

5. ANALISIS DAN PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

1.1 Analisis Hasil Penelitian

Penelitian ini melibatkan 41 responden yang bertempat tinggal di kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat. Metode pengambilan sampel dengan menggunakan sampel jenuh dimana seluruh anggota populasi pada daerah dan berada di kawasan industri dan pergudangan dijadikan sampel penelitian.

Responden diberikan kuesioner dengan pilihan jawaban yang telah ditetapkan oleh peneliti dengan enam skala tingkatan seperti yang dijelaskan pada bab 4. Isi kuesioner adalah pernyataan-pernyataan yang berkaitan dengan keempat variabel penelitian, yaitu *property price*, *accessibility*, *neighbourhood*, dan perubahan penggunaan lahan.

1.1.1 Profil Responden

1. Tingkat Usia

Profil responden berdasarkan tingkat usia seperti yang disajikan pada tabel di bawah ini. Pada tabel diperlihatkan bahwa sebagian besar responden berada pada kelompok usia di atas 50 tahun sebanyak 39.0%. Hasil ini memberikan makna bahwa responden memiliki usia yang mapan dalam hidupnya.

Tabel 5.1 Profil Responden Berdasarkan Tingkat Usia

No	Indikator Penelitian	Frekwensi	Presentase
1	Di antara 20-40 Tahun	10	24.39
2	Di antara 40-50 Tahun	15	36.59
3	Di atas 50 Tahun	16	39.02
Total		41	100

Sumber: Hasil Penelitian, 2007

2. Pendidikan

Profil responden berdasarkan tingkat pendidikan seperti yang disajikan pada tabel di bawah ini. Pada tabel diperlihatkan bahwa sebagian besar responden berada pada kelompok pendidikan sarjana dan pasca sarjana sebanyak 39.02%. Hasil ini memberikan makna bahwa responden memiliki tingkat pendidikan yang cukup tinggi.

Tabel 5.2 Profil Responden Berdasarkan Tingkat Pendidikan

No	Indikator Penelitian	Frekwensi	Presentase
1	SD/SLTP	0	0.00
2	SLTA	14	34.15
3	Diploma	11	26.83
4	Sarjana dan Pascasarjana	16	39.02
Total		41	100

Sumber: Hasil Penelitian, 2007

3. Pekerjaan

Profil responden berdasarkan pekerjaan seperti yang disajikan pada tabel di bawah ini. Pada tabel diperlihatkan bahwa secara keseluruhan responden berada pada kelompok pekerjaan sebagai pengusaha sebanyak 100.00%. Hasil ini memberikan makna bahwa responden merupakan pengusaha secara keseluruhan.

Tabel 5.3 Profil Responden Berdasarkan Jenis Pekerjaan

No	Indikator Penelitian	Frekwensi	Presentase
1	PNS/TNI/POLRI	0	0.00
2	Pengusaha/Wiraswasta	41	41.00
3	Karyawan Swasta	0	0.00
4	Lainnya	0	0.00
Total		41	100

Sumber: Hasil Penelitian, 2007

4. Tingkat Pendapatan

Profil responden berdasarkan pendapatan seperti yang disajikan pada tabel di bawah ini. Pada tabel diperlihatkan bahwa secara keseluruhan responden berada pada kelompok pendapatan di atas 10 juta per bulan sebanyak 53.66%. Hasil ini memberikan makna bahwa responden merupakan masyarakat dengan pendapatan tinggi.

Tabel 5.4 Profil Responden Berdasarkan Tingkat Pendapatan Perbulan

No	Indikator Penelitian	Frekwensi	Presentase
1	Di bawah 1 Juta	0	0.00
2	1-5 Juta	1	2.44
3	5-10 Juta	18	43.90
4	Di atas 10 Juta	22	53.66
Total		41	100

Sumber: Hasil Penelitian, 2007

5. Status Kepemilikan Tanah

Profil responden berdasarkan status kepemilikan tanah seperti yang disajikan pada tabel di bawah ini. Pada tabel diperlihatkan bahwa sebagian besar responden memiliki tanah sendiri sebanyak 56.10%. Hasil ini memberikan makna bahwa responden merupakan masyarakat dengan kepemilikan tanah sendiri.

Tabel 5.5 Profil Responden Berdasarkan Status Kepemilikan Tanah

No	Indikator Penelitian	Frekwensi	Presentase
1	Milik Sendiri	23	56.10%
2	Milik Keluarga	2	4.88%
3	Kontrak	16	39.02%
4	Lainnya	0	00.00
Total		41	100

Sumber: Hasil Penelitian, 2007

6. Status Kepemilikan Bangunan

Profil responden berdasarkan status kepemilikan bangunan seperti yang disajikan pada tabel di bawah ini. Pada tabel diperlihatkan bahwa sebagian besar responden memiliki bangunan sendiri sebanyak 68.29%. Hasil ini memberikan makna bahwa responden merupakan masyarakat dengan kepemilikan bangunan sendiri.

Tabel 5.6 Profil Responden Berdasarkan Status Kepemilikan Bangunan

No	Indikator Penelitian	Frekwensi	Presentase
1	Milik Sendiri	28	68.29%
2	Milik Keluarga	3	7.32%
3	Kontrak	10	24.39%
4	Lainnya	0	00.00
Total		41	100

Sumber: Hasil Penelitian, 2007

1.1.2 Analisis Perubahan Penggunaan Lahan

Untuk mengetahui terjadinya perubahan penggunaan lahan dari tahun 2000 sampai dengan tahun 2007 maka dilakukan analisis dengan menggunakan sepuluh indikator perubahan penggunaan lahan. Hasil pengukuran dengan menggunakan instrumen kuesioner yang disampaikan kepada 41 responden di wilayah obyek penelitian. Hasil tersebut diperlihatkan pada tabel di bawah ini.

Tabel 5.7 Penilaian Responden atas Perubahan Penggunaan Lahan

No	Indikator Penelitian	Nilai Rata-rata Tanggapan
1	Banyaknya Penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan RTRW Kec. Kalideres	3.66
2	Banyaknya Bangunan yang tidak sesuai dengan IMB	4.02
3	Kemudahan dalam pengurusan IMB	3.17
4	Kondisi lingkungan rawan banjir	2.66
5	Ketersediaan Sarana dan Prasarana kota	4.32
6	Ketidaksesuaian peruntukan lahan	3.78
7	Harga lahan dan bangunan	3.34
8	Kemudahan mencapai lokasi	4.17
9	Lahan untuk kawasan Industri dan Pergudangan	4.07
10	Perlunya Evaluasi RTRW	4.90
Nilai rata-rata Keseluruhan		3.81

Sumber: Hasil Penelitian, 2007

Pada tabel di atas diperlihatkan bahwa aspek yang mendapatkan penilaian tertinggi pada penilaian perubahan penggunaan lahan adalah aspek kesepuluh, yaitu perlunya evaluasi aturan RTRW di wilayah Kel. Kamal & Tegal Alur Kec. Kalideres Jakarta Barat. Hasil ini memberikan gambaran bahwa telah terjadi perubahan penggunaan lahan yang dominan dipengaruhi oleh tidak cocoknya kondisi saat ini dengan rencana RTRW yang direncanakan pemerintah.

