

4. METODE PENELITIAN

4.1. Metode Penelitian

Pada penelitian ini, sebagian besar data dikumpulkan dari responden dengan menggunakan kuesioner yang bertujuan untuk mengadakan penelitian yang bersifat penjelasan (Singarimbun, 1999, p.23) yaitu menjelaskan hubungan kausal atau hubungan saling mempengaruhi.

Unit analisis suatu penelitian dapat berupa pendapat atau opini dari masyarakat, individu, kelompok. Dalam tesis ini unit analisisnya adalah pendapat warga penghuni Perkampungan Industri Kecil (PIK) yang merupakan pengguna unit tanah dan bangunan dengan cara sewa. Ada beberapa keuntungan dan kelemahan dalam metode penelitian yang menggunakan kuesioner. Keuntungan yang diperoleh dalam menggunakan kuesioner adalah dapat menghemat biaya, kuesioner yang dikirim dapat mencapai responden dalam area yang luas, kuesioner yang dikirim dapat menjawab pertanyaan atau pencarian data yang dibutuhkan dan responden dapat menjawab dengan jujur. Kelemahan dari penelitian yang menggunakan kuesioner adalah penggunaan kuesioner dapat memakan waktu lama, seringkali jawaban responden tidak sesuai dengan pertanyaan, tidak dapat menjamin bahwa pertanyaan tersebut akan dijawab responden sesuai dengan keinginan peneliti, responden dapat saja tidak mengembalikan kuesioner, jawaban dari responden harus diterima sebagai jawaban final padahal belum tentu jawaban responden sesuai dengan maksud peneliti.

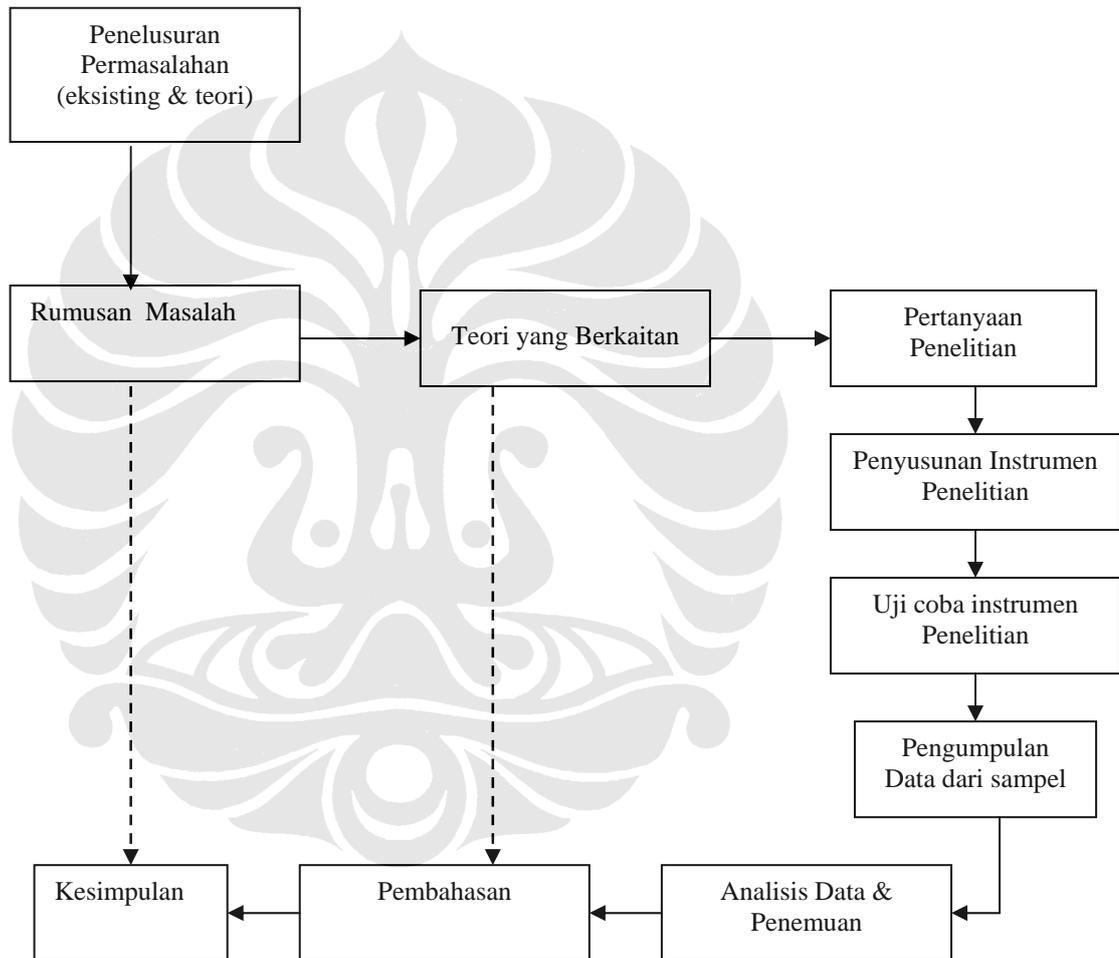
4.2. Populasi dan Sampel Penelitian

4.2.1. Populasi

Populasi adalah jumlah keseluruhan dari unit analisa yang ciri-cirinya akan diduga (Sugiyono, 2006, p. 83). Sesuai dengan tujuan penelitian di atas, maka yang menjadi populasi adalah penghuni kawasan industri kecil PIK

Pulogadung Jakarta Timur yang merupakan penyewa tanah bangunan terdiri dari pengusaha-pengusaha industri kecil (pengusaha garmen, kulit, logam, kayu dan aneka komoditi), dan para pengguna tanah bangunan yang bukan industri kecil (toko, warung).

