

ABSTRAK

Nama : Budi Saputra
Pembimbing I : Dr. Ir. Setyo S. Moersidik, DEA
Pembimbing II : Drs. Supriatna, MT
Program Studi : Kajian Pengembangan Perkotaan
Kekhususan Manajemen Aset Perkotaan
Judul Tesis : KAJIAN PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN
DARI HUNIAN MENJADI INDUSTRI DAN
PERGUDANGAN (Studi Kasus : Di Wilayah
Kelurahan Kamal dan Tegal Alur. Kecamatan Kalideres.
Jakarta Barat)

Perubahan penggunaan lahan dari hunian menjadi industri dan pergudangan di kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat menunjukkan terjadinya pelanggaran terhadap ketentuan/peraturan yang dikeluarkan oleh Pemda DKI Jakarta, yaitu tidak sesuai dengan kondisi eksisting dengan Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah (RRTRW) Kecamatan Kalideres yang telah ditetapkan (Perda 6/1999). Kondisi tersebut seakan-akan menunjukkan ketidak konsistenan Pemda DKI Jakarta dalam menata suatu wilayah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditentukan. Beberapa aspek yang berpengaruh dalam penggunaan lahan tersebut di antaranya adalah aspek aksesibilitas daerah tersebut ke terminal, pelabuhan dan bandara, dan kegiatan di kawasan yang saling berdekatan (*neighbourhood*) serta aspek harga properti pergudangan dan industri.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh dari harga lahan/bangunan (*Property price*), aksesibilitas (*accessibility*) dan kegiatan di kawasan yang berdekatan (*neighbourhood*) kepada terjadinya perubahan penggunaan lahan dari hunian menjadi industri dan pergudangan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur, Kecamatan Kalideres Jakarta Barat. Metode penelitian yang adalah dengan menggunakan survey kepada 41 responden pemilik bangunan gudang, dan metode analisis yang digunakan adalah menggunakan analisis regresi berganda dan pengujian hipotesis.

Hasil penelitian didapatkan bahwa faktor harga lahan/bangunan (*property price*), aksesibilitas (*accessibility*) dan kegiatan di kawasan yang berdekatan (*neighbourhood*) merupakan faktor-faktor penyebab terjadinya perubahan penggunaan lahan dari hunian menjadi industri dan pergudangan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat.

Dari ketiga faktor tersebut, faktor kegiatan di kawasan yang berdekatan (*neighbourhood*) merupakan faktor penyebab utama/dominan yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan di kelurahan Kamal dan Tegal Alur, Kecamatan Kalideres. Jakarta Barat.

Perubahan pola pemanfaatan lahan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur sangat ditentukan dengan keterkaitan antar kegiatan wilayah (aglomerasi). Indikasinya dapat dilihat bahwa di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur sedikit sekali ditemukan lahan hunian dan lahan kosong, lahan yang ada sudah padat dengan

kegiatan-kegiatan yang berkaitan dengan industri dan perdagangan. Hal ini dikarenakan lahan yang berfungsi untuk industri dan perdagangan memiliki nilai ekonomi yang lebih tinggi dibandingkan dengan lahan yang berfungsi hunian.

Saran penelitian adalah (1) Jika Pemda DKI Jakarta akan melakukan peninjauan kembali terhadap Rencana Tata Ruang Wilayahnya, agar lebih memperhatikan faktor kegiatan di kawasan yang berdekatan (*neighbourhood*) dengan wilayah tersebut; (2) Pemda DKI Jakarta agar mempertimbangkan keberadaan bangunan perdagangan di Kelurahan Kamal & Tegal Alur yang tidak sesuai dengan RTRW mengingat banyaknya tenaga kerja yang menggantungkan nasibnya dari keberadaan gudang-gudang tersebut; (3) Terhadap wilayah lain yang memiliki karakteristik yang sama dengan wilayah penelitian yang berpotensi menimbulkan permasalahan serupa, seperti di Kelurahan Kapuk dan Cengkareng Barat. Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, Pemda DKI Jakarta harus lebih ketat melakukan pengawasan dan penertiban bangunan sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku; (4) penelusuran variabel lainnya yang dimungkinkan dapat mempengaruhi perubahan penggunaan lahan seperti faktor geografis, faktor kebijakan pemerintah dan faktor hukum pertanahan.

Kata Kunci : Harga lahan/ bangunan (*property price*), aksesibilitas (*accessibility*), kegiatan di kawasan yang berdekatan (*neighbourhood*), perubahan penggunaan lahan.

ABSTRACT

Name : Budi Saputra
Advisor I : Dr. Ir. Setyo S. Moersidik, DEA
Advisor II : Drs. Supriatna, MT
Major : Urban Development Studies (Urban Asset Management)
Title : The Study of Land Usage Changes from Houses to Industrial and Warehouses: A Case study in Wilayah Kelurahan Kamal dan Tegal Alur. Kecamatan Kalideres. Jakarta Barat.