Aspek yang mendapatkan penilaian terendah adalah aspek keempat, yaitu daerah Kel. Kamal & Tegal Alur Kec. Kalideres Jakarta Barat merupakan daerah yang rawan terhadap banjir. Namun hasil penelitian memberikan hasil bahwa rawan banjir pada daerah tersebut masih dalam kategori yang rendah atau tidak mencemaskan.

1.1.3 Analisis *Property Price*

Untuk mengukur variabel *Property Price* maka dilakukan pengukuran dengan menggunakan dua indikator penelitian, yaitu harga sewa lahan dan harga jual lahan. Hasil penelitian disampaikan pada tabel di bawah ini.

Tabel 5.8 Penilaian Responden atas *Property Price*

No	Indikator Penelitian	Nilai Rata-rata Tanggapan
1	Harga Sewa lahan / Bangunan	3.32
2	Harga Jual Lahan / Bangunan	3.27
Nilai rata-rata Keseluruhan		3.29

Sumber: Hasil Penelitian, 2007

Pada tabel diperlihatkan bahwa dari dua indikator pengukuran, harga sewa lahan atau bangunan merupakan aspek yang mendapatkan penilaian yang lebih besar dibandingkan harga jual lahan atau bangunan. Hasil ini memberikan gambaran bahwa harga sewa lahan dan bangunan merupakan aspek yang paling menguntungkan dibandingkan bila dilakukan jual lahan atau bangunan.

1.1.4 Analisis *Accessibility*

Untuk mengukur aksesibilitas pada wilayah Kel. Kamal & Tegal Alur Kec. Kalideres Jakarta Barat maka dilakukan penelitian dengan menggunakan lima indikator seperti yang disampaikan pada tabel di bawah ini.

Tabel 5.9 Penilaian Responden atas *Accessibility*

No	Indikator Penelitian	Nilai Rata-rata Tanggapan
1	Kemudahan untuk mencapai lokasi	3.80
2	Kondisi fisik jalan yang layak	3.66
3	Ketersediaan transportasi barang	4.07
4	Ketersediaan transportasi penumpang	3.83
5	Kemudahan untuk menuju terminal/pelabuhan/bandara	4.10
Nilai rata-rata Keseluruhan		3.89

Sumber: Hasil Penelitian, 2007

Hasil penelitian memberikan hasil bahwa kemudahan untuk menuju terminal, pelabuhan dan bandara merupakan aspek yang mendapatkan penilaian tertinggi dibandingkan empat aspek lainnya. Artinya daerah Kel. Kamal & Tegal Alur Kec. Kalideres Jakarta Barat merupakan daerah yang potensial karena kedekatan dan kemudahan untuk akses ke terminal, pelabuhan dan bandara.

Aspek yang mendapatkan penilaian terendah adalah aspek kondisi fisik jalan yang masih belum layak. Hasil ini memberikan gambaran

bahwa Kel. Kamal & Tegal Alur Kec. Kalideres Jakarta Barat memiliki kondisi fisik jalan yang belum layak.

1.1.5 Analisis *Neighbourhood*

Untuk mengukur aspek *Neighbourhood* maka diukur dengan menggunakan lima indikator penelitian seperti yang disampaikan pada tabel di bawah ini. Kelima indikator tersebut mengarahkan pada aspek-aspek yang mengarah kepada kegiatan yang saling berkaitan dan menunjang kepada peruntukan kawasan industri dan pergudangan.

Tabel 5.10 Penilaian Responden atas *Neighbourhood*

No	Indikator Penelitian	Nilai Rata-rata Tanggapan
1	Kegiatan di kawasan sekitarnya	3.90
2	Ketersediaan sarana transportasi menuju kawasan di sekitarnya	4.17
3	Keseuaian peruntukan lahan di sekitarnya dengan RTRW	3.29
4	Ketersediaan kawasan industri dan pergudangan	4.07
5	Kemudahan transportasi barang menuju kawasan industri dan pergudangan	4.00
Nilai rata-rata Keseluruhan		3.89

Sumber: Hasil Penelitian, 2007

Pada tabel di atas diperlihatkan bahwa dari kelima indikator penelitian diperlihatkan bahwa indikator ketersediaan sarana transportasi menuju kawasan merupakan indikator yang memiliki penilaian tertinggi. Hasil ini memberikan gambaran bahwa Kel. Kamal & Tegal Alur Kec. Kalideres Jakarta Barat memiliki kemudahan dan ketersediaan sarana transportasi dalam menunjang hubungan ke daerah sekitarnya.

Aspek yang mendapatkan penilaian terendah adalah aspek kesesuaian dalam peruntukan lahan. Artinya responden menilai bahwa peruntukan lahan di wilayah Kel. Kamal & Tegal Alur Kec. Kalideres Jakarta Barat sudah tidak sesuai lagi dengan tata ruang yang tercantum pada RTRW.

1.1.6 Analisis Pengujian Statistik

1.1.6.1. Koefisien Korelasi dan Determinasi

Pengujian korelasi dilakukan untuk mengetahui seberapa besar tingkat korelasi antara variabel independen dengan variabel dependen, sedangkan pengujian koefisien determinasi dilakukan untuk mengetahui kontribusi persentasi variabel independen kepada variabel dependen. Pengujian korelasi menggunakan korelasi pearson sedangkan determinasi didapat melalui kuadrat dari nilai koefisien korelasi. Hasil pengujian korelasi dan determinasi dapat disajikan pada tabel di bawah ini.

Tabel 5.11 Pengujian Korelasi dan Determinasi Secara Keseluruhan

No	Pengujian	Nilai
1	Koefisien Korelasi (r)	0.59
2	Koefisien Determinasi (R ²)	0.348

Sumber: Hasil Pengolahan Data dengan SPSS ver 13.

Pada tabel di atas diperlihatkan bahwa keseluruhan variabel independen memberikan korelasi yang signifikan kepada variabel Penggunaan Lahan dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0.59. Sedangkan koefisien determinasi sebesar 0.348, nilai ini memberikan makna bahwa seluruh variabel independen memberikan kontribusi sebesar 34.8 persen kepada perubahan variabel penggunaan lahan.

Keterkaitan masing-masing variabel independen kepada variabel Penggunaan Lahan dapat diperlihatkan pada tabel di bawah ini.

Tabel 5.12 Pengujian Korelasi dan Determinasi Setiap Variabel

No	Variabel Independen	Korelasi Kepada Penggunaan Lahan	Sig.2tailed
1	<i>Property Price</i>	0.357	0.022*
2	<i>Accessibility</i>	0.407	0.008**
3	<i>Neighbourhood</i>	0.519	0.001**

*Significant at the 0.05 level ** Significant at the 0.01 level

Sumber: Hasil Pengolahan Data dengan SPSS ver 13.

Pada tabel di atas, variabel *Neighbourhood* merupakan variabel yang memiliki korelasi terbesar kepada variabel Penggunaan Lahan, artinya aspek-aspek *neighbourhood* merupakan aspek-aspek yang memiliki hubungan kepada masyarakat atas penggunaan lahan. Sedangkan aspek-aspek pada *Property Price* merupakan aspek-aspek yang memiliki hubungan yang rendah kepada variabel Penggunaan Lahan.