Secara garis besar proses penelitian ini adalah sebagai berikut :



Gambar 4.1. Skema proses penelitian

Pengguna adalah seluruh pemanfaat aset sebanyak **198** pengusaha yang merupakan **penyewa** dan dikelompokkan sebagai berikut :

- Industri Kecil **170** pengusaha, terdiri dari :
 - Industri Garmen : 65 pengusaha
 - Industri Kulit : 37 pengusaha
 - Industri Logam : 25 pengusaha
 - Industri Kayu : 12 pengusaha
 - Industri Aneka komoditi : 31 pengusaha
- Usaha bukan industri kecil (warung, toko) **28** pengusaha

Jadi jumlah seluruh populasi sebanyak **198** pengguna

4.2.2. Sampel

Sampel berdasarkan Sugiyono (2007:63) pada tabel untuk populasi sebanyak **198** dan tingkat kesalahan **5%** adalah sebanyak **130** sampel, sedangkan besarnya sampel untuk tiap-tiap kelompok pengguna digunakan rumus sebagai berikut :

$$S_n = \frac{T_s}{J_p} \times \text{Sampel seluruhnya } n$$

Keterangan :

S_n = sampel tiap kelompok

T_s = jumlah pengguna/penyewa

J_p = jumlah seluruh populasi

Sehingga jumlah sampel masing-masing responden :

- Industri kecil yang terdiri dari :
 - Industri Garmen : **43** responden
 - Industri Kulit : **24** responden
 - Industri Logam : **17** responden

- Industri Kayu : **8** responden
- Industri Aneka komoditi : **20** responden
- Usaha bukan industri kecil (warung, toko) **18** responden

Jadi jumlah seluruh sampel sebanyak **130** responden

▪ Variabel-variabel Penelitian

Dalam penelitian ini, tujuan utama yang ingin dicapai dalam penelitian adalah mencari hubungan antara variabel. Hubungan tersebut adalah hubungan antara dua variabel, yaitu variabel bebas/yang mempengaruhi (variabel independen) dengan variabel terikat/yang dipengaruhi (variabel dependen) (Sugiyono, 2006).

Berdasarkan hal tersebut maka variabel yang digunakan dibagi menjadi dua yaitu :

- a. **Variabel bebas** (variabel independen), merupakan variabel yang mempengaruhi dan terdiri dari variabel **aksesibilitas (X1)**, **variabel tipe bangunan (X2)**, **variabel biaya pemanfaatan (X3)**, dan **variabel prosedur pemanfaatan (X4)**.
- b. Variabel terikat (variabel dependen), merupakan variabel yang dipengaruhi **variabel bebas (Y)** yaitu berupa **kesesuaian dengan peruntukan tanah-bangunan di PIK Pulogadung**.

Tabel 4.1. Variabel-variabel Penelitian

Variabel-variabel Penelitian

Variabel Diteliti	Indikator	Definisi Operasional
Variabel Independen		
Aksesibilitas (X1)	Kemudahan mencapai lokasi, unit sewa, bahan baku, transport, konsumen	Kemudahan menjangkau lokasi PIK Kemudahan sarana transportasi di sekitar PIK Kemudahan mendapat konsumen melalui jalan yg ada Kemudahan mendapat bahan baku dgn jalan yg ada Kemudahan mendapat informasi tempat sewa di PIK

Variabel Diteliti	Indikator	Definisi Operasional
Tipe Bangunan (X2)	Tipe bangunan yang sesuai dgn jenis usaha	Tipe bangunan yang disediakan sesuai untuk jenis usaha Tipe bangunan yang disediakan membantu jenis usaha Luas dan bentuk bangunan sesuai untuk usaha
Biaya pemanfaatan (X3)	Biaya-biaya dlm pemanfaatan tanah-bangunan	Biaya pemanfaatan yang terjangkau industri kecil Biaya-biaya yang terlibat tidak memberatkan usaha Biaya murah karena tidak ada pungutan liar
Prosedur Pemanfaatan (X4)	Aturan dan Proses Pemanfaatan	Syarat pemanfaatan mudah Proses pemanfaatan tidak berbelit-belit Aturan pemanfaatan jelas dan tidak menyulitkan Proses tidak memakan waktu yang lama
Variabel Dependen		
Pemanfaatan Lahan (Y)	Kesesuaian dgn peruntukan lahan kawasan PIK	Kesesuaian dengan peruntukan tanah-bangunan Usaha selain industri kecil Tidak ada larangan membuka usaha selain industri kecil Tidak ada pengawasan dari pengelola PIK Pemanfaatan tanah & bangunan secara keseluruhan Perubahan Peruntukan

▪ Definisi Operasional

a. Aksesibilitas

Adalah kemudahan akses berupa yang terdiri dari indikator-indikator sebagai berikut :

- **Kemudahan menjangkau lokasi PIK** yaitu kemudahan mencapai lokasi kawasan Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulogadung melalui infrastruktur yang tersedia. Infrastruktur di sini berupa jalan-jalan baik jalan utama maupun jalan alternatif untuk menuju dan keluar lokasi PIK melalui jalan-jalan utama seperti Jl. Bekasi Raya dan Jl. I Gusti Ngurah Rai.