The changing purpose of residential areas to industrial and warehouses areas in Kelurahan Kamal and Tegal Alur. Kecamatan Kalideres Jakarta Barat showed the violence against the law which was issued by Pemda DKI Jakarta, which was the disparity between existing condition and Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah (RRTRW) of Kecamatan Kalideres which had been established as Perda 6/1999. This such condition was likely showing the inconsistency of Pemda DKI Jakarta in managing certain areas comply with established RRTRW. Several aspects which had influences in using areas were accessibility to terminal, seaport, and airport, and activities within close areas (neighbourhood), and also the cost of warehouses and other industrial cost.

This research was aimed to analyze the influence of cost of land and building (property prices), accessibility, and activities within close areas (neighbourhood) toward the changing usage of residential areas to industrial and warehouses areas in Kelurahan Kamal and Tegal Alur. Kecamatan Kalideres Jakarta Barat. 41 respondents—the warehouses owners, were participated in this study by employing survey method. Multiple regression analysis was used to test hypotheses.

Results showed that (property prices), accessibility, and activities within close areas (neighbourhood) toward the changing usage of residential areas to industrial and warehouses areas in Kelurahan Kamal and Tegal Alur. Kecamatan Kalideres. Jakarta Barat.

From the three factors of variable research, activities within close areas (neighbourhood) is a domain factor toward the changing usage of residential areas to industrial and warehouses areas in Kelurahan Kamal and Tegal Alur. Kecamatan Kalideres Jakarta Barat.

The changing purpose of land in Kelurahan Kamal and Tegal Alur activities within close areas to support agglomeration. This indication saw that Kelurahan Kamal & Tegal Alur only few housing and land are used, that land full with activities of industries and warehouses. This condition of the object are used to industries and warehouses to support high-economics land not housing function.

Suggestions can be proposed as follow: (1) neighbourhood should be considered if Pemda DKI Jakarta decide to review Rencana Tata Ruang Wilayah; (2) Pemda DKI Jakarta should consider the existence of warehouses in Kelurahan Kamal & Tegal Alur which not comply with RTRW since there are so many

labours granting their lives from those warehouses; (3) in the case of areas which have similar characteristics with research areas which have potential to create similar problems, such as Kelurahan Kapuk and Cengkareng Barat. Kecamatan Cengkareng. Jakarta Barat, Pemda DKI Jakarta should place tighter control and building management comply with regulations; (4) tracing to find another variables which influence changes of land usage such as geographical factor, government policy factor, and land law/regulation factor.

Keyword: Property price, accessibility, neighbourhood, changing purpose of land



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
LEMBAR PENGESAHAN	
ABSTRAK	
ABSTRACT	
DAFTAR ISI	
DAFTAR TABEL	
DAFTAR GAMBAR	
DAFTAR LAMPIRAN	

1. PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Permasalahan	3
1.3 Tujuan dan Sasaran	4
1.4 Ruang Lingkup Penelitian	5
1.4.1 Ruang Lingkup Materi	5
1.4.2 Ruang Lingkup Wilayah	5
1.5 Kerangka Pemikiran	6
1.6 Sistematika Pembahasan	8
2. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	
2.1 Kondisi Wilayah	9
2.2 Kondisi Peruntukan di Wilayah Kecamatan Kalideres	12
2.3 Kondisi Perkembangan Pembangunan di Wilayah Kecamatan Kalideres	17
3. TINJAUAN PUSTAKA	
3.1 Perubahan Penggunaan Lahan	20
3.1.1 Pengertian Penggunaan Lahan	20
3.1.2 Pengertian Perubahan Penggunaan Lahan	21
3.1.3 Faktor-faktor Perubahan Penggunaan Lahan	22
3.2 Pengembangan Wilayah dan Tata Ruang	24
3.2.1 Konsep Pengembangan Wilayah	24
3.2.2 Tata Ruang	25
3.2.2.1 Pengertian Tata Ruang	25
3.2.2.2 Konsep Penataan Ruang	27
3.3 Lokasi Industri	29
3.3.1 Pengertian Lokasi Industri	29
3.3.2 Pergeseran Penggunaan Lahan Akibat Perkembangan Industri	30
3.3.3 Lokasi Industri di Perkotaan	31
3.4 Transportasi dan Tata Guna Lahan	33
3.5 Manajemen Aset	35