1.1.6.2. Koefisien Regresi

Untuk mengetahui variabel-variabel yang memiliki pengaruh dominan kepada Perubahan Penggunaan Lahan maka dilakukan analisis dengan menggunakan koefisien regresi. Nilai koefisien regresi yang memiliki nilai terbesar merupakan variabel yang memiliki pengaruh paling dominan kepada variabel Perubahan Penggunaan Lahan. Hasil analisis tersebut disampaikan pada tabel di bawah ini.

Tabel 5.13. Koefisien Regresi Berganda

No	Pengujian	Nilai
1	Konstanta	1.819
2	Koefisien Regresi <i>Property Price</i>	0.198
3	Koefisien Regresi <i>Accessibility</i>	0.057
4	Koefisien Regresi <i>Neighbourhood</i>	0.287

Sumber: Hasil Pengolahan Data dengan SPSS ver 13.

Pada tabel di atas diperlihatkan bahwa variabel *Neighbourhood* merupakan variabel yang memiliki koefisien regresi terbesar dengan nilai 0.287, artinya variabel tersebut merupakan variabel yang memiliki pengaruh paling dominan kepada variabel Perubahan Penggunaan Lahan. Berdasarkan tabel di atas, maka bentuk atau model persamaan regresi penelitian ini adalah sebagai berikut:

$$Y = 1.819 + 0.198 X_{Property Price} + 0.057 X_{Accessibility} + 0.287 X_{Neighbourhood}$$

Model persamaan di atas memberikan makna bahwa nilai Y pada variabel perubahan penggunaan lahan akan bernilai 1.819 bila tidak ada ketiga variabel independen. Atau nilai pada $X_{Property Price}$, $X_{Accessibility}$, dan $X_{Neighbourhood}$ bernilai nol. Artinya responden akan memberikan nilai tanggapan sebesar 1.819

atau mendekati nilai 2.00 (nilai 2.00 memberikan makna kecil) atau kecil kemungkinan terjadinya perubahan penggunaan lahan bila tidak terdapat ketiga variabel independen di atas.

1.1.7. Pengujian Hipotesis

Untuk menguji pernyataan hipotesis maka dilakukan dengan menggunakan tabel di bawah ini dengan melihat nilai signifikansi (Sig.2tailed), nilai koefisien signifikansi menunjukkan nilai di bawah 0.05 atau 5% maka penelitian ini menyatakan untuk menolak pernyataan H_0 , dan menerima pernyataan H_a . Hasil analisis dengan menggunakan aplikasi SPSS disajikan pada tabel di bawah ini.

Tabel 5.14. Koefisien Regresi Berganda

No	Pengujian	t_{hitung}	Sig.2tailed
1	H I: <i>Property Price</i>	1.792	0.810
2	H II: <i>Accessibility</i>	0.438	0.664
3	H III: <i>Neighbourhood</i>	2.752	0.009
No	Pengujian	F_{hitung}	Sig.2tailed
4	H IV: 3 Variabel Bersama	6.581	0.001

Sumber: Hasil Pengolahan Data dengan SPSS ver 13.

Adapun hipotesis yang akan diuji pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

▪ Hipotesis Pertama adalah :

H_{01} : Tidak terdapat pengaruh Harga lahan & Bangunan/ *Property price* terhadap perubahan penggunaan lahan dari hunian menjadi industri dan pergudangan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat.

H_{a1} : Terdapat pengaruh Harga lahan & Bangunan/ *Property price* terhadap perubahan penggunaan lahan dari hunian menjadi industri dan pergudangan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres. Jakarta Barat.

Untuk menguji pernyataan hipotesis di atas, maka dapat dilihat kepada hasil pengujian pada tabel baris pertama, pada tabel tersebut diperlihatkan bahwa nilai signifikansi pengujian ini adalah sebesar 0.810.

Nilai tersebut berada di atas 0.05 atau 5%, artinya penelitian ini menyatakan untuk menerima pernyataan H_0 .

Penelitian ini tidak dapat membuktikan adanya pengaruh dari Harga lahan & Bangunan/ *Property price* terhadap perubahan penggunaan lahan dari hunian menjadi industri dan pergudangan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat. Artinya kenaikan atau penurunan harga lahan dan bangunan tidak mempengaruhi kepada perubahan penggunaan lahan dari hunian menjadi industri dan pergudangan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat.

▪ Hipotesis Kedua adalah :

H_{02} : Tidak terdapat pengaruh Aksesibilitas/Accessability terhadap perubahan penggunaan lahan dari hunian menjadi industri dan pergudangan di Kel.kamal dan Tegal Alur.Kecamatan Kalideres.Jakarta Barat.

H_{a2} : Terdapat pengaruh Aksesibilitas / Accessability terhadap perubahan penggunaan lahan dari hunian menjadi industri dan pergudangan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat.

Untuk menguji pernyataan hipotesis di atas, maka dapat dilihat kepada hasil pengujian pada tabel baris kedua, pada tabel tersebut diperlihatkan bahwa nilai signifikansi pengujian ini adalah sebesar 0.664. Nilai tersebut berada di atas 0.05 atau 5%, artinya penelitian ini menyatakan untuk menerima pernyataan H_0 .

Penelitian ini tidak dapat membuktikan adanya pengaruh dari Aksesibilitas/Accessability terhadap perubahan penggunaan lahan dari hunian menjadi industri dan pergudangan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat. Artinya kemudahan atau kesulitan dalam aksesibilitas tidak mempengaruhi kepada perubahan penggunaan lahan dari hunian menjadi industri dan pergudangan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat.

- Hipotesis Ketiga adalah :

H₀₃ : Tidak terdapat pengaruh Kegiatan di Kawasan yang Berdekatan /Neighbourhood terhadap perubahan penggunaan lahan dari hunian menjadi industri dan pergudangan di Kel. kamal dan Tegal Alur. Kecamatan Kalideres Jakarta Barat.

H_{a3}: Terdapat pengaruh Kegiatan di Kawasan yang Berdekatan/Neighbourhood terhadap perubahan penggunaan lahan dari hunian menjadi industri dan pergudangan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres.Jakarta Barat.

Untuk menguji pernyataan hipotesis di atas, maka dapat dilihat kepada hasil pengujian pada tabel baris ketiga, pada tabel tersebut diperlihatkan bahwa nilai signifikansi pengujian ini adalah sebesar 0.009. Nilai tersebut berada di bawah 0.05 atau 5%, artinya penelitian ini menyatakan untuk menolak pernyataan Ho.

Penelitian ini telah membuktikan adanya pengaruh dari Kegiatan di Kawasan yang Berdekatan/*Neighbourhood* terhadap perubahan penggunaan lahan dari hunian menjadi industri dan pergudangan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat. Artinya kegiatan yang terjadi di sekitar lahan telah memberikan pengaruh secara signifikan kepada perubahan penggunaan lahan dari hunian menjadi industri dan pergudangan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat.