- **Kemudahan sarana transportasi di sekitar PIK** yaitu kemudahan mendapatkan tempat sarana/kendaraan untuk kebutuhan transportasi, sehingga dapat mendukung aktivitas para penghuni yang menyewa tanah dan bangunan di kawasan PIK Pulogadung.
- **Kemudahan mendapatkan konsumen** Kemudahan untuk mendapatkan konsumen dengan kondisi jalan yang tersedia. Apakah jalan yang tersedia dari dan menuju lokasi PIK mempermudah dijangkau konsumen atau dianggap membantu para pengusaha dalam memperoleh konsumen yang berkunjung ke lokasi PIK atau tidak. Sehingga kondisi kemacetan jalan bisa merupakan hambatan bagi para pelanggan yang akan menuju lokasi PIK Pulogadung.
- **Kemudahan mendapatkan bahan baku**, adalah kemudahan memperoleh bahan baku menuju lokasi PIK melalui jalan / infrastruktur yang tersedia. Apakah kondisi jalan yang ada, seperti kondisi fisik jalan maupun tingkat kemacetan dapat menghambat suplai bahan baku yang diperlukan para pengusaha di kawasan PIK Pulogadung.
- **Kemudahan mendapat informasi tempat sewa** merupakan kemudahan para pengguna dalam memperoleh informasi untuk mengetahui unit-unit sewa di PIK yang masih kosong. Informasi ini dapat diperoleh dari para penyewa yang menyewa tanah dan bangunan darimana mereka mengetahui unit-unit sewa di PIK yang masih kosong.

b. Tipe Bangunan

Tipe bangunan yang dimaksud disini adalah tipe bangunan berupa luas ukuran tanah dan bangunan yang disediakan untuk disewa pengusaha yang berada di kawasan PIK Pulogadung, meliputi :

- **Tipe bangunan sesuai untuk jenis usaha** artinya tipe bangunan berupa tanah dan bangunan yang disediakan di PIK apakah sesuai dengan usaha-usaha yang dijalankan oleh para pengusahanya. baik yang berupa industri maupun bukan industri.
- **Tipe bangunan membantu jenis usaha**, maksudnya apakah tipe bangunan yang disediakan di kawasan PIK dapat membantu kelancaran kegiatan usaha yang dijalankan baik oleh jenis usaha industri kecil maupun bukan industri.
- **Luas dan bentuk bangunan sesuai untuk menjalankan usaha** artinya luas bangunan dan bentuk bangunan yang disediakan apakah sesuai untuk menjalankan usaha di PIK, baik usaha industri kecil maupun bukan industri kecil. Apakah luas bangunan atau tipe bangunan yang disediakan hanya sesuai untuk jenis usaha tertentu saja.

c. Biaya Pemanfaatan

Adalah biaya-biaya yang terlibat dalam pemanfaatan tanah dan bangunan di PIK Pulogadung. Biaya-biaya ini sesuai peraturan/SK Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor 92 Tahun 2003 Tanggal 24 Oktober 2003 tentang Ketentuan Sewa Kontrak Penggunaan Lahan di Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulogadung, meliputi biaya :

- **Biaya pemanfaatan terjangkau**, biaya pemanfaatan yang terlibat untuk tinggal dan menyewa tanah dan bangunan di PIK dapat dijangkau oleh industri kecil yang melakukan usaha di PIK.
- **Biaya pemanfaatan tidak memberatkan** adalah biaya-biaya yang terlibat dalam pemanfaatan tanah dan bangunan di kawasan PIK tidak memberatkan pengusaha yang menyewa. Selain

terjangkau, biaya untuk tinggal dan memanfaatkan bangunan di PIK juga seharusnya tidak memberatkan penggunanya.

- **Biaya murah karena pungutan liar** adalah biaya-biaya selain yang menjadi ketentuan aturan dan syarat-syarat tinggal di PIK. Dengan tidak adanya pungutan-pungutan diluar ketentuan yang berlaku apakah biaya di PIK masih termasuk murah atau tidak.