4. METODOLOGI PENELITIAN	
4.1 Model Penelitian	42
4.2 Hipotesis Penelitian	43
4.3 Definisi Operasional Variabel	44
4.4 Populasi, Sampel dan Responden	46
4.4.1 Populasi	46
4.4.2 Teknik Sampling dan Sampel	47
4.4.3 Responden	48
4.5 Metode Pengumpulan Data	48
4.6 Teknik Pengolahan Data	52
4.7 Teknik Analisa Data dengan GIS	53
4.8 Teknik Analisa data dengan Pengujian Statistik	53
4.8.1 Analisis Deskriptif	53
4.8.2 Analisis Koefisien Korelasi dan Determinasi	53
4.8.3 Persamaan Regresi	55
4.8.4 Pengujian Hipotesis	55
5. ANALISIS DAN PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN	
5.1 Analisis Hasil Penelitian	57
5.1.1 Profil Responden	57
5.1.2 Analisis Perubahan Penggunaan Lahan	59
5.1.3 Analisis Property Price	60
5.1.4 Analisis Accesibility	61
5.1.5 Analisis Neighbourhood	62
5.1.6 Analisis Pengujian Statistik	63
5.1.6.1 Koefisien Korelasi dan Determinasi	63
5.1.6.2 Koefisien Regresi	64
5.1.7 Pengujian Hipotesis	65
5.2 Analisis Spasial Dalam Penggunaan Lahan	68
5.3 Pembahasan	73
5.3.1 Perubahan Penggunaan Lahan	73
5.3.2 Property Price Mempengaruhi Perubahan Penggunaan Lahan	77
5.3.3 Accesibility Mempengaruhi Perubahan Penggunaan Lahan	80
5.3.4 Neighbourhood Mempengaruhi Perubahan Penggunaan Lahan	82
6. KESIMPULAN DAN SARAN	
6.1 Kesimpulan	84
6.2 Saran	84
DAFTAR REFERENSI	86
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

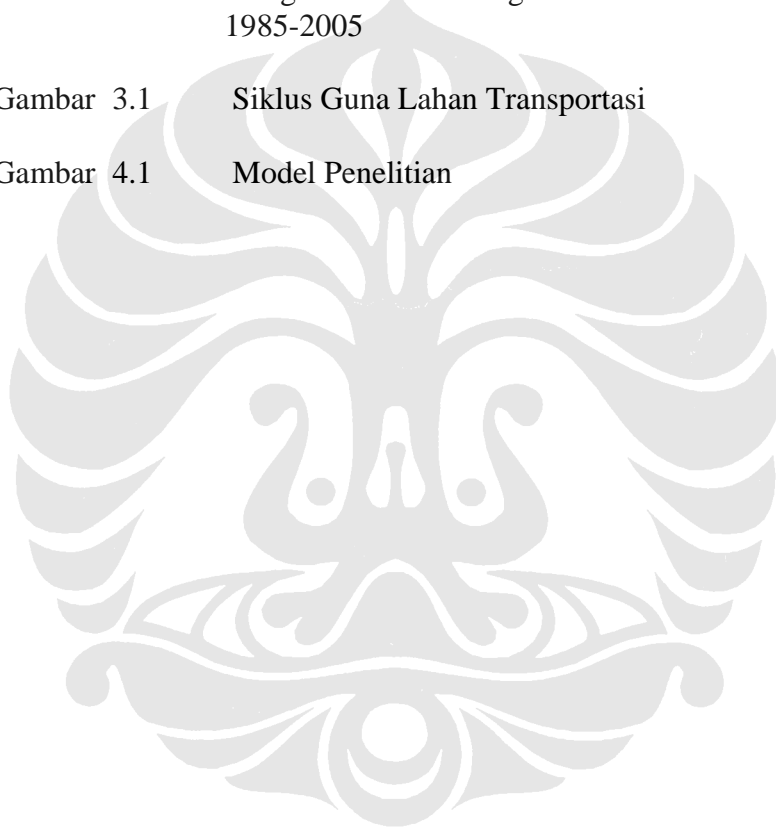
Tabel 2.1	Jumlah Penduduk di Wilayah Kecamatan Kalideres Tahun 2006	10
Tabel 2.2	Data Jumlah Bangunan di Kel.Kamal & Tegal Alur s/d Th 2006	12
Tabel 2.3	Rencana Pengembangan Dan Pengelolaan Lingkungan Perumahan Kecamatan Kalideres Tahun 2005	15
Tabel 2.4	Rencana Pengembangan Dan Pengelolaan Lingkungan Industri Kecamatan Kalideres Tahun 2005	15
Tabel 2.5	Luasan DKI Jakarta Berdasarkan Penerapan Perda No.6 Tahun 1999	16
Tabel 2.6	Data Luas Peruntukan / Penggunaan Tanah Kecamatan Kalideres Tahun 2005	17
Tabel 2.7	Laporan Tahunan Rekapitulasi PIMB-PB,IMB,KMB,NRT KM,REKLAME Dan Pemasukan Retribusi Kecamatan Kalideres Tahun 2006	19
Tabel 2.8	Laporan Tahunan Kegiatan Pengawasan Penertiban Bangunan Kecamatan Kalideres Tahun 2006	19
Tabel 3.1	Fungsi, kelas jalan dan kapasitas moda angkutan	35
Tabel 4.1	Definisi Operasional Variabel	46
Tabel 4.2.	Populasi Jumlah Pemilik Bangunan Gudang di Kel. Kamal & Tegal Alur yang mendapat SP4 Tahun 2006 (Jenis Pelanggaran Tidak Sesuai Peruntukan Lahan & Intensitas Bangunan)	47
Tabel 4.3	Teknik dan Instrumen Pengumpulan Data	50
Tabel 4.4	Kebutuhan Data	51
Tabel 5.1	Profil Responden Berdasarkan Tingkat Usia	57
Tabel 5.2	Profil Responden Berdasarkan Tingkat Pendidikan	58
Tabel 5.3	Profil Responden Berdasarkan Jenis Pekerjaan	58
Tabel 5.4	Profil Responden Berdasarkan Tingkat Pendapatan Perbulan	58
Tabel 5.5	Profil Responden Berdasarkan Status Kepemilikan Tanah	59
Tabel 5.6	Profil Responden Berdasarkan Status Kepemilikan Bangunan	59
Tabel 5.7	Penilaian Responden atas Perubahan Penggunaan Lahan	60
Tabel 5.8	Penilaian Responden atas <i>Property Price</i>	61
Tabel 5.9	Penilaian Responden atas <i>Accessibility</i>	61
Tabel 5.10	Penilaian Responden atas <i>Neighborhood</i>	62
Tabel 5.11	Pengujian Korelasi dan Determinasi Secara Keseluruhan	63
Tabel 5.12	Pengujian Korelasi dan Determinasi Setiap Variabel	63
Tabel 5.13.	Koefisien Regresi Berganda	64
Tabel 5.14.	Koefisien Regresi Berganda	65
Tabel 5.15	Analisis Spasial Kel.Kamal Tahun 2000	68
Tabel 5.16	Analisis Spasial Kel.Kamal Tahun 2004	69
Tabel 5.17	Analisis Spasial Kel.Kamal Tahun 2007	69
Tabel.5.18	Analisis Spasial Kel.Tegal Alur Tahun 2000	70

