bagi masyarakat untuk beraktivitas di kawasan tersebut. Sehingga minat pihak swasta untuk berinvestasi di wilayah tersebut semakin menurun dan nilai properti pun mengalami penurunan.

Disisi lain beberapa kawasan pusat kota dan sub pusat kota adalah kawasan yang potensial mendukung visi dan misi kota Depok. Sebagai pusat kota, saat ini kondisi eksisting Jl. Margonda berperan sebagai pusat pemerintahan, jasa perdagangan, jasa perbengkelan, terminal terpadu kota dan antar kota serta pusat pendidikan tinggi. Demikian juga beberapa sub pusat menjadi potensi strategis dalam pembangunan area perdagangan dan jasa dalam rencana alokasi fungsi di pusat kota dan sub pusat, (RTRW Kota Depok 2000-2010)

Melihat dari potensi lokasi-lokasi tersebut, Pemerintah Kota Depok melihat perlunya mengembangkan wilayah tersebut dengan jalan mengundang pihak swasta untuk menanamkan investasinya lewat pembangunan properti yang secara langsung berdampak pada pertumbuhan ekonomi wilayah. Oleh karena itulah penelitian ini dilakukan untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang menjadi dasar bagi pihak swasta dalam pemilihan lokasi terutama di ketiga koridor itu agar mereka berminat menanamkan investasinya.

1.2. Rumusan Masalah

Sehubungan dengan latar belakang yang telah diuraikan diatas, ada beberapa masalah yang akan dipecahkan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Faktor-faktor apa saja yang menjadi dasar bagi perusahaan dalam pemilihan lokasi untuk kegiatan bisnisnya dan bagaimana urutan preferensinya.
2. Lokasi yang memiliki kriteria seperti apa yang paling banyak diminati perusahaan untuk kegiatan bisnisnya.

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Mengetahui faktor-faktor apa saja yang menjadi dasar bagi perusahaan dalam pemilihan lokasi untuk kegiatan bisnisnya dan bagaimana urutan preferensinya.
2. Mengetahui lokasi-lokasi yang paling diminati berdasarkan kriteria yang paling dipertimbangkan perusahaan untuk kegiatan bisnisnya.

1.4. Manfaat Penelitian

Sedangkan manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini adalah :

1. Menambah khasanah keilmuan dalam *public policy* yang berhubungan pengembangan *urban economic* di sektor properti yang melibatkan pihak swasta dalam menentukan lokasi usahanya.
2. Bagi Pemerintah Kota Depok, penelitian ini dapat mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi minat pihak swasta serta lokasi yang paling diminati dalam pemilihan lokasi bagi kegiatan bisnisnya, sehingga menjadi dasar dalam pengambilan kebijakan pengembangan wilayah kota.

3. Bagi perusahaan, penelitian ini dapat memberikan informasi tentang potensi lokasi-lokasi dalam berinvestasi dan memberikan masukan yang menguntungkan dalam pengambilan kebijakan pengembangan wilayah kota baik bagi pihak swasta maupun bagi Pemkot Depok.

1.5. Metodologi

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. 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 peneliti mendalami hal-hal yang menjadi pertimbangan perusahaan dalam memilih lokasi, kecenderungan terhadap lokasi tanah yang ada maupun saat mengeksplorasi kaitannya dengan perekonomian dan tata ruang kota, 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 lokasi yang ada, peraturan-peraturan Pemerintah Kota Depok dan kebijakan-kebijakan yang selama ini dijalankan. Sedangkan data primer dalam penelitian ini diperoleh dan hasil kuesioner, observasi dan wawancara dengan pihak-pihak terkait.

1.6. Ruang Lingkup

Untuk lebih memfokuskan penelitian ini perlu adanya batasan ruang lingkup, yaitu :

1. Lokasi yang menjadi objek termasuk peruntukan komersial yang terletak di Kota Depok.
2. Pemilihan sampel bersumber dari populasi perusahaan yang terdaftar pada Kantor Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Depok, dengan pertimbangan bahwa mereka sudah mengenal dengan baik lokasi-lokasi yang menjadi obyek penelitian sehingga penilaian dapat lebih akurat.

3. Faktor lokasi yang menjadi variable-variabel lokasi antara lain faktor fisik, akses, utilitas, harga dan faktor sosial.

1.7. Sistematika Penulisan

Secara keseluruhan penulisan penelitian ini terdiri dari 6 bab, yaitu :

- Bab 1 : Pendahuluan, yang berisi latar belakang, rumusan masalah, metodologi, ruang lingkup, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.
- Bab 2 : Tinjauan Pustaka, yaitu teori tentang *urban economic*, faktor-faktor penentu nilai properti, *neighborhood factor* dan *neighborhood appraisal*. Serta hasil-hasil penelitian sejenis yang telah ada.
- Bab 3 : Tinjauan Umum Wilayah Penelitian, yaitu teori kondisi properti di daerah pusat kota dan sub pusat kota yang menjadi lokasi serta sejarah perubahan apa saja yang terjadi di area tersebut. Ditambah pula kondisi perekonomian Kota Depok secara umum serta kebijakan pemkot terhadap perekonomian kota dan tata ruang.
- Bab 4 : Metodologi, yaitu berisi tentang pemilihan metode, pengumpulan data, pengolahan data dan konsep analisa tentang faktor-faktor apa saja yang menjadi dasar bagi pihak swasta dalam pemilihan lokasi.
- Bab 5 : Hasil Analisa, yaitu pembahasan dari analisa, yaitu berisi profil responden, lokasi penelitian, analisis faktor-faktor pemilihan lokasi serta urutannya dan analisis lokasi yang paling diminati.
- Bab 6 : Kesimpulan dan Rekomendasi, yaitu kesimpulan dari hasil penelitian yang menjawab permasalahan dan rekomendasi kepada pihak-pihak terkait.

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

Dari permasalahan yang muncul tentang faktor-faktor yang mempengaruhi dalam pemilihan lokasi, serta lokasi-lokasi yang menjadi preferensi pihak swasta di Kota Depok, maka perlu terlebih dahulu diketahui tinjauan tentang *urban economic*, teori lokasi, pasar tanah, penelitian terdahulu serta dasar kebijakan di bidang perekonomian wilayah.

2.1. Tinjauan *Region and Urban Economics*

Suatu kota tumbuh karena adanya beberapa aktifitas dalam memproduksi dan perdagangan beberapa jenis barang dan jasa berkembang menjadi skala besar (O'Sullivan, 2003). Suatu aktifitas dapat mempengaruhi besar-kecilnya kota apabila *average cost* pada produksi meningkat dalam skala yang besar dan memproduksi output yang lebih banyak lagi. Untuk itu proses produksi dikonsentrasikan pada satu lokasi dengan luas tertentu, karena pekerja dapat menghemat waktu tempuh, sehingga kota tumbuh disekitar pusat produksi ini.

Selain sebab produksi, kota juga tumbuh karena perdagangan. Transportasi yang berkembang mengakibatkan koneksi antara beberapa sentra produksi bertemu pada suatu area. Untuk mempersingkat waktu dan menghemat biaya, para pekerja dan pembeli menempati area konsentrasi tersebut dan dengan skala yang lebih besar hingga membentuk kota perdagangan.

Urban economics adalah studi tentang pilihan lokasi pada perusahaan dan rumah tangga. Keduanya selalu mencari lokasi dimana mereka dapat memperoleh keuntungan yang lebih dari tempat lain. Bidang usaha menyediakan barang dan jasa bagi rumah tangga, dan keuntungan yang mereka dapat adalah apabila bisa menyediakan harga yang menarik bagi masyarakat. Untuk itulah, kedekatan terhadap pasar selalu menjadi determinan yang penting untuk meminimalkan *cost* dan meningkatkan profit. Pada sisi lain, rumah tangga mencari tempat tinggal yang sedekat mungkin dengan akses barang dan jasa (Wurtzebach, 1991).

Menempatkan lokasi suatu usaha selalu mempertimbangkan keuntungan yang maksimal (O'Sullivan, 2003). Potensi profit suatu perusahaan terhadap suatu kawasan didasari pada beberapa alasan :

- Biaya transportasi, untuk keluar masuk barang/jasa. Dan lokasi yang memungkinkan pengeluaran biaya transportasi yang paling minim akan meningkatkan profit, *ceteris paribus*.
- Wilayah yang mampu menyediakan input yang tidak mahal, seperti tenaga kerja dibanding lokasi lain, akan memberikan keuntungan maksimal bagi perusahaan.
- Beberapa perusahaan mendapatkan keuntungan dengan memilih lokasi yang berdekatan dengan perusahaan sejenis lainnya, namun perusahaan lain justru mencari lokasi yang berjauhan dengan kompetitornya.
- Lokasi dengan ketersediaan *public service* seperti akses jalan yang baik akan memberikan keuntungan maksimal bagi perusahaan.

Sebagai bagian dari Wilayah Jabodetabek, Kota Depok tumbuh seiring dengan kemudahan pencapaian pusat-pusat perdagangan yang ada, serta adanya potensi pasar yang cukup baik. Potensinya sebagai *dormitory town* bagi penduduk yang bekerja di Jakarta, menjadikannya peluang yang besar untuk meningkatkan skala ekonomi kota. Demikian juga prospeknya sebagai kota perdagangan yang tumbuh dengan pesat karena ketersediaan suplai yang cukup dari beberapa wilayah produksi. Disamping itu pula faktor aksesibilitas yang strategis sebagai wilayah yang diapit oleh keempat kota lainnya yaitu Jakarta, Bekasi, Tangerang dan Bogor, akan turut mendorong skala ekonomi yang lebih besar.

2.2. Teori Lokasi

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 dan 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 dan kemampuan pengguna secara berkelompok untuk membayar sewa lahannya. Dalam perspektif pertanian, hal ini mencakup hasil pertanian per hektar, harga dan produk pertanian tersebut serta biaya transportasi untuk mengangkut hasil pertanian.

Evolusi teori tentang lokasi dilanjutkan kemudian oleh Weber (1929) yang mentransfer beberapa ide Von Thunen dengan 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 produksi. Teori yang dikenal dengan *Weber's Triangle* 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 Losch (1939) yang melihat lokasi berdasarkan elemen spasial dan permintaan konsumen. Dalam bukunya *Economics of Location*, ia mengasumsikan populasi (konsumen) terdistribusi secara merata dan menunjukkan bahwa penetrasi pasar dan 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 daripada biaya transportasi yang lebih rendah dan pada saat yang bersamaan akan mendominasi pasar. Hal ini berlawanan dengan Weber yang bergerak dan satu pusat pasar untuk

menggambarkan bahwa permintaan bisa dikatakan adalah merupakan penawaran dalam suatu basis spasial.

Perspektif yang berbeda tentang lokasi diungkapkan oleh Hoover, 1948. Dalam bukunya *The Location of Economic Activity*, yang menempatkan faktor institusional diluar biaya langsung dalam analisis regionalnya. Ia menyampaikan bahwa aturan-aturan politis yang membatasi adalah penting dan membuka peluang untuk juga mempertimbangkan seluruh karakteristik budaya dan psikologis dan suatu wilayah dengan baik.

Sebuah format untuk pengambilan keputusan tentang lokasi yang akan dipilih juga ditawarkan oleh Isard (1956). Karangannya yang berjudul *Location and Space Economy* secara terus terang menyajikan sebuah ide format untuk lokasi industri. Menurutnya keputusan pemilihan lokasi untuk industri didasarkan pada biaya-biaya, pendapatan dan faktor personal. Tentang masalah biaya, ia memfokuskan pada pemindahan bahan baku dan barang jadi, serta biaya-biaya lokal seperti ketersediaan tenaga kerja dan utilitas lainnya. Pada konteks pendapatan, ia berbicara tentang kontrol pasar melalui lokasi. Dan terakhir mengenai faktor personal ia memasukan berbagai spektrum interdisipliner terkait gaya hidup di suatu lokasi-lokasi tertentu.

Selanjutnya teori lokasi yang berbasis pada tata guna lahan dikemukakan O'Sullivan (2003) yang mengutip pendapat William Alonso. Dengan mengasumsikan kota sebagai suatu *central business district* yang mono sentris, ia mencoba menentukan jarak optimum penggunaan tanah untuk residensial dan kawasan komersial dan pusat kota yang dikenal dengan "*Alonso's Bid Rent Function*" dan digambarkan dalam bentuk kurva 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 yaitu Christaller (1933) yang mencoba memperkenalkan teori "*Central Place*". Menurut teori ini, 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 dan 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.

Teori lokasi intinya mencoba menawarkan berbagai macam pertimbangan yang bisa dipakai dalam memilih lokasi mana yang akan memberikan tingkat kepuasan optimum dalam menjalankan usahanya. Dalam konteks ekonomi perkotaan, penentuan tentang lokasi mana yang akan dipilih untuk menjalankan usaha didasarkan atas maksimalisasi profit. Dan menurut O'Sullivan (2003) turun naiknya potensial profit suatu perusahaan terkait lokasi ini memiliki beberapa alasan, yaitu :

- a. 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*.
- b. 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*.
- c. Beberapa perusahaan akan menerima manfaat dan perusahaan lain dalam industri yang sama akibat lokasinya yang saling berdekatan (ekonomi lokalisasi) dan perusahaan lainnya akan menerima manfaat dan terbentuknya sebuah kota besar yang bermacam-macam (ekonomi urbanisasi).
- d. 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*.

Teori-teori diatas dengan jelas menunjukkan bahwa suatu lokasi kartakteristik yang berbeda. Suatu lokasi terdiri dan faktor-faktor baik fisik dan non fisik yang membuatnya memiliki karakteristik yang unik satu sama lainnya. Selain itu keberadaan suatu lokasi tidaklah berdiri sendiri melainkan merupakan kombinasi dan 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 dan 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, Djodipuro (1992) mengemukakan beberapa faktor yang menentukan lokasi. Beliau menempatkan tanah, modal, tenaga kerja serta manajemen sebagai bagian dan 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.

Sedangkan Sitorus (1997) membagi faktor-faktor lokasi dalam dua kategori yaitu faktor primer dan faktor sekunder. Faktor primer merupakan faktor dominan yang harus tersdja dalam suatu lokasi terdiri dan sumber material/bahan masukan, pasar, tenaga kerja, tenaga pembangkit energi, tanah, modal dan fasilitas transportasi. Khusus untuk tanah, kondisinya, ukuran luas dan harganya turut menjadi faktor yang dipersyaratkan. Sedangkan yang termasuk faktor sekundernya antara lain lingkungan alam, budaya lokal, kebijaksanaan Pemerintah Daerah serta pajak dan keadaan politik (Sitorus, 1997).

Sementara itu, Chan (2001) menandai lokasi ke dalam 4 faktor determinan utama antara lain faktor teknologi, faktor ekonomi dan geografis, faktor politis serta faktor sosial. Faktor teknologi terdiri dan 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. Disamping 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.

Berbicara tentang lokasi berarti berbicara tentang tanah. Dalam konteks penilaian (*appraisal*), nilai suatu lokasi salah satunya ditentukan dan 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. 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 yang tahan lama atau 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 dan 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 Lusht (1997) dalam bukunya *Real Estate Valuation*. Ia mengutip pernyataan Richard M. Hurd yang menyatakan bahwa nilai lahan ditentukan oleh nilai sewa, dan nilai sewa tergantung dari lokasi, lokasi ditentukan dan kenyamanan dan kenyamanan tergantung dan kedekatan/jarak. Dengan kata lain nilai suatu lahan tergantung dan jaraknya dan pusat kota atau pusat aktivitas. Tinggi rendahnya nilai lahan berbanding terbalik dengan jarak lahan tersebut dan 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 dan 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 dan 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 didalamnya antara lain peruntukan, serta perlindungan dan 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 dan lahan, ukuran lahan, bentuknya, letaknya, pembedangannya, topografi, kontur dan tanahnya serta kelebihan tanah sebagai faktor-faktor yang akan mempengaruhi tinggi rendahnya nilai suatu lahan.

Dalam memilih lokasi ada beberapa hal yang menjadi pertimbangan para calon investor (Lukmanto, 2006), antara lain :

1. *Accessibility* (kemudahan hubungan)

Keringanan akan kemudahan hubungan untuk mencapai tempat kerja, sekolah, bersosialisasi atau dapat juga pertimbangan biaya transportasi.

2. *Space* (luas/luas lahan)

Banyaknya jumlah penghuni/anggota keluarga dan aktivitas yang dilakukannya merupakan dasar pertimbangan seseorang memilih suatu hunian. Disamping juga harga tanah dan bangunan tiap meter perseginya.

3. *Environmental Amenities* (fasilitas lingkungan)

Beberapa fasilitas yang sangat dibutuhkan seseorang dekat dengan tempat tinggalnya untuk menjamin kenyamanan aktifitas mereka antara lain : sekolah, pasar, rumah sakit / klinik, retail, terminal, stasiun, dan lain-lain.

2.3. *Highest and Best Use*

Highest and Best Use (HBU) didefinisikan sebagai "Kemungkinan yang paling beralasan dan fungsi legal sebuah properti yang dimungkinkan secara fisik, daya dukung yang memadai dan keuangan yang *feasible* serta hasil yang memiliki nilai tertinggi (*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 diatas, 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 seth ketentuan-ketentuan yang terkait dengan lingkungan
- b. Memungkinkan secara fisik (*physically possible*); aspek-aspek yang harus dipertimbangkan dalam menilai komponen ini antara lain ukuran lahan, bentuknya, topografinya, aksesibilitasnya, ketersediaan sumberdaya alamnya serta dukungan utilitas di lokasi tersebut.
- 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.

Disamping itu terdapat beberapa hal penting terkait penentuan tentang HBU, antara lain:

- a. Lahan di sekitar lokasi juga tidak selalu mengindikasikan penggunaan yang optimum;
- b. Penggunaan saat ini belum tentu optimum;
- c. Peruntukan (zoning) yang berlaku sekarang boleh jadi tidak konsisten dengan HBU. Peruntukan yang tidak sesuai yang diberlakukan sekarang mungkin sah secara hukum namun tidak lagi sesuai untuk mengatur peruntukan pada masa yang akan datang;
- d. Penggunaan tanah sebagai lahan pertanian/bercocok tanam apakah untuk jangka panjang ataukah sementara saja sifatnya.

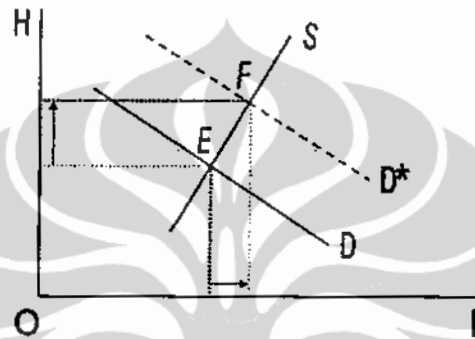
2.4. Pasar tanah

Secara agregat, kuantitas (luas) tanah yang tersedia dalam suatu kota/desa relatif tetap, tetapi secara mikro kuantitas tanah yang diperjualbelikan dapat bertambah atau berkurang, sehingga dalam menganalisis pasar tanah lebih tepat menggunakan landasan teori Ekonomi Mikro (Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, 2008).

Fenomena semakin naiknya harga tanah sebagai akibat faktor alamiah pertumbuhan penduduk dan faktor kebutuhan untuk perluasan pembangunan sektor industri dan jasa ternyata seringkali kurang dipertimbangkan dalam proses pembebasan tanah. Pancaran nilai tambah yang terjadi atas tanah sebagai konsekuensi adanya pembangunan seringkali tidak dapat dinikmati oleh pemilik tanah semula. Harga tanah memang merupakan elemen sangat penting dalam menentukan jumlah ganti rugi yang diberikan dalam pengadaan tanah, tetapi biasanya kurang memperhatikan asas manfaat yang selayaknya diterima juga oleh pemilik tanah semula. Dengan demikian dalam penentuan besarnya ganti rugi yang adil atas tanah seharusnya mempertimbangkan aspek dinamik dari harga tanah itu sendiri dan asas manfaat yang selayaknya diperoleh pemilik tanah atas partisipasinya dalam mensukseskan jalannya pembangunan.

Berdasarkan teori Ekonomi Mikro yang baku, permintaan (kurve D) dan penawaran (kurve S) yang bekerja dalam pasar tanah akan menentukan tingkat harga (H) dan luas (L) tanah yang diperjualbelikan untuk mencapai kondisi equilibrium (titik E) pada

Gambar 1. Jika terjadi kenaikan permintaan tanah, maka kurve D akan bergeser ke kurve D^* , sehingga tingkat harga dan luas tanah berpindah ke equilibrium yang baru (titik F). Dengan demikian jika terjadi kenaikan permintaan tanah untuk kebutuhan pemukiman (karena pertumbuhan penduduk) ataupun karena kebutuhan tanah untuk pembangunan sektor industri dan jasa, maka dapat diprediksi akan terjadi kenaikan tingkat harga tanah. Sedangkan luas tanah yang tersedia dari tahun ke tahun cenderung tetap sehingga sangat inelastis.

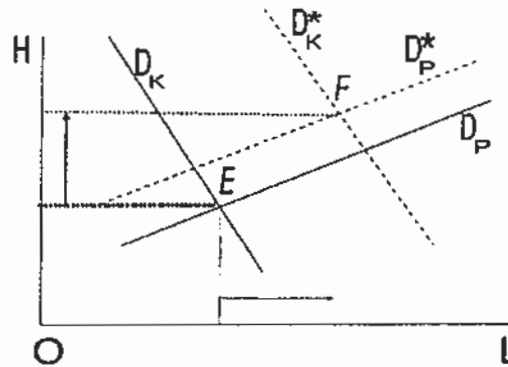


Sumber : Badan Perencanaan Pembangunan Nasional

Gambar 2.1
Kurve Permintaan (D) dan Penawaran (S) Tanah

Jika terjadi kenaikan permintaan tanah untuk kebutuhan pemukiman sebagai akibat dari pertumbuhan penduduk, ataupun untuk kebutuhan pembangunan sektor industri dan jasa, maka dapat diprediksi akan terjadi kenaikan tingkat harga tanah. Konsekuensinya, pertumbuhan ekonomi di kota besar akan mendorong kenaikan harga yang lebih cepat daripada di kota kecil, atau kenaikan harga tanah di perkotaan akan lebih besar daripada di perdesaan.

Gambar 2.2. mengilustrasikan adanya realokasi penggunaan tanah, karena kenaikan permintaan yang lebih kuat untuk kepentingan komersial, maka kenaikan harga tanah terjadi sejalan dengan alokasi tanah untuk komersial yang semakin luas dan secara otomatis mengurangi alokasi tanah untuk pemukiman (dari equilibrium di titik E ke titik F).



Sumber : Badan Perencanaan Pembangunan Nasional

Gambar 2.2. Kurve Permintaan dan Penawaran Tanah Untuk Komersial (K) dan Pemukiman (P)

2.5. Kebijakan dan Paradigma Pembangunan Daerah Sektor Properti

Era reformasi memberikan peluang bagi perubahan paradig pembangunan nasional dari paradigma pertumbuhan menuju paradig pemerataan pembangunan secara lebih adil dan berimbang. Perubahan paradig ini terutama diwujudkan melalui kebijakan otonomi daerah dan perimbangan keuangan pusat dan daerah yang diatur dalam satu paket undang-undang, yaitu UU no. 22 Tahun 1999 jo UU no. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dan UU no. 25 Tahun 1999 jo. UU no. 33 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah. UU ini memuat kuatnya upaya untuk mendorong pemberdayaan masyarakat, pengembangan prakasrsa dan kreativitas, peningkatan peran serta masyarakat, dan pengembangan peranan dan fungsi DPRD. Selain itu UU ini memberikan otonomi penuh kepada daerah kabupaten dan kota untuk membentuk dan melaksanakan kebijakan menurut prakarsa dan aspirasi masyarakatnya.

Dengan semakin besarnya partisipasi masyarakat ini, termasuk pihak swasta, desentralisasi kemudian akan mempengaruhi komponen kualitas pemerintahan lainnya. Salah satunya berkaitan dengan pergeseran orientasi pemerintah, dari *command and control* menjadi berorientasi pada tuntutan dan kebutuhan publik. Orientasi yang seperti ini akan menjadi dasar bagi pelaksanaan peran pemerintah sebagai stimulator, fasilitator, koordinator dan *entrepreneur* (wirausaha) dalam proses pembangunan.

Seperti juga yang diutarakan O'Sullivan (2003) yang menyebutkan tiga tipe kebijakan pemerintah yang dapat mendorong pertumbuhan properti, yaitu :

- a. Fungsi stabilisator, antara lain dengan penetapan retribusi dan pajak, dimana pemda/pemkot dapat memberikan insentif retribusi dan pajak untuk dapat mengatur dan mendorong pertumbuhan properti ataupun memberikan disinsentif retribusi dan pajak untuk membatasi pembnagunan properti yang tidak mendukung arah kebijakan kota.
- b. Fungsi distribusi *income*, yaitu lewat APBD yang diarahkan bagi pertumbuhan ekonomi kota antara lain dengan pembangunan sarana pelayanan masyarakat dan pembangunan infrastruktur yang dapat mendorong pertumbuhan properti, seperti fasilitas jalan, transportasi dan utilitas.
- c. Fungsi alokasi sumberdaya, dengan serangkaian kebijakan dan anggaran yang tersedia, pemda/pemkot dapat mengarahkan pembangunan sesuai dengan potensi dan keunggulan komparatif daerahnya. Hal ini salah satunya dilakukan dengan penyusunan tata ruang dan pembangunan fasilitas yang mendukung pertumbuhan proeperti.

2.6. Penelitian Terdahulu yang Terkait.

Ada beberapa penelitian yang dapat dijadikan pertimbangan dalam penyusunan penelitian ini, terutama yang berhubungan dengan faktor lokasi dan aspek pembangunan kota. Penelitian itu adalah :

a. Analisis Faktor Lokasi Dalam Rangka Kerjasama Pendayagunaan Aset Tanah milik Pemerintah Propinsi DKI Jakarta

Penelitian ini disusun oleh Hairuman Pria Perdana, Program Studi Kajian Pengembangan Perkotaan, Pasca Sarjana Universitas Indonesia 2007.

Penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui faktor lokasi dan lokasi yang paling diminati dalam rangka kerjasama *private-public sector*, dimana hasilnya antara lain : terdapat empat faktor yang dipertimbangkan, yaitu aksesibilitas, harga tanah, ukuran

tanah dan penggunaan saat ini. Sedangkan kesimpulan lainnya lebih kepada kerjasama pemda dengan pihak swasta dalam pengelolaan aset yang bersifat mikro, tanpa mempertimbangkan dampaknya terhadap perekonomian kota.

b. A Decision Support System for Business Location Selection

Penelitian ini disusun oleh Abbasi Ghaleb, *Industrial Engineering Departement, University of Jordan, Amman, Jordan (2003)*.