- Hipotesis Keempat adalah :

H₀₄ : Tidak terdapat pengaruh Harga lahan & Bangunan/*Property price*, Aksesibilitas/*Accesibility* dan Kegiatan di Kawasan yang Berdekatan/Neighbourhood secara bersama-sama terhadap perubahan penggunaan lahan dari hunian menjadi industri dan pergudangan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat.

H_{a4} : Terdapat pengaruh Harga lahan & Bangunan/*Property Price*, Aksesibilitas/*Accesibility* dan Kegiatan di Kawasan yang Berdekatan/Neighbourhood secara bersama-sama terhadap

perubahan penggunaan lahan dari hunian menjadi industri dan pergudangan di Kel.kamal dan Tegal Alur.Kecamatan Kalideres.Jakarta Barat.

Untuk menguji pernyataan hipotesis di atas, maka dapat dilihat kepada hasil pengujian pada tabel baris keempat, pada tabel tersebut diperlihatkan bahwa nilai signifikansi pengujian ini adalah sebesar 0.001. Nilai tersebut berada di bawah 0.05 atau 5%, artinya penelitian ini menyatakan untuk menolak pernyataan H_0 .

Penelitian ini telah membuktikan adanya pengaruh dari ketiga variabel penelitian, yaitu *Property Price*, *Accessibility* dan *Neighbourhood* terhadap perubahan penggunaan lahan dari hunian menjadi industri dan pergudangan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat. Artinya secara bersama ketiga variabel penelitian telah memberikan pengaruh secara signifikan kepada perubahan penggunaan lahan dari hunian menjadi industri dan pergudangan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat.

1.2 Analisis Spasial dalam Penggunaan Lahan

Analisis spasial terhadap perubahan penggunaan lahan yang terjadi dari tahun 2000 sampai dengan tahun 2007 pada wilayah Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat dapat disampaikan seperti pada tabel berikut ini:

Tabel. 5.15. Analisis Spasial Kel.Kamal Tahun 2000

No	Aspek Spasial	Luas (m ²)
1	Luas Wilayah	4.902.700
2	Wisma dgn Fasilitasnya	1.243.645
3	Penyempurnaan Hijau Binaan dgn Fasilitasnya	1.905.680
4	Karya Taman dgn Fasilitasnya	844.438
5	Karya Industri/Pergudangan dgn Fasilitasnya	146.308
6	Suka Fasilitas Umum	30.558
7	Luas Penyimpangan Hunian menjadi Industri Pergudangan (Wisma dengan Fasilitasnya)	264.560
Penyimpangan yang terjadi terhadap luas peruntukan Wisma dengan Fasilitasnya menjadi Industri Pergudangan sebesar 21%		

Sumber: Pemda DKI Jakarta, 2007

Pada tabel diatas diinformasikan bahwa pada tahun 2000 di Kel. Kamal luas tanah yang tidak sesuai dengan peruntukan yaitu hunian (wisma dengan fasilitasnya) menjadi industri dan pergudangan adalah seluas 264.560 m², berarti penyimpangan yang terjadi sebesar 21% dari luas tanah dengan peruntukan wisma dengan fasilitasnya.

Tabel. 5.16. Analisis Spasial Kel.Kamal Tahun 2004

No	Aspek Spasial	Luas (m ²)
1	Luas Wilayah	4.902.700
2	Wisma dgn Fasilitasnya	1.243.645
3	Penyempurnaan Hijau Binaan dgn Fasilitasnya	1.905.680
4	Karya Taman dgn Fasilitasnya	844.438
5	Karya Industri/Pergudangan dgn Fasilitasnya	146.308
6	Suka Fasilitas Umum	30.558
7	Luas Penyimpangan Hunian menjadi Industri Pergudangan (Wisma dengan Fasilitasnya)	369.736
Penyimpangan yang terjadi terhadap luas peruntukan Wisma dengan Fasilitasnya menjadi Industri Pergudangan sebesar 30%		

Sumber: Pemda DKI Jakarta, 2007

Pada tabel diatas diinformasikan bahwa pada tahun 2004 di Kel. Kamal luas tanah yang tidak sesuai dengan peruntukan yaitu hunian (wisma dengan fasilitasnya) menjadi industri dan pergudangan adalah seluas 369.736 m², berarti penyimpangan yang terjadi sebesar 30% dari luas tanah dengan peruntukan wisma dengan fasilitasnya. Terjadi peningkatan persentase perubahan peruntukan dari hunian (wisma dengan fasilitasnya) menjadi industri pergudangan sebesar 9% dari tahun 2000.

Tabel. 5.17. Analisis Spasial Kel.Kamal Tahun 2007

No	Aspek Spasial	Luas (m ²)
1	Luas Wilayah	4.902.700
2	Wisma dgn Fasilitasnya	1.243.645
3	Penyempurnaan Hijau Binaan dgn Fasilitasnya	1.905.680
4	Karya Taman dgn Fasilitasnya	844.438
5	Karya Industri/Pergudangan dgn Fasilitasnya	146.308
6	Suka Fasilitas Umum	30.558
7	Luas Penyimpangan Hunian menjadi Industri Pergudangan (Wisma dengan Fasilitasnya)	488.012
Penyimpangan yang terjadi terhadap luas peruntukan Wisma dengan Fasilitasnya menjadi Industri Pergudangan sebesar 39%		

Sumber: Pemda DKI Jakarta, 2007

Pada tabel diatas diinformasikan bahwa pada tahun 2007 di Kel. Kamal luas tanah yang tidak sesuai dengan peruntukan yaitu hunian (wisma dengan fasilitasnya) menjadi industri dan pergudangan adalah seluas 488.012 m², berarti penyimpangan yang terjadi sebesar 39% dari luas tanah dengan peruntukan wisma dengan fasilitasnya. Terjadi peningkatan persentase perubahan peruntukan dari hunian (wisma dengan fasilitasnya) menjadi industri pergudangan sebesar 9% dari tahun 2004 dan sebesar 18% dari tahun 2000.

Tabel. 5.18. Analisis Spasial Kel.Tegal Alur Tahun 2000

No	Aspek Spasial	Luas (m ²)
1	Luas Wilayah	4.966.900
2	Wisma dgn Fasilitasnya	2.648.517
3	Penyempurnaan Hijau Binaan dgn Fasilitasnya	638.757
4	Karya Taman dgn Fasilitasnya	723.108
5	Karya Industri/Pergudangan dgn Fasilitasnya	907.379
6	Suka Fasilitas Umum	18.247
7	Luas Penyimpangan Hunian menjadi Industri Pergudangan (Karya Taman dengan Fasilitasnya)	423.549
Penyimpangan yang terjadi terhadap luas peruntukan Karya Taman dengan Fasilitasnya menjadi Industri Pergudangan sebesar 59%		

Sumber: Pemda DKI Jakarta, 2007

Pada tabel diatas diinformasikan bahwa pada tahun 2000 di Kel. Tegal Alur luas tanah yang tidak sesuai dengan peruntukan yaitu hunian (Karya Taman dengan fasilitasnya) menjadi industri dan pergudangan adalah seluas 423.549 m², berarti penyimpangan yang terjadi sebesar 59% dari luas tanah dengan peruntukan Karya Taman dengan fasilitasnya.