Besarnya masing-masing biaya pemanfaatan berbeda-beda tergantung dari tipe bangunan yang disewa. Sedangkan ada tidaknya pungutan liar di dalam pemanfaatan aset tanah dan bangunan di PIK merupakan informasi yang akan diperoleh dari responden nantinya.

d. Prosedur Pemanfaatan

Prosedur yang harus dipenuhi oleh para penyewa/pengguna dalam memanfaatkan tanah dan bangunan di PIK Pulogadung yang meliputi :

- **Syarat Pemanfaatan** adalah syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh para pengusaha yang akan memanfaatkan/menyewa tanah dan bangunan di PIK.
- **Proses Pemanfaatan** adalah tahap-tahap yang diperlukan untuk dapat menghuni unit sewa berupa tanah dan bangunan di PIK, apakah prosesnya mudah atau berbelit-belit.
- **Aturan Pemanfaatan** adalah aturan-aturan yang harus dipatuhi sebagai pengusaha yang akan menyewa tanah dan bangunan maupun aturan ketika menggunakan/memanfaatan unit sewa di PIK. Aturan ini mudah dipahami atau menyulitkan pengusaha.
- **Proses Pemanfaatan** adalah proses yang diperlukan untuk dapat menghuni unit sewa berupa tanah dan bangunan di PIK, apakah prosesnya membutuhkan waktu lama atau singkat, sehingga memberi kemudahan bagi para penyewa.

e. Pemanfaatan Tanah dan Bangunan di PIK

Adalah pemanfaatan tanah dan bangunan di PIK yang sesuai peruntukannya yaitu untuk sebagian besar kegiatan industri kecil, nantinya meliputi pertanyaan-pertanyaan seperti :

- **Kesesuaian dengan peruntukan tanah dan bangunan** yaitu pemanfaatan aset berupa tanah dan bangunan di kawasan PIK Pulogadung yang sesuai peruntukannya yaitu untuk sebagian besar kegiatan industri kecil.
- **Usaha selain industri kecil** adalah usaha-usaha yang dijalankan dalam memanfaatkan tanah dan bangunan, berupa usaha yang bukan industri kecil. Usaha ini dapat berupa usaha sampingan yang dijalankan oleh industri kecil penyewa tanah dan bangunan, maupun usaha yang dijalankan oleh pengusaha/penyewa yang bukan industri kecil (toko, warung, dan sebagainya).
- **Tidak ada larangan membuka usaha selain industri kecil** merupakan pernyataan untuk memperoleh informasi dari para pengguna tanah dan bangunan di PIK Pulogadung tentang ada tidaknya larangan menjalankan usaha selain industri kecil.
- **Tidak ada pengawasan dari pengelola PIK** adalah pernyataan untuk memperoleh informasi tentang ada tidaknya pengawasan yang dilakukan pengelola terhadap kegiatan usaha yang dijalankan para pengguna tanah dan bangunan di PIK, apakah berupa usaha industri kecil atau bukan industri kecil.
- **Pemanfaatan tanah dan bangunan secara keseluruhan** adalah pemanfaatan tanah dan bangunan di kawasan PIK Pulogadung sebagian besar apakah sudah baik dan memenuhi tujuan peruntukannya.

- **Perubahan peruntukan** adalah pernyataan untuk memperoleh informasi tentang ada tidaknya perubahan peruntukan aset tanah dan bangunan di kawasan PIK Pulogadung tentang kegiatan usaha yang dijalankan. Hal ini berkaitan dengan aturan-aturan yang mendasari peruntukan aset tanah dan bangunan di PIK.

4.3. Pengukuran Variabel

Pengukuran adalah menunjukkan angka-angka pada suatu variabel menurut aturan yang telah ditentukan. Aturan pertama yang perlu diketahui seorang peneliti agar dapat mengukur atau memberi nilai yang tepat untuk konsep yang diamatinya adalah mengenai tingkat pengukuran. Dalam penelitian ini, instrumen penelitian disusun berdasarkan *skala likert*. Dengan demikian data yang diperoleh adalah data interval (Sugiyono, 2006).

Dalam pengukuran interval, setiap item dalam pertanyaan diberikan nilai. Untuk setiap item dalam daftar pertanyaan menggunakan 4 kriteria penilaian (Skala Likert) sebagai berikut :

Bila jawaban a, sangat setuju, diberi bobot 4

Bila jawaban b, setuju, diberi bobot 3

Bila jawaban c, tidak setuju, diberi bobot 2

Bila jawaban d, sangat tidak setuju, diberi bobot 1

4.4. Pengumpulan Data

Dalam penelitian, cara pengumpulan data merupakan tahap paling penting serta biasanya ditemui berbagai kendala di dalamnya, tahap ini sangat menentukan kualitas data yang diperoleh. Berdasarkan kajian teori maka dilakukan pengidentifikasian terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi pengusaha (industri kecil) dalam memanfaatkan/menyewa lahan berupa tanah

dan bangunan di lokasi yang merupakan kawasan industri. Metode yang digunakan untuk memperoleh data primer dalam penelitian ini adalah :

1. Kuesioner

Merupakan daftar pertanyaan yang diajukan kepada responden (dalam hal ini penghuni kawasan industri kecil yang merupakan penyewa lahan) berupa lembar kertas dan pilihan jawabannya. Kuesioner dibuat berdasarkan indikator-indikator dari variabel peneliti yang harus dijawab oleh responden. Kuesioner merupakan salah satu jenis instrumen pengumpul data yang disampaikan kepada responden/subyek penelitian melalui sejumlah pernyataan.