Penelitian ini bertujuan untuk membantu para pengambil kebijakan menentukan lokasi bisnisnya mengingat telah meningkat jumlah dan ukuran beberapa jenis bisnis. Penelitian ini berusaha untuk mengembangkan Decision Support System (DSS) untuk membantu memilih lokasi bisnis yang menjanjikan di kota Aman, Yordania. Sistem ini mencakup 3 elemen, yaitu *database, model base* dan *interface*. Database mencakup informasi tentang *zoning, penduduk, income, jumlah perusahaan komersil dan industry, modal, potential growth* dan jumlah kompetitor. Model yang disusun didasari informasi yang masuk dan formula untuk mengevaluasi dan memutuskan dari beragam input yang bersifat kuantitatif and subyektif.

BAB 3 TINJAUAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

3.1. Tinjauan Umum Kota Depok

Perkembangan wilayah Depok yang sangat cepat, menyebabkan perubahan status dari Kotamadya menjadi Kota pada tahun 1999, dan luas wilayahnya mekar dari semula tiga kecamatan kini menjadi enam kecamatan, yaitu: Sawangan, Cimanggis, Limo, Beji, Pancoran Mas, dan Sukmajaya.

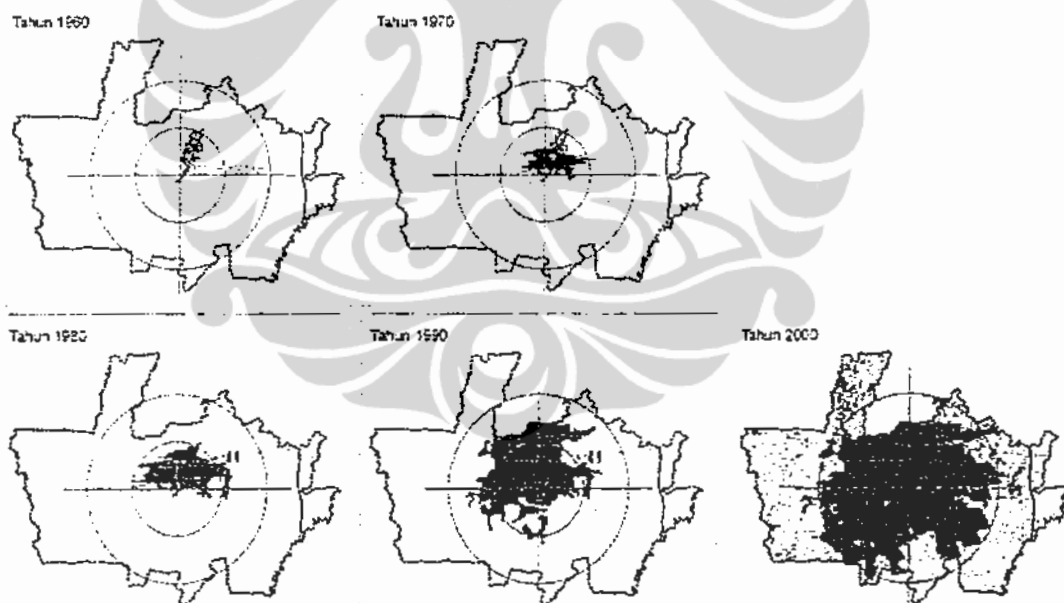
Laju pertumbuhan ekonomi Kota Depok 2004 tercatat 6,44 persen, sedangkan PDRB Depok berdasarkan harga berlaku tahun yang sama Rp 4,85 juta. Pertambahan kepemilikan rumah dan bangunan antara lain disebabkan perkembangan wilayah ini yang cukup signifikan serta peran kota secara regional sebagai penyeimbang (*counter magnet*) DKI Jakarta, yanpa melupakan kaitan fungsinya sebagai daerah penyangga (*buffer city*). Dalam penataan ruangpun disusun sejalan dengan fungsi dan peran kota, dimana pemukiman menjadi prioritas utama, yang diikuti oleh pendidikan, perdagangan dan jasa, serta pariwisata.

Kota Depok dibentuk berdasarkan Undang-undang Nomor 15 Tahun 1999 mempunyai luas wilayah sebesar 20.029 Ha, meliputi 6 kecamatan, 63 kelurahan. Bentuk pemerintahan Kota Depok sebelumnya berstatus Kota Administratif yang dibentuk berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 1981, sampai sekarang sudah berjalan selama hampir 20 tahun. Dalam kurun waktu periode tersebut telah banyak berbagai perubahan yang terjadi dalam penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan kota dan pembinaan kemasyarakatan.

Bila melihat dari stadia perkembangan kota, Kota Administratif Depok dari tahun 1960-an sampai sekarang, terbagi dalam 5 stadia (Lihat Gambar 3.1) yaitu:

1. *Stadia Pertama pada tahun 1960-an*, daerah terbangun baru terpusat di Kelurahan Depok Kecamatan Pancoran Mas yang terletak di pusat kota dan berada disepanjang Jalan Margonda Raya.
2. *Stadia Kedua pada tahun 1970-an*, daerah terbangun sudah mulai meluas ke sisi sebelah barat dan timur Jalan Margonda Raya yang terletak di pusat kota.

3. *Stadia Ketiga pada tahun 1980-an*, daerah terbangun sudah meluas ke sebelah timur dan sebelah barat di sepanjang Jalan Margonda.
4. *Stadia Keempat pada tahun 1990-an*, daerah terbangun sudah meluas ke sebelah timur Kecamatan Sukmajaya dan sebelah barat Kecamatan Beji di sepanjang Jalan Margonda, Kecamatan Limo yang berbatasan dengan DKI Jakarta. Sedangkan Kecamatan Sawangan penduduknya menyebar tidak merata dan pada umumnya berpola linier dengan mengikuti jalan.
5. *Stadia Kelima pada tahun 2000-an*, daerah terbangun sudah meluas hampir memenuhi ruang-ruang kota, perkembangan penduduk sudah mulai bergerak dari arah utara ke selatan yang menyebar tidak merata. Ada fenomena pada daerah perbatasan sudah terjadi *splitting* pola penggunaan lahan sehingga batas menjadi semakin tidak jelas.



Sumber : Rencana Detail Tata Ruang Kota Depok

Gambar 3.1. Stadia Perkembangan Kota Depok

Di dalam lingkup regional secara makro perkembangan Kota Depok dipengaruhi oleh kebijaksanaan sistem perkotaan yang terdiri dari :

- a. Kebijakan pengembangan kawasan Bogor-Puncak-Cianjur (BOPUNCUR), terdapat 3 (tiga) wilayah kecamatan di Kota Depok yaitu Kecamatan Cimanggis, Sawangan dan Limo. Ditetapkan sebagai kawasan konservasi air dan tanah dengan tujuan menjamin tersedia air tanah dan air permukaan serta pengendalian banjir di kawasan BOPUNCUR dan daerah hilirnya, sehingga fungsi sebagai kawasan penyeimbang DKI Jakarta lebih dominan.
- b. Kebijakan metropolitan JABOTABEK (Jakarta-Bogor-Tangerang-Bekasi), Kota Depok ditetapkan sebagai salah satu Pusat Kegiatan Wilayah (PKW) dan berfungsi sebagai kota penyeimbang (*Counter Magnet*) bagi wilayah Jakarta, melalui pengembangan pusat jasa dan perdagangan (termasuk pusat pendidikan) bagi penduduk di wilayah pelayanannya.

3.2. RTRW Kota Depok dan ekonomi kota

Pada awalnya Kota Depok dikembangkan sebagai kota satelit Jakarta dengan fungsi tempat tinggal penduduk yang bekerja di Jakarta sesuai dengan fungsi penyangga (*Buffer City*). Saat ini, meskipun jumlah penduduknya sudah diatas 1 juta jiwa, secara sosial ekonomi perkembangan Kota Depok masih bergantung dengan Kota Depok.

Sejalan dengan pendekatan pengembangan wilayah Jabodetabek dan semangat otonomi daerah (UU No. 22 Tahun 1999) serta dibentuknya Depok Sebagai kota, maka dibutuhkan arah pengembangan kota yang lebih mandiri menuju fungsi penyeimbang (*Counter Magnet*).

Dari kedua fungsi yang telah ditetapkan, dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya arahan kota Depok menjadi kota penyangga (*Buffer City*) tetap harus mempertimbangkan semangat otonomi daerah dan kemandirian kota menuju kota yang mampu berkembang mengimbangi fungsi Jakarta (*Counter Magnet*). Keadaan ini diharapkan akan menciptakan ketergantungan yang saling menguntungkan antara Kota Depok dengan kota-kota di Sekitarnya.

Untuk menuju fungsi *Counter Magnet* (kota Penyeimbang) Jakarta, Kota Depok perlu memiliki fungsi-fungsi yang dapat menciptakan daya tarik kota baik untuk bekerja dan

berkarya. Fungsi eksisting yang menonjol saat ini adalah industri, pendidikan, dan permukiman, seperti yang dijabarkan dan arahan sistem regional Jabodetabek, Jawa Barat, dan Bogor. Dalam perkembangannya, Kota Depok diharapkan dapat menjadi kota yang memiliki fungsi mandiri yang melayani penduduk kotanya sendiri maupun wilayah belakangnya. Fungsi yang dikembangkan di Kota Depok tidak terlepas dan besaran penduduk kota serta makin berkembangnya peranan daerah dalam rangka pelaksanaan otonomi.

Dengan memiliki fungsi yang mandiri, aliran dana pembangunan cenderung untuk lebih menyebar dan tidak lagi menumpuk di Jakarta karena meningkatnya peranan daerah dalam penentuan program dan pembiayaan. Tumpahan fungsi kegiatan di Jakarta juga disebabkan oleh berkurangnya kemampuan investasi lokasi swasta di Jakarta terutama setelah terjadi krisis. Daerah sekitar Jakarta seperti Depok secara komparatif menawarkan keuntungan dalam penawaran lokasi yang lebih murah tapi tetap memiliki keuntungan akses yang baik. Untuk keadaan tersebut, maka dapat dibuat skenario menyangkut fungsi yang harus dikembangkan di Kota Depok. Ada dua kondisi dasar pengembangan fungsi Kota Depok, yakni:

- *Fungsi penyangga* dengan menekankan penyediaan tempat tinggal
- *Fungsi penyeimbang* dengan menekankan pelayanan kota internal dan intrawilayah

Untuk mendukung kemandirian Kota Depok di masa mendatang dibutuhkan fungsi yang bersifat intrawilayah. Hal ini akan memberikan kesempatan kepada Kota Depok untuk mengembangkan pelayanan dan infrastruktur secara optimal. Pengembangan fungsi kota pada dasarnya dapat digali dan potensi lokal, peran regional maupun global. Demikian juga Kota Depok memiliki potensi lokal, yaitu:

- Sumber Daya Manusia (Perguruan Tinggi)
- Pendidikan Tinggi
- Pertanian
- Industri
- Jasa dan Perdagangan
- Permukiman
- Sumber Daya Alam (sungai dan situ)
- Cagar Budaya

Potensi lokal yang dapat dikembangkan menjadi *potensi global* adalah *pendidikan & riiset dan SDM serta industri informasi* dapat menjadi basis pengembangan lokal kota. Hal dikaitkan juga dengan rencana membangun kegiatan pendidikan riset internasional. Adanya harapan untuk mengembangkan riset Teknologi Informasi di Universitas Indonesia dapat memberikan imbas terhadap pengembangan ekonomi lokal bila didukung oleh 'link' dengan industri, pertanian dan kegiatan jasa yang berbasis masyarakat. Pengembangan industri dapat diarahkan menjadi *clean industri dan hitech*, selain industri kecil yang berbasis masyarakat. Juga adanya potensi kecenderungan perkembangan teknologi informasi pada sektor formal maupun informal berbasis masyarakat. Ini membawa konsekuensi kepada perubahan perilaku dan mental penduduk kota khususnya memasukkan Teknologi Informasi ke dalam kehidupan sehari-harinya. Kemudian juga perlu didukung oleh infrastruktur jaringan komunikasi kota.

TABEL 3.1
Rangkuman Potensi serta Arah Pengembangan Fungsi dan Misi Kota Depok

Aspek	Potensi	Pengembangan
KEBIJAKSANAAN REGIONAL	<ul style="list-style-type: none"> - Fungsi Intrawilayah - Pelayanan Agribisnis - <i>Buffer City</i> - Counter Magnet 	<ul style="list-style-type: none"> - Pelayanan Jasa Regional (Komersial, Agribisnis, Kesehatan, Pendidikan) - Permukiman
GLOBAL	<ul style="list-style-type: none"> - Pengembangan SDM - Teknologi Informasi - Ekonomi Berbasis Teknologi 	<ul style="list-style-type: none"> - Pendidikan dan Riset Kelas Dunia - Inkubator Teknologi Informasi - Pusat Pelatihan internasional
POTENSI KOTA	<ul style="list-style-type: none"> - SDM (Sumter Daya Manusia) dengan adanya Perguruan Tinggi - Pendidikan Tinggi - Dekat dengan Kota Utama - Permukiman - Pelayanan Jasa - Otonomi Daerah 	<ul style="list-style-type: none"> - Pendidikan Tinggi - Pelayanan Agribisnis - Permukiman - Pusat pelayanan Jasa - Pusat Pelayanan Pemerintahan / Publik
FUNGSI YANG DITUJU		<ul style="list-style-type: none"> - Permukiman - Pelayanan Jasa dan Perdagangan - Pendidikan dan Riset - Pariwisata
KOTA	Mewujudkan Kota Yang Ramah untuk Pendidikan, Permukiman, Pariwisata, Perdagangan dan Jasa	

Pengembangan Visi:

Jangka Pendek: Permukiman, Pendidikan, Pariwisata, Jasa & Perdagangan

0-5 Tahun

Jangka Menengah : Pernuikiman, Pendidikan, Pariwisata, Jasa & Perdagangan, Jasa Agribisnis

5-10 Tahun

Jangka Panjang : Ekonomi Berbasis Teknologi (IT)

> 10 Tahun

Sumber : Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Depok Tahun 2000-2010

Potensi regional yang dapat dikembangkan adalah *Jasa Perdagangan Komersial, Jasa Pendidikan, Jasa Agrobisnis, Jasa Kesehatan*. Konteks regional tersebut akan menjadi basis pelayanan wilayah belakang (*hinterland*) untuk mengisi fungsi *Counter Magnet*.

Potensi pengembangan lokal yang dapat dikembangkan khususnya berbasis Sumber Daya Alam (sungai, situ), ekspresi budaya & seni masyarakat dan permukiman yang nyaman. potensi lokal tersebut dapat diarahkan sebagai identitas lingkungan kota dan kegiatan wisata.

Dengan demikian, pengembangan fungsi diarahkan untuk *Development Urban Services* atau Pengembangan Jasa Perkotaan. Dalam Tabel 3.1. dapat dilihat rangkuman potensi dan pengembangan fungsi serta visi yang dituju serta skenario pengembangan fungsi kota.

3.2.1. Intensitas Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan Kota Depok saat ini terdmn dan kawasan perkotaan dan pertanian. Pertumbuhan penduduk yang pesat akan mendorong terjadinya peralihan fungsi lahan tidak terbangun menjadi terbangun yang cukup pesat. Percepatan tersebut seyogyanya dapat dikendalikan dengan menerapkan konsep pemanfaatan lahan intensif secara

bertahap. Berdasarkan kebutuhan pengembangan Kota Depok di masa mendatang, dibutuhkan skenario pemanfaatan ruang :

- Ekstensif
- Semi intensif
- Intensif

Berdasarkan analisis dan kebutuhan ruang mendatang maka Kota Depok diarahkan untuk mengembangkan pemanfaatan ruang secara intensif yang tersebar. Pengertiannya adalah pengembangan intensitas diikuti dengan pola bangunan vertikal dengan perbandingan tertentu.

Adapun konsep penerapannya adalah dengan meningkatkan kepadatan di kawasan yang berdekatan dengan *sistem transportasi massal*. Teoritis golongan menengah bawah lebih ditekankan berada di lokasi tersebut, namun demikian teoritis ini dibatasi oleh kenyataan harga lahan yang lebih tinggi. Dengan demikian jika memungkinkan, pusat kota dan sub-sub pusat kota direkomendasikan untuk dikembangkan bangunan berlantai banyak. Dengan demikian mulai dan sekarang harus dipikirkan adanya peremajaan pada lokasi tertentu untuk mengantisipasi perubahan struktur ruang kota di masa mendatang, sehingga penambahan penduduk tidak selalu identik dengan perluasan area terbangun.

Disamping itu meningkatnya intensitas penggunaan lahan perlu diikuti dengan penerapan rekayasa konservasi air tanah, yaitu pengaturan sumur resapan untuk tiap bangunan.

3.2.2. Skenario Struktur Pelayanan Pusat Kegiatan

Struktur ruang Kota Depok diwujudkan dalam pola pemanfaatan dan besaran kebutuhan ruang untuk mewadahi kegiatan sektor. Penentuan pola pemanfaatan ruang dilakukan dengan langkah-langkah penentuan fungsi kegiatan tiap-tiap wilayah pengembangan yang diintegrasikan dengan pelayanan pusat-pusat kegiatan secara optimal. Oleh karenanya, arah pengembangan struktur tata ruang dan pelayanan kegiatan kota sangat tergantung dan fungsi dan peranan yang dituju di masa mendatang, sebaran permukiman, kegiatan ekonomi dan akses ke pusat utama kota dan wilayah belakang (*hinterland*).

Pembentukan struktur ruang kota bertujuan untuk:

1. Membentuk orientasi pelayanan kota agar lebih merata dan berjenjang;
2. Efisiensi penggunaan lahan dan efektifitas penggunaan sarana dan prasarana;
3. Penyebaran pelayanan fasilitas dan komersial kota.

Ada 3 alternatif konsep pengembangan struktur pelayanan kota di masa mendatang:

- **Alternatif A:** Mengembangkan pusat-pusat yang ada tanpa ada intervensi
Pengembangan alternatif A ini diasumsikan tidak ada perubahan struktur dan pola jaringan jalan secara radikal. Dengan demikian ada beberapa pusat yang diharapkan berkembang, yaitu:
 - *Pusat utama kota* di Jalan Margonda Raya yang berada dalam taraf sudah berkembang untuk melayani hampir seluruh kota;
 - *Pusat Cinere* di Cinere yang relatif sudah berkembang dengan kelas menengah atas yang melayani Cinere dan sekitarnya (termasuk Jakarta Selatan dan Ciputat);
 - *Pusat Cisalak* yang relatif sedang berkembang, namun masih memerlukan penataan kembali yang melayani kegiatan grosir dan eceran;
 - *Pusat Citayam* di Citayam yang berdekatan dengan stasiun KRL dan dalam taraf sedang berkembang. Pusat ini memiliki kegiatan grosir terbatas dan eceran.

Pengembangan pusat-pusat yang ada tanpa intervensi (Alternatif A) akan menjadikan perkembangan masing-masing pusat kota tidak seimbang dan diperkirakan tidak dapat mengintegrasikan pelayanan seluruh wilayah kota. Akibat perkembangannya yang alami, maka jalur-jalur jalan tertentu akan cenderung menjadi macet.

- **Alternatif B :** Mengembangkan satu pusat utama kota dengan 2 sub pusat kota di wilayah barat dan timur

Pengembangan alternatif B direkomendasikan adanya perbaikan poros barat - timur wilayah kota eksisting. Sehingga kecenderungan perkembangan fungsi yang ada sekarang mengarah menjadi tiga wilayah utama, yaitu barat, tengah dan timur.

untuk mendukung skenario ini dibutuhkan 1 pusat utama kota di Jalan Margonda Raya dan 2 sub pusat kota di Sawangan dan Cimanggis. Sedangkan pusat lain yang ada tetap berkembang secara alami. Dalam Alternatif B ini diperkirakan perkembangan pusat-pusat kegiatan berjalan lambat sehingga belum dapat memberikan pelayanan efektif. Pengembangan kedua sub pusat kota perlu didukung dengan struktur jaringan jalan yang sama sekali baru.

- **Alternatif C** : Merupakan gabungan kedua alternatif sebelumnya yaitu mengembangkan pusat utama kota dan sub pusat kota potensial (sudah berkembang dan baru)

Pengembangan alternatif ini diasumsikan adanya perbaikan dan pembangunan struktur jaringan jalan baru mengikuti potensi pusat-pusat yang ada dan sekaligus mengembangkan pusat baru dengan skala tidak terlalu besar. Melalui alternatif ini direncanakan lebih dari dua sub pusat kota sehingga dapat menampung dinamika perkembangan kota di masa mendatang. Adanya dukungan struktur jalan barat-timur dengan pola grid diharapkan akan mempermudah pencapaian Kota Depok dari luar dan di dalam wilayah. Hal penting lainnya adalah bagian barat, tengah dan timur dapat diintegrasikan.

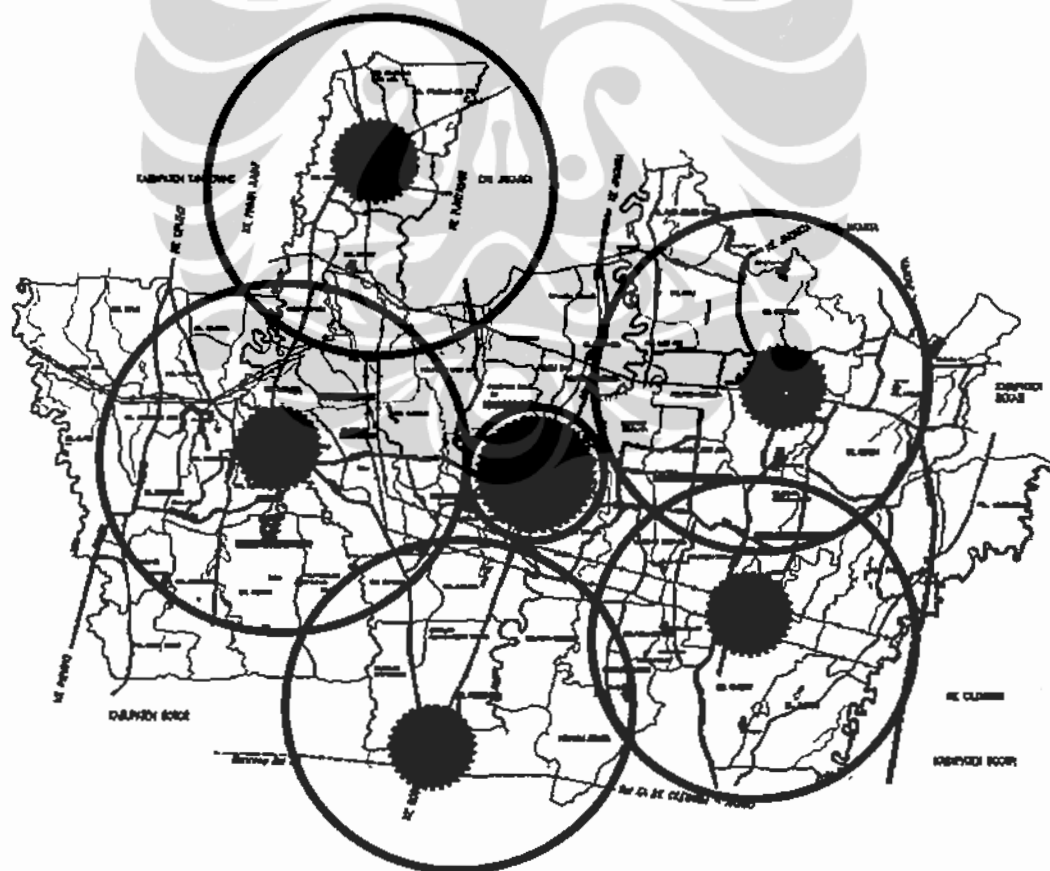
Merujuk kepada skenario fungsi dan pemanfaatan ruang, maka Alternatif C merupakan struktur pelayanan kegiatan kota yang lebih sesuai dengan kondisi Kota Depok di masa mendatang. Berdasar hasil tinjauan dan analisis terhadap kecenderungan perkembangan maupun kebijaksanaan yang ada, selanjutnya dirumuskan perkembangan Kota Depok pada akses Jalan Margonda Raya dan ke arah barat dan timur. Untuk mendukung hal tersebut maka Kota Depok lebih sesuai menggunakan satu pusat utama kota dengan beberapa sub pusat pelayanan kota. Secara teoritis hal ini umum disebut kota dengan pusat banyak (*multiple nuclei*).

3.2.3. Rencana Struktur Pelayanan Kegiatan Kota

Konsep struktur ruang kota di masa mendatang dikembangkan melalui pengenalan potensi pengembangan infrastruktur, luasan wilayah dan jenis kegiatan yang akan

berkembang sesuai dengan fungsi kota yang dituju. Saat ini Kota Depok memiliki tiga akses utama yang mempengaruhi orientasi pengembangannya, yaitu Jalan Raya Cimanggis, Jalan Margonda Raya dan Jalan Raya Parung. Dampak dan adanya tiga akses utama ini adalah tidak terintegrasinya wilayah pengembangan barat, tengah dan timur sehingga terbentuk orientasi pelayanan yang terpisah. Masalah lain yang dihadapi Kota Depok dalam perencanaan sistem pelayanan kegiatan perkotaan adalah masuknya tiga kecamatan (Sawangan, Limo, dan Cimanggis) yang selama ini orientasi perkembangannya berbeda dengan Kota Administratif Depok.

Berdasarkan potensi dan permasalahan yang dihadapi, struktur pelayanan Kota Depok diarahkan untuk membentuk satu pusat utama kota / pusat primer dan beberapa sub pusat kota / pusat sekunder, yang diharapkan mampu berkembang secara terintegrasi untuk melayani wilayah pelayanannya masing-masing. Hal tersebut dapat terlihat pada gambar di bawah ini.