Tabel. 5.19. Analisis Spasial Kel.Tegal Alur Tahun 2004

No	Aspek Spasial	Luas (m ²)
1	Luas Wilayah	4.966.900
2	Wisma dgn Fasilitasnya	2.648.517
3	Penyempurnaan Hijau Binaan dgn Fasilitasnya	638.757
4	Karya Taman dgn Fasilitasnya	723.108
5	Karya Industri/Pergudangan dgn Fasilitasnya	907.379
6	Suka Fasilitas Umum	18.247
7	Luas Penyimpangan Hunian menjadi Industri Pergudangan (Wisma dgn Fasilitasnya)	76.486
8	Luas Penyimpangan Hunian menjadi Industri Pergudangan (Karya Taman dgn Fasilitasnya)	451.912
9	Luas Penyimpangan Hijau Binaan dgn Fasilitasnya menjadi Industri Pergudangan	35.993
Penyimpangan yang terjadi terhadap luas peruntukan Wisma dengan Fasilitasnya menjadi Industri Pergudangan sebesar 3%		
Penyimpangan yang terjadi terhadap luas peruntukan Karya Taman dengan Fasilitasnya menjadi Industri Pergudangan sebesar 62.5%		
Penyimpangan yang terjadi terhadap luas peruntukan Hijau Binaan dengan Fasilitasnya menjadi Industri Pergudangan sebesar 6%		

Sumber: Pemda DKI Jakarta, 2007

Pada tabel diatas diinformasikan bahwa pada tahun 2004 di Kel. Tegal Alur luas tanah yang tidak sesuai dengan peruntukan yaitu hunian (Wisma dengan fasilitasnya) menjadi industri dan pergudangan adalah seluas 76.486 m², berarti penyimpangan yang terjadi sebesar 3% dari luas tanah dengan peruntukan Wisma dengan fasilitasnya dan luas tanah yang tidak sesuai dengan peruntukan yaitu hunian (Karya Taman dengan fasilitasnya) menjadi industri dan pergudangan adalah seluas 451.912 m², berarti penyimpangan yang terjadi sebesar 62.5% dari luas tanah dengan peruntukan Karya Taman dengan fasilitasnya. Terjadi pula ketidaksesuaian peruntukan di wilayah yang peruntukannya bukan untuk hunian, yaitu terhadap peruntukan hijau binaan dengan fasilitasnya menjadi industri pergudangan seluas 35.993 m² atau sebesar 6% dari luas tanah dengan peruntukan hijau binaan dengan fasilitasnya.

Terjadi peningkatan persentase perubahan peruntukan dari hunian (karya taman dengan fasilitasnya) menjadi industri pergudangan sebesar 3.5% dari tahun 2000. Terjadi pula penambahan penyimpangan peruntukan hunian menjadi industri pergudangan terhadap wisma dengan fasilitasnya dan

peruntukan bukan untuk hunian (hijau binaan dengan fasilitasnya) dimana pada tahun 2000 hal ini tidak terjadi.

Tabel. 5.20. Analisis Spasial Kel.Tegal Alur Tahun 2007

No	Aspek Spasial	Luas (m ²)
1	Luas Wilayah	4.966.900
2	Wisma dgn Fasilitasnya	2.648.517
3	Penyempurnaan Hijau Binaan dgn Fasilitasnya	638.757
4	Karya Taman dgn Fasilitasnya	723.108
5	Karya Industri/Pergudangan dgn Fasilitasnya	907.379
6	Suka Fasilitas Umum	18.247
7	Luas Penyimpangan Hunian menjadi Industri Pergudangan (Wisma dgn Fasilitasnya)	103.555
8	Luas Penyimpangan Hunian menjadi Industri Pergudangan (Karya Taman dgn Fasilitasnya)	459.318
9	Luas Penyimpangan Hijau Binaan dgn Fasilitasnya menjadi Industri Pergudangan	35.993
Penyimpangan yang terjadi terhadap luas peruntukan Wisma dengan Fasilitasnya menjadi Industri Pergudangan sebesar 4%		
Penyimpangan yang terjadi terhadap luas peruntukan Karya Taman dengan Fasilitasnya menjadi Industri Pergudangan sebesar 64%		
Penyimpangan yang terjadi terhadap luas peruntukan Hijau Binaan dengan Fasilitasnya menjadi Industri Pergudangan sebesar 6%		

Sumber: Pemda DKI Jakarta, 2007

Pada tabel diatas diinformasikan bahwa pada tahun 2007 di Kel. Tegal Alur luas tanah yang tidak sesuai dengan peruntukan yaitu hunian (Wisma dengan fasilitasnya) menjadi industri dan pergudangan adalah seluas 103.555 m², berarti penyimpangan yang terjadi sebesar 4% dari luas tanah dengan peruntukan Wisma dengan fasilitasnya. Terjadi peningkatan persentase perubahan peruntukan dari hunian (wisma dengan fasilitasnya) menjadi industri pergudangan sebesar 1% dari tahun 2004. Luas tanah yang tidak sesuai dengan peruntukan yaitu hunian (Karya Taman dengan fasilitasnya) menjadi industri dan pergudangan adalah seluas 459.318 m², berarti penyimpangan yang terjadi sebesar 64% dari luas tanah dengan peruntukan Karya Taman dengan fasilitasnya. Terjadi peningkatan persentase perubahan peruntukan dari hunian (karya taman dengan fasilitasnya) menjadi industri pergudangan sebesar 1,5% dari tahun 2004 dan sebesar 5% dari tahun 2000, sementara perubahan peruntukan hijau binaan dengan fasilitasnya menjadi industri pergudangan tidak mengalami perubahan.

1.3 Pembahasan

1.3.1 Perubahan Penggunaan Lahan

Secara konsep telah dijelaskan pada Bab 3 bahwa penggunaan lahan adalah merupakan setiap bentuk campur tangan manusia terhadap sumberdaya lahan baik yang bersifat permanen (tetap) atau *cyclic* yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan baik materil dan spirituil (Vink,1975 dalam Sitorus,1989). Artinya terjadinya penggunaan lahan disebabkan oleh kebutuhan manusia dalam memenuhi kebutuhan materiiil dan spirituil seperti untuk tempat tinggal dan melakukan kegiatan ekonomi serta kegiatan sosial dalam pemenuhan aspek spirituil atau keagamaan.

Selanjutnya sejalan dengan pertumbuhan ekonomi, perubahan pendapatan dan konsumsi telah berdampak kepada perubahan penggunaan lahan. Pada penelitian ini lahan sesuai dengan peruntukan hunian telah berubah menjadi kawasan industri dan pergudangan. Perubahan penggunaan lahan ini sesuai dengan konsep dasar bahwa terjadinya penggunaan lahan terjadi secara dinamis sesuai dengan perkembangan peradaban manusia dalam pemenuhan kebutuhan dan perekonomiannya.

Terdapat beberapa aspek yang menyebabkan terjadinya perubahan lahan, yaitu (1) perubahan teknologi telah membawa perubahan dalam bidang pertanian melalui peningkatan produktivitas lahan pertanian dan produktivitas tenaga kerja; (2) perubahan teknologi transportasi meningkatkan efisiensi tenaga kerja, memberikan peluang dalam meningkatkan urbanisasi daerah perkotaan; dan (3) teknologi transportasi dapat meningkatkan aksesibilitas pada suatu daerah.