Data hasil kuesioner ini merupakan data yang nantinya diolah dalam penelitian.

Kuesioner ini akan diisi oleh para responden yang menyewa/memanfaatkan tanah dan bangunan di kawasan Perkampungan Industri Kecil Pulogadung yang terdiri dari industri kecil dan bukan industri kecil.

2. Observasi

Merupakan metode memperoleh data dengan melakukan pengamatan langsung di lokasi penelitian.

3. Wawancara

Merupakan metode memperoleh data dengan menanyakan langsung kepada responden dan pengelola kawasan tentang informasi yang ingin diperoleh sebagai bahan penelitian.

4. Dokumentasi

Untuk memberikan gambaran/potret mengenai kondisi lokasi penelitian

Data yang diperoleh melalui hasil observasi, wawancara dan dokumentasi ini nantinya digunakan sebagai data pendukung dalam penelitian.

Data sekunder merupakan data yang tidak dikumpulkan langsung dari responden, informasi yang dikumpulkan belum tentu secara langsung dapat memecahkan permasalahan yang dihadapi, seperti :

1. Studi Kepustakaan, untuk mencari teori-teori yang berkaitan dengan pemanfaatan lahan dalam suatu wilayah.
2. Data tentang luas area kawasan industri, kondisi dan letaknya dalam ruang suatu wilayah serta jumlah/kepadatan penduduknya. Data-data ini diperoleh melalui instansi-instansi pemerintah yang terkait, seperti kecamatan dan kelurahan.
3. Data mengenai jumlah pengguna lahan suatu kawasan. Untuk memperolehnya melalui pengelola kawasan PIK, serta organisasi yang terkait dengan para pengguna lahan, seperti koperasi pengusaha.
4. Data tentang tipe-tipe bangunan yang ada dan yang disewa, diperoleh melalui pengelola kawasan PIK (BPLIP) dan koperasi pengusaha.
5. Data tentang biaya pemanfaatan sewa tanah dan bangunan, diperoleh melalui pengelola dan koperasi pengusaha.
6. Data tentang aturan-aturan pemanfaatan, proses pemanfaatan dan sebagainya. Diperoleh melalui pengelola PIK dan instansi/unit-unit pemda yang terkait.

4.5. Pengolahan Data

Analisa ini menggunakan metode statistik untuk menguji hipotesis, program yang digunakan dengan SPSS versi 12.0. Sebelum dilakukan pengujian hipotesis terlebih dahulu dilakukan pengujian instrumen, hal ini karena pengumpulan data primer menggunakan kuesioner.

Dalam penelitian yang menggunakan kuesioner, ketelitian responden dalam menjawab pertanyaan sangat diperlukan. Untuk dapat mengetahui keabsahan suatu penelitian, maka diperlukan suatu alat ukur. Pengujian

hipotesis penelitian tidak akan menggambarkan keadaan yang sebenarnya bilamana alat ukur yang dipakai dalam pengumpulan data tidak valid dan tidak menggambarkan secara tepat konsep yang diukur. Oleh karena itu dalam penelitian ini perlu dilakukan analisis validitas dan reliabilitas.

▪ Uji Validitas

Uji Validitas dilakukan untuk melihat apakah instrumen yang dipakai sebagai alat ukur (kuesioner yang dipakai) adalah tepat/valid. Valid berarti instrumen tersebut dapat digunakan untuk mengukur apa yang seharusnya diukur (Sugiyono, 2007, p.271). Pengujian valid atau tidaknya masing-masing butir pertanyaan dilakukan dengan cara mengkorelasikan antara butir-butir pertanyaan tersebut dengan skor total yang diperoleh pada masing-masing faktor. Jika koefisien korelasi antara skor butir dengan jumlah skor signifikan maka butir tersebut valid. Untuk mempermudahnya, pengolahan uji validitas dilakukan dengan bantuan program SPSS versi 12.0.

▪ Uji Realibilitas

Uji Realibilitas bertujuan untuk melihat sejauh mana hasil suatu pengukuran dapat dipercaya. Instrumen penelitian (kuesioner) yang reliabel adalah instrumen yang bila digunakan beberapa kali untuk mengukur obyek yang sama akan menghasilkan data yang sama (Sugiyono, 2007, p.273).

4.6. Analisis Data

Dalam penelitian ini, data yang digunakan adalah data interval yang diperoleh dengan pengukuran *skala likert*. Berdasarkan jenis data tersebut ada beberapa cara yang dapat digunakan untuk menguji hipotesis dalam suatu penelitian yang jenis datanya interval, antara lain dengan teknik korelasi *product moment Pearson* dan regresi berganda (Sugiyono, 2006, p.155).

Tujuan dari penelitian ini adalah ingin mengetahui pengaruh faktor-faktor yaitu aksesibilitas (X1), tipe bangunan (X2), biaya pemanfaatan (X3) dan prosedur pemanfaatan (X4) terhadap pemanfaatan tanah dan bangunan (Y) di kawasan industri PIK Pulogadung.