Sumber : RTRW Kota Depok 2000-2010

Gambar 3.2
Peta Rencana Sistem Pusat Pelayanan Kota

Tabel 3.1
Rencana Alokasi Fungsi Di Pusat Kota dan Sub Pusat

NO	JENJANG PELAYANAN	KONDISI EKSISTING	RENCANA PELAYANAN KEGIATAN
1.	PUSAT KOTA (MARGONDA)	<ul style="list-style-type: none"> • PUSAT PEMERINTAHAN • JASA PERDAGANGAN • JASA PERBENGKELAN • TERMINAL TERPADU KOTA & ANTAR KOTA • PENDIDIKAN TINGGI 	<ul style="list-style-type: none"> • PUSAT PEMERINTAHAN • PUSAT BISNIS KONVENSI • PUSAT PERDAGANGAN & KOMERSIAL JASA • PUSAT BUDAYA • TAMAN KOTA • TERMINAL TERPADU DALAM KOTA • PENDIDIKAN & RISET TEKNOLOGI
2.	SUB PUSAT CINERE (JLN. LIMO RAYA)	<ul style="list-style-type: none"> • PERKANTORAN & BISNIS • JASA PERDAGANGAN 	<ul style="list-style-type: none"> • PERKANTORAN & BISNIS • PERDAGANGAN, KOMERSIAL & JASA • TERMINAL TRANSIT
3.	SUB PUSAT SAWANGAN (RANGKAPAN JAYA BARU)	<ul style="list-style-type: none"> • PERDAGANGAN ECERAN LOKAL 	<ul style="list-style-type: none"> • PERDAGANGAN & JASA • PUSAT JASA PERBENGKELAN • PUSAT AGROBISNIS PERDAGANGAN ECERAN • TERMINAL C
4.	SUB PUSAT CITAYAM JLN.CIPAYUNG BOJONG PONDOK TERONG	<ul style="list-style-type: none"> • PERDAGANGAN GROSIR TRANSIT • PERDAGANGAN ECERAN • TERMINAL TRANSIT C 	<ul style="list-style-type: none"> • PUSAT PERDAGANGAN GROSIR & ECERAN • JASA PERGUDANGAN • TERMINAL TERPADU ANTAR KOTA • KAWASAN PENDIDIKAN TERPADU & RISET
5.	SUB PUSAT CIMANGGIS (JATUAJAR)	TIDAK ADA	<ul style="list-style-type: none"> • PUSAT PERDAGANGAN GROSIR & ECERAN • TERMINAL B • SUB PUSAT AGROBISNIS
6.	SUB PUSAT CISALAK (CISALAK)	<ul style="list-style-type: none"> • PERDAGANGAN ECERAN LOKAL 	<ul style="list-style-type: none"> • PUSAT PERDAGANGAN GROSIR & ECERAN • TERMINAL TRANSIT • PUSAT JASA

Sumber : RTRW Kota Depok 2000-2010

Untuk menciptakan struktur kota yang terintegrasi antara satu bagian kota dengan bagian kota lainnya, perlu disertai dengan perencanaan sistem jaringan jalan yang memadai sehingga terbentuk sesuai dengan hirarki yang diinginkan. Oleh karena itu rencana sistem pusat pelayanan dapat berkembang secara lebih optimal jika disertai dengan perbaikan dan pembangunan struktur jaringan jalan baru mengikuti potensi pusat-pusat yang ada dan sesuai dengan hasil analisis sebelumnya, alternatif struktur

pelayanan kegiatan kota yang dipilih adalah *Alternatif C*. Alternatif ini merupakan gabungan kedua alternatif sebelumnya, yaitu mengembangkan pusat utama kota dan sub pusat kota potensial (sudah berkembang dan baru). Pusat-pusat tersebut adalah:

- a. *Pusat utama kota* di Jalan Margonda Raya sampai dengan Jatimulya yang berada dalam taraf berkembang untuk melayani hampir seluruh wilayah kota;
- b. *Sub pusat kota Cinere* di Cinere yang relatif sudah berkembang dengan perdagangan kelas menengah atas (*middle high income*), melayani wilayah Cinere dan sekitarnya (termasuk Jakarta Selatan dan Ciputat);
- c. *Sub pusat kota Cisalak* di Cisalak yang relatif sedang berkembang, namun masih memerlukan penataan kembali; melayani kegiatan grosir dan eceran;
- d. *Sub pusat kota Citayam* di Pondok Terong, berdekatan dengan stasiun KRL. Pusat ini dalam taraf sedang berkembang, memiliki kegiatan grosir terbatas dan eceran;

Sub pusat kota baru yang direncanakan untuk dikembangkan adalah :

- a. *Sub pusat kota Sawangan* di Rangkapan Jaya Baru dan Sawangan Baru;
- b. *Sub pusat kota Cimanggis* di Jatijajar;

Struktur pelayanan ini akan membentuk lebih dari dua sub pusat kota sehingga dapat menampung dinamika perkembangan kota di masa mendatang. Dukungan struktur jalan barat-timur dengan pola grid diharapkan mempermudah pencapaian Kota Depok dan luar maupun pergerakan internal wilayah. Hal penting lainnya adalah terintegrasinya wilayah barat, tengah dan timur kota. Pelaksanaan penetapan fungsi dan lokasi pusat-pusat Kota Depok dapat dijelaskan sebagai berikut

3.2.4. Potensi dan Kendala Sektor Perdagangan

Kegiatan perdagangan di Kota Depok didukung oleh kemudahan pencapaian pusat-pusat perdagangan yang ada, serta adanya potensi pasar yang cukup baik. Sektor ini merupakan penyumbang PDRB terbesar kedua yaitu 23,26%. Potensi pasar bagi kegiatan komersil di Kota Depok diuraikan sebagai berikut :

a. Dari sisi permintaan (*demand*)

Kota Depok yang merupakan salah satu *dormitory town* bagi penduduk yang bekerja di Jakarta, memiliki laju pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi (3,64% pertahun). Mayoritas penduduk kota adalah penduduk usia produktif (10-54 tahun), sebanyak 69,34%. Dilihat dari mata pencahariannya, sekitar 60% bekerja di sektor jasa, dan industri (10%). Apabila dilihat dari tingkat kesejahteraannya, hanya 11% yang merupakan penduduk miskin, yang berarti bahwa mayoritas penduduk Kota Depok merupakan penduduk golongan pendapatan menengah ke atas.

Data ini menunjukkan bahwa potensi pasar bagi kegiatan perdagangan di Kota Depok cukup baik, karena didukung oleh laju pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi, dan daya beli yang cukup baik.

b. Dari sisi ketersediaan fasilitas perdagangan (*supply*)

Dari sisi supply, ketersediaan fasilitas perdagangan saat ini dapat dikatakan masih terkonsentrasi di pusat kota yaitu Jalan Margonda dan sekitarnya, poros Jalan Arif Rahman Hakim, Nusantara dan Dewi Sartika, Akses UI, Poros Jalan Raya Cimanggis, Jalan Raya Parung-Sawangan dan Poros Cinere Limo.

Beberapa masalah dari kegiatan perdagangan yang telah ada, diantaranya :

- a. Timbulnya kegiatan perdagangan yang tidak tertata, dan lokasinya tidak beraturan.
- b. Masalah jalan yang terlalu sempit, sehingga sering mengakibatkan masalah lalu lintas.

Dilihat dari sisi *demand* dan *supply*, dapat disimpulkan bahwa pengembangan sector perdagangan di Kota Depok masih memiliki prospek yang sangat cerah, terutama kegiatan perdagangan yang dialokasikan pada sub pusat pelayanan. Bagi sub pusat yang berdekatan dengan kota lain, potensi pasar dapat dari Kota Depok sendiri, maupun dari kota lain yang berbatasan langsung seperti Jakarta Selatan, Jakarta Timur, Bogor dan sebagian wilayah Banten.

3.2.5. Pemanfaatan Ruang

Kegiatan Perdagangan dan jasa merupakan kegiatan tersier yang sifat pemanfaatannya lahannya intensif dan efisien. Terdapat beberapa lokasi yang telah berkembang, yaitu di sepanjang Jalan Margonda Raya, Cinere, Cisalak, dan Akses UI. Sementara itu, kegiatan perdagangan skala lingkungan tersebar di kawasan perumahan.

Sebaran kegiatan perdagangan dan jasa relative tidak merata sesuai dengan pola orientasi jalan yang ada. Saat ini terdapat 72 unit kegiatan perdagangan dengan kontribusi terhadap PDRB Kota cukup besar (23,26%). Luas area jasa digabung kegiatan industri mencapai 1.094,30 ha atau 5,4% dari total luas Kota Depok.

Kegiatan jasa perdagangan dan jasa sesungguhnya merupakan fungsi kegiatan yang harus didorong perkembangannya di Kota Depok dalam rangka memperkuat struktur ekonomi kotanya. Dengan demikian Depok dapat menjadi salah satu pusat wilayah di Jabodetabek.

Untuk itu masalah yang dihadapi adalah perkembangan pusat kota yang masih bercampur baur baik jenis kegiatannya maupun skalanya. Kemudian masalah membuka peluang investasi kegiatan perdagangan dan jasa dengan pola lokasi yang sesuai dengan visi pengembangan Kota Depok.

3.3. Kondisi masing-masing lokasi

Selain penjelasan kondisi Kota Depok secara umum, perlu pula diobservasi kondisi di masing-masing lokasi yang akan menjadi obyek penelitian ini. Demikian juga kondisi *neighborhood* yang ada di kawasan tersebut agar hasil analisa faktor-faktor yang mempengaruhi pihak swasta dalam menentukan lokasi bagi kegiatan usahanya dapat *dicross check* dengan kondisi yang sebenarnya.

3.3.1. Pusat Kota Jl. Margonda

Secara umum, peruntukan lahan (makro) yang ada di dalam Kawasan Margonda dapat dikelompokkan ke dalam dua fungsi utama, yaitu :

a. Fungsi komersial.

Fungsi ini merupakan fungsi yang muncul akibat perkembangan kegiatan komersial yang distimulus oleh keberadaan jalan-jalan raya yang melintas di dalam kawasan.

Secara lebih spesifik, fungsi komersial di dalam kawasan Margonda ini dapat dikategorikan ke dalam dua tipe yaitu fungsi komersial perdagangan dan komersial jasa.

Secara umum fungsi komersial di dalam kawasan terbagi menjadi dua bagian besar, yaitu :

- i. Komersial Perdagangan. Fungsi ini banyak berada di sepanjang jalur Margonda hingga ke simpang jalan Dewi Sartika – Jl Tole Iskandar. Banyaknya alih fungsi bangunan hunian menjadi toko-toko maupun didirikannya bangunan-bangunan toko/ruko membuktikan imbas pengaruh ini. Fungsi komersial perdagangan yang ada sekarang, terdiri dari pusat perbelanjaan retail, *departement store*, rumah makan, show-room, mebel, toko ban dan aksesoris mobil.
- ii. Komersial Jasa. Fungsi ini banyak berada di sepanjang jalur jalan Margonda. Fungsi komersial jasa yang banyak terdapat pada daerah-daerah tersebut antara lain kantor pemerintah, perguruan tinggi, sekolah, kantor swasta, ruko, rukan, restoran, bengkel, wartel, warnet, fotokopi, bank, pompa bensin, salon dll. Fungsi komersial jasa ini kebanyakan memanfaatkan bangunan-bangunan rumah yang dialihfungsikan menjadi bangunan komersial atau membangun bangunan-bangunan baru.

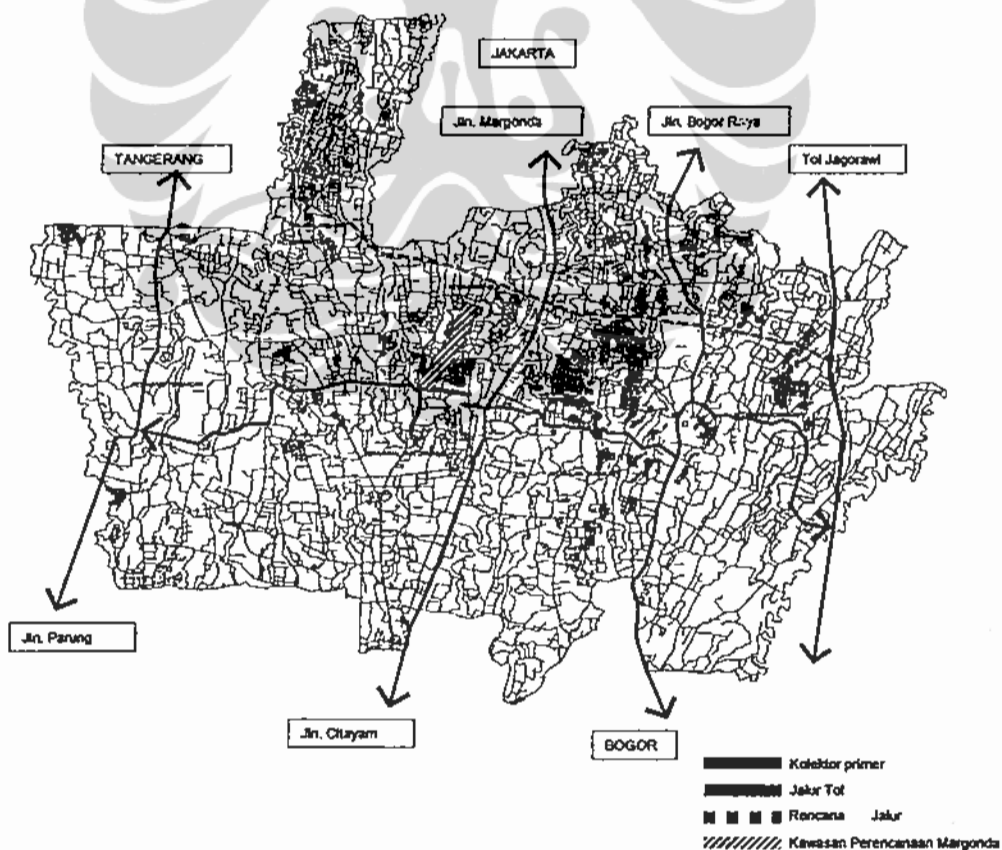
b. Fungsi permukiman.

Fungsi ini merupakan fungsi dominan di dalam kawasan. Fungsi permukiman sebagian besar berada di sebelah timur bagian dalam dari jalan Margonda serta di sebelah barat pada daerah-daerah bantaran irigasi dan bantaran jalur kereta api.

Secara lebih detail tentang faktor-faktor lokasi yang terdapat pada lokasi Jl. Margonda ini adalah, antara lain :

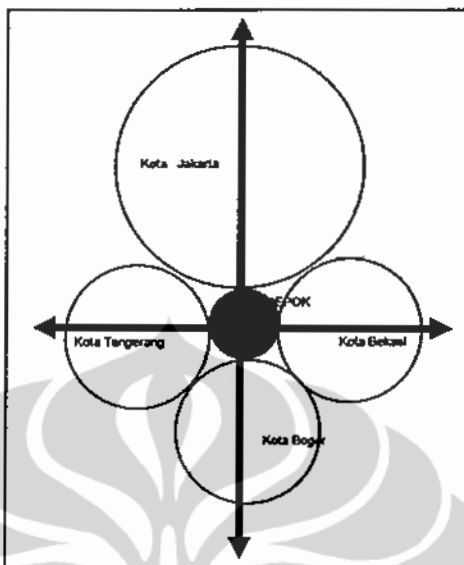
3.3.1.1. Aksesibilitas

Kawasan Margonda tidak hanya terkait langsung dengan konteks Kota Depok, namun lebih jauh kawasan ini pun terkait dengan konteks regionalnya yaitu megapolitan Jabodetabek. Keberadaan jalur-jalur pergerakan utama kota Depok, baik pergerakan utara-selatan maupun timur - barat menghubungkan secara langsung, kawasan Margonda ke berbagai arah kota. Ke arah Utara akan menghubungkan dengan kota Jakarta, ke arah Selatan akan menghubungkan dengan kabupaten dan kota Bogor, ke arah Timur akan menghubungkan dengan kabupaten dan kota Bekasi serta ke arah Barat akan menghubungkan kabupaten dan kota Tangerang, seperti terlihat pada Gambar 3.1. Sedangkan secara diagram kedudukan Kota Depok dalam konteks Jabodetabek dapat dilihat pada Gambar 3.2.



Sumber : RTRW Kota Depok Tahun 2000-2010

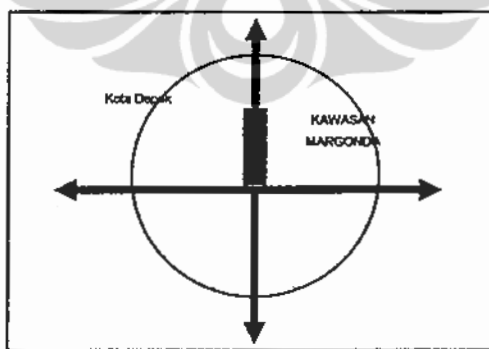
Gambar 3.3. Peta Sistem Tautan Kawasan Margonda



Sumber : RTRW Kota Depok Tahun 2000-2010

Gambar 3.4. Kedudukan Kota Depok dalam konteks Jabodetabek

Sedangkan dalam sistem tautan Kawasan Margonda dalam Konteks Kota Depok, dimana secara geografis, kawasan ini relatif berada di poros tengah ke arah utara wilayah kota Depok. Secara diagramatis dapat dilihat seperti Gambar 3.3. berikut:



Sumber : RTRW Kota Depok Tahun 2000-2010

Gambar 3.5. Kedudukan Kawasan Margonda dalam konteks Kota Depok

Secara fisik, kawasan Margonda (dalam studi ini) sebelah Utara dibatasi oleh inlet UI, sebelah Timur dibatasi selebar 100 meter ke arah kanan jalan Margonda dan sebelah

Secara fisik, kawasan Margonda (dalam studi ini) sebelah Utara dibatasi oleh inlet UI, sebelah Timur dibatasi selebar 100 meter ke arah kanan jalan Margonda dan sebelah Barat dibatasi selebar 100 meter ke arah kiri jalan Margonda dan sebelah Selatan kawasan dibatasi oleh pertemuan pertigaan jalan Margonda- Dewi Sartika – Siliwangi.

3.3.1.2. Kondisi Lingkungan

Karena letaknya yang sangat strategis baik dalam skala kota maupun regional, maka kawasan Margonda pada saat ini telah mengalami tekanan-tekanan yang cukup besar akibat kegiatan perkotaannya. Tekanan-tekanan tersebut diantaranya disebabkan karena terjadinya konurbasi, urbanisasi, pembangunan dan komersialisasi di dalam kawasan ini. Pengaruh intervensi kegiatan yang bersifat komersial sangat kentara, seperti dibangunnya pusat perdagangan eceran ITC, keberadaan Depok Mall, Borobudur dan pusat grosir. Dalam kenyataannya, pada ruas-ruas jalan utama ini telah membentuk suatu jalur pusat kegiatan bisnis perkotaan.

Kecenderungan intervensi kegiatan komersial ini tidak teratur, terutama terjadi peralihan fungsi bangunan rumah tinggal menjadi bangunan perdagangan dan jasa, seperti bermunculannya toko-toko, warung, laundry, service, kantor sewa, dll yang memanfaatkan sebagian atau seluruh bangunan hunian yang telah dialihfungsikan untuk kegiatan tersebut. Intervensi komersial ini tidak hanya terjadi pada daerah-daerah yang langsung berhadapan dengan jalur-jalur jalan utama saja, melainkan pula mulai merembes ke dalam lingkungan permukiman yang ada di dalam blok (*inner-blok*) melalui titik-titik akses yang ada.

3.3.2. Sub Pusat Kota Cisalak

Sub pusat ini awalnya adalah selain merupakan fungsi pemukiman, juga sebagai kawasan industri yang telah tumbuh sejak tahun 1970-an. Oleh karena itu Area Cisalak akan diperuntukkan sebagai pusat grosir dan jasa serta pusat transit karena telah terbentuknya kedua fungsi diatas. Hal ini tercermin dalam faktor-faktor di bawah ini:

3.3.2.1. Aksesibilitas dan Sarana transportasi

Wilayah Kota Depok berada di antara pusat-pusat regional dan nasional, yaitu Bandung/Bogor dengan Jakarta. Konsekuensinya Depok akan menjadi perlintasan sistem transportasi regional. Hal ini dapat dilihat dengan dilayaninya Jalan Tol Jagorawi, Jalan Raya Bogor dan Parung. Rencana Pengembangan Jakarta Outer Ring

Road II mempertinggi peluang Kota Depok sebagai perlintasan sistem transportasi regional.

Secara lebih spesifik, khusus untuk Jalan Raya Bogor kondisinya adalah sebagai berikut :

- Panjang Jalan : 15,24 km
- Lebar perkerasan : 14 m
- Kapasitas : 3.886
- Fungsi Jalan : Arteri Primer
- Status Jalan : Negara

Terlihat bahwa akses jalan untuk kawasan industri ini sangat menunjang dengan kondisi jalan yang ada. Ditambah dengan kedekatan lokasi dengan Jalan Tol Jagorawi dan akses jalan yang bermuara pada Pelabuhan Tanjung Priok yang sangat mempengaruhi *transportation cost* secara keseluruhan.

3.3.2.2. Kondisi Sosial

Dilihat dari kondisi masyarakat disekitar kawasan tersebut, dimana berada didaerah sub-urban yang mempunyai karakteristik penduduk yang lebih rendah level pendidikan dan *income* dibandingkan dengan wilayah kota lainnya yang terpusat di JL. Margonda untuk seputar Kota Depok, dan secara regional dengan pusat DKI Jakarta.

Namun apabila ditinjau dengan tingkat kepadatan penduduk, Kecamatan Cimanggis ini mempunyai intensitas yang tertinggi dibanding wilayah lain. Dengan luas wilayah 5.354 Ha mempunyai jumlah penduduk pada tahun 2003 sebesar 344.869 jiwa. Atau kepadatan sebesar 64 jiwa/ha, dan mempunyai pertumbuhan sebesar 3,36%.

3.3.2.3. Kondisi Fisik

Kondisi fisik lingkungan di kawasan Jalan Raya Bogor ini sudah mulai mengalami gejala-gejala penurunan. Ditandai dengan kualitas lingkungan yang memburuk akibat polusi, serta kondisi demografis yang kurang sehat akibat tumbuhnya kantong-kantong pemukiman buruh yang kurang memenuhi standar. Disamping lagi kondisi jalan yang semakin parah akibat kendaran-kendaraan berat pengangkut barang yang banyak lewat di jalan tersebut dan badan jalan yang semrawut akibat aktifitas pasar dan angkutan umum yang tidak tertib.

Penurunan kondisi ini seharusnya dapat dihindari, seiring dengan kebijakan Pemkot yang membatasi industri di kawasan ini, dan sedikit demi sedikit merelokasi industri yang tidak ramah lingkungan menjadi industri yang berteknologi tinggi.

Alokasi fungsi untuk industri besar dan menengah telah ditetapkan Pemkot berlokasi di sepanjang Jalan Raya Bogor (Kecamatan Cimanggis dan Sukmajaya). Perkembangan lokasi industri ini mengarah ke barat di bagian dalam poros arteri Jalan Raya Bogor. Akses yang baik dari jalan ini mempertinggi peluang industri-industri tersebut untuk berkembang.

Seiring makin berkembangnya wilayah ini, dimana daya dukung lingkungan dapat menurun akibat kegiatan industri yang makin intens, maka memungkinkan membatasi perkembangan lokasi industri yang sudah ada dengan memantau dampak lingkungannya. Sedangkan industri kecil dikembangkan untuk mengisi ruang diantara lokasi industri yang sudah ada (*fill in*).

3.3.2.4. Kualitas Lingkungan

Kesesuaian lahan dan daya dukung fisik dikawasan tersebut sangat berpengaruh bagi industri-industri yang ada di dalamnya. Kondisi itu antara lain :

- a. Daerah aliran sungai yang mengalir di sekitar Jalan Raya Bogor ini yaitu Kali Baru dan Kali Cijantung menjadi daya dukung yang mutlak bagi suatu industri terutama bagi pembuangan limbah. Namun apabila tidak dikontrol proses filtrasi limbah, maka akan menjadi penyebab menurunnya kualitas lingkungan bagi daerah tersebut.
- b. Curah hujan dan angin yang cukup, serta kondisi iklim lainnya sebenarnya cukup baik bagi sektor pertanian dan pemukiman di wilayah tersebut. Namun seiring pemanfaatan ruang yang dialokasikan bagi kegiatan industri, sebenarnya dapat mempengaruhi kualitas lingkungan dan terutama mengganggu pemukiman yang ada disekitarnya.
- c. Polusi udara, air dan suara yang ditimbulkan kegiatan industri menjadi nilai negatif bagi kawasan. Namun ditimbang dengan potensi ekonomi yang timbul seiring tumbuhnya jasa pendukung maka kan tetap menjadi magnet bagi pemukiman dan pusat pelayanan baru.

3.3.3. Sub Pusat Kota Sawangan (Rangkaian Jaya Baru)

Penggunaan lahan pada Sub Pusat kota Sawangan saat ini lebih banyak didominasi ruang terbuka hijau, karena kegiatan pertanian dan perikanan cukup menonjol di wilayah ini. Selain itu fungsi utamanya adalah perdagangan dan jasa, perumahan dan agribisnis, sedangkan peruntukan penunjangnya adalah pertanian dan wisata. Karakter kawasan ini dapat digambarkan dalam faktor-faktor di bawah ini :

3.3.3.1. Aksesibilitas dan Sarana Transportasi

Aksesibilitas yang dimiliki Sub Pusat Kota Sawangan cukup baik, yaitu berada di poros wilayah yang cukup berkembang seperti Depok-Sawangan, Parung, Citayam, dan Cinere yang merupakan pusat pemukiman dan perdagangan ritel yang cukup besar. Kawasan Sawangan merupakan pintu gerbang Kota Depok ke arah Tangerang dan Ciputat. Sedangkan Cinere merupakan perbatasan langsung dengan Wilayah Jakarta Selatan yang cukup padat.

Sub pusat ini berkembang jika akses Cinere-Limo hingga selatan ditingkatkan, karena hingga kini lebar perkerasan untuk jalan raya tersebut hanya 5 m dengan panjang 1,938 km. Selain itu ruas jalan yang melewati area ini adalah Jl. Raya Sawangan yang cukup baik dan ramai, dengan lebar perkerasan 7 m dan panjang 4,380 km. Namun potensi ke depan kawasan ini cukup baik, bila rencana pembangunan ruas tol Depok-Antasari yang melintasi Jl. Raya Sawangan terealisasi pada tahun-tahun mendatang.

Sarana transportasi yang melewati sub pusat ini didominasi oleh kendaraan kecil yaitu angkutan kota, karena terbatasnya sarana jalan yang ada.

3.3.3.2. Kondisi Fisik dan Kualitas Lingkungan

Area ruang terbuka hijau yang masih cukup luas pada kawasan ini, yaitu mencapai 62,9% pada tahun 2005 berdampak pada masih baiknya kualitas lingkungan di kawasan ini. Hal tersebut masih terlihat di sepanjang Jl. Raya Sawangan, dimana area pertanian dan perikanan masih bisa dinikmati dalam perjalanan. Sungai yang bersinggungan dengan sub pusat inipun belum terkontaminasi oleh limbah, karena tidak terdapat industri sedang dan besar. Sehingga masih banyak dipergunakan masyarakat sebagai pengairan pertanian dan perikanan.

Berkurangnya lahan pertanian dapat diantisipasi dengan mengembangkan kegiatan agribisnis. Untuk mengantisipasi pengendalian resapan air, maka pemanfaatan agribisnis diharapkan akan mengurangi kompetisi penggunaan lahan lainnya.

Sedangkan area perumahan dan kampung meliputi 38,8% kawasan dan area perdagangan dan jasa masih sangat minim, yaitu 0,29% saja. Bangunan yang mendominasi sepanjang sub pusat kota ini adalah bangunan kecil dan sedang, sehingga kawasan akan terlihat relatif padat dan kumuh bila tidak ditata dengan baik.

3.3.3.3. Kondisi Sosial

Sebagian besar penduduk di kawasan ini tinggal di kampung-kampung yang merupakan masyarakat agraris, pekerja dan pedagang. Sedangkan sebagian lagi merupakan pendatang yang merupakan kelas pekerja dan menempati perumahan-perumahan yang tumbuh di sepanjang ruas Jl. Raya Sawangan atau Jl. Meruyung. Namun pada beberapa tahun terakhir tumbuh pula perumahan-perumahan yang membidik segmen menengah keatas, dengan akses dan sarana yang lengkap. Sehingga saat ini terlihat bahwa komposisi penduduk dalam hal tingkat pendidikan dan ekonomi merata dari yang terendah hingga yang paling atas.