Pada penelitian ini telah disampaikan bahwa terdapat tiga aspek yang telah memberikan penyebab dalam penggunaan lahan, yaitu aspek perubahan nilai atau harga lahan/ bangunan (*property price*); aksesibilitas yang berkaitan dengan aktivitas ekonomi, dalam hal ini aksesibilitas daerah penelitian kepada terminal, pelabuhan dan bandara; dan aspek kegiatan yang berkaitan dengan kawasan sekitarnya (*neighbourhood*). Namun pada penelitian ini hanya aspek terakhir saja yaitu kegiatan yang

berkaitan dengan kawasan sekitarnya (*neighbourhood*) yang memberikan signifikansi pengaruh kepada perubahan penggunaan lahan.

Faktor kegiatan yang berkaitan dengan kawasan sekitar (*neighbourhood*) menjadi faktor penyebab utama dalam mempengaruhi perubahan penggunaan lahan sesuai dengan ungkapan oleh Fakhruddin (2003) yang menyatakan bahwa tekanan penduduk terhadap kebutuhan lahan baik untuk kegiatan pertanian, perumahan, industri, rekreasi, maupun kegiatan lain akan menyebabkan perubahan penggunaan lahan. Artinya kegiatan lain yang dapat menunjang kepada peruntukan lahan telah merubah penggunaan lahan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat.

Sedangkan Soerianegara dalam Rahman (2000:22) berpandangan penggunaan lahan dipengaruhi pula oleh keadaan lapangan topografi, kemampuan dan kesesuaian lahan serta tekanan penduduk. Artinya banyak penyebab yang mempengaruhi perubahan peruntukan lahan kesemuanya disesuaikan dengan kondisi lingkungan, penduduk dan aspek ekonomi.

Atas dasar tekanan kegiatan yang berkaitan dengan lingkungan sekitarnya (*neighbourhood*) telah mempengaruhi peruntukan lahan hunian kepada peruntukan lahan industri pergudangan, hal ini karena pada daerah di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat telah hadir kegiatan perindustrian yang memerlukan pergudangan dalam menunjang penyimpanan produk dan bahan baku industri tersebut. Tekanan kegiatan tersebut sesuai dengan ungkapan Fakhruddin (2003) yang menyatakan bahwa tekanan penduduk terhadap kebutuhan lahan baik untuk kegiatan pertanian, perumahan, industri, rekreasi, maupun kegiatan lain akan menyebabkan perubahan penggunaan lahan.

Sitorus (1997:133) menjelaskan bahwa pengelompokan beberapa perusahaan dalam suatu daerah atau wilayah sehingga membentuk daerah khusus industri (*Aglomerasi*) dapat memberikan faktor kemudahan bagi perusahaan dalam jangka waktu tertentu. Begitu pula pendapat Djojodipuro (1992:83) yang menjelaskan bahwa gejala Aglomerasi merupakan

pemusatan produksi di lokasi tertentu. Pemusatan produksi ini dapat terjadi dalam satu perusahaan atau dalam berbagai perusahaan di satu tempat. Di samping itu gejala aglomerasi juga dapat mencakup beberapa perusahaan yang mengusahakan berbagai produk

Terkait dengan apa yang dijelaskan oleh Sitorus dan Djojodipuro tersebut maka perubahan penggunaan lahan yang terjadi di Kel.Kamal dan Tegal Alur menunjukkan telah terjadi proses Aglomerasi. Hal ini dapat disebabkan karena dekatnya wilayah Kamal dan Tegal Alur dengan kawasan industri Tangerang yang saling menunjang dalam kegiatan ekonomi, khususnya sektor industri. Keberadaan bangunan pergudangan di Kamal dan Tegal Alur sangat terkait dan saling mendukung terhadap kegiatan produksi di kawasan industri Tangerang tersebut.

Pernyataan di atas sesuai dengan konsep yang dikemukakan oleh Weber, bahwa ada tiga faktor yang mempengaruhi lokasi industri, yaitu biaya transportasi, upah tenaga kerja dan dampak aglomerasi atau deglomerasi. Aglomerasi yang diterjadi di wilayah Kamal dan Tegal Alur dengan kawasan industri Tangerang merupakan upaya perusahaan untuk menekan biaya transportasi, tenaga kerja dan saling terkaitnya industri dengan pergudangan.

Bila ditinjau dari perencanaan tata kota, daerah yang saling berdekatan dengan kegiatan usaha saling berkait maka tentunya akan tercipta aspek *neighbourhood* karena setiap kegiatan yang saling berkaitan yang saling berdekatan akan saling menunjang dalam kegiatan ekonomi. Demikian halnya dengan penelitian ini telah dibuktikan bahwa aspek kegiatan yang berkaitan dengan kawasan sekitarnya (*neighbourhood*) yang memberikan signifikansi pengaruh kepada perubahan penggunaan lahan. Artinya telah terjadi perubahan penggunaan lahan karena alasan telah terbentuknya kegiatan yang saling berdekatan.

Selain itu, bila dilihat pada kajian manajemen aset, aset-aset (aset yang dimaksud adalah aset *property*) yang berada di daerah yang saling berdekatan dan berkaitan satu sama lainnya maka akan memiliki nilai lebih tinggi dibandingkan bila mereka berada saling terpisah dan berjauhan.

Sebagai contoh adalah aset gudang akan lebih bernilai tinggi bila dia terletak dengan pelabuhan atau pusat perindustrian.

Pada penelitian ini pun dibuktikan bahwa harga jual dan harga sewa gudang dan gedung di kawasan industri dan pergudangan Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat memiliki nilai jual dan sewa yang lebih tinggi bila dibandingkan aset tersebut dalam bentuk rumah hunian.

Perubahan penggunaan lahan di suatu wilayah merupakan pencerminan upaya manusia memanfaatkan dan mengelola sumberdaya lahan. Perubahan penggunaan lahan tersebut akan berdampak terhadap manusia dan kondisi lingkungannya. Di wilayah Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat perubahan penggunaan lahan yang berubah menjadi industri dan pergudangan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat merupakan upaya penduduk setempat dalam memanfaatkan lahan untuk kegiatan yang lebih memiliki nilai ekonomi yang lebih tinggi.

Sesuai dengan ungkapan para ahli berpendapat bahwa perubahan penggunaan lahan lebih disebabkan oleh adanya kebutuhan dan keinginan manusia, maka pada penelitian ini telah dibuktikan dimana kebutuhan dan keinginan perekonomian yang lebih bernilai ekonomi yaitu perindustrian dan pergudangan menjadi alasan utama terjadinya peruntukan penggunaan lahan di industri dan pergudangan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat.

Sejalan dengan pernyataan Gilg (1985) bahwa faktor-faktor yang mendorong perubahan penggunaan lahan adalah politik, ekonomi, demografi dan budaya. Aspek politik adalah adanya kebijakan yang dilakukan oleh pengambil keputusan yang mempengaruhi terhadap pola perubahan penggunaan lahan. Pada penelitian ini perlunya kebijakan pemerintah daerah dalam hal ini Pemda DKI Jakarta untuk melakukan evaluasi dan meninjau kembali RTRW daerah Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat menjadi peruntukan yang sesuai dengan perkembangan saat ini.