Berdasarkan pada tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui ada tidaknya pengaruh antara variabel bebas (independen) terhadap variabel terikat (dependen), maka penulis menggunakan metode regresi. Selanjutnya karena jumlah variabel independennya empat variabel maka regresi yang dipakai adalah regresi berganda. Hal ini sesuai dengan pendapat Sugiyono (2007, p.272) bahwa analisis regresi berganda adalah salah satu metode statistik yang digunakan bertujuan untuk menguji apakah variabel dependen dipengaruhi oleh variabel independen, dimana jumlah variabel bebas yang digunakan lebih dari satu variabel.

4.7. Regresi Berganda

Korelasi dan regresi keduanya mempunyai hubungan yang sangat erat. Setiap regresi yang dilakukan pasti ada korelasinya, tetapi korelasi belum tentu dilanjutkan dengan regresi. Analisis regresi ini dilakukan bila hubungan dua variabel berupa hubungan kausal atau fungsional (Sugiyono, 2006, p. 147-148).

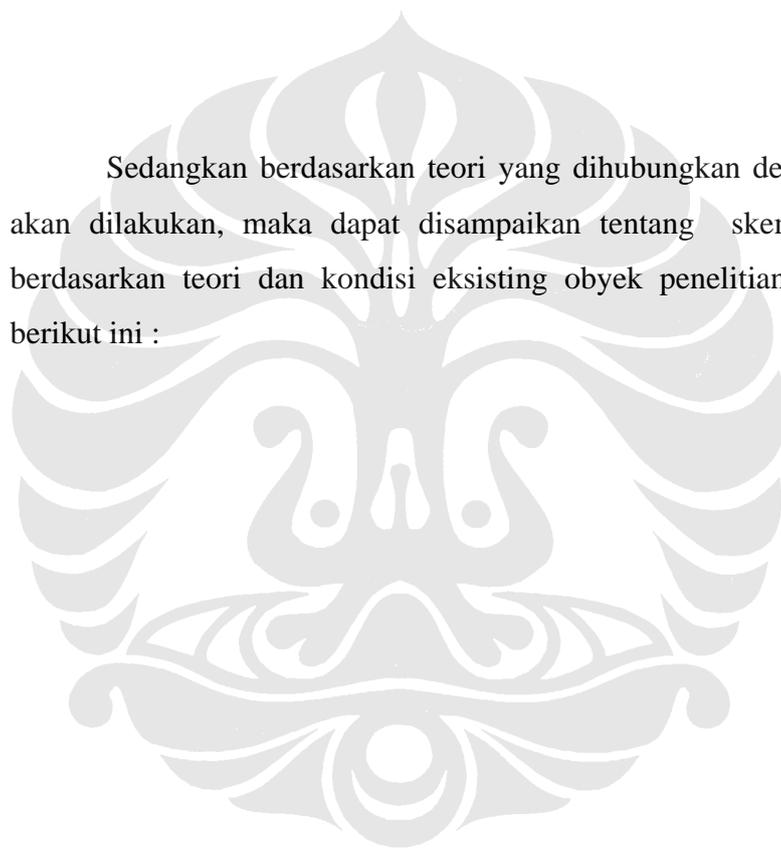
Dalam penelitian ini analisis regresi yang digunakan adalah regresi berganda. Hal ini sesuai dengan pendapat Sugiyono (2007, p. 273) bahwa analisis regresi berganda adalah salah satu metode statistik yang digunakan untuk menguji apakah variabel tak bebas dipengaruhi oleh variabel bebas, dengan jumlah variabel bebas yang digunakan lebih dari satu variabel. Persamaan regresi berganda adalah sebagai berikut :