Area perdagangan dan jasa serta wisata yang dierncanakan oleh Pemkot Depok pada sub pusat ini bertujuan utama untuk melayani penduduk pada kawasan tersebut yang tumbuh dengan pesat. Karena hingga saat ini pusat pelayanan masih bertumpu pada satu titik yaitu Kawasan Margonda. Hal ini mulai terlihat dengan pembangunan beberapa area ritel besar dan pusat kesehatan maupun pendidikan yang berada di sepanjang Jl. Raya Sawangan. Selain itu pula untuk menarik minat masyarakat dari luar kawasan bahkan luar kota, seiring dengan berkembangnya wisata yang ada di area ini, terutama wisata agro dan wisata religi dengan adanya Mesjid Kubah Emas.

BAB 4 METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan untuk memecahkan permasalahan untuk mencari faktor-faktor apa saja yang menjadi dasar bagi pihak swasta dalam pemilihan lokasi dan bagaimana urutan preferensinya. Serta untuk mengetahui lokasi mana saja yang paling banyak diminati pihak swasta untuk berinvestasi. Untuk itu disusun kerangka konseptual, desain penelitian, variabel penelitian dan definisi operasional, penentuan populasi dan sampel, teknik pengambilan data hingga teknik pengolahan dan analisis data, seperti dijelaskan dibawah ini.

4.1. Kerangka Konseptual

Secara konseptual, penelitian ini mencoba membuktikan tentang konsep lokasi yang terdapat pada kawasan komersil yang ada di Kota Depok. Dari lokasi yang ada kemudian dikaitkan dengan minat pihak perusahaan dalam memilih lokasi usaha/bisnisnya yang paling ideal, dimana hal ini menjadi langkah awal yang sangat penting bagi suatu investasi. Dengan kata lain terdapat keterkaitan antara *supply* dan *demand* dalam menentukan nilai suatu lokasi yang menjadi obyek penelitian ini.

c. Sisi *supply*

Yaitu dalam penyediaan atau memfasilitasi lokasi untuk kegiatan usaha oleh Pemerintah Kota Depok lewat *public policy*. Tujuannya adalah untuk meningkatkan pertumbuhan dan pemerataan ekonomi kota akibat investasi yang dilakukan oleh perusahaan-perusahaan. Disamping itu dalam usaha untuk merealisasikan tata ruang kota yang ideal, pemkot menginginkan lokasi-lokasi tersebut dipergunakan sesuai dengan peruntukannya (*site in search of use*).

Yang dijadikan sebagai obyek pada penelitian ini adalah 1 pusat kota dan 5 sub pusat kota yang merupakan kawasan komersil menurut RTRW Kota Depok 2000-2010. Dari keenam lokasi tersebut dipilih 3 lokasi yang berupa sebidang tanah yang mewakili kawasan tersebut.

d. Sisi demand

Yaitu kebutuhan akan lokasi untuk kegiatan usaha/bisnis oleh perusahaan. Dalam hal ini perusahaan memiliki preferensi sendiri dalam menentukan lokasi yang ideal, agar investasi yang mereka lakukan dapat mendapatkan *output* yang maksimal (*use in search of site*).

Agar memperoleh karakter lokasi yang lebih spesifik, menyesuaikan dengan perencanaan pelayanan kawasan yang berbeda oleh Pemkot Depok, maka jenis perusahaan yang menjadi sampel pada subyek penelitian dikategorikan menurut 3 bidang usaha, yaitu : *keuangan, perdagangan dan jasa, serta hiburan dan restoran*.

Dengan mempertimbangkan kondisi-kondisi diatas, maka penelitian ini diarahkan untuk mencari tahu hal-hal apa saja yang menjadi preferensi perusahaan dalam memilih suatu lokasi sebagai tempat bisnisnya baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Faktor fisik meliputi *ukuran tanah, bentuk tanah, jenis tanah, topografi, harga tanah, penggunaan tanah saat ini, aksesibilitas, ketersediaan sarana transportasi kualitas lingkungan, dan ketersediaan jaringan utilitas*. Sedangkan faktor non fisik yang diteliti adalah *kondisi sosial* disekitar lokasi. Status tanah dalam hal ini tidak dimasukkan dalam variabel karena memiliki status yang sama, yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM), sehingga tidak terdapat pandangan yang berbeda dari ketiga lokasi.

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 tanah yang terdapat di pusat dan sub pusat Kota Depok yang ditawarkan berdasarkan aspek-aspek tersebut diatas. Selain itu penelitian ini juga berusaha mengeksplorasi hal-hal lain terkait lokasi, sehingga dapat menjadi landasan kebijakan bagi Pemerintah Kota Depok dalam memajukan sektor perdagangan dan jasa yang menjadi salah satu parameter kemajuan perekonomian kota.

Untuk lebih jelasnya, kerangka konseptual penelitian ini dapat dilihat pada Tabel 4.1. dibawah ini :

Tabel 4.1. Kerangka Konseptual Penelitian

	Obyek Penelitian	Subyek Penelitian
Sisi	<i>Supply</i>	<i>Demand</i>
Pelaku	Pemkot Depok	Perusahaan
Fungsi	Menfasilitasi lahan usaha	Memilih lahan usaha
Populasi	1 Pusat Kota 5 Sub Pusat Kota	62 Perusahaan Besar 71 Perusahaan Cabang
Sampel	3 lokasi tanah, terdiri dari : <ul style="list-style-type: none"> • 1 Pusat Kota • 2 Sub Pusat Kota 	43 Perusahaan (besar & cabang), yang di- <i>cluster</i> menjadi : <ul style="list-style-type: none"> • Perusahaan keuangan • Perusahaan perdagangan dan jasa • Perusahaan hiburan dan restoran
Analisa	<ol style="list-style-type: none"> 1. Variabel minat yang menjadi pertimbangan pemilihan lokasi serta urutan preferensinya. 2. Kriteria lokasi yang paling diminati perusahaan berdasarkan variabel minat dan secara keseluruhan. 	

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). Sedangkan menurut Kuncoro, 2003, penelitian deskriptif meliputi pengumpulan data untuk diuji hipotesis atau menjawab pertanyaan mengenai status terakhir dari subyek penelitian. Tipe yang paling umum dari penelitian ini meliputi penilaian sikap atau pendapat terhadap individu, organisasi, keadaan atau prosedur.

Masih menurut Kuncoro, data deskriptif pada umumnya dikumpulkan melalui daftar pertanyaan dalam survei, wawancara, atau observasi. 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 peneliti mendalami hal-hal yang menjadi pertimbangan pihak swasta dalam memilih lokasi, 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 lokasi tanah beserta faktor-faktor yang terkait dengan pemilihan lokasi. 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 fisik tanah dan kandungan yang terdapat didalamnya.
- d. Topografi adalah kualitas permukaan tanah dan lapisan dibawahnya berdasarkan derajat kemiringannya, drainasenya dan dampak lingkungannya.
- e. Harga tanah adalah jumlah rupiah yang harus dikeluarkan oleh pembeli/penyewa untuk memperoleh hak atas tanah dalam transaksi jual beli/sewa.
- 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 dan 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 yang tercatat oleh Dinas Perdagangan dan Perindustrian Kota Depok, dimana dibatasi pada perusahaan perdagangan dan jasa yang berskala besar atau perusahaan yang mempunyai cabang di Kota Depok. Pada tahun 2007 tercatat 62 perusahaan berskala besar dan 71 perusahaan lainnya merupakan perusahaan cabang, sehingga total terdapat 133 perusahaan yang merepresentasikan investasi di Kota Depok.

Berdasarkan kegiatan usaha perusahaan besar dan cabang yang ada di Kota Depok dapat dibedakan menjadi :

a. Perusahaan Keuangan	27 perusahaan
b. Perusahaan Perdagangan dan Jasa	84 perusahaan
c. Perusahaan Hiburan dan Restoran	22 perusahaan
<hr/>	
Total	133 perusahaan

Dari populasi tersebut, peneliti mengambil responden sebanyak 43 perusahaan atau 32,3% dari total populasi yang semuanya tercatat di Dinas Perdagangan dan Perindustrian Kota Depok. Prosentasi tersebut sudah cukup mewakili populasi, karena menurut Kuncoro, 2003, untuk studi deskriptif sampel 10% dari populasi dianggap merupakan jumlah amat minimal, dan untuk populasi yang lebih kecil seperti penelitian ini setidaknya memerlukan sampel sebanyak 20% dari populasi. Sampel diambil menggunakan teknik acak sederhana (*simple random*).

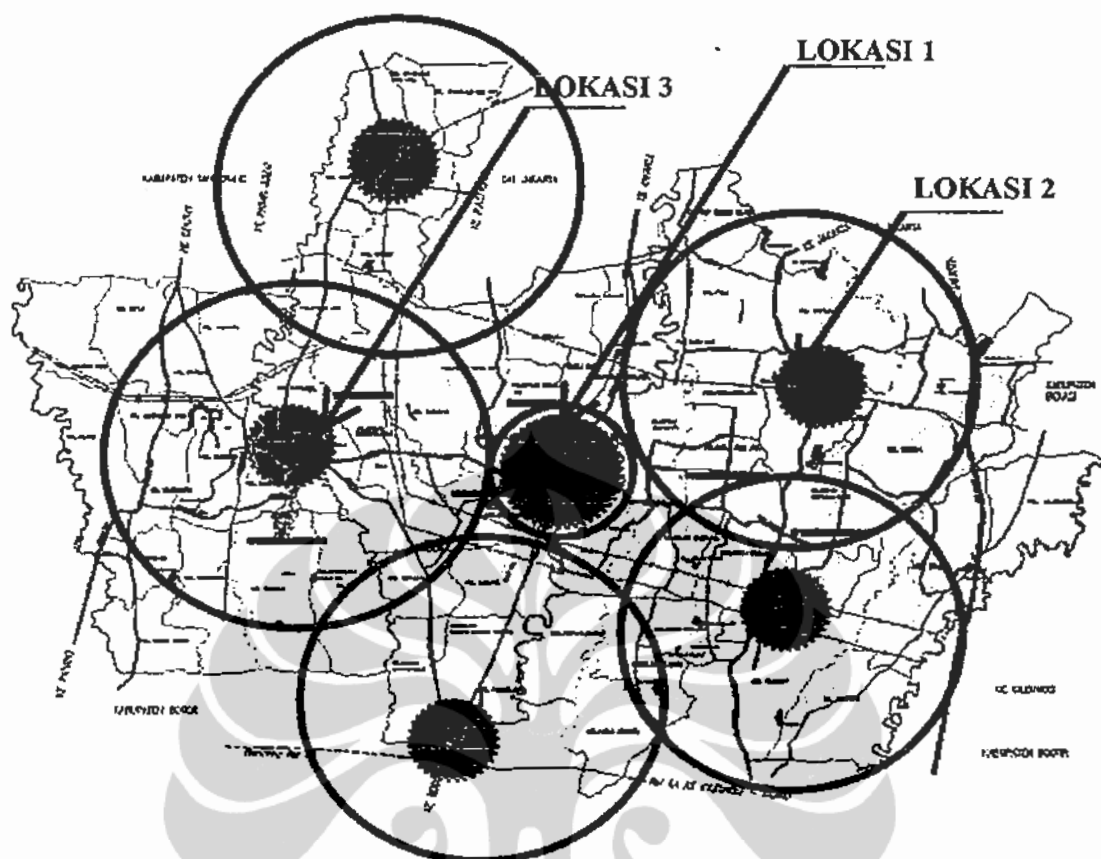
Selain itu untuk memudahkan menganalisa hasil penelitian, sampel yang ada dikelompokkan dalam kluster-kluster karena besarnya tingkat homogenitasnya.

Demikian juga dengan jumlah sampel yang diambil masing-masing kluster sebesar minimum 30% dari populasi seperti yang disebutkan diatas. Sehingga desain sampel kluster (*cluster sampling*) yang didasari pada jenis kegiatan, serta masing-masing jumlah sampelnya adalah:

a. Perusahaan Keuangan	9 perusahaan
b. Perusahaan Perdagangan dan Jasa	27 perusahaan
c. Perusahaan Restoran dan Hiburan	7 perusahaan
<hr/>	
Total	43 perusahaan

Sedangkan sampel untuk obyek lokasi tanah di Kota Depok diambil 3 lokasi dari 3 pusat dan sub pusat kota yang berbeda yang memiliki luasan cukup signifikan dan memiliki posisi yang strategis di kawasan masing-masing. Ketiga lokasi tersebut adalah :

- a. Pusat Kota Jl. Margonda
Lokasi ini juga mewakili lokasi yang berada di tengah kota dan perkembangannya sangat pesat, jauh diatas sub pusat kota yang lain.
- b. Sub Pusat Kota Cisalak (sub pusat kota)
Lokasi ini mewakili perkembangan sebelah timur Kota Depok dan tumbuh secara natural pada beberapa dekade terakhir akibat pertumbuhan perekonomian disepanjang jalur Jakarta-Bogor.
- c. Sawangan (sub pusat kota)
Lokasi ini mewakili perkembangan sebelah barat Kota Depok dan hingga saat ini pertumbuhan aktifitas perdagangan dan jasa di lokasi ini termasuk yang paling lambat.



Sumber : Diolah dari RTRW Kota Depok Tahun 2000-2010

Gambar 4.1. Lokasi Penelitian

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 dan lokasi tanah maupun pihak ketiga 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 yang berpotensi sebagai calon investor.

2. Wawancara

Dilakukan untuk mencari dan mendalami informasi yang diperlukan secara cepat khususnya kepada para birokrat di lingkungan Pemerintah Kota Depok, terutama yang berperan langsung dalam penentuan kebijakan tata ruang.

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 lokasi menggunakan.

Adapun studi pustaka dilakukan untuk memahami, mendalami dan mengutip teori-teori, konsep-konsep dan 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

Pada bagian ini akan dilakukan analisis statistika yang bertujuan untuk menjawab dua tujuan penelitian yang telah diajukan sebelumnya. Kedua tujuan penelitian tersebut adalah faktor-faktor yang menjadi penentu dalam memutuskan untuk menggunakan sebuah lokasi serta lokasi mana yang menjadi lokasi pilihan responden untuk membangun tempat usaha.

Dengan alat bantu Software SPSS 15, data yang diperoleh dan variabel-variabel yang diteliti, diolah menggunakan pendekatan statistika deskriptif, analisis Kruskal-Wallis, dan tabulasi silang (*crosstabs*). Analisis didasarkan atas tabulasi frekuensi jawaban responden dan 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 pengelompokkan responden berdasarkan jenis usahanya menggunakan Analisis Kruskal-Wallis;
4. Hubungan antara pilihan lokasi berdasarkan variabel dengan minat terhadap lokasi secara umum;

5. Tabulasi silang antara minat responden terhadap suatu variabel tertentu dengan minat responden terhadap lokasi secara umum;
6. 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 memilih lokasi usahanya di Kota Depok.

Dalam pengolahan data diminimalkan terjadinya *missing system* yang 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 1 sampai dengan 4. Adapun kategori hasil jawaban, skor dan interval kelas untuk tiap-tiap jawaban adalah seperti tabel berikut.

Tabel 4.2.
Kategori Hasil Jawaban, Skor dan Interval Jawaban

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

Penentuan interval kelas dihitung dengan menggunakan rumus:

$$\text{Interval} = \frac{\text{Skor tertinggi} - \text{Skor terendah}}{\text{jumlah kelas tersusun}} \dots\dots\dots (4.1)$$

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

Dalam analisis statistika Kruskal-Wallis, peneliti akan membagi responden menjadi tiga kategori, yaitu Keuangan, Perdagangan dan Jasa, serta Hiburan dan Restoran. Hal yang sama juga berlaku dalam menjawab pertanyaan tentang pemilihan lokasi, sehingga juga akan diketahui lokasi yang paling diminati dari masing-masing kategori.

Uji n sampel bebas Kruskal-Wallis akan menguji lebih dari dua sampel yang bersifat bebas satu dengan yang lain, apakah sampel-sampel itu berasal dari populasi yang sama. Jika dari populasi yang sama, maka rata-rata ke-n sampel tersebut relatif sama atau tidak berbeda secara signifikan (Santoso, 2001).

Jika data adalah prametrik (data tipe interval atau rasio serta distribusi data normal), maka bisa dilakukan uji F atau ANOVA. Namun jika salah satu persyaratan tidak terpenuhi :

- Data bertipe Nominal atau Ordinal
- Data bertipe Interval atau Rasio, namun tidak berdistribusi normal.

Maka bisa dilakukan Uji Statistik Non Parametrik untuk sampel lebih dari dua (n sampel yang bisa saja tiga, empat, lima sampel dan bahkan lebih dari itu).

Analisis :

1. Proses perhitungan Kruskal-Wallis :

- Pertama, ketiga variabel perusahaan digabung dan kemudian diurutkan (dari yang terkecil ke terbesar). Rangking dengan angka yang sama dilakukan rata-rata.
- Kemudian dilakukan penjumlahan angka rangking untuk variabel perusahaan yang sama berdasarkan nomor rangking yang didapat.
- Kemudian dicari nilai H untuk masing-masing variabel (perusahaan) dengan rumus :

$$H = \frac{12}{n(n+1)} + [\sum R_j^2 / n_j] - 3[n+1]$$

..... (4.2)

Dimana :

n = jumlah total data

n_j = jumlah data pervariabel

R_j = jumlah rangking sebuah perusahaan

2. Proses pengambilan keputusan:

a. HIPOTESIS:

H_0 : Pemilihan lokasi oleh perusahaan tidak ada perbedaan yang signifikan

H_1 : Pemilihan lokasi oleh perusahaan ada perbedaan yang signifikan

b. Dasar pengambilan keputusan :

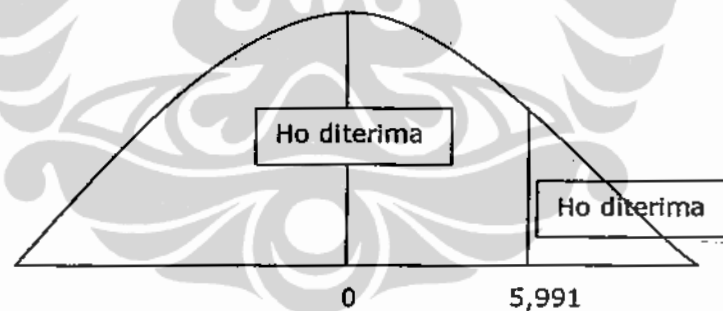
- Oleh karena jumlah data tiap variabel lebih dari 5, angka H bisa dibandingkan dengan chi square table.
- Dengan melihat angka probabilitas, dengan ketentuan:
 Probabilitas $> 0,05$ maka H_0 diterima
 Probabilitas $> 0,05$ maka H_0 ditolak

3. Keputusan:

- Dengan membandingkan angka H dan Chi Square tabel:

Mencari Chi Square tabel:

Untuk tingkat kepercayaan 95% dan derajat kebebasan = $k-1$ atau $3-1$, didapat nilai chi square tabel adalah 5,991



- Apabila H hitung terletak di daerah H_0 diterima, maka keputusan adalah memang terdapat perbedaan dalam pemilihan lokasi oleh variabel perusahaan. Dan sebaliknya, apabila H hitung terletak di daerah H_0 ditolak, maka keputusan adalah tidak terdapatnya perbedaan dalam pemilihan lokasi oleh variabel perusahaan

BAB 5 HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini dimaksudkan untuk mengidentifikasi faktor-faktor apa saja yang menjadi dasar bagi pihak swasta dalam pemilihan lokasi dan bagaimana urutan preferensinya. Serta untuk mengetahui lokasi dengan kriteria seperti apa yang paling banyak diminati pihak swasta untuk berinvestasi. Dengan alat bantu Software SPSS 15, data yang diperoleh dan variabel-variabel yang diteliti, diolah menggunakan pendekatan statistika deskriptif, analisis Kruskal-Wallis dan tabulasi silang (*crosstabs*). Analisis didasarkan atas tabulasi frekuensi jawaban responden dan pertanyaan-pertanyaan yang tercantum dalam kuesioner.

5.1. Profil Responden

Pembahasan mengenai profil responden perlu diangkat dalam penelitian ini dimaksudkan 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 di Kota Depok yang kelak menjadi target pemerintah kota untuk melakukan investasi di lokasi-lokasi yang telah direncanakan. Gambaran tentang profil responden ini meliputi tahun berdirinya, bidang usaha, aset perusahaan, jabatan dan pengalaman kerja responden.

Ditinjau tahun berdirinya, dapat terlihat pada tabel dibawah ini:

Tabel 5.1.
Profil Responden Berdasarkan Tahun Berdirinya

Tahun Berdiri	Jumlah	%
Tahun 1970an	1	2.33
Tahun 1980an	2	4.65
Tahun 1990an	17	39.53
Tahun 2000an	23	53.49
Jumlah	43	100.00

Sumber : Hasil Pengolahan data

Dilihat dari tahun berdirinya, sebagian besar perusahaan yang berada di Kota Depok yang diteliti berdiri pada tahun 1990an (39,53%) dan tahun 2000an (53,49%). Hal ini tidak terlepas dari perkembangan Kota Depok yang baru tumbuh secara signifikan pada awal tahun 1990, tepatnya setelah pembangunan beberapa ruas jalan utama seperti Jl. Margonda pada tahun 1992. Dan sejak ditetapkannya Depok menjadi kota, setelah sebelumnya hanya bestatus sebagai kota administratif pada tahun 1999, pembangunan beberapa properti berlangsung sangat pesat, terutama ditandai dengan masuknya beberapa perusahaan nasional yang membuka anak perusahaan atau cabangnya di Kota Depok.

Tabel 5.2.
Profil Responden Berdasarkan Kategori Bidang Usaha

Kategori Bidang Usaha	Jumlah	%
Perbankan & Finance	6	13.95
Perdagangan dan jasa	31	72.09
Hiburan dan Restoran	6	13.95
Jumlah	43	100.00

Sumber : Hasil Pengolahan data

Untuk kategori perusahaan besar dan perusahaan cabang yang terdapat di Kota Depok yang diteliti didominasi oleh perusahaan perdagangan dan jasa (72,09%). Kegiatan usaha mereka adalah antara lain perdagangan otomotif, alat mekanik, industri, kesehatan dan retail. Beberapa perusahaan besar yang menjadi responden antara lain Carrefour, Mitra 10, Gramedia grup dan Alfa. Untuk perusahaan jasa didominasi oleh perusahaan IT, percetakan dan pendidikan.

Sedangkan perusahaan perbankan dan finance komposisinya tidak terlalu besar (13,95%) demikian juga dengan bidang usaha hiburan dan restoran (13,95%). Kedua kategori ini sebagian besar keberadaannya mengikuti pertumbuhan perusahaan yang bergerak di sektor riil, dan berlokasi di daerah-daerah pertumbuhan perdagangan dan jasa.

Tabel 5.3.
Profil Responden Berdasarkan Jumlah Aset

Jumlah Aset (Rp.)	Jumlah	%
0,5 milyar s.d. 1 milyar	7	16.28
1,1 milyar s.d. 5 milyar	22	51.16
5,1 milyar s.d. 15 milyar	11	25.58
Diatas 15 milyar	3	6.98
Jumlah	43	100.00

Sumber : Hasil Pengolahan data

Karena sampel diambil dari populasi perusahaan di Kota Depok yang dikategorikan dalam perusahaan besar, yaitu yang beraset lebih dari Rp. 500 juta dan perusahaan cabang yang dikenal memiliki aset yang besar. Komposisi responden yang diteliti juga mewakili struktur aset perusahaan yang ada di Kota Depok, dimana yang terbesar adalah perusahaan yang memiliki aset antar Rp 1,1 milyar s.d. Rp. 5 milyar yaitu sebesar 51,16%. Dan hanya sedikit saja perusahaan yang memiliki aset lebih dari Rp. 15 milyar (6,98%). Hal ini sebetulnya dapat menjadi tolok ukur keberhasilan pemkot dalam menarik minat perusahaan besar untuk berinvestasi dan mengembangkan perusahaan lokal agar dapat tumbuh lebih besar lagi agar dapat memberikan kontribusi dalam Pendapatan Asli Daerah.

Untuk mengetahui tingkat kompetensi pihak-pihak yang mengisi kuesioner penelitian ini salah satunya bisa dilihat dan posisinya dalam perusahaan. Semakin 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* dalam menentukan minat perusahaan terhadap lokasi yang menjadi obyek dalam penelitian ini. Adapun gambaran tentang profil responden berdasarkan jabatannya dalam perusahaan adalah sebagaimana tabel di bawah ini.

Tabel 5.4.
Profil Responden Berdasarkan Jabatan dalam Perusahaan

Jabatan	Jumlah	%
Pemilik & Komisaris	7	16.28
Direktur	6	13.95
Kepala Bagian & Manager	19	44.19
Supervisor & Sekretaris	11	25.58
Jumlah	43	100.00

Sumber : Hasil Pengolahan data

Dari data tersebut dapat diketahui bahwa sekitar 75% responden adalah pihak-pihak yang memiliki otoritas yang kuat dalam pengambilan keputusan diperusahaannya yang dapat memberikan keputusan dalam pemilihan lokasi usaha. Dan sisanya juga turut memberikan andil dalam penilaian terhadap suatu lokasi berdasarkan pengalaman menjalankan operasional perusahaannya.

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. Dan hasil rekapitulasi jawaban responden diperoleh data sebagai berikut.

Tabel 5.5.
Profil Responden Berdasarkan Pengalaman Kerja

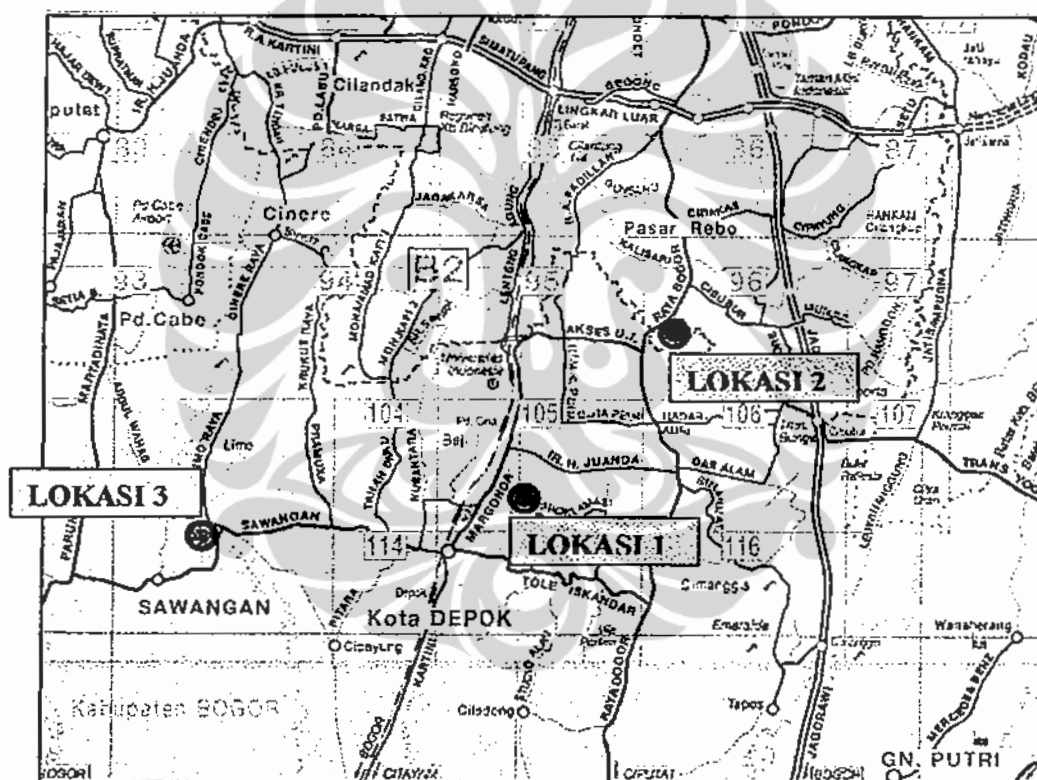
Pengalaman Kerja	Jumlah	%
< 5 tahun	8	18.60
5 s.d. 15 tahun	30	69.77
> 15 tahun	5	11.63
Jumlah	43	100.00

Sumber : Hasil Pengolahan data

Sebagian besar responden memiliki pengalaman kerja selama 5 s.d. 15 tahun yaitu 69,77%. Hal ini cukup mewakili penilaiannya atas perkembangan yang mereka amati terhadap perusahaan maupun perkembangan Kota Depok, mengingat pertumbuhan perekonomian kota secara signifikan terjadi dalam dua dekade terakhir.