1.3.2 *Property Price* Mempengaruhi Perubahan Penggunaan Lahan

Property dalam konsep manajemen aset adalah suatu “milik” atau kekayaan, kemudian berkembang digunakan untuk menunjukkan “tanah milik”. Dan kemudian juga populer digunakan untuk menyebut semua kepemilikan atas harta baik yang sifatnya berwujud maupun tidak berwujud. Di kalangan pengembang (*developer*), pengelola tanah dan bangunan (*property manager*), dan makelar harta tetap (*realtor*) menggunakan kata untuk menyebut gedung/bangunan dan atau tanah. Lebih lengkapnya, istilah *real property* digunakan untuk menunjukkan barang/harta tidak bergerak (*unmovable good*) berupa tanah dan bangunan.

Pada penelitian ini, yang dimaksud dengan aset sebagai properti adalah pabrik dan pergudangan yang terletak di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat. Pada sebelumnya di kawasan tersebut *property* hunian atau tempat tinggal merupakan *property* yang lebih dominan. Namun sejalan dengan perkembangan peradaban dan kebutuhan serta keinginan penduduk, *property* hunian telah bergeser dan diganti menjadi *property* pabrik dan gudang. Perubahan tersebut terjadi karena nilai jual (*property price*) pabrik dan gudang lebih memiliki nilai jual dan sewa yang lebih tinggi dibandingkan dengan *property* hunian.

Perubahan dari *property* hunian kepada pabrik dan gudang memberikan dampak kepada peruntukan lahan, karena sebelumnya peruntukan lahan digunakan sebagai hunian penduduk menjadi perubahan kepada peruntukan kegiatan ekonomi yaitu industri dan pergudangan. Sehingga bila dilihat pada sudut pandang manajemen aset di atas, nilai *property* hunian akan menjadi rendah dibanding dengan nilai pabrik dan gudang. Untuk itu sebagian besar penduduk merubah peruntukan lahan menjadi peruntukan industri dan pergudangan karena alasan nilai jual dan sewa (*property price*) yang lebih tinggi dibandingkan *property* hunian.

Berdasarkan hasil penelitian dengan menggunakan metode survey kepada 41 responden penduduk yang bertempat tinggal di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat memberikan tanggapan bawah nilai jual dan sewa *property* pabrik dan gudang memiliki

nilai yang lebih tinggi. Namun berdasarkan hasil uji secara statistik dengan menggunakan uji hipotesis t aspek *property price* tidak memiliki pengaruh secara signifikan kepada perubahan peruntukan lahan. Maksudnya *property price* memiliki pengaruh kepada perubahan peruntukan lahan namun tidak signifikan, atau pengaruhnya sedikit sekali.

Menyewa lahan/ bangunan yang dinilai lebih menguntungkan daripada membeli lahan/bangunan di Kel.Kamal dan Tegal Alur menunjukkan bahwa kegiatan industri & pergudangan di dua wilayah tersebut telah memberikan keuntungan bagi pemilik lahan/bangunan. Dengan menyewakan property (lahan/bangunan) yang dimiliki, para pengusaha berharap akan memperoleh keuntungan yang lebih besar seiring dengan terus berlanjutnya kegiatan ekonomi melalui sektor industri.

Hal ini juga menunjukkan, property hunian dinilai kurang menguntungkan. Property berupa pabrik dan gudang jauh lebih memiliki nilai ekonomi dibandingkan property hunian, sehingga faktor pertimbangan ekonomi dicirikan oleh keuntungan, keadaan pasar dan transportasi telah menyebabkan perubahan penggunaan lahan dari hunian menjadi industri dan pergudangan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur.

Bila dikaji pada konsep manajemen aset seperti yang diungkapkan oleh Siregar (2004:518) menjelaskan bahwa manajemen aset sendiri dapat dibagi dalam lima tahapan kerja, yaitu inventarisasi aset, legal audit, penilaian aset, optimalisasi aset dan pengembangan SIMA (Sistem Informasi Manajemen Aset). Maka bila ditinjau berdasarkan kelima aspek tersebut terhadap aspek property industri dan pergudangan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat, dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Inventarisasi Aset.

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta perlu melakukan inventarisasi aset pada kawasan tersebut atas berubahnya peruntukan lahan dan telah berubahnya tempat hunian menjadi industri dan pergudangan. Karena inventarisasi tersebut akan berdampak kepada aspek yuridis/ legal. Sedangkan bila dilihat pada aspek fisik telah terjadi perubahan pada

bentuk, luas, lokasi, volume/ jumlah, jenis, alamat dan lain lain. Selanjutnya pada aspek yuridis adalah status penguasaan, masalah legal yang dimiliki, batas akhir penguasaan dan lain-lain. Proses kerja yang dilakukan adalah pendataan, kodifikasi/ labelling, pengelompokan dan pembukuan/ administrasi sesuai dengan tujuan manajemen aset.

2. Legal Audit.

Legal audit merupakan satu lingkup kerja manajemen aset yang merupakan inventarisasi status penguasaan aset, sistem dan prosedur penguasaan atau pengalihan aset, identifikasi dan mencari solusi atas permasalahan legal, dan strategi untuk memecahkan berbagai permasalahan legal yang terkait dengan penguasaan ataupun pengalihan aset. Pada aspek ini dilakukan untuk menghindari terjadinya permasalahan legal antara lain status hak penguasaan yang lemah, aset dikuasai pihak lain, pemindahtanganan aset yang tidak termonitor, pada property industri dan pergudangan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat

2. Penilaian Aset.

Penilaian aset pada property industri dan pergudangan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat ditujukan kepada pengukuran besarnya nilai aset tersebut sehingga dapat dijadikan bahan masukan pendapatan Pajak Bumi Bangunan bagi pemerintah daerah. Penilaian tersebut biasanya dilakukan oleh konsultan penilaian yang independen. Hasil dari nilai tersebut akan dapat dimanfaatkan untuk mengetahui nilai kekayaan maupun informasi untuk penetapan harga bagi aset yang ingin dijual.

3. Optimalisasi aset.

Optimalisasi aset merupakan proses kerja dalam manajemen aset dimana property industri dan pergudangan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat dapat dioptimalkan untuk potensi fisik, lokasi, nilai, jumlah/ volume, legal dan ekonomi yang dimiliki aset tersebut. Berdasarkan hasil ini dapat dijadikan

rekomendasi kepada pemerintah daerah dalam penyusunan kebijakan perubahan aset (lahan / bangunan).

4. Pengawasan dan pengendalian

Sarana yang efektif untuk meningkatkan kinerja pengawasan dan pengendalian adalah pengembangan SIMA. Melalui SIMA, transparansi kerja dalam pengelolaan aset yang dimiliki pengusaha industri dan perdagangan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat akan menjadi transparan atas penggunaannya. Dalam SIMA ini keempat aspek itu diakomodasi dalam sistem dengan menambahkan aspek pengawasan dan pengendalian. Sehingga setiap penanganan terhadap satu aset, termonitor jelas, mulai dari lingkup penanganan hingga siapa yang bertanggung jawab menanganinya. Hal ini yang diharapkan akan meminimalkan korupsi, kolusi dan nepotisme dalam tubuh pemerintah daerah.