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_kX_k$$

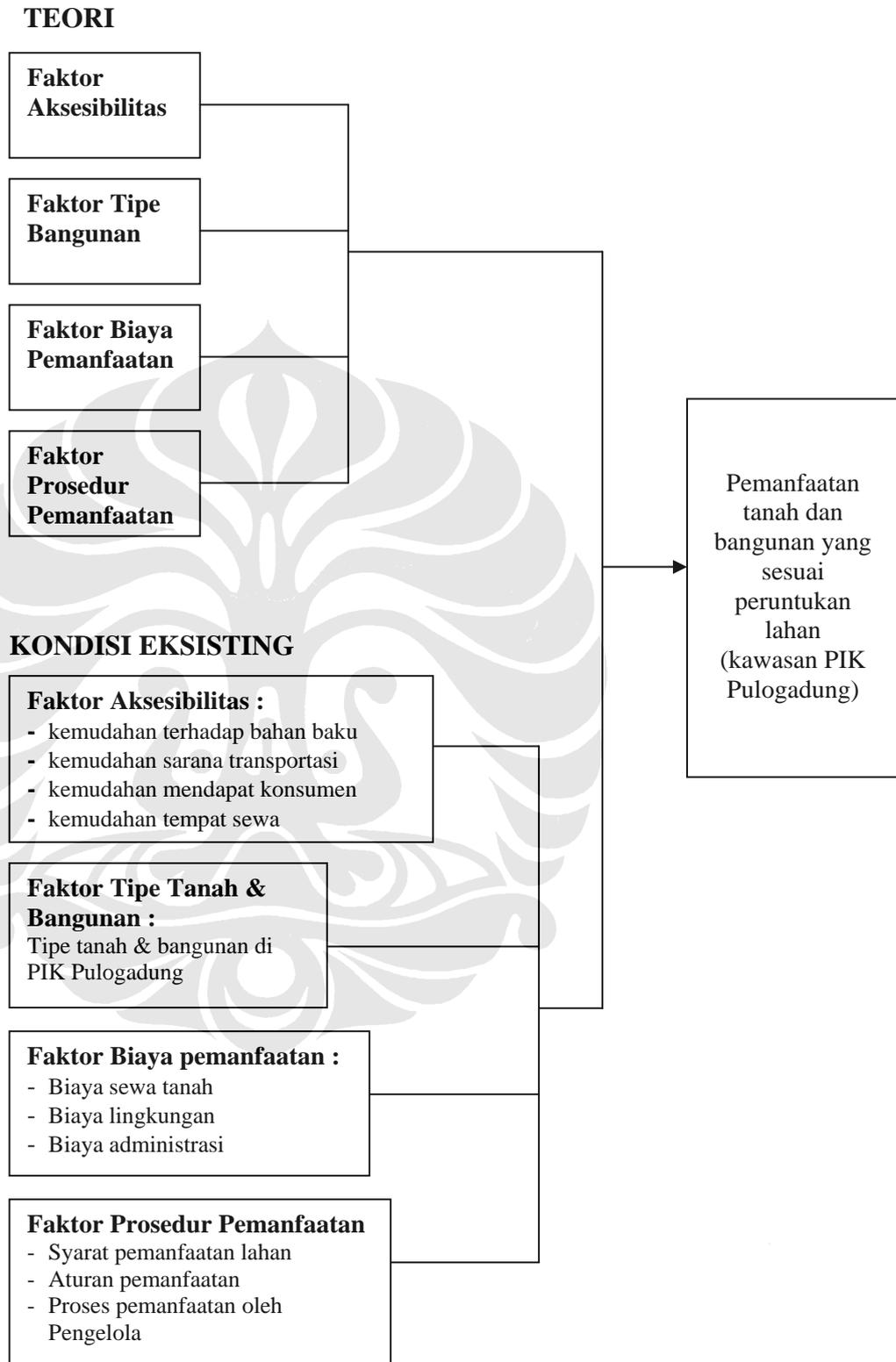
Keterangan :

Y	=	variabel dependen
X_1, X_2, \dots, X_k	=	variabel independen
b_1, b_2, \dots, b_k	=	slope yang berhubungan dengan variabel X_1 dan $X_2 \dots X_k$
a	=	nilai Y pada perpotongan garis linier dengan Y

Sedangkan berdasarkan teori yang dihubungkan dengan penelitian yang akan dilakukan, maka dapat disampaikan tentang skema kerangka konsep berdasarkan teori dan kondisi eksisting obyek penelitian pada gambar 4.2. berikut ini :



KERANGKA KONSEP :



Gambar 4.2. Skema kerangka konsep berdasarkan teori dan kondisi eksisting obyek penelitian

5. HASIL DAN PEMBAHASAN

5.1. Hasil Uji Statistik

Penulis melakukan pengambilan data tahap awal dengan melakukan wawancara kepada pengelola, yang dalam hal ini Badan Pengelola Lingkungan Industri dan Permukiman (BPLIP) dan wawancara kepada pengusaha yang diwakili oleh KOPIK (Koperasi Perkampungan Industri Kecil).

BPLIP merupakan pengelola aset Pemerintah DKI Jakarta berupa tanah dan bangunan di kawasan Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulogadung. Sedangkan KOPIK adalah koperasi yang membawahi semua pengusaha di kawasan PIK Pulogadung. Anggota KOPIK terdiri dari semua pengusaha PIK baik berupa industri kecil maupun non industri kecil (pedagang warung, toko). Semua penyewa tanah dan bangunan diketahui dan terdaftar di KOPIK Pulogadung. Susunan organisasinya terdiri dari semua wakil pengusaha yang ada di kawasan PIK Pulogadung.

Dalam melaksanakan penelitian, penulis menggunakan kuesioner yang disebar pada 130 responden yang merupakan penyewa tanah dan bangunan di kawasan Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulogadung. Sebelum mengedarkan kuesioner, terlebih dahulu dilakukan uji coba terhadap responden yang ada di KOPIK untuk menguji validitas dan reliabilitas instrumen penelitian (kuesioner) sebanyak 37 responden. Format kuesioner pada waktu dilakukan uji coba ada pada lampiran.

5.1.1. Hasil Uji Validitas dan Reliabilitas

Uji validitas dilakukan untuk mengukur kesahihan butir-butir pertanyaan atau indikator yang digunakan dalam mengukur variabel-variabel yang berpengaruh pada pemanfaatan tipe tanah dan bangunan di Perkampungan Industri Kecil Pulogadung. Uji ini dilakukan terhadap

instrumen penelitian berupa kuesioner sebelum didistribusikan kepada sampel sebanyak 130 responden. Uji coba instrumen untuk analisa ini dilakukan terhadap 37 responden yang merupakan anggota Koperasi PIK (KOPIK).