5.2. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di 3 lokasi yang menurut Rencana Tata Ruang dan wilayah Kota Depok tahun 2000-2010 menjadi pusat kota dan sub pusat kota. Beberapa diantara lokasi tersebut selama ini sudah cukup berkembang seiring dengan pembangunan infrastruktur oleh pemkot. Namun lokasi lain mengalami perkembangan yang lambat, dikarenakan antara lain penurunan *life cycle* akibat kurang tertata seperti sub pusat kota Cisalak dan bahkan juga ada yang belum tersentuh oleh investasi swasta secara maksimal karena terlambatnya pembangunan infrastruktur seperti di pusat kota Sawangan.



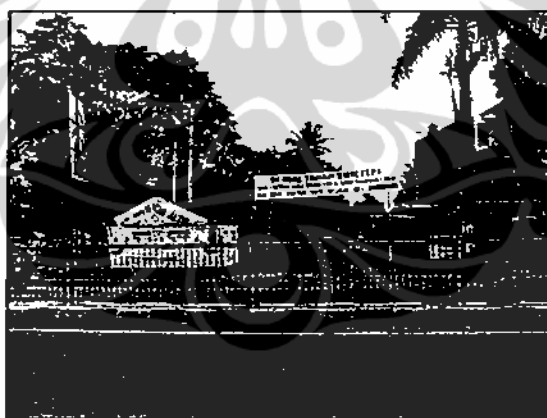
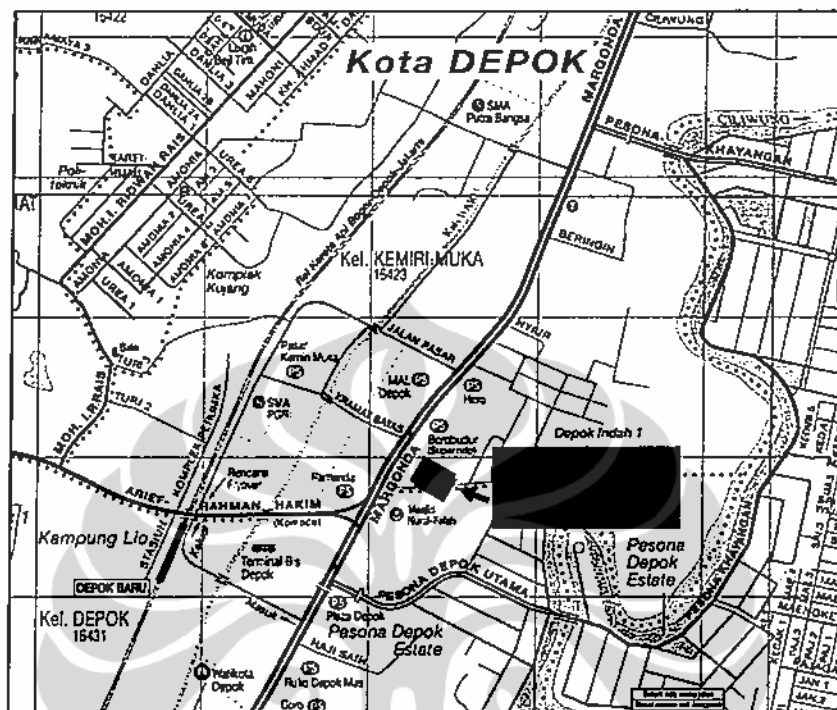
Sumber : Diolah dari Jakarta Map

Gambar 5.1. Lokasi Penelitian

Ketiga lokasi tersebut memiliki karakter masing-masing, dengan kelebihan dan kekurangannya. Dan memiliki potensi yang besar dalam pembangunan ekonomi kota maupun penyusunan tata ruang yang mendukung perekonomian. Ketiga lokasi itu adalah sebagai berikut:

Lokasi 1:

Sebidang tanah di Pusat Kota Jl. Margonda

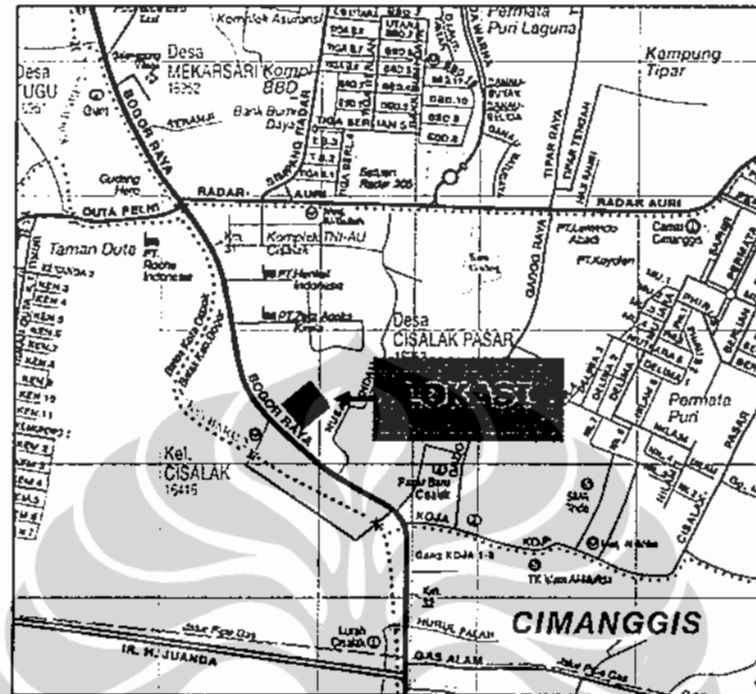
**Gambar 5.1. Lokasi Tanah di Jl. Margonda**

Gambaran Umum :

Luas Tanah	: 4.275 m ²
Status Tanah	: Sertifikat Hak Milik
Bentuk Tanah	: Persegi panjang
Jenis Tanah	: Tanah darat
Topografi	: Datar

Harga Tanah (NJOP)	: Rp. 3.200.000 /m ²
Penggunaan saat ini	: Tanah kosong
Peruntukan	: Kawasan perdagangan dan jasa pusat kota
Aksesibilitas	: Di tepi Jalan utama (6 jalur) 300 m dari stasiun kereta api 200 m dari terminal Kota Depok
Sarana Transportasi	: Dilalui angkutan umum (PPD, kopaja, angkot)
Kualitas Lingkungan	: Kualitas udara, tanah dan air masih baik
Utilitas	: Listrik, air, telepon
Kondisi Sosial	: 100 m – 1 km dari daerah pemukiman 500 m dari Kampus UI dan Gunadarma 50 -300 m dari pusat perbelanjaan (Mal Depok, Detos, Margo City) 100-300 m dari pusat keuangan (BCA, BTN, Bank Mandiri) 200 m dari pusat pemerintahan (Kantor Walikota Depok)

Dasar pemilihan lokasi tanah di Jl. Margonda adalah karena posisinya yang sangat strategis di Pusat Kota Depok, sehingga akan banyak dipilih oleh pihak swasta untuk membangun usahanya. Namun sejalan dengan pertumbuhan penduduk dan intensitas kendaraan yang lewat yang makin tinggi, dapat menjadi determinan pertumbuhan kawasan akibat kemacetan dan penurunan kualitas lingkungan. Sehingga perlu dilakukan langkah-langkah antisipasi oleh pemkot dalam penanganan tata guna lahan dan pembangunan infrastruktur yang tepat.

Lokasi 2:**Sebidang tanah di Sub Pusat Kota Cisalak****Gambar 5.2. Lokasi Tanah di Jl. Raya Bogor, Cisalak****Gambaran Umum :**

Luas Tanah	: 3.757 m ²
Status Tanah	: Sertifikat Hak Milik
Bentuk Tanah	: Persegi panjang
Jenis Tanah	: Tanah darat
Topografi	: Datar
Harga Tanah (NJOP)	: Rp. 1.600.000 /m ²

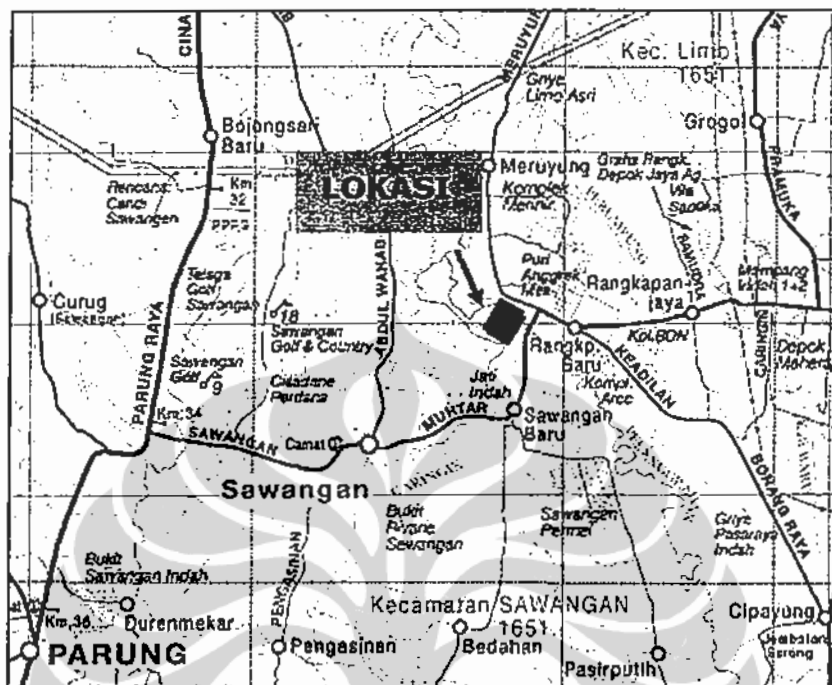
Penggunaan saat ini	: 70% tanah kosong + 30% gudang
Peruntukan	: Kawasan perdagangan dan jasa sub pusat
Aksesibilitas	: Di tepi Jalan utama Jl. Raya Bogor (4 jalur) 1,2 km dari pintu tol Cibubur
Sarana Transportasi	: Dilalui angkutan umum (Mini bus, angkot)
Kualitas Lingkungan	: Kualitas udara, tanah dan air masih baik
Utilitas	: Listrik, air, telepon
Kondisi Sosial	: 100 m dari pasar Cisalak 400 m dari hypermarket 'Giant' Dekat kawasan industri

Lokasi ini sudah mengalami pertumbuhan sejak dekade 1980an, yaitu sejak optimalisasi jalur Jl. Raya Bogor yang menjadi kawasan industri dan merupakan sarana perhubungan untuk pengiriman produk industri ke pelabuhan yang berada di utara Jakarta. Seiring berkembangnya industri di kawasan tersebut, turut tumbuh juga area perdagangan dan jasa serta pemukiman di sekelilingnya, sehingga makin lama makin memenuhi ruang sehingga cenderung padat dan penurunan kualitas lingkungan.

Namun seiring dengan rencana pembangunan akses ruas tol Jagorawi-Cinere, bertambah terbuka pula potensi kawasan, terutama di area Cisalak menjadi pusat kegiatan perdagangan dan jasa yang menjadi tujuan investasi pihak swasta. Hal ini juga menjadi tantangan bagi Pemkot Depok dalam penyusunan tata ruang yang mengakomodasi pertumbuhan kawasan dan pembangunan infrastruktur yang efektif.

Lokasi 3:

Sebidang tanah di Sub Pusat Kota Sawangan



Gambar 5.3. Lokasi Tanah di Jl. Sawangan, Rangkapan Baru

Gambaran Umum :

Luas Tanah	: 4.820 m ²
Status Tanah	: Sertifikat Hak Milik
Bentuk Tanah	: Persegi panjang
Jenis Tanah	: Tanah darat
Topografi	: Datar

Harga Tanah (NJOP)	: Rp. 1.200.000 /m ²
Penggunaan saat ini	: 80% tanah kosong + 20% kios
Peruntukan	: Kawasan perdagangan dan jasa sub pusat
Aksesibilitas	: Di tepi Jalan utama (2 jalur)
Sarana Transportasi	: Dilalui angkutan umum (angkot)
Kualitas Lingkungan	: Kualitas udara, tanah dan air masih baik
Utilitas	: Listrik, air, telepon
Kondisi Sosial	: 700 m dari Masjid Kubah Emas 2 km dari RSUD Bakti Yuda 1,2 km dari pusat pertokoan DTC Dekat kawasan agrobisnis

Akses yang telah ada pada kawasan ini sudah cukup menjadikannya strategis, yaitu merupakan jalan poros yang menghubungkan jalan raya Depok-Parung, serta Citayam-Cinere, yang masing-masing merupakan pusat-pusat aktifitas. Namun seiring dengan tidak berkembangnya infrastruktur di kawasan ini, terutama lebar jalan yang sudah tidak sesuai dengan intensitas kendaraan menyebabkan kemacetan dan terbatasnya sarana transportasi. Padahal selama ini kawasan tersebut sudah tumbuh menjadi area pemukiman yang banyak dijadikan lokasi oleh beberapa pengembang, disamping juga sebagai pusat kegiatan agrobisnis dan wisata yang sudah cukup dikenal.

Melihat dari potensi pasar dan akses yang ada, diharapkan sub pusat ini dapat menjadi magnet pertumbuhan baru yang dapat mengimbangi pusat kota yang mulai padat. Ditambah lagi dengan rencana pembangunan ruas jalan tol Depok-Antasari yang memiliki akses ke kawasan tersebut, dapat menjadi stimulus bagi pihak swasta untuk membangun usahanya pada lokasi-lokasi yang ada disana.

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 didalamnya 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 dan tingkat persetujuan responden atas pernyataan-pernyataan tentang hal-hal yang dipertimbangkan dalam memilih lokasi pada masing-masing variabel lewat kuisioner seperti yang terlihat pada lampiran.

Untuk memudahkan dalam mengidentifikasi, maka faktor-faktor yang tersebut diatas dikelompokkan menjadi 4 katagori :

1. Site, yang diartikan sebagai kondisi yang ada di lapangan dan dapat diamati langsung, terukur dan bersifat fisik, yang meliputi faktor-faktor :
 - Ukuran Tanah
 - Bentuk Tanah
 - Jenis Tanah
 - Topografi
 - Penggunaan saat ini
 - Kualitas Lingkungan
2. Harga Tanah
3. Akses, terdiri dari faktor-faktor:
 - Aksesibilitas
 - Sarana Transportasi
4. Jaringan Utilitas
5. Kondisi Sosial

Pengelompokan beberapa faktor berdasarkan site didasari oleh pendapat Lusht (1997), yang mengatakan bahwa komponen site secara garis besar terdiri dari : (1) tanah dan

(2) kondisi yang ada di atasnya termasuk klasifikasi atau jenis tanah dan vegetasi yang ada di atasnya. Kondisi-kondisi ini menggambarkan karakter-karakter asli suatu lokasi yang mempengaruhi nilai suatu tanah.

Demikian juga pengelompokan aksesibilitas dan ketersediaan sarana transportasi dikarenakan keduanya menghubungkan lokasi suatu properti dengan pusat aktifitas bisnis, pendidikan atau sosial lainnya. Masih menurut Lusht, jarak saja tidak menjadi faktor penentu dalam menentukan nilai tanah, karena saat ini sistem transportasi modern dapat pula mendorong pendistribusian nilai tanah yang merata pada beberapa jarak yang berbeda.

Berdasarkan pengolahan data, secara keseluruhan faktor, diperoleh hasil statistik deskriptif seperti yang tertera dalam Tabel 5.6. dibawah ini:

**Tabel 5.6. Statistik Deskriptif
Faktor-faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi**

	Ukuran Tanah	Bentuk Tanah	Jenis Tanah	Topografi	Harga Tanah	Penggunaan tanah saat ini	Aksesibilitas	Ketersediaan Transportasi	Kualitas Lingkungan	Ketersediaan Utilitas	Kondisi Sosial	Fengshui
N Valid	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
Missing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mean	1.5349	1.6977	1.9767	2.0930	1.6512	1.7907	1.2558	1.2558	1.5814	1.2791	1.6279	2.5349
Median	2.0000	2.0000	2.0000	2.0000	2.0000	2.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	2.0000	3.0000
Mode	2.00	2.00	2.00	2.00	1.00	2.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2.00	3.00
Std. Deviation	.50468	.59900	.59715	.42617	.68604	.55883	.49247	.49247	.69804	.45385	.61811	.93475
Skewness	-.145	.216	.005	.593	.581	-.053	1.769	1.769	.797	1.021	.436	-.198
Std. Error of Skewness	.361	.361	.361	.361	.361	.361	.361	.361	.361	.361	.361	.361
Kurtosis	-2.078	-.534	.004	2.534	-.696	-.084	2.450	2.450	-.527	-1.006	-.594	-.769
Std. Error of Kurtosis	.709	.709	.709	.709	.709	.709	.709	.709	.709	.709	.709	.709
Range	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	1.00	2.00	3.00
Minimum	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Maximum	2.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	2.00	3.00	4.00

Sumber : Hasil Pengolahan data

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

(2) kondisi yang ada di atasnya termasuk klasifikasi atau jenis tanah dan vegetasi yang ada di atasnya. Kondisi-kondisi ini menggambarkan karakter-karakter asli suatu lokasi yang mempengaruhi nilai suatu tanah.

Demikian juga pengelompokan aksesibilitas dan ketersediaan sarana transportasi dikarenakan keduanya menghubungkan lokasi suatu properti dengan pusat aktifitas bisnis, pendidikan atau sosial lainnya. Masih menurut Lusht, jarak saja tidak menjadi faktor penentu dalam menentukan nilai tanah, karena saat ini sistem transportasi modern dapat pula mendorong pendistribusian nilai tanah yang merata pada beberapa jarak yang berbeda.

Berdasarkan pengolahan data, secara keseluruhan faktor, diperoleh hasil statistik deskriptif seperti yang tertera dalam Tabel 5.6. dibawah ini:

**Tabel 5.6. Statistik Deskriptif
Faktor-faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi**

	Ukuran Tanah	Bentuk Tanah	Jenis Tanah	Topografi	Harga Tanah	Penggunaan tanah saat ini	Aksesibilitas	Ketersediaan Transportasi	Kualitas Lingkungan	Ketersediaan Utilitas	Kondisi Sosial	Fengshui
N Valid	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
Missing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mean	1.5349	1.6977	1.9767	2.0930	1.6512	1.7907	1.2558	1.2558	1.5814	1.2791	1.6279	2.5349
Median	2.0000	2.0000	2.0000	2.0000	2.0000	2.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	2.0000	3.0000
Mode	2.00	2.00	2.00	2.00	1.00	2.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2.00	3.00
Std. Deviation	.50468	.59900	.59715	.42617	.68604	.55883	.49247	.49247	.69804	.45385	.61811	.93475
Skewness	-.145	.216	.005	.593	.581	-.053	1.769	1.769	.797	1.021	.436	-.198
Std. Error of Skewness	.361	.361	.361	.361	.361	.361	.361	.361	.361	.361	.361	.361
Kurtosis	-2.078	-.534	.004	2.534	-.696	-.084	2.450	2.450	-.527	-1.006	-.594	-.769
Std. Error of Kurtosis	.709	.709	.709	.709	.709	.709	.709	.709	.709	.709	.709	.709
Range	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	1.00	2.00	3.00
Minimum	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Maximum	2.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	2.00	3.00	4.00

Sumber : Hasil Pengolahan data

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

3. Nilai median dan modus yang terkecil yaitu 1 (sangat setuju) yaitu atas pernyataan tentang Harga, aksesibilitas, Ketersediaan Transportasi, Kualitas Lingkungan dan Ketersediaan Utilitas. Sedangkan median dan modus yang terbesar yaitu 3 (tidak setuju) yaitu atas pernyataan tentang fengshui.
4. Nilai Standar Deviasi rata-rata hampir sama tidak ada yang mencolok besar atau mendekati nol.
5. Rasio skewness dan standard error of skewness pada variabel harga tanah bernilai maupun rasio kurtosis dan standar errornya sebesar menunjukkan data terdistribusi tidak normal ($-2 < R < 2$).

5.3.1. Site

Pada Tabel 5.6. diatas, faktor-faktor yang termasuk dalam komponen site memiliki nilai *mean* yang relatif mirip, yaitu berkisar antara 1,58 sampai 1,98 pada skala 1-4. Dapat juga berarti bahwa responden merasakan bahwa faktor-faktor tersebut memiliki karakteristik yang hampir sama. Dan penilaian ini dapat juga dilihat dalam Tabel 5.7. tentang skala *likert* responden terhadap variabel-variabel yang termasuk dalam site, apakah termasuk yang dipertimbangkan dalam memilih lokasi usaha. Hasilnya adalah lebih dari 90% responden menyatakan kesetujuannya, dan hanya 9,3% yang tidak setuju. Nilai N yang terlihat adalah 258 adalah merupakan akumulasi dari 6 faktor yang ditanyakan kepada 43 responden.

Tabel 5.7
Site Sebagai Salah Satu Faktor yang Dipertimbangkan
dalam Memilih Lokasi

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Sangat setuju	81	31.4	31.4	31.4
Setuju	153	59.3	59.3	90.7
Tidak setuju	24	9.3	9.3	100.0
Total	258	100.0	100.0	

Sumber: Hasil pengolahan data

Untuk lebih spesifik tingkat persetujuan para responden terhadap faktor-faktor yang terdapat dalam katagori site, dapat terlihat pada uraian di bawah ini.

a. 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 dan tingkat persetujuan yang diberikan responden sebagaimana terekam dalam Tabel 5.8. Tidak satupun responden yang mengingkari bahwa ukuran tanah merupakan hal yang penting untuk dipertimbangkan. Sebanyak 46,5% responden sangat setuju dengan pernyataan tersebut dan sisanya 53,5% cukup menyetujuinya.

Tabel 5.8
Ukuran Tanah Sebagai Salah Satu Faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Sangat Setuju	20	46.5	46.5	46.5
	Setuju	23	53.5	53.5	100.0
	Total	43	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 dan struktur biaya pembangunan.

b. Bentuk Tanah

Selain ukurannya, bentuk tanah juga ternyata termasuk faktor yang dipertimbangkan pihak swasta dalam memilih lokasi. Hal ini tergambar dan jawaban mereka yang dapat dilihat dan Tabel 5.9 berikut ini. Meskipun tidak semua responden berpendapat demikian, namun 55,8% diantaranya setuju bahwa bentuk tanah perlu dipertimbangkan. Bahkan 16 orang responden (37,2%) menyatakan sangat setuju dengan pendapat tersebut. Hanya 3 orang (7%) menyatakan tidak setuju.

Tabel 5.9
Bentuk Tanah Sebagai Salah Satu Faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Tidak Setuju	3	7.0	7.0	7.0
	Sangat Setuju	16	37.2	37.2	44.2
	Setuju	24	55.8	55.8	100.0
	Total	43	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 diatas lahan tersebut. Bentuk lahan akan menentukan apakah pembidangnya 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 diatasnya dibangun properti untuk rumah tinggal dan tidak untuk yang lainnya. Bentuk tanah pada obyek yang semuanya adalah persegi panjang sangat dirasakan ideal oleh seluruh responden untuk lokasi aktivitas/bisnisnya.

c. Jenis Tanah

Tingkat persetujuan responden terhadap pernyataan bahwa jenis tanah termasuk hal yang dipertimbangkan dalam memilih lokasi bisnis mencapai 65.1% dari total responden. Sebanyak 18.6% responden menyatakan sangat setuju dan sisanya menganggap bahwa hal tersebut tidak perlu dipertimbangkan (lihat Tabel 5.10).

Bagi para pengusaha yang mendukung pernyataan ini bisa dipahami karena jenis tanah akan terkait dengan struktur fisik tanah dan kandungan-kandungan lain yang terdapat didalamnya. Kondisi ini akan berpengaruh pada saat tanah akan diolah atau dibangun infrastruktur diatasnya. Jenis tanah yang karena struktur fisik dan kandungan didalamnya 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 5.10
Jenis Tanah Sebagai Salah Satu Faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Tidak Setuju	7	16.3	16.3	16.3
	Sangat setuju	8	18.6	18.6	34.9
	Setuju	28	65.1	65.1	100.0
	Total	43	100.0	100.0	

Sumber: Hasil pengolahan data

Dalam perkembangan industri properti saat ini, 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.

d. Topografi

Disamping 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 5.11.

Tabel 5.10
Topografi Sebagai Salah Satu Faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Sangat setuju	2	4.7	4.7	4.7
	Tidak Setuju	6	14.0	14.0	18.6
	Setuju	35	81.4	81.4	100.0
	Total	43	100.0	100.0	

Sumber: Hasil pengolahan data

Meskipun tidak seluruh perusahaan sepakat bahwa topografi penting untuk dipertimbangkan dalam memilih lokasi, namun demikian 81,4% lebih responden memandang hal tersebut perlu, bahkan sangat perlu bagi 4,7% responden. Namun ada pula yang menanggapi tidak perlu yaitu sebesar 14%.

Argumen tentang perlunya topografi dipertimbangkan dalam memilih lokasi didukung secara ilmiah oleh beberapa penulis buku yang berkaitan dengan properti antara lain Lusht, Wurtzebach & 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.

e. Penggunaan Tanah (Eksisting)

Mengacu pada tabel dibawah ini, prosentase responden yang setuju bahwa penggunaan eksisting dan suatu lahan menjadi pertimbangan dalam memilih lokasi jauh lebih tinggi dibandingkan yang menolaknya. Diantaranya terdapat 27,9% responden sangat setuju dan 65,1% yang 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.

Tabel 5.12
Penggunaan Tanah (Eksisting) Sebagai Salah Satu Faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Tidak Setuju	3	7.0	7.0	7.0
	Sangat Setuju	12	27.9	27.9	34.9
	Setuju	28	65.1	65.1	100.0
	Total	43	100.0	100.0	

Sumber: Hasil pengolahan data

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 pengusaha 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 ataukah harus menghancurkan yang lama dan membangun yang baru (Wurtzebach & Miles, 1991). Masing-masing keputusan memiliki resiko biaya sendiri-sendiri yang harus diperhitungkan dengan matang.