1.3.3 *Accessibility* Mempengaruhi Perubahan Penggunaan Lahan

Aksesibilitas pada suatu daerah berkaitan dengan kemudahan dalam menjangkau daerah tersebut. Artinya kemudahan tersebut berkaitan dengan sarana transportasi daerah yang menunjang aksesibilitas. Secara konsep, Warpani (1990:74) menjelaskan bahwa transportasi di daerah perkotaan sebagai suatu sistem perangkutan mempunyai arti sangat penting bagi keberadaan dan keberlangsungan kehidupan suatu perkotaan, merupakan elemen kegiatan kota; citra sebuah kota; penghubung antar guna lahan dan pembentuk struktur kota dan pendataan tata guna lahan merupakan hal pokok dalam telaah perangkutan kota sebagai landasan untuk mengukur kaitan antar guna lahan dengan pembangkit lalu lintas.

Dalam kaitan transportasi tersebut, pada lokasi penelitian yaitu di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat, memiliki sarana dan prasarana transportasi yang sangat memadai guna menjangkau ke berbagai daerah di sekitarnya. Kemudahan terutama dalam menjangkau terminal, pelabuhan dan bandara. Karena alasan kemudahan dan tersedianya fasilitas transportasi ke pelabuhan dan bandara, wilayah

Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat telah mengalami perubahan peruntukan menjadi kawasan industri dan pergudangan.

Perubahan tersebut sebagai akibat berkembangnya daerah Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat menjadi daerah yang memiliki kegiatan ekonomi yang lebih produktif daripada peruntukan hunian penduduk. Syuhada (2001) mengungkapkan bahwa transportasi perkotaan ke daerah pinggiran yang mengikuti jalur jalan, berarti akan termanfaatkannya lahan-lahan yang tersedia dan belum dibangun untuk dikembangkan pada daerah pinggiran kota. Hal ini berarti bahwa keberadaan jalur transportasi berupa jaringan jalan merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan.

Ketersediaan sarana dan prasarana transportasi dalam menunjang aksesibilitas perekonomian, berdasarkan hasil survey tentang aksesibilitas pada daerah Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat memperlihatkan hasil bahwa daerah tersebut memiliki aksesibilitas yang sangat baik, terutama bagi kegiatan industri dan pergudangan. Kemudahan akses tersebut bila para pelaku usaha ingin menjangkau tujuan terminal, pelabuhan dan bandara. Dengan adanya kemudahan tersebut, maka semula peruntukan lahan sebagai hunian kini telah berubah menjadi peruntukan industri dan pergudangan. Hasil analisis secara statistik memberikan hasil adanya pengaruh dari aksesibilitas kepada perubahan penggunaan lahan, namun pengaruhnya tidak signifikan, atau masih relatif kecil.

Sejalan dengan hal tersebut, seperti yang diungkapkan oleh Pederson (1980) bahwa sistem transportasi kota merupakan komponen utama struktur sosial, ekonomi dan fisik suatu wilayah kota juga merupakan determinan aktivitas, struktur kota, lahan terbangun. Sehingga dalam suatu proses perencanaan suatu kota harus dikaitkan dengan sistem perangkutan sebagai bagian kesatuan sistem kota. Keberadaan transportasi sebagai elemen kegiatan suatu kota membawa manfaat yang sangat besar bagi kelancaran dan kemudahan kegiatan kota. Namun disamping itu

keberadaan sistem transportasi dapat membawa suatu dampak negatif berupa permasalahan yang tidak kunjung dapat terselesaikan dan bersifat kompleks.

Berdasarkan konsep dari Pederson (1980), maka fasilitas sarana dan prasarana transportasi di wilayah Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat telah mendukung untuk kegiatan usaha perindustrian dan pergudangan sehingga aksesibilitas mereka dalam menjalankan usaha tersebut menjadi mudah dan cepat untuk menuju daerah tujuan atau ke pelabuhan dan bandara.

1.3.4 *Neighbourhood* Mempengaruhi Perubahan Penggunaan Lahan

Kegiatan yang berkaitan di sekitar kawasan atau *Neighbourhood* pada penelitian ini merupakan aspek yang memberikan pengaruh paling signifikan kepada perubahan penggunaan lahan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat. Kegiatan tersebut meliputi kegiatan perindustrian dan pergudangan. Kegiatan yang pada awalnya adalah tempat hunian penduduk, dan karena adanya perubahan yang dinamis penduduk kepada peningkatan perekonomian, maka lahan hunian berubah menjadi lahan perekonomian. Dengan demikian berdasarkan hasil survey dengan menggunakan kuesioner kepada pemilik usahan industri dan pergudangan menilai bahwa alasan perubahan tersebut didasari karena adanya kegiatan di sekitar wilayah tersebut sebagai kegiatan usaha perindustrian dan pergudangan.

Berdasarkan tinjauan secara manajemen aset, seperti yang telah disampaikan di atas, property hunian yang telah berubah menjadi property usaha dalam bentuk pabrik dan pergudangan. Peruntukan property tersebut karena penggunaan property sebagai lahan usaha, dikarenakan property sebelumnya berupa property hunian diubah guna mendukung aktivitas kegiatan usaha yang berada di sekitar wilayah Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat.

Secara konsep, menurut Dharmapatni (1995) makna lokasi di Indonesia dapat dijelaskan sebagai berikut, pertama, salah satu ciri

menonjol dari perkembangan industri Indonesia adalah semakin terbuka dan semakin berorientasi ekspornya sektor industri manufaktur, terutama setelah pertengahan dasawarsa 1980-an. Kedua, proses ekspansi ekspor manufaktur dan transformasi industri yang terus berlangsung merupakan “laboratorium” yang sangat baik untuk mempelajari pola dan perubahan struktur industri, kluster, dan kota dimana penelitian-penelitian sebelumnya cenderung menitikberatkan analisis pada dinamika internal urbanisasi. Dalam hal ini kegiatan industri yang dilakukan pada wilayah Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat merupakan kegiatan industri guna dikirim ke luar daerah dan juga diekspor ke luar negeri.

Kegiatan industri yang terjadi di wilayah Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat, menurut Sitorus (1997:4) merupakan kegiatan industri yang menghimpun perusahaan dalam memproduksi barang-barang yang bersifat substitusi dekat (*closed substitute*) dan memiliki nilai elastis permintaan silang yang relatif positif tinggi. Artinya bahwa kegiatan industri mengandung arti sebagai suatu himpunan perusahaan yang memproduksi barang atau jasa yang sifatnya homogen (satu jenis produk). Dalam konsep dasar spasial bahwa faktor jarak adalah sangat dominan dalam menentukan suatu lokasi industri. Konsentrasi aktifitas ekonomi secara spasial dalam wilayah Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat menunjukkan bahwa industrialisasi merupakan suatu proses selektif dipandang dari dimensi geografis.