Tabel 5.19	Analisis Spasial Kel.Tegal Alur Tahun 2004	71
Tabel 5.20	Analisis Spasial Kel.Tegal Alur Tahun 2007	72



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Kerangka Pemikiran Studi	7
Gambar 2.1	Peta Kecamatan Kalideres	9
Gambar 2.2	Peta Kawasan Industri Pergudangan di Kel. Kamal & Tegal Alur	11
Gambar 2.3	Peta Arahana Rencana Pemanfaatan Ruang Kotamadya Jakarta Barat	13
Gambar 2.4	Pengarahan Dasar Bagi Rencana Tata Ruang 1985-2005	14
Gambar 3.1	Siklus Guna Lahan Transportasi	34
Gambar 4.1	Model Penelitian	42



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Kuesioner
Lampiran 2	Hasil Analisis SPSS
Lampiran 3	Rekapitulasi Kuesioner Responden 41 Pemilik Bangunan Gudang Yang Terkena SP4 di Kel. Kamal & Tegal Alur
Lampiran 4	Peta Pola Intensitas Bangunan Kecamatan Kalideres
Lampiran 5	Peta Jejaring Transportasi dan Tata Air Kecamatan Kalideres
Lampiran 6	Peta Peruntukan Tanah Kecamatan Kalideres (Kel.Kamal)
Lampiran 7	Peta Dasar Kel.Kamal Tahun 2007
Lampiran 8	Peta Superimposed Kel.Kamal Tahun 2007
Lampiran 9	Peta Penyimpangan Kel.Kamal Tahun 2000
Lampiran 10	Peta Penyimpangan Kel. Kamal Tahun 2004
Lampiran 11	Peta Penyimpangan Kel. Kamal Tahun 2007
Lampiran 12	Peta Peruntukan Tanah Kecamatan Kalideres (Kel.Tegal Alur)
Lampiran 13	Peta Dasar Kel.Tegal Alur Tahun 2007
Lampiran 14	Peta Superimposed Kel. Tegal Alur Tahun 2007
Lampiran 15	Peta Penyimpangan Kel.Tegal Alur Tahun 2000
Lampiran 16	Peta Penyimpangan Kel.Tegal Alur Tahun 2004
Lampiran 17	Peta Penyimpangan Kel.Tegal Alur Tahun 2007