Sebagian besar tanah yang menjadi obyek adalah tanah kosong, hanya terdapat sedikit bangunan saja yang berada di atasnya. Ada beberapa perusahaan yang justru tertarik dengan adanya bangunan tersebut, seperti adanya gudang yang dapat dimanfaatkan oleh perusahaan ekspedisi atau perdagangan sebagai gudang bagi barang-barang mereka.

f. Kualitas Lingkungan

Aspek lingkungan ternyata dipastikan menjadi *concern* pihak swasta dalam memilih lokasi. Lebih dari 88% lebih responden setuju bahkan sangat setuju akan hal ini. Hanya 5 orang responden yang memilih lokasi tanpa mempedulikan kualitas lingkungan disekitarnya seperti dicatat dalam tabel dibawah ini.

Tabel 5.13
Kualitas Lingkungan Sebagai Salah Satu Faktor yang
Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Tidak Setuju	5	11.6	11.6	11.6
Setuju	15	34.9	34.9	46.5
Sangat Setuju	23	53.5	53.5	100.0
Total	43	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 dan 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 disamping dukungan sumber daya yang dimiliki.

5.3.2. Harga Tanah

Faktor lainnya yang perlu untuk dipertimbangkan dalam memilih lokasi adalah harga tanahnya. Pendapat ini didukung oleh 46% responden penelitian yang sangat setuju menempatkan harga tanah sebagai pertimbangannya memilih lokasi. Namun juga terdapat 5 orang responden yang tidak menyetujui pendapat ini, sedangkan 41,9% sisanya berpendapat setuju, seperti terlihat dalam Tabel 5.14.

Tabel 5.14
Harga Tanah Sebagai Salah Satu Faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Tidak Setuju	5	11.6	11.6	11.6
	Setuju	18	41.9	41.9	53.5
	Sangat Setuju	20	46.5	46.5	100.0
	Total	43	100.0	100.0	

Sumber: Hasil pengolahan data

Dalam membangun properti, biaya pembebasan tanah termasuk salah satu komponen biaya terbesar dalam struktur biaya proyek pembangunan. 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 perusahaan untuk menjalankan bisnis di lokasi tersebut.

Namun pertimbangan lain dari beberapa perusahaan, bahwa harga menjadi tidak berpengaruh apabila suatu lokasi terdapat pada wilayah yang strategis. Dimana dengan dibangunnya kantor/tempat usaha di lokasi tersebut akan turut mempercepat keberhasilan usahanya atau mendapatkan *return* yang lebih tinggi. Hal ini yang mendorong beberapa perusahaan untuk membeli properti di lokasi yang bagus walaupun dengan harga yang lebih tinggi, karena mereka dapat mengupayakan pembayaran lewat pinjaman (*loan*).

5.3.3. Akses

Faktor yang termasuk dari akses adalah Aksesibilitas dan Sarana Transportasi. Kedua hal ini akan sangat membantu dalam menganalisa sejauh mana jaringan jalan dan transportasi yang ada di Kota Depok, khususnya yang berada di kawasan Pusat dan Sub Pusat Kota.

a. Aksesibilitas

Aksesibilitas diyakini termasuk salah satu faktor utama dalam menentukan lokasi. Hal ini dibuktikan bahwa hampir semua responden yang berbeda pendapat tentang hal ini. Sebanyak 20,9% responden menyatakan persetujuannya dan bahkan 76,7% sangat setuju menjadikan aksesibilitas sebagai salah satu faktor yang dipertimbangkan dalam memilih lokasi. Hanya 1 orang yang tidak setuju seperti terungkap dalam tabel berikut ini.

Tabel 5.15
Aksesibilitas Sebagai Salah Satu Faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Tidak Setuju	1	2.3	2.3	2.3
	Setuju	9	20.9	20.9	23.3
	Sangat Setuju	33	76.7	76.7	100.0
	Total	43	100.0	100.0	

Sumber: Hasil pengolahan data

Aksesibilitas menjadi sangat dipertimbangkan karena dampaknya yang luas mencakup dimensi fisik, ekonomi, sosial dan politik. 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 Lusht (1997) ketika mengutip pernyataan Hurd saat menjelaskan hubungan antara aksesibilitas dengan nilai tanah. 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 dan 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 dan 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 berimbas 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 didalamnya dan mereka rela berkorban untuk mendapatkannya.

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).

Hanya sedikit sekali perusahaan yang tidak mempertimbangkan aksesibilitas, seperti ada terdapat perusahaan teknologi informatika (IT) yang tidak memerlukan kontak langsung dengan *client*-nya. Bahkan mereka dapat mengerjakan pekerjaannya di rumah.

b. Ketersediaan Transportasi

Tersedianya transportasi publik di sekitar lokasi juga termasuk faktor yang dipertimbangkan dalam memilih lokasi. Hal ini tergambar dalam jawaban responden yang mendukung pendapat ini seperti tampak dalam Tabel 5.16. Hanya satu responden yang memiliki pendapat berbeda. Selebihnya setuju bahkan 76,7% dari total responden menyatakan sangat setuju

Tabel 5.16.
Ketersediaan Transportasi Sebagai Salah Satu Faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Tidak Setuju	1	2.3	2.3	2.3
	Setuju	9	20.9	20.9	23.3
	Sangat Setuju	33	76.7	76.7	100.0
	Total	43	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. Oleh karena itulah Pemkot Depok perlu mendorong upaya penyediaan transportasi publik di wilayahnya.

5.3.4. Ketersediaan Jaringan Utilitas

Aspek berikutnya yang tidak luput dan perhatian pihak swasta dalam pemilihan lokasi adalah tersedianya jaringan utilitas berupa listrik, air dan telepon serta fasilitas lainnya. *Statement* ini disetujui oleh seluruh responden tanpa terkecuali, bahkan 72,1% diantaranya sangat meyetujuinya.

Tabel 5.17
Ketersediaan Jaringan Utilitas Sebagai Salah Satu Faktor yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Setuju	12	27.9	27.9	27.9
	Sangat Setuju	31	72.1	72.1	100.0
	Total	43	100.0	100.0	

Sumber: Hasil pengolahan data

Ketersediaan jaringan utilitas seperti ketersediaan air bersih, aliran listrik dan telekomunikasi 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.

5.3.5. Kondisi Sosial

Disamping aspek-aspek fisik, apakah pihak perusahaan 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 5.18.

Tabel 5.18
Kondisi Sosial Sebagai Salah Satu Faktor yang
Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Tidak Setuju	3	7.0	7.0	7.0
	Sangat Setuju	19	44.2	44.2	51.2
	Setuju	21	48.8	48.8	100.0
	Total	43	100.0	100.0	

Sumber: Hasil pengolahan data

Dukungan teoritis terhadap isu sosial ini juga datang dari Lusht dan Mar Iman. 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 (Mar Iman, 2002).

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).

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 diatas, 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 5.19. dibawah ini.

Dan 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.

Tabel 5.18
Kondisi Sosial Sebagai Salah Satu Faktor yang
Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Tidak Setuju	3	7.0	7.0	7.0
	Sangat Setuju	19	44.2	44.2	51.2
	Setuju	21	48.8	48.8	100.0
	Total	43	100.0	100.0	

Sumber: Hasil pengolahan data

Dukungan teoritis terhadap isu sosial ini juga datang dari Lusht dan Mar Iman. 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 (Mar Iman, 2002).

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).

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 diatas, 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 5.19. dibawah ini.

Dan 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 5.19. Aspek-Aspek Sosial yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi

Apek Sosial		Frek.	%	Valid %	Kum. %
Valid	Tingkat pengangguran	1	2.3	2.4	2.4
	Tingkat pendidikan	7	16.3	16.7	19.0
	Tingkat kerawanan sosial	4	9.3	9.5	28.6
	Jumlah penduduk	5	11.6	11.9	40.5
	Tingkat pengangguran + Tingkat pendidikan	1	2.3	2.4	42.9
	Tingkat pengangguran + Tingkat kerawanan sosial	3	7.0	7.1	50.0
	Tingkat pengangguran + Jumlah Penduduk	1	2.3	2.4	52.4
	Tingkat pendidikan + Tingkat kerawanan sosial	3	7.0	7.1	59.5
	Tingkat pendidikan + Jumlah penduduk	4	9.3	9.5	69.0
	Tingkat kerawanan sosial + Jumlah penduduk	4	9.3	9.5	78.6
	Tingkat pengangguran + Tingkat kerawanan sosial + Jumlah penduduk	4	9.3	9.5	88.1
	Tingkat pendidikan + Tingkat kerawanan sosial + Jumlah penduduk	5	11.6	11.9	100.0
	Total	42	97.7	100.0	
Missin g Total	System	1	2.3		
		43	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 pendidikan menjadi isu utama yang menjadi perhatian pihak swasta dalam memilih lokasi. Responden yang memilih satu aspek tunggal berkaitan dengan masalah pendidikan, 16,3% diantara menyatakan hal tersebut sebagai pertimbangan dalam memilih lokasi. Tingkat pendidikan bagi beberapa perusahaan menjadi indikator tingginya daya beli masyarakat, selain menjadi jaminan keteraturan dan keamanan suatu wilayah, dimana Kota Depok menjadi salah satu kategori kota dengan tingkat pendidikan yang tinggi di Propinsi Jawa barat.

Sedangkan 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.

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 5.20
Fengshui Sebagai Salah Satu Faktor yang
Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	6	14.0	14.0	14.0
	Sangat Setuju	7	16.3	16.3	30.2
	Setuju	12	27.9	27.9	58.1
	Tidak Setuju	18	41.9	41.9	100.0
	Total	43	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. Sebanyak 44,2% responden setuju untuk memasukkan fengshui sebagai hal yang dipertimbangkan dalam memilih lokasi. Sedangkan yang menolaknya sedikit lebih banyak lagi yaitu ada sebanyak 55,8%.

Pendapat yang tidak terpaud jauh 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) pemiliknya memang cukup fenomenal. Sampai saat ini pun metode ini masih terus dipelajari oleh banyak kalangan untuk diuji keakuratannya.

5.3.6. Variabel-variabel Lain

Disamping variabel-variabel yang disebutkan diatas sebagai, terdapat hal lain yang dijadikan preferensi perusahaan dalam memilih lokasi usaha di Kota Depok, seperti yang terlihat pada tabel 5.21 dibawah ini :

Tabel 5.21.
Variabel-variabel Lain Sebagai Faktor yang
Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi

Descriptive Statistics

	N	Sum	Mean	Std. Deviation
Tidak Macet, Lancar	21	88.00	4.1905	.87287
Dekat Pemukiman	15	70.00	4.6667	.81650
Lokasi Bisnis	12	50.00	4.1667	1.11464
Kenyamanan Lingkungan	9	41.00	4.5556	.52705
Kompetitor	7	31.00	4.4286	.78680
Pertumbuhan Penduduk	9	30.00	3.3333	.50000
Pendapatan Penduduk	6	27.00	4.5000	.54772
Tata Kota yang Baik	6	25.00	4.1667	1.32916
Fasilitas Umum	5	21.00	4.2000	.44721
Keamanan	4	15.00	3.7500	1.50000
Birokrasi Yg kondusif	3	12.00	4.0000	.00000
Perijinan	2	6.00	3.0000	.00000
Valid N (listwise)	0			

Sumber : Hasil Pengolahan data

Penilaian dilakukan berdasarkan pembobotan jawaban responden atas pertanyaan variabel mana selain yang telah disebutkan diatas dalam memilih lokasi bisnis. Nilai untuk skala *likert* atas pertanyaan tersebut adalah 1-5, dimana angka terbesar adalah urutan preferensi yang paling kuat. Keputusan untuk menentukan variabel yang paling diperhitungkan adalah yang mempunyai nilai *sum* yang paling besar dan juga mempertimbangkan nilai *mean* yang paling besar, yang berarti yang paling banyak ditaruh pada urutan atas.

Terlihat seperti tabel diatas bahwa responden masih menganggap faktor aksesibilitas masih menjadi preferensi utama pemilihan lokasi. Variabel yang mewakili faktor ini adalah keadaan jalan yang tidak macet dan lancar serta kedekatan dengan pemukiman. Keduanya memiliki kesamaan karena mendekatkan dan memudahkan pencapaian lokasi utama dengan basis konsumen. Sebagaimana yang diungkapkan

Steeves (2003) yang menempatkan kedekatan dengan lokasi perumahan yang merupakan sebagian besar konsumen menjadi peringkat paling atas dalam pemilihan lokasi bisnis.

Selanjutnya yang menjadi preferensi adalah lokasi bisnis dan kenyamanan lingkungan. Hal ini sangat dimungkinkan, karena perusahaan lebih memilih lokasi yang memiliki lingkungan yang mendukung bisnisnya dengan standar kenyamanan, baik secara fisik lewat desain bangunan, parkir, pedestrian dan pertamanan, maupun secara sosial. Disamping itu juga kedekatan dengan bisnis lain dalam suatu kawasan komersil, akan sangat memperlancar aktifitas bisnisnya dan dapat membentuk *aglomerasi* pada bisnis yang sejenis.

Variabel lain adalah kompetitor yang ada pada suatu lokasi atau kawasan. Keberadaan pesaing sangat diperhitungkan oleh perusahaan bila ingin memilih lokasi, karena menurut Ghaleb (2007), kompetitor mempengaruhi *market share* dan *positioning* perusahaan dalam upaya memenangkan pasar, oleh karena itu termasuk berada pada urutan atas.

Peran pemerintah kota juga sangat diharapkan mampu menunjang bisnis perusahaan lewat sejumlah kebijakan dan alokasi pembangunan kota. Kebijakan yang paling mempengaruhi adalah penyusunan tata ruang yang akomodatif, sesuai dengan perkembangan dan memfasilitasi kebutuhan masyarakat dan pelaku ekonomi. Fasilitas umum yang lengkap dan tersusun dengan rapi menjadikan aktivitas bisnis mejadi lebih efisien. Selain itu juga yang menjadi harapan para pengusaha adalah birokrasi yang mudah dan kondusif, serta perijinan yang tidak menyulitkan, sehingga pengusaha dapat lebih tertarik untuk berinvestasi di Kota Depok.

5.4. Analisis Urutan 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 dan 11 faktor yang diteliti yang paling dipertimbangkan dalam memilih lokasi berdasarkan tingkat kepentingannya, yang kemudian dikelompokkan menjadi 5 kategori yaitu : *Site, Harga Tanah, Akses, Utilitas dan Kondisi Sosial*. Dalam menjawab permasalahan di atas, akan digunakan metode analisis statistika Uji Friedman dan Uji Kruskal-Wallis.

Untuk mengetahui faktor mana yang paling diperhatikan, dari hasil kuesioner yang diberikan kepada responden, terlebih dahulu dapat diketahui dari urutan/peringkat dari 11 faktor yang ditanyakan kepada responden. Kesimpulan faktor yang paling dipertimbangkan adalah yang memiliki *mean* paling kecil dalam tabel rangking pada nilai signifikansi sama atau lebih kecil dari 0,05 yang menjadi batasan signifikansi penelitian.

Selain itu sampel yang ada dikelompokkan kedalam 3 katagori perusahaan berdasarkan jenis usahanya. Hal ini dimaksudkan karena perusahaan-perusahaan tersebut memiliki karakter, baik dalam sistem produksi/pelayanan maupun segmentasi konsumen/nasabahnya. Selain itu juga untuk memudahkan dalam menganalisa *zoning* pada tata ruang bagi aktifitas bisnis yang berbeda. Ketiga katagori itu adalah: *Keuangan, Perdagangan dan Jasa, serta Hiburan dan Restoran*.

5.4.1. Bidang Usaha Keuangan

Perusahaan yang bergerak di bidang keuangan, seperti perbankan dan perusahaan pembiayaan (*leasing*) memiliki karakteristik tersendiri, termasuk juga faktor-faktor yang dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi usahanya. Hal in terlihat dari tabel dibawah ini.

**Tabel 5.22. Statistik Deskriptif
Bidang Usaha Keuangan**

	N	Mean	Std. Deviation	Minimum	Maximum
Site	9	7.0378	.67828	6.00	7.67
Harga	9	8.7778	2.99073	1.00	11.00
Akses	9	5.4444	1.01379	4.00	7.00
Utilitas	9	5.4444	3.90868	2.00	11.00
Kondisi Sosial	9	3.7778	2.63523	1.00	10.00

a Katagori = Keuangan

Ranks(a)

	Mean Rank
Kondisi Sosial	1.78
Akses	2.56
Utilitas	2.67
Site	3.67
Harga	4.33

a Katagori = Keuangan

Test Statistics(a,b)

N	9
Chi-Square	14.489
df	4
Asymp. Sig.	.006

a Friedman Test

b Katagori = Keuangan

Sumber : Hasil Pengolahan data

Tabel di atas merupakan output dari pengujian Friedman untuk katagori bidang usaha keuangan. Pengujian ini digunakan untuk mengetahui faktor apa yang paling menjadi penentu bagi perusahaan keuangan dalam memilih sebuah lokasi usaha. Hasil pengujian menunjukkan nilai signifikansi sebesar 0,006; nilai ini lebih kecil dari 0,05 yang menjadi batasan signifikansi penelitian. Dengan hasil ini dapat dikatakan bahwa terdapat faktor-faktor tertentu yang memiliki bobot yang berbeda di mata responden.

Untuk menentukan urutan preferensi dalam memilih lokasi bisnis adalah dengan melihat *mean ranks* masing-masing variabel. Skala *likert* yang menjadi tertera adalah hasil penilaian dari statistik deskriptif yang telah disebutkan diatas, dengan skala penilaian 1 sampai 5, sesuai dengan banyaknya variabel yaitu : site, harga, akses, utilitas dan kondisi sosial.

Melalui tabel Ranks, dapat kita lihat bahwa pada perusahaan-perusahaan keuangan memiliki faktor Kondisi Sosial memiliki posisi terbaik dengan nilai rank yang paling kecil, sementara posisi kedua dan ketiga ditempati oleh Akses dan Utilitas, dan yang terakhir adalah Site dan Harga.

Faktor kondisi sosial menjadi pertimbangan utama dalam pemilihan lokasi bagi perusahaan keuangan dimungkinkan karena bisnis ini sangat mengedepankan keamanan lingkungan dan stabilitas kondisi sekelilingnya. Menurut Umar (1982), hal-hal yang mempengaruhi suatu perusahaan, selain faktor internal perusahaan, tetapi juga faktor eksternal seperti : politik, ekonomi, sosial dan teknologi. Khusus dalam pemilihan lokasi diantara keempat faktor diatas, faktor sosial sangat melekat dengan site. Kondisi sosial ini banyak aspeknya, misalnya : sikap, gaya hidup, adat istiadat dan kebiasaan yang berkembang dari kondisi kultural, ekologis, demografis, religius, pendidikan dan etnis.

Disamping itu pula basis nasabah dari perusahaan keuangan terdiri dari perusahaan lain, terutama yang bergerak dalam perdagangan dan jasa serta rumah tangga. Oleh karena kondisi sosial lingkungan sekitarnya yang pertumbuhan bisnis dan permukimannya baik, menjadi tujuan perusahaan keuangan dalam menentukan lokasi usahanya.

Berarti juga aksesibilitas dan ketersediaan sarana transportasi yang memudahkan pergerakan orang dari pusat kegiatan bisnis dan pemukiman pada suatu lokasi menjadi syarat terpenting kedua bagi perusahaan keuangan. Dan secara *zoning* perusahaan keuangan selalu berada di pusat suatu *Central Bussines District* (CBD), karena merupakan jantung dari seluruh kegiatan bisnis.

Seperti yang diungkapkan Steevens (2007), pemilihan lokasi oleh perusahaan keuangan seperti perbankan, dipengaruhi oleh beberapa faktor. Faktor utama adalah jarak antara konsumen terhadap bank, dimana menurut data pada mayoritas rumah tangga di Amerika Serikat memilih bank yang jauhnya tidak lebih dari 5 mil dari rumah mereka. Sedangkan Ghaleb (2003) lebih rinci menyebutkan sejumlah alasan memilih lokasi bank, yaitu : *zoning*, populasi penduduk, pendapatan masyarakat, jumlah perusahaan perdagangan dan industri yang ada di suatu lokasi, modal, potensi

pertumbuhan, berapa banyak kompetitor dan seberapa besar kebutuhan bank di area tersebut.

Utilitas turut menempati faktor yang dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi. Ketersediaan segala fasilitas air, listrik dan jaringan telekomunikasi sudah menjadi kebutuhan yang mutlak bagi setiap perusahaan saat ini. Ditambah lagi dengan perkembangan teknologi informatika (IT) yang makin pesat, sehingga mempermudah pengoperasian dan pelayanan kepada nasabah dalam hal transaksi, seperti adanya fasilitas *mobile banking*, *sms banking* dan ketersediaan jaringan *automatic teller machine* (ATM) yang luas. Kota Depok juga perlu memfasilitasi jaringan-jaringan tersebut, bila wilayahnya menjadi daya tarik investasi bagi perusahaan keuangan.

Hal yang menarik lainnya adalah faktor harga tidak lagi menjadi pertimbangan dalam menentukan lokasi. Apabila *neighborhood* sangat mendukung, termasuk didalamnya kondisi sosial, aksesibilitas dan utilitas, maka harga tidak menjadi masalah. Karena perusahaan pasti akan mendapatkan *return* yang lebih cepat dan tinggi apabila seluruh kondisi diatas telah terbentuk.

Demikian pula dengan site, tidak menjadi pertimbangan utama. Selama *range* ukurannya sesuai dengan kebutuhan ruang, masalah-masalah yang timbul pada bentuk, topografi, jenis tanah dan lingkungan dapat diantisipasi walaupun dengan mengeluarkan biaya *extra*. Saat ini desain bangunan dan teknologi konstruksi telah berkembang pesat, sehingga memungkinkan pembangunan fasilitas kantor yang representatif dan memiliki nilai yang tinggi.

5.4.2. Bidang Usaha Perdagangan dan Jasa

Perusahaan perdagangan dan jasa merupakan peringkat pertama dalam struktur jenis perusahaan yang ada di Kota Depok, dan menjadi penyumbang retribusi terbesar kedua terhadap PAD setelah sektor industri. Sebagian besar perusahaan-perusahaan ini berada di pusat kota dimana sisi strategis menjadi pertimbangan utama dalam pemilihan lokasi. Hal ini dikarenakan tuntutan dari keuangan perusahaan untuk mendapatkan *return* yang relatif besar dan cepat dengan mempertimbangkan pasar yang besar dimana telah dibentuk oleh kawasan tersebut.

Untuk lebih detailnya faktor-faktor yang mempengaruhi pengambilan keputusan dalam memilih lokasi usaha perusahaan perdagangan dan jasa dapat terlihat pada tabel di bawah ini.

**Tabel 5.23. Statistik Deskriptif
Bidang Usaha Perdagangan dan Jasa**

	N	Mean	Std. Deviation	Minimum	Maximum
Site	27	6.8030	1.20080	3.67	8.50
Harga	27	8.6296	2.89759	1.00	11.00
Akses	27	4.9444	2.67227	1.50	10.00
Utilitas	27	4.8519	2.61216	2.00	11.00
Kondisi Sosial	27	4.6667	2.77350	1.00	11.00

a Katagori = Perdagangan & Jasa

Ranks(a)

	Mean Rank
Akses	2.33
Utilitas	2.39
Kondisi Sosial	3.09
Harga	3.22
Site	3.96

a Katagori = Perdagangan & Jasa

Test Statistics(a,b)

N	27
Chi-Square	28.732
df	4
Asymp. Sig.	.000

a Friedman Test

b Katagori = Perdagangan & Jasa

Sumber : Hasil Pengolahan data

Tabel di atas merupakan output dari pengujian Friedman untuk sektor Perdagangan dan Jasa. Pengujian ini digunakan untuk mengetahui faktor apa yang menjadi faktor penentu perusahaan perdagangan dan jasa dalam memilih sebuah lokasi usaha. Hasil pengujian menunjukkan nilai signifikansi sebesar 0,000; nilai ini lebih kecil dari 0,05 yang menjadi batasan signifikansi penelitian. Dengan hasil ini dapat dikatakan bahwa terdapat faktor-faktor tertentu yang memiliki bobot yang berbeda di mata responden.

Melalui tabel Ranks, dapat kita lihat bahwa faktor akses memiliki posisi terbaik dengan nilai Rank yang paling kecil, sementara posisi kedua ditempati oleh utilitas dan posisi ketiga ditempati kondisi sosial. Dan yang berada pada peringkat terendah adalah harga dan site.

Aksesibilitas menjadi pilihan utama pada perusahaan perdagangan dan jasa, karena dimensi implikasinya yang luas meliputi aspek fisik, ekonomi, sosial dan lingkungan. Secara fisik, tersedianya aksesibilitas memungkinkan orang berpindah dan 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, 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).

Seperti menurut Waters (2008), berkaitan dengan faktor akses, hal-hal yang perlu diperhatikan dalam memilih lokasi bisnis perdagangan adalah: (a) berapa banyak pejalan kaki dan pengendara mobil yang lewat, (b) apakah terdapat transportasi publik, dan (c) apakah *costumer* dan truk pengiriman dapat leluasa parkir. Juga dalam sisi *visibility*, dimana suatu lokasi juga harus mudah terlihat oleh konsumen yang melintas. Makin bagus suatu lokasi terhadap arus lalu lintas, menjadi daya tarik makin kuat dan makin kecil biaya yang dibutuhkan untuk *advertising*.

Masih menurut Waters, aspek sosial menjadi hal yang paling awal dipertimbangkan dalam memilih lokasi bagi perusahaan perdagangan, khususnya retail adalah demografi suatu lokasi, meliputi jumlah penduduk, komposisi usia dan pendapatnya. Juga harus diketahui dimana konsumen tinggal, bekerja dan berbelanja. Namun bila dilihat dari hasil penelitian, tampak bahwa kondisi sosial menjadi prioritas ketiga. Hal ini dapat dipahami karena perusahaan retail yang menjadi responden yang termasuk dalam katagori perdagangan dan jasa hanya 18,5% saja.

Faktor utilitas menjadi sangat penting karena selain sebagai kebutuhan dasar suatu properti seperti ketersediaan air dan listrik, juga mempunyai fungsi pendukung operasional dan pelayanan agar dapat lebih cepat dan efektif, yaitu layanan telekomunikasi, termasuk juga jaringan internet. Konektifitas jaringan tidak hanya akan memudahkan dalam mengakses informasi dan kelancaran suplai juga kemudahan dalam pelayanan dan promosi terhadap klien atau konsumen. Hampir seluruh jenis utilitas disediakan oleh pemkot, namun saat ini beberapa perusahaan swasta dapat memenuhinya dengan diatur oleh regulasi yang diterbitkan pemkot.

Kondisi site juga akan mempengaruhi biaya pelaksanaan dalam membangun properti, seperti biaya perataan dan pemadatan tanah, *cut and fill*, dan *drainase*. Namun karena faktor ini tidak berdampak secara langsung dalam keberhasilan suatu bisnis, maka diletakkan oleh responden pada urutan terakhir setelah faktor harga tanah. Disamping memiliki *share* yang lebih besar dari site dalam total biaya membangun properti, harga tanah juga merupakan variabel yang merepresentasikan nilai suatu lokasi.

5.4.3. Bidang Usaha Hiburan dan Restoran

Perusahaan yang bergerak di bidang hiburan dan restoran, dapat dikatakan merupakan pelengkap dari kegiatan utama yang ada di Kota Depok. Namun kontribusinya cukup signifikan bagi PAD. Pemilihan lokasi untuk kegiatan ini biasanya berdekatan dengan bidang usaha lain seperti keuangan, perdagangan dan jasa. Bahkan untuk segmen tertentu memilih berada di dekat dengan pemukiman. Untuk lebih jelasnya faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi bidang usaha ini seperti terlihat pada tabel dibawah ini.

**Tabel 5.24. Statistik Deskriptif
Bidang Usaha Hiburan dan Restoran**

	N	Mean	Std. Deviation	Minimum	Maximum
Site	7	7.0000	.26944	6.67	7.33
Harga	7	7.1429	4.22013	1.00	10.00
Akses	7	4.8571	1.81921	2.50	6.50
Utilitas	7	4.5714	.97590	4.00	6.00
Kondisi Sosial	7	6.1429	1.77281	4.00	9.00

a. Katagori = Hiburan & Restoran

Ranks(a)

	Mean Rank
Utilitas	2.07
Kondisi Sosial	2.57
Akses	2.36
Harga	3.86
Site	4.14

a. Katagori = Hiburan & Restoran

Test Statistics(a,b)

N	7
Chi-Square	10.015
df	4
Asymp. Sig.	.040

a. Friedman Test

b. Katagori = Hiburan & Restoran

Sumber : Hasil Pengolahan data

Tabel di atas merupakan output dari pengujian Friedman untuk perusahaan hiburan dan restoran. Pengujian ini digunakan untuk mengetahui faktor apa yang menjadi faktor penentu sektor Hiburan dan Restoran dalam memilih sebuah lokasi usaha. Hasil pengujian menunjukkan nilai signifikansi sebesar 0,040; nilai ini sedikit lebih kecil

dari 0,05 yang menjadi batasan signifikansi penelitian. Dengan hasil ini dapat dikatakan bahwa terdapat faktor-faktor tertentu yang memiliki bobot yang berbeda di mata responden.

Melalui tabel Ranks, dapat kita lihat bahwa faktor utilitas memiliki posisi terbaik dengan nilai Rank yang paling kecil, disusul dengan kondisi sosial dan akses. Serta harga dan site pada posisi terbawah.

Ketersediaan jaringan utilitas sebagai sarana vital yang akan mendukung dan memberi kemudahan dalam menjalani aktivitas mutlak diperlukan. Hal inilah yang dirasakan perusahaan hiburan dan restoran yang menjadi responden, dimana 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.

Faktor penting yang diurutkan kedua adalah kondisi sosial, dimana keberlangsungan bisnis ini tergantung dari kondisi ekonomi dan *mood* para konsumennya yang terdiri dari rumah tangga dan karyawan atau pelaku usaha bidang lain. Sehingga kondisi sosial yang baik, termasuk didalamnya tingkat pendapatan dan pendidikan penduduk, sangat mempengaruhi volume *demand* sehingga memaksimalkan *profit* mereka.

Faktor lain yang juga dipandang penting adalah aksesibilitas, sehingga para konsumen dapat dengan leluasa berkunjung tanpa adanya hambatan, seperti kemacetan, ketidaktersediaan sarana transportasi ataupun sistem jaringan yang tidak memberi kenyamanan.

Sedangkan faktor harga menjadi kurang dipertimbangkan, selama ketiga faktor tersebut terpenuhi secara optimum. Demikian juga site yang akan dipilih dapat disesuaikan dengan kondisi yang ada di lapangan.

5.5. Analisis Lokasi yang Paling Diminati berdasarkan Faktor-Faktor yang Mempengaruhi

Disamping faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi, letak juga menjadi sangat dominan karena karakteristik tiap-tiap lokasi yang sangat spesifik dan tidak dijumpai di lokasi lain. Hal ini juga menjadi dasar bagi Pemkot Depok dalam penyusunan tata ruang kota dan menstimulus pertumbuhan ekonomi kota.

Kepada para responden ditanyakan lokasi mana diantara ketiga lokasi yang mereka pilih untuk aktifitas bisnisnya. Faktor-faktor yang mendasari pemilihan tersebut adalah karena terdapat perbedaan-perbedaan dalam hal : *ukuran, harga, penggunaan saat ini, aksesibilitas, ketersediaan sarana transportasi dan kualitas lingkungan*. Sedangkan bentuk tanah, jenis tanah dan kondisi sosial dianggap sama pada ketiga lokasi. Sedangkan pada pertanyaan terakhir ditanyakan pemilihan lokasi secara umum atau keputusan untuk menentukan lokasi final.

Tabel 5.25.
Peminatan Lokasi Berdasarkan Faktor-Faktor Yang Dipertimbangkan dalam Memilih Lokasi

Faktor	Lokasi 1				Lokasi 2				Lokasi 3			
	Freq.	%	Valid %	Kum %	Freq.	%	Valid %	Kum %	Freq.	%	Valid %	Kum %
Ukuran Tanah	22	51.16	51.16	51.16	14	32.56	32.56	83.72	7	16.28	16.28	100
Harga Tanah	18	41.86	41.86	41.86	8	18.60	18.60	60.47	17	39.53	39.53	100
Penggunaan Saat Ini	29	67.44	67.44	67.44	4	9.30	9.30	76.74	10	23.26	23.26	100
Aksesibilitas	31	72.09	72.09	72.09	8	18.60	18.60	90.70	4	9.30	9.30	100
Sarana Transportasi	33	76.74	76.74	76.74	8	18.60	18.60	95.35	2	4.65	4.65	100
Kualitas Lingkungan	29	67.44	67.44	67.44	9	20.93	20.93	88.37	5	11.63	11.63	100

Sumber : Hasil Pengolahan data

Pada tabel diatas terlihat bahwa dalam faktor ukuran tanah responden cenderung pada lokasi 1 yaitu yang luasnya 4.275m². Namun secara prosentase, hampir seimbang antara yang memilih Lokasi 1 dengan kedua lokasi lainnya, yaitu 51,16% dengan 48,84%. Dapat diartikan bahwa ketiga lokasi tersebut sebetulnya memiliki *range* ukuran luas yang cukup diminati oleh pihak swasta dalam membangun property bagi aktifitas bisnisnya.

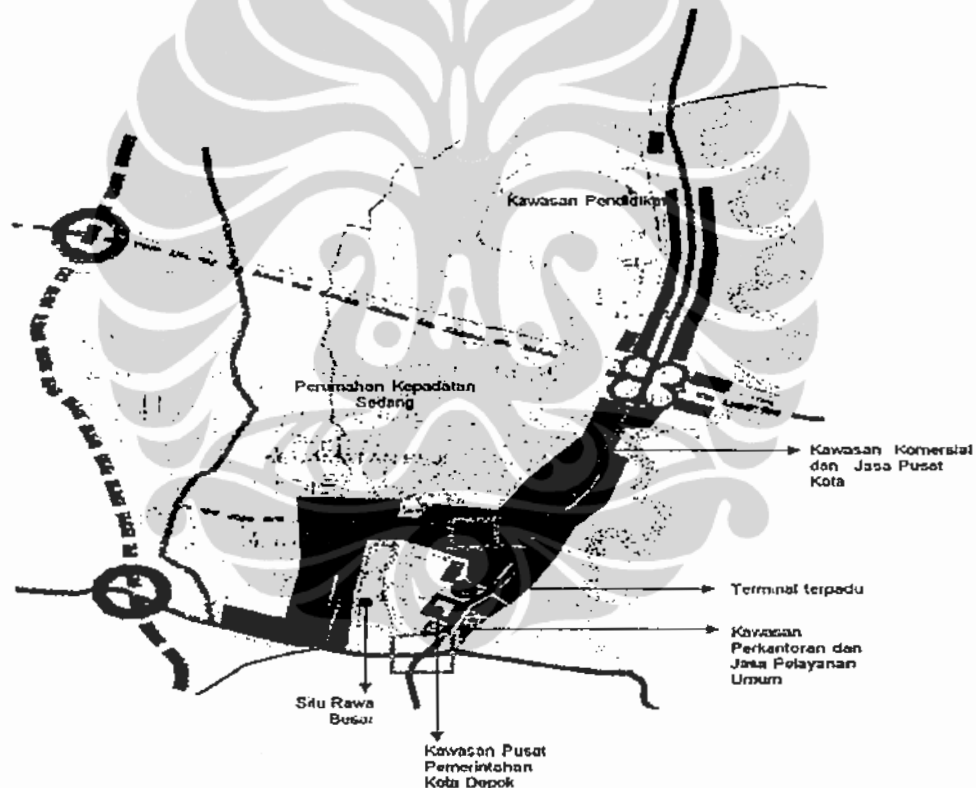
Sedangkan dalam hal harga tanah terdapat dua jawaban yang dominan dan cenderung sama, yaitu yang memilih Lokasi 1 dan Lokasi 3 yang masing-masing 18 dan 17 responden. Dan hanya 8 orang responden sisanya yang memilih Lokasi 2. Walaupun terdapat perbedaan yang cukup jauh antara harga /m² sesuai NJOP Lokasi 1 dengan Lokasi 2 yaitu Rp. 3.200.000,- dan Rp. 1.200.000,-, namun terlihat bahwa perusahaan-perusahaan di Kota Depok memiliki minat yang seimbang. Untuk pemilihan Lokasi 1 yaitu di Jl. Margonda dimana sudah terbentuk kawasan bisnis yang sudah berkembang, para responden menilai dengan berinvestasi di lokasi ini maka mereka akan lebih cepat mendapatkan BEP dari nilai investasinya, sehingga mereka berani membeli lebih mahal. Biasanya perusahaan yang memilih lokasi ini adalah perusahaan dengan kapital yang cukup kuat, atau perusahaan yang sedang tumbuh dengan cepat.

Disisi lain perusahaan yang memilih Lokasi 3, atau dengan harga tanah yang paling murah mendasarkan alasannya karena kemampuan finansial perusahaan mereka, dimana katagori perusahaan besar di Kota Depok adalah yang memiliki aset lebih dari Rp. 500 juta. Berarti dengan kemampuan perusahaan yang sebesar itu, yang paling *visible* dalam memilih lokasi adalah pada Lokasi 3 atau di Kawasan Sawangan, Rangkapan Jaya Baru. Namun demikian potensi kawasan tersebut di masa depan turut menjadi pertimbangan mereka bila ingin memiliki properti disana, sehingga nilai tanah di lokasi tersebut secara ekonomis akan terus bertambah seiring pertumbuhan kawasan.

Faktor lain yang menjadi pertimbangan, seperti penggunaan saat ini, aksesibilitas, sarana transportasi dan kualitas lingkungan, para responden cenderung pada Lokasi 1 yaitu dengan prosentase masing-masing : 67,44%, 72,09%, 76,74% dan 67,44%. Sedangkan Lokasi 2 pada faktor-faktor tersebut, kecuali penggunaan saat ini lebih dipilih dari pada Lokasi 3.

Untuk penggunaan saat ini responden lebih memilih pada tanah yang kosong dibanding dengan terdapat bangunan di dalamnya walaupun relatif luasnya kecil. Hal ini mempertimbangkan biaya yang mungkin dikeluarkan untuk merobohkannya, apabila bangunan yang ada tidak sesuai dengan tata ruang dan peruntukan bangunan sesuai dengan kebutuhan aktifitas/bisnisnya.

Sedangkan dalam hal aksesibilitas dan sarana transportasi, kawasan Jl. Margonda terlihat lebih berkembang dan lengkap bagi responden dibanding kedua lokasi lainnya. Ruas jalan yang hingga mencapai 12 m, tentu menjadi nilai prestisius dan termasuk katagori *prime*. Termasuk juga kemudahan pencapaian ke beberapa pusat kegiatan Kota Depok karena letaknya yang berada di tengah kota seperti terlihat pada Gambar 5.4. Serta merupakan pintu gerbang ke DKI Jakarta terutama wilayah selatan yang memiliki intensitas kendaraan yang tinggi. Ditambah lagi beragamnya sarana transportasi yang melewati jalan ini, termasuk juga akses terhadap kereta api yang berdekatan dengan jalan ini, memungkinkan menekan *transportation cost* sehingga berakibat pada meningkatnya nilai tanah di kawasan ini.



Sumber : RTRW Kota Depok 2000-2010

Gambar 5.6. Peta Kawasan Jl. Margonda

Sebetulnya dua lokasi lain, yaitu Sub Pusat Cisalak dan Sub Pusat Sawangan memiliki jalur pencapaian yang baik, terutama dengan DKI Jakarta di sebelah utara serta dengan Kabupaten Bogor di sebelah selatan, serta berada pada jalur pemukiman kota yang cukup padat. Namun sebagian besar responden menilai kondisi jalan raya yang

kurang dapat menampung arus kendaraan yang lewat sehingga sering terjadi kemacetan dan kekurang nyamanan pengguna jalan. Khusus untuk Jl. Cisalak yang lebar perkerasannya sudah mencapai 14 m, namun dikarenakan ada terdapat pasar tumpah dan *cross section* sehingga banyak terjadi penyempitan jalan. Sedangkan untuk Jl. Depok Sawangan dan Jl. Meruyung yang menghubungkan Sub Pusat Kota Sawangan dengan Cinere relatif kecil lebar perkerasannya yaitu hanya 7 m dan 5 m.

Hal ini lah yang menjadi *concern* para responden dalam menilai faktor aksesibilitas. Bahwa kemudahan pencapaian lokasi usaha, baik dari sumber-sumber input maupun kedekatan dengan pasar menjadi syarat mutlak mereka menginvestasikan propertinya disana. Dan hampir semua responden menyarankan pelebaran jalan dan perbaikan system lalu lintas yang melintas di lokasi-loksi tersebut harus terlebih dahulu dibenahi, agar menjadi daya tarik para investor.

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 dan 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 5.26
Minat Secara Umum

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Lokasi 1	25	58.1	58.1	58.1
	Lokasi 2	12	27.9	27.9	86.0
	Lokasi 3	6	14.0	14.0	100.0
	Total	43	100.0	100.0	

Sumber : Hasil Pengolahan data

Mengacu pada tabel diatas tampak jelas bahwa secara umum 58,1% responden cenderung menjatuhkan pilihannya pada Lokasi 1 sebagai lokasi yang paling diminati dibandingkan dengan dua lokasi lainnya. Selanjutnya minat responden menetapkan lokasi 2 sebagai pilihan berikutnya baru terakhir pada lokasi 3. Artinya berdasarkan

seluruh faktor yang diamati, sebagian besar responden sepakat untuk memilih Lokasi 1 sebagai lokasi tanah yang paling diminati untuk membangun properti bagi kegiatan usahanya.

Namun demikian, apakah kesimpulan memilih Lokasi 1 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 pemilihan lokasi berdasarkan faktor-faktor yang dianggap paling penting dalam menentukan lokasi dengan minat responden terhadap pemilihan suatu lokasi secara umum. Dengan menggunakan teknik tabulasi silang (*crosstab*) diperoleh hasil seperti tabel dibawah ini.



Tabel 5.27
Tabulasi saling silang Minat Berdasarkan Masing-Masing Faktor
dengan Minat Secara Umum

		Minat Secara Umum			Total
		Lokasi 1	Lokasi 2	Lokasi 3	1.00
Ukuran Tanah	Lokasi 1	17	2	3	22
	Lokasi 2	4	8	2	14
	Lokasi 3	4	2	1	7
	Total	25	12	6	43
Harga Tanah	Lokasi 1	17	0	1	18
	Lokasi 2	4	3	1	8
	Lokasi 3	4	9	4	17
	Total	25	12	6	43
Penggunaan saat ini	Lokasi 1	20	7	2	29
	Lokasi 2	1	2	1	4
	Lokasi 3	4	3	3	10
	Total	25	12	6	43
Aksesibilitas	Lokasi 1	22	9	0	31
	Lokasi 2	3	3	2	8
	Lokasi 3	0	0	4	4
	Total	25	12	6	43
Sarana Transportasi	Lokasi 1	21	10	2	33
	Lokasi 2	4	2	2	8
	Lokasi 3	0	0	2	2
	Total	25	12	6	43
Kualitas Lingkungan	Lokasi 1	20	7	2	29
	Lokasi 2	3	5	1	9
	Lokasi 3	2	0	3	5
	Total	25	12	6	43

Sumber : Hasil Pengolahan data

Terpilihnya Lokasi 1 sebagai lokasi tanah yang paling diminati pihak swasta dalam menginvestasikan properti bagi kegiatan bisnisnya, 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 1

memiliki luasan tanah yang luasnya berada diantara dua lokasi lainnya. Perusahaan besar dan kantor cabang yang terdapat di Kota Depok rata-rata memerlukan lokasi untuk kegiatan usahanya sebesar 1000 – 5.000 m², kecuali untuk beberapa perusahaan retail besar yang memerlukan luasan lebih dari itu. Selain itu ukuran tanah bukanlah satu-satunya pertimbangan dalam memilih lokasi, karenanya ukuran tanah yang terlalu besar atau terlalu 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 1 paling mahal diantara dua lokasi lainnya. Namun demikian sebagian besar pelaku bisnis ini tetap berminat pada Lokasi 1 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 juga menjadi pertimbangan. Tanah yang kosong lebih dipilih pihak swasta untuk kegiatan usahanya, sehingga Lokasi 1 yang berupa tanah kosong lebih dipilih investor. Sedangkan Lokasi 2 yang rasio tanah dengan bangunannya mencapai 60-40 kurang diminati para responden, karena akan banyak biaya yang akan dikeluarkan apabila bangunan yang ada sudah dianggap tidak layak atau tidak sesuai dengan perencanaan mereka.
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 perusahaan. Seperti halnya Lokasi 1 yang sudah dikenal oleh perusahaan di Kota Depok sebagai lokasi yang paling strategis, jauh dibanding Lokasi 2 yang juga dianggap cukup strategis, apalagi Lokasi 3 yang masih banyak belum dianggap baik lokasinya.
5. Kualitas lingkungan yang kurang sempurna tidak serta merta menjadi alasan untuk mengabaikan nilai strategis suatu lokasi. Meski Lokasi 1 dianggap tidak

lebih baik dari kedua lokasi yang lain, 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 diatasi.

5.6. Analisis Lokasi yang Paling Diminati berdasarkan Kategori Bidang Usaha Responden

Selain khusus mendasari pemilihan minat lokasi dari faktor-faktor yang mempengaruhi, analisa lokasi juga diteliti berdasarkan katagori bidang usaha responden, yaitu kategori bidang usaha Keuangan (*Finance*), Perdagangan dan Jasa, Hiburan dan Restoran serta secara keseluruhan. Hal ini dimaksudkan untuk lebih mudah mengidentifikasi minat masing-masing bidang tersebut terhadap ketiga lokasi, disamping sebagai dasar pertimbangan penyusunan Rencana Tata Ruang Kota dan pengambilan kebijakan lainnya oleh pihak Pemkot Depok.

Berikut adalah masing-masing kategori dengan pengujian Kruskal – Wallis seperti terlihat pada tabel-tabel dibawah ini :

5.6.1. Bidang Usaha Keuangan

Perusahaan yang termasuk kategori bidang usaha keuangan, terdiri dari perusahaan perbankan dan perusahaan pembiayaan, yang menjadi responden sebanyak 9 perusahaan. Setelah ditanyakan lokasi mana yang menjadi minat, serta berdasarkan faktor-faktornya terlihat pada tabel di bawah ini.

**Tabel 5.28. Statistik Deskriptif
Bidang Usaha Keuangan**

Ranks^a

	Lokasi	N	Mean Rank
Ukuran	Lokasi 1	9	11.00
	Lokasi 2	9	18.00
	Lokasi 3	9	13.00
	Total	27	
Harga	Lokasi 1	9	14.00
	Lokasi 2	9	11.00
	Lokasi 3	9	17.00
	Total	27	
Penggunaan	Lokasi 1	9	15.00
	Lokasi 2	9	15.00
	Lokasi 3	9	12.00
	Total	27	
Akses	Lokasi 1	9	8.00
	Lokasi 2	9	13.00
	Lokasi 3	9	21.00
	Total	27	
Transport	Lokasi 1	9	5.00
	Lokasi 2	9	14.00
	Lokasi 3	9	23.00
	Total	27	
Lingkungan	Lokasi 1	9	7.00
	Lokasi 2	9	17.00
	Lokasi 3	9	18.00
	Total	27	
Overall	Lokasi 1	9	11.00
	Lokasi 2	9	10.00
	Lokasi 3	9	21.00
	Total	27	

a. Kategori = Keuangan

Test Statistics^{a,b,c}

	Ukuran	Harga	Penggunaan	Akses	Transport	Lingkungan	Overall
Chi-Square	4.173	2.889	.963	13.802	26.000	11.877	11.877
df	2	2	2	2	2	2	2
Asymp. Sig.	.124	.236	.618	.001	.000	.003	.003

a. Kruskal Wallis Test

b. Grouping Variable: Lokasi

c. Kategori = Keuangan

Sumber : Hasil Pengolahan data

Tabel di atas merupakan output dari pengujian Kruskal – Wallis untuk seluruh perusahaan keuangan dalam memprediksi lokasi mana yang paling diminati berdasarkan pada beberapa Indikator yang diberikan. Dari tujuh pengujian yang dilakukan, terlihat bahwa hanya empat pengujian yang signifikan. Pengujian yang tidak signifikan adalah yang menjadikan Ukuran, Harga, dan Penggunaan sebagai

acuan. Ketiga pengujian tersebut dinyatakan tidak signifikan karena memiliki nilai signifikansi yang lebih besar dari 0,05.

Kesimpulan yang bisa diambil adalah menyatakan bahwa responden dari Sektor Finance menganggap bahwa ketiga Lokasi yang diteliti tidak berbeda secara signifikan dalam aspek *Ukuran, Harga, dan Penggunaan saat ini*. Dapat diartikan bahwa apabila perusahaan keuangan minat terhadap suatu lokasi yang mereka nilai strategis, maka ketiga faktor tersebut tidak terlalu mempengaruhi.

Sementara itu, hasil pengujian lainnya yang signifikan adalah yang menggunakan Akses, Transport, Lingkungan, dan Penilaian Keseluruhan sebagai acuan. Dengan kata lain, empat faktor acuan tersebut memiliki perbedaan yang signifikan untuk masing – masing lokasi. Keempat pengujian tersebut dinyatakan signifikan karena memiliki nilai signifikansi yang lebih kecil dari 0,05.

Dari keempat faktor tersebut, urutan lokasi yang menjadi minat perusahaan-perusahaan keuangan yang menjadi responden adalah :

1. Akses : Lokasi yang paling diminati adalah Lokasi 1, diikuti Lokasi 2, dan Lokasi 3.
2. Transportasi : Lokasi yang paling diminati adalah Lokasi 1, diikuti Lokasi 2, dan Lokasi 3.
3. Kualitas Lingkungan : Lokasi yang paling diminati adalah Lokasi 1, sementara Lokasi 2, dan Lokasi 3 memiliki bobot yang sama.
4. Penilaian Secara Keseluruhan : Lokasi yang paling diminati adalah Lokasi 2, diikuti Lokasi 1, dan Lokasi 3.

Hal yang menarik dilihat bahwa secara keseluruhan, perusahaan keuangan yang menjadi responden lebih memilih Lokasi 2, yaitu tanah yang berada di Sub Pusat Cisalak. Hal ini membuktikan bahwa Pusat Kota Margonda tidak lagi menjadi tujuan utama membangun properti bagi kegiatan usahanya. Hal ini dapat dimengerti dikarenakan beberapa pertimbangan, antara lain:

1. Hampir seluruh perusahaan keuangan yang disurvei, telah memiliki kantor cabangnya di sana, sehingga mereka memilih lokasi lain sebagai tujuan investasi untuk properti.

2. Basis nasabah bagi perusahaan keuangan yang terbesar adalah perusahaan perdagangan dan jasa, selain dari rumah tangga yang tumbuh akibat berkembangnya beberapa perumahan. Apabila suatu kawasan telah tumbuh perdagangannya dan berkembangnya pemukiman maka akan menarik minat perusahaan keuangan untuk mendirikan cabangnya disana.

5.6.2. Bidang Usaha Perdagangan dan Jasa

Hampir seluruh perusahaan yang diklasifikasikan Perusahaan Besar oleh Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Depok memiliki jenis usaha perdagangan dan jasa. Demikian juga dengan beberapa PMDN dan PMA yang memiliki cabangnya di kota ini hampir lebih dari 60% adalah bergerak dalam perdagangan dan jasa. Hal ini pun yang tercermin dalam responden penelitian ini yang mencapai 62,8% dari total responden atau sebanyak 27 perusahaan.

Dalam Tabel 5.25 yang merupakan output dari pengujian Kruskal – Wallis untuk seluruh perusahaan perdagangan dan jasa dalam memprediksi lokasi mana yang menjadi tujuan investasi berdasarkan pada beberapa faktor yang diberikan. Dari tujuh pengujian yang dilakukan, hanya lima pengujian memberikan hasil yang signifikan. Dua pengujian tidak signifikan yaitu untuk Ukuran dan Harga, sementara Penggunaan Akses, Transport, Lingkungan, dan Keseluruhan dinyatakan signifikan karena memiliki nilai signifikansi yang seluruhnya jauh lebih kecil dari 0,05.

Pernyataan diatas turut memperkuat asumsi bahwa bagi perusahaan perdagangan dan jasa yang ada di Kota Depok, faktor ukuran tanah dan harga tanah menjadi tidak penting selama lokasi yang mereka pilih dianggap strategis dan memiliki prospek yang baik dalam meningkatkan keuntungan perusahaan. Perusahaan dalam katagori ini berani menginvestasikan uangnya lebih banyak dengan harga yang lebih tinggi dengan pertimbangan *return* yang mereka dapat juga lebih cepat dan lebih tinggi.

**Tabel 5.29. Statistik Deskriptif
Bidang Usaha Perdagangan dan Jasa**

Ranks^a

	Lokasi	N	Mean Rank
Ukuran	Lokasi 1	27	34.00
	Lokasi 2	27	43.00
	Lokasi 3	27	46.00
	Total	81	
Harga	Lokasi 1	27	35.00
	Lokasi 2	27	44.00
	Lokasi 3	27	44.00
	Total	81	
Penggunaan	Lokasi 1	27	24.00
	Lokasi 2	27	51.00
	Lokasi 3	27	48.00
	Total	81	
Akses	Lokasi 1	27	27.00
	Lokasi 2	27	43.00
	Lokasi 3	27	53.00
	Total	81	
Transport	Lokasi 1	27	26.00
	Lokasi 2	27	47.00
	Lokasi 3	27	50.00
	Total	81	
Lingkungan	Lokasi 1	27	30.00
	Lokasi 2	27	46.00
	Lokasi 3	27	47.00
	Total	81	
Overall	Lokasi 1	27	28.00
	Lokasi 2	27	42.00
	Lokasi 3	27	53.00
	Total	81	

a. Kategori = Perd & Jasa

Test Statistics^{a,b,c}

	Ukuran	Harga	Penggunaan	Akses	Transport	Lingkungan	Overall
Chi-Square	4.280	2.963	24.033	18.875	18.765	9.986	17.229
df	2	2	2	2	2	2	2
Asymp. Sig.	.118	.227	.000	.000	.000	.007	.000

a. Kruskal Wallis Test

b. Grouping Variable: Lokasi

c. Kategori = Perd & Jasa

Sumber : Hasil Pengolahan data

Dapat disimpulkan dari tabel diatas, lima faktor acuan tersebut memiliki perbedaan yang signifikan untuk masing-masing lokasi berdasarkan responden pada kategori Perusahaan Perdagangan dan Jasa, yaitu :

1. Penggunaan saat ini : Lokasi yang paling diminati adalah Lokasi 1, diikuti Lokasi 3, dan Lokasi 2.
2. Aksesibilitas : Lokasi yang paling diminati adalah Lokasi 1, diikuti Lokasi 2, dan Lokasi 3.

3. Sarana Transportasi : Lokasi yang paling diminati adalah Lokasi 1, diikuti Lokasi 2, dan lokasi 3.
4. Kualitas Lingkungan : Lokasi yang paling diminati adalah Lokasi 1, sementara Lokasi 2, dan Lokasi 3 memiliki bobot yang sama.
5. Penilaian Secara Keseluruhan : Lokasi yang paling diminati adalah Lokasi 1, diikuti Lokasi 2, dan Lokasi 3.

Terlihat bahwa Lokasi 1 yaitu sebidang tanah di Jl. Margonda menjadi tujuan utama perusahaan perdagangan dan jasa yang menjadi responden untuk menginvestasikan properti bagi kegiatan bisnisnya. Dan faktor yang menjadi pertimbangan dominan adalah aksesibilitas dan transportasi yang jauh dibanding lokasi lain.

Bagi perusahaan perdagangan dan jasa, kemudahan pencapaian, baik dalam input mereka seperti supplier dan tenaga kerja yang berimbah pada minimalisasi *production & transportastion cost*, serta kedekatan output dengan market sehingga memperluas *market area* mereka yang akan memaksimalkan penjualan atau pelayanan, menjadi hal mutlak dalam pemilihan lokasi bisnis.

Keramaian suatu lokasi dan arus lalu lintas yang padat, bukan menjadi jaminan suatu area cocok untuk dipilih untuk usaha perdagangan dan jasa. Menurut Water (2008), ketersesuaian antara produk dan layanan suatu perusahaan dengan karakteristik orang yang melintas, menjadi syarat utama keberhasilan usaha. Banyaknya perumahan, fasilitas pendidikan tinggi dan pusat pelayanan masyarakat dan pemerintahan yang menjadikan ruas Jl. Margonda sebagai akses utamanya, memungkinkan banyaknya perusahaan perdagangan dan jasa yang membuka outletnya disana, terutama perusahaan ritel.

Sedangkan O'Sullivan (2003) berpendapat, kota yang berorientasi pada perdagangan akan berkembang karena terdapat tiga hal yang dipenuhi, yaitu: pertama, produktifitas cukup tinggi sehingga penduduk luar kota akan berusaha memenuhi kebutuhan para pekerja dan penduduk kota. *Kedua*, diferensial produk kota mampu menjadi *comparative advantadge* sehingga *transportation cost* dan perdagangan menjadi efektif, bahkan dapat menarik konsumen dari luar kota. Dan *ketiga* adalah system transportasi yang berskala besar, sehingga sub-sub wilayah dapat terhubung secara

efisien dan pemasaran hasil produksi dapat lebih mudah, sehingga menciptakan *market area* yang lebih besar.

5.6.3. Bidang Usaha Hiburan dan Restoran

Perusahaan yang bergerak di bidang hiburan dan restoran di Kota Depok turut mewarnai pemanfaatan ruang dan salah satu sumber PAD yang turut diperhitungkan. Pertumbuhan perusahaan ini juga bergantung pada pertumbuhan katagori perusahaan lain yaitu keuangan serta perdagangan dan jasa, sehingga sering pula disebut sebagai bidang *tersier*. Disamping itu pula, pertumbuhan perumahan yang mengidentifikasi bertambahnya jumlah penduduk dengan taraf perekonomian yang dapat diukur sesuai dengan kelas-kelas perumahan yang ada, turut pula menjadi dasar pertimbangan suatu perusahaan hiburan dan restoran memilih lokasinya di Kota Depok.

Pemilihan minat oleh responden yang termasuk dalam katagori perusahaan hiburan dan jasa terlihat pada tabel dibawah ini.

**Tabel 5.30. Statistik Deskriptif
Bidang Usaha Hiburan dan Restoran**

Ranks^a

	Lokasi	N	Mean Rank
Ukuran	Lokasi 1	7	6.00
	Lokasi 2	7	13.00
	Lokasi 3	7	14.00
	Total	21	
Harga	Lokasi 1	7	16.00
	Lokasi 2	7	7.00
	Lokasi 3	7	10.00
	Total	21	
Penggunaan	Lokasi 1	7	8.00
	Lokasi 2	7	14.00
	Lokasi 3	7	11.00
	Total	21	
Akses	Lokasi 1	7	4.00
	Lokasi 2	7	13.00
	Lokasi 3	7	16.00
	Total	21	
Transport	Lokasi 1	7	4.00
	Lokasi 2	7	13.00
	Lokasi 3	7	16.00
	Total	21	
Lingkungan	Lokasi 1	7	5.00
	Lokasi 2	7	15.00
	Lokasi 3	7	13.00
	Total	21	
Overall	Lokasi 1	7	8.00
	Lokasi 2	7	11.00
	Lokasi 3	7	14.00
	Total	21	

a. Kategori = Hib & Rest

Test Statistics^{a,b,c}

	Ukuran	Harga	Penggunaan	Akses	Transport	Lingkungan	Overall
Chi-Square	7.755	8.571	3.673	15.918	15.918	11.429	3.673
df	2	2	2	2	2	2	2
Asymp. Sig.	.021	.014	.159	.000	.000	.003	.159

a. Kruskal Wallis Test

b. Grouping Variable: Lokasi

c. Kategori = Hib & Rest

Sumber : Hasil Pengolahan data

Tabel di atas merupakan output dari pengujian Kruskal – Wallis untuk seluruh Sektor Hiburan dan Restoran dalam memprediksi lokasi mana yang paling diminati berdasarkan pada beberapa faktor yang diberikan. Dari tujuh pengujian yang dilakukan, terlihat bahwa hanya lima pengujian yang signifikan. Pengujian yang tidak signifikan adalah yang menjadikan faktor penggunaan saat ini dan minat secara keseluruhan sebagai acuan. Kedua pengujian tersebut dinyatakan tidak signifikan karena memiliki nilai signifikansi yang lebih besar dari 0,05.

Kesimpulan pertama yang bisa diambil adalah menyatakan bahwa responden dari perusahaan hiburan dan restoran menganggap bahwa ketiga lokasi yang diteliti tidak berbeda secara signifikan dalam aspek penggunaan dan keseluruhan. Sementara itu, hasil pengujian lainnya yang signifikan adalah yang menggunakan Harga, Akses, Transport, dan Lingkungan, sebagai acuan. Dengan kata lain, lima faktor acuan tersebut memiliki perbedaan yang signifikan untuk masing – masing lokasi. Keempat pengujian tersebut dinyatakan signifikan karena memiliki nilai signifikansi yang lebih kecil dari 0,05.

Kelima faktor tersebut memiliki lokasi yang paling diminati, yaitu:

1. Ukuran : Lokasi yang paling diminati adalah Lokasi 1, diikuti Lokasi 2, dan Lokasi 3.
2. Harga : Lokasi yang paling diminati adalah Lokasi 2, diikuti Lokasi 3, dan Lokasi 1.
3. Aksesibilitas : Lokasi yang paling diminati adalah Lokasi 1, diikuti Lokasi 2, dan Lokasi 3.
4. Sarana Transportasi : Lokasi yang paling diminati adalah Lokasi 1, diikuti Lokasi 2, dan Lokasi 3.
5. Kualitas Lingkungan : Lokasi yang paling diminati adalah Lokasi 1, sementara Lokasi 2, dan Lokasi 3 memiliki bobot yang sama.

Dari pertimbangan diatas dapat disimpulkan bahwa secara keseluruhan, pemilihan lokasi untuk membangun usaha hiburan dan restoran tidak tertuju pada pada satu lokasi yang spesifik, karena ketiga lokasi yang ditawarkan memiliki kelebihan dan kekurangan yang relatif seimbang. Hal ini juga membuktikan bahwa ketiga lokasi yang ada dapat menjadi potensi berkembang menjadi pusat hiburan dan restoran, sehingga pihak Pemkot Depok lebih dapat memasarkan lokasi ketiganya dengan menonjolkan kelebihan masing-masing.

Untuk Lokasi 1 yaitu lokasi di Jl. Margonda dipilih karena hampir keseluruhan faktor, antara lain ukuran, kemudahan aksesibilitas, sarana transportasi dan kualitas lingkungan yang dianggap masih bagus. Ditambah lagi pada basis pengunjung untuk bisnis ini telah banyak terbentuk disana seiring banyaknya perusahaan yang berlokasi disana Sehingga menjadi jaminan *fix costumer* mereka. Ditambah arus transportasi

yang cukup padat dari wilayah DKI Jakarta yang menjadi tempat usaha hampir sebagian besar pemukim yang ada di Kota Depok, sehingga peluang mereka untuk berkunjung sangat besar.

Sedangkan untuk lokasi lain dipilih karena aspek kedekatan dengan area perumahan yang banyak tumbuh di lokasi-lokasi tersebut. Disamping itu pula masih terbatasnya kompetitor, masih murah harga tanah dan bahan baku produksi turut menjadi dasar pertimbangan.

Menurut Mealey (2008) faktor-faktor yang dipertimbangkan dalam memilih lokasi untuk kegiatan hiburan dan restoran adalah :

- Basis penduduk, dimana harus terdapat potensial konsumen dari banyaknya penduduk yang tinggal di sekitar lokasi atau ramainya orang yang melintas.
- Area parkir yang cukup terutama di lokasi sendiri walau dapat juga area parker bersama seperti gedung parkir.
- Aksesibilitas yang mudah dicapai, terutama di sepanjang jalan yang ramai, tetapi tanpa ada hambatan seperti kemacetan.
- Visibilitas, yaitu mudah untuk diketahui lokasinya, dan pusat kota atau jalur yang ramai biasanya menjadi pilihan.

Berdasarkan keterangan diatas, maka jelas bahwa lokasi-lokasi yang menjadi obyek penelitian dianggap responden cukup mewakili criteria dalam membangun usaha hiburan dan restoran, terutama karena pertimbangan basis penduduk dimana terdapat banyak perumahan dan lalu lintas yang ramai. Walau lokasi Jl. Margonda menjadi pilihan utama, namun keputusan tersebut tidak berbeda secara signifikan.

Yang cukup menjadi perbedaaan adalah aksesibilitas, transportasi dan kondisi lingkungan yang oleh responden cukup menjadi pertimbangan, karena ketiga faktor tersebut dianggap sebagai syarat mutlak untuk membangun bisnis hiburan dan restoran. Sedangkan harga tanah dan site menjadi faktor penentu selanjutnya setelah ketiga faktor diatas.

5.7. Analisis Penyebaran Informasi oleh Pemkot Depok

Sebagai analisa tambahan yang juga sangat membantu pihak Pemkot Depok dalam menyebarkan informasi kepada perusahaan-perusahaan dalam rangka mengundang untuk berinvestasi di kawasan komersil yang telah dialokasikan. Interaksi ini dianggap penting, karena keberhasilan investasi pada suatu kota sangat dipengaruhi oleh *advertising* yang tepat.

Pertanyaan yang diberikan kepada responden adalah media informasi apa saja yang sebaiknya digunakan Pemkot Depok dalam mensosialisasikan lokasi bisnis yang bagus. Pembobotan nilai dilakukan berdasarkan urutan preferensi menurut skala *likert* 1-5, dimana angka terbesar menunjukkan tingkat preferensi paling utama. Keputusan media yang paling banyak dipilih adalah yang memiliki nilai *sum* paling besar karena memiliki bobot nilai yang terbesar, disamping juga memperhatikan nilai *mean* yang paling besar namun tidak menjadi landasan utama, seperti terlihat pada tabel dibawah ini.

**Tabel 5.30. Statistik Deskriptif
Media Penyebaran Informasi**

Descriptive Statistics

	N	Sum	Mean	Std. Deviation
Media Cetak/Koran	33	128.00	3.8788	.54530
Media Elektronik	30	92.00	3.0667	.25371
Media Ruang Luar	31	68.00	2.1935	.60107
Internet	5	20.00	4.0000	.00000
Brosur	2	6.00	3.0000	.00000
Pameran	1	4.00	4.0000	.
Valid N (listwise)	0			

Sumber : Hasil Pengolahan data

Terlihat dari tabel diatas urutan media yang paling banyak dianggap efektif oleh responden adalah media cetak (terutama koran), media elektronik seperti televisi dan radio, serta media ruang luar seperti baliho dan spanduk. Hal ini didasari karena media-media tersebut adalah yang paling banyak dipakai oleh perusahaan-perusahaan dalam mengakses informasi dan paling mudah dijumpai. Sedangkan media lain yang juga dipilih oleh perusahaan, walau bukan merupakan preferensi yang utama adalah internet, brosur dan sarana pameran.

BAB 6

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

6.1. Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian ini yang menjawab permasalahan pertama, yaitu faktor-faktor apa saja yang menjadi dasar bagi perusahaan dalam pemilihan lokasi untuk kegiatan bisnisnya dan bagaimana urutan preferensinya, adalah sebagai berikut

1. Secara keseluruhan faktor, Aksesibilitas dan Ketersediaan Sarana Transportasi termasuk hal yang dipertimbangkan dalam menentukan suatu lokasi aktivitas/bisnis, diikuti oleh Harga, Kualitas Lingkungan dan Ketersediaan Utilitas. Selanjutnya adalah Kondisi Sosial, Ukuran Tanah, Bentuk Tanah, Penggunaan Saat ini, Topografi dan faktor yang paling tidak diperhitungkan adalah Fengshui.
2. Karena besarnya kesamaan penilaian oleh responden, faktor-faktor diatas di kelompokkan kedalam 5 katagori, yaitu Site, Harga, Akses, Utilitas dan Kondisi Sosial. Dimana bagi perusahaan keuangan faktor kondisi sosial dan akses adalah yang paling dipertimbangkan. Bagi perusahaan perdagangan dan jasa faktor akses dan utilitas adalah yang terpenting, sedangkan bagi perusahaan hiburan dan restoran lebih memilih faktor utilitas dan kondisi sosial sebagai alasan utama memilih lokasi.
3. Harga tanah yang mahal tidak selalu menjadi penyebab turunnya minat pengembang untuk berinvestasi di lahan tersebut. Harga tanah di Lokasi 1 paling mahal diantara dua lokasi lainnya. Namun demikian sebagian besar pelaku bisnis tetap berminat pada Lokasi 1 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.

Sedangkan kesimpulan yang menjawab permasalahan kedua, yaitu lokasi yang memiliki kriteria seperti apa yang paling banyak diminati pihak swasta untuk kegiatan bisnisnya, adalah sebagai berikut:

1. Terdapat perbedaan perilaku perusahaan dalam memilih lokasi, dimana perusahaan keuangan memiliki kecenderungan memilih lokasi yang berbeda dengan perusahaan perdagangan dan jasa serta perusahaan hiburan dan restoran yang memilih Pusat Kota Margonda sebagai pilihan utamanya. Sedangkan perusahaan keuangan secara umum lebih memilih Sub Pusat Cisalak, karena pertumbuhan perekonomian di kawasan tersebut yang cukup menjanjikan. Sedangkan Sub Pusat Sawangan lebih sedikit mendapat minat dibanding lokasi lain dari hampir seluruh perusahaan.
2. Untuk Lokasi 1 yaitu lokasi di Jl. Margonda dipilih karena hampir keseluruhan faktor, antara lain ukuran, kemudahan aksesibilitas, sarana transportasi dan kualitas lingkungan yang dianggap masih bagus. Ditambah lagi pada basis pengunjung untuk bisnis ini telah banyak terbentuk disana seiring banyaknya perusahaan yang berlokasi disana sehingga menjadi jaminan *fix customer* mereka. Ditambah arus transportasi yang cukup padat dari wilayah DKI Jakarta yang menjadi tempat usaha hampir sebagian besar pemukiman yang ada di Kota Depok, sehingga peluang mereka untuk berkunjung sangat besar.
3. Secara umum kriteria lokasi yang menjadi pilihan adalah kemudahan aksesibilitas, sarana transportasi yang lengkap dan memadai, kondisi sosial yang mendukung dan jaringan utilitas yang rapi dan lengkap. Sedangkan harga tanah berbanding lurus dengan nilai lokasi akibat ketiga faktor diatas sehingga dipertimbangan kemudian. Dan kriteria terakhir adalah site, terutama ukuran dan penggunaannya saat ini, yang dapat disesuaikan dengan kebutuhan perusahaan.

6.2. Rekomendasi

Rekomendasi yang dapat dihasilkan dari penelitian ini adalah:

1. Apabila Pemerintah Kota Depok ingin meningkatkan pembangunan properti di kawasan komersil pada pusat kota atau sub pusat kota, maka yang paling utama adalah harus memenuhi faktor aksesibilitas, dan ketersediaan sarana

transportasi. Faktor selanjutnya adalah harga, kualitas lingkungan dan ketersediaan utilitas. Selanjutnya adalah kondisi sosial, ukuran tanah, bentuk tanah, penggunaan saat ini dan topografi.

2. Apabila Pemerintah Kota Depok menginginkan adanya pemerataan pertumbuhan maka ditempuh dengan memajukan aksesibilitas dan sarana transportasi. Demikian juga bila ingin membatasi suatu wilayah maka dengan membatasi aksesibilitas dan sarana transportasi.
3. Apabila Pemerintah Kota Depok ingin mengembangkan suatu pusat kota atau sub pusat kota menjadi pusat keuangan, maka harus mengutamakan peningkatan kondisi sosial dan akses. Sedangkan untuk pusat perdagangan dan jasa Pemkot harus mendahulukan akses dan utilitas, dan untuk pusat hiburan dan restoran harus lebih membangun utilitas dan penataan kondisi sosial.
4. Perlu adanya penelitian lebih lanjut yang berhubungan dengan lokasi-lokasi Sub Pusat Kota lainnya yang ada di Kota Depok, dengan menambah faktor legalitas, jumlah penduduk, tingkat pendidikan dan daya beli masyarakat menjadi variabel pemilihan lahan yang ditanyakan secara eksplisit. Serta perlunya melibatkan responden dari kota-kota sekitarnya terutama dari DKI Jakarta sehingga analisa minat perusahaan terhadap investasi properti di Kota Depok dapat lebih maksimal. Disamping itu juga populasi perlu diperluas dari sisi masyarakat untuk *counter perception* seputar kebijakan kawasan komersil.

DAFTAR PUSTAKA

- 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.
- Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, *Transaksi Tanah dan Dampaknya di Bidang Ekonomi dan Sosial Budaya, Land Management and Policy Development Project*, Jakarta, 2008.
- Chan, Yupu, *Location Theory and Decision Analysis*. Shouth-Western College Publishing, Ohio, 2001.
- Depok Dalam Angka, Bapeda Kota Depok, 2007
- Djodipuro, Marsudi, *Teori Lokasi*. Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi UI, Jakarta, 1992.
- Economic Development Research Group (2004). *Assessing the economic consequences of widening I-70 for the City of Columbia*. Boston: Economic Development Research Group.
- Freire, Mila and Stern, Richard, *The Challenge of Urban Government: Policies and Practices*, WBI Development Studies, Washington, 2001.
- Ghaleb Y, Abbasi, *A Decision Support System for Business Location Selection*, (2003), *International Journal of Computer Application in Technology*, Volume 16, number 4, Januari 3, 2008, <http://www.about.com>
- Global Arena Ranks Business Locations Reports, (2008), December 20, 2008, <http://globalarena.com>
- 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.
- Hagquist, Ron, *Transportation and the Economy*, Transportation Forum in Government and Public Affairs Division Research Office, July 20, 2007
- Holker, Miranda, (2008), *Research Site Location*, December 20, 2008, <http://bunbury.com>

- Frank, Knight (2008), Jakarta Property Highlights, December 20, 2008, <http://knightfrank.com>
- 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, mc, Chicago, 1997.
- Lynch, Kevin, *Good City Form*. The Massachusetts Institute of Tecnology Press, Massachusetts, 1981.
- Mealey, Lorri. (2008). *Choosing a Location for Your Restaurant*, December 14, 2008. <http://www.about.com>
- Mealey, Lorri. (2008). *Finding A Location*, December 14, 2008. <http://www.about.com>
- Nugroho D, Riant, *Analisis Kebijakan*. PT Elex Media Komputindo, Jakarta, 2007
- RTRW Kota Depok 2001-2010, Pemerintah Kota Depok, 2000.
- Steevens, Brye. (2007), *Locatiom, Location, Location : Has electronic Bankibg Affected The Importance of bank Location*, January 3, 2009. <http://www.KansasCityFed.org/ten>
- Site Selection (2008), Search For A Location, December 204, 2008. <http://www.networksearch.com>
- Odeck, James. Toll Financing of Roads – the Norwegian Experiences, Departemen of Transport Studies, Molde – Norway, 2002.
- Sullivan, Arthur O, *Urban Economics, Fjth Edition*. Mc Graw-Hill/Irwin, New York, 2003.
- Wurtzebach, Charles H. and Mike E. Miles, *Modern Real Estate – Forth Edition*, John Wiley & Son, Inc, New York, USA, 1991.
- Williams, K. (2000). *Economic Impacts of Access Management*. Tampa: Center for Urban Transportation Research, University of South Florida.
- Waters, Shari. (2008). *Choosing A Retail Store Location*. December 14, 2008. <http://www.about.com>

LAMPIRAN

KUESIONER

**ANALISA MINAT PERUSAHAAN DALAM MEMILIH LOKASI USAHA
PADA KAWASAN KOMERSIL DI KOTA DEPOK**

A. Profil Perusahaan :

Nama Perusahaan :

Alamat :

Tahun Berdiri :

Bidang Usaha :

Total Aset (perkiraan) :

B. Biodata Responden

Jabatan :

Divisi/Bagian :

C. Komponen Penilaian

Berikan tanda (X) pada huruf yang telah disediakan untuk jawaban yang anda pilih dari setiap pernyataan atau tuliskan jawaban Anda pada 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 tanah dari ketiga lokasi, berikanlah urutan peringkat (1 s/d 3) dari masing-masing lokasi sesuai dengan 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 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
6. 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
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 dari 3 lokasi yang ada, minat Anda adalah:
 b. Sangat Berminat b. Berminat c. Tidak Berminat d. Sangat Tidak Berminat
9. Harga 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
10. Jika jawaban anda Sangat Setuju/Setuju, berdasarkan harga tanah dari ketiga lokasi, berikanlah urutan peringkat (1 s/d 3) dari masing-masing lokasi sesuai dengan minat Anda:
 Lokasi 1
 Lokasi 2
 Lokasi 3
11. Penggunaan tanah/lahan saat ini 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 tanah dari ketiga lokasi, berikanlah urutan peringkat (1 s/d 3) dari masing-masing lokasi sesuai dengan 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 aksesibilitas tanah dari ketiga lokasi, berikanlah urutan peringkat (1 s/d 3) dari masing-masing lokasi sesuai dengan minat Anda:
 Lokasi 1
 Lokasi 2
 Lokasi 3
15. Ketersediaan sarana transportasi 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
16. Jika jawaban anda Sangat Setuju/Setuju, berdasarkan Ketersediaan sarana transportasi dari ketiga lokasi, berikanlah urutan peringkat (1 s/d 3) dari masing-masing lokasi sesuai dengan 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 lingkungan dari ketiga lokasi, berikanlah urutan peringkat (1 s/d 3) dari masing-masing lokasi sesuai dengan minat Anda:
 Lokasi 1
 Lokasi 2
 Lokasi 3

19. Ketersediaan jaringan utilitas (listrik, air, telpon) pada 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
20. Dari seluruh variable yang dinilai, berikanlah urutan peringkat (1 s/d 11) berdasarkan tingkat kepentingan dalam mempertimbangkan penentuan suatu lokasi aktivitas/bisnis:
- | | |
|----------------------------------|----------------------|
| Ukuran tanah | <input type="text"/> |
| Bentuk tanah | <input type="text"/> |
| Jenis tanah | <input type="text"/> |
| Topografi | <input type="text"/> |
| Harga tanah | <input type="text"/> |
| Penggunaan saat ini | <input type="text"/> |
| Aksesibilitas | <input type="text"/> |
| Ketersediaan sarana transportasi | <input type="text"/> |
| Kualitas lingkungan | <input type="text"/> |
| Ketersediaan jaringan utilitas | <input type="text"/> |
| Kondisi sosial | <input type="text"/> |
21. Secara umum dari semua variable yang dinilai, berikanlah urutan peringkat (1 s/d 3) dari masing-masing lokasi sesuai dengan minat Anda:
- | | |
|----------|----------------------|
| Lokasi 1 | <input type="text"/> |
| Lokasi 2 | <input type="text"/> |
| Lokasi 3 | <input type="text"/> |
22. Kondisi sosial warga masyarakat 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
23. Jika jawaban anda Sangat Setuju/setuju, kondisi sosial warga masyarakat yang akan mempengaruhi minat Anda dalam menentukan suatu lokasi aktifitas/bisnis adalah : (boleh pilih lebih dari 1)
- 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 Pemkot Depok belum menentukan peruntukan untuk masing-masing lokasi, menurut Anda peruntukan yang tepat untuk tiap-tiap lokasi :
- Lokasi 1 Peruntukannya :
- Lokasi 2 Peruntukannya :
- Lokasi 3 Peruntukannya :
26. Disamping variable-variabel tersebut diatas, hal apa lagi yang terkait lokasi yang menjadi pertimbangan Anda dalam memilih lokasi aktivitas/bisnis :
- a.
- b.
- c.
- d.
- e.

27. Untuk lebih meningkatkan minat dari perusahaan untuk berminat berinvestasi di tiap-tiap tanah/lahan , menurut Anda infrastruktur apa yang perlu disediakan/ditambahkan oleh Pemkot Depok :

Lokasi 1 Perlu ditambah :

Lokasi 2 Perlu ditambah :

Lokasi 3 Perlu ditambah :

28. Selain faktor lokasi, menurut Anda factor apa lagi yang akan mempengaruhi minat Anda untuk berinvestasi di tanah/lahan yang berlokasi di Wilayah Kota Depok.

a.

b.

c.

d.

e.

29. Menurut Anda, media informasi apa yang sebaiknya digunakan Pemkot Depok dalam mensosialisasikan tanah/lahan yang ada di wilayahnya kepada perusahaan yang berminat melakukan aktifitas/bisnis disana?

a.

b.

c.

d.

Terima Kasih