Untuk mengukur kesahihan atau valid tidaknya butir-butir pertanyaan tersebut metode yang digunakan adalah metode pengukuran validitas isi menggunakan korelasi Product-Moment Pearson, yaitu dengan mengkorelasikan setiap butir pertanyaan dengan mean dari kelompok pertanyaan pada variabel yang dimaksud. Hal ini dimaksudkan untuk mengetahui apakah isi dari butir pertanyaan tersebut relevan atau representatif dengan topik yang dikemukakan.

▪ Uji Validitas Variabel Aksesibilitas

Dari hasil pengolahan data menggunakan SPSS 12.0 dengan jumlah responden uji coba sebanyak 37 dan tingkat signifikansi sebesar 0.05 terlihat bahwa p-value untuk butir pertanyaan terakhir “Saya tidak mendapatkan kesulitan informasi tempat sewa yang ada di PIK” sebesar 0.094 lebih besar dari 0.05 maka butir pertanyaan tersebut tidak valid karena tidak berhubungan dengan mean faktor. Sedangkan butir-butir pertanyaan yang lain sudah valid.

Hasil uji validitas terhadap butir-butir pertanyaan dari variabel aksesibilitas ada pada tabel 5.1 berikut ini :

Tabel 5.1. Hasil Uji Validitas Instrumen Variabel Aksesibilitas

Butir - Butir Pertanyaan Faktor Aksesibilitas	Mean Faktor Aksesibilitas	
	Pearson Correlation	Sig. (2-tailed)
Menurut saya lokasi PIK mudah dijangkau melalui jalan yang tersedia	.747(**)	.000
Sarana transportasi untuk usaha saya mudah diperoleh di sekitar kawasan PIK	.803(**)	.000
Jalan yang tersedia menuju PIK memudahkan usaha saya mendapatkan konsumen	.911(**)	.000

Jalan menuju lokasi PIK menyulitkan saya mendapatkan bahan baku untuk usaha	.751(**)	.000
Saya tidak mendapatkan kesulitan informasi tempat sewa yang ada di PIK	.280	.094

** Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Sumber : Data diolah dari SPSS

▪ Uji Validitas Variabel Tipe Bangunan

Dari hasil pengolahan data menggunakan SPSS 12.0 dengan jumlah responden sebanyak 37 dan tingkat signifikansi sebesar 0.05 terlihat bahwa p-value untuk semua butir pertanyaan lebih kecil dari 0.05 maka butir – butir pertanyaan tersebut semua sudah valid.

Tabel 5.2. Hasil Uji Validitas Instrumen Variabel Tipe Bangunan

Butir-butir Pertanyaan Faktor Tipe Bangunan	Mean Faktor Tipe Bangunan	
	Pearson Correlation	Sig. (2-tailed)
Tipe bangunan yang disediakan di PIK sesuai untuk jenis usaha saya	.780(**)	.000
Tipe bangunan yang disediakan di PIK dapat membantu jenis usaha saya	.952(**)	.000
Tipe bangunan tidak sesuai untuk jenis usaha industri kecil baik luas maupun bentuk bangunan	.881(**)	.000
Tipe bangunan yang tersedia dapat dimanfaatkan untuk semua jenis industri yang ada di PIK	.775(**)	.000

** Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Sumber : Data diolah dari SPSS

▪ Uji Validitas Variabel Biaya Pemanfaatan

Dari hasil pengolahan data menggunakan SPSS 12.0 dengan jumlah responden try-out sebanyak 37 dan tingkat signifikansi sebesar 0.05 terlihat bahwa p-value untuk semua butir pertanyaan lebih kecil dari 0.05 maka butir – butir pertanyaan tersebut semua sudah valid.

Tabel 5.3. Hasil Uji Validitas Instrumen Variabel Biaya Pemanfaatan

Butir-butir Pertanyaan Faktor Biaya Pemanfaatan	Mean Faktor Biaya Pemanfaatan	
	Pearson Correlation	Sig. (2-tailed)
Biaya penggunaan tanah-bangunan di PIK tidak mahal untuk usaha saya	.906(**)	.000
Biaya-biaya yang diterapkan di PIK tidak memberatkan usaha saya di sini	.973(**)	.000
Biaya pemanfaatan tanah dan bangunan di PIK termasuk mahal untuk usaha saya	.690(**)	.000
Biaya pemanfaatan tanah dan bangunan di PIK termasuk murah karena tidak ada pungutan liar	.699(**)	.000

** Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Sumber : Data diolah dari SPSS

▪ Uji Validitas Variabel Prosedur Pemanfaatan

Dari hasil pengolahan data menggunakan SPSS 12.0 dengan jumlah responden sebanyak 37 dan tingkat signifikansi sebesar 0.05 terlihat bahwa p-value untuk semua butir pertanyaan lebih kecil dari 0.05 maka butir – butir pertanyaan tersebut semua sudah valid.

Tabel 5.4. Hasil Uji Validitas Instrumen Variabel Prosedur Pemanfaatan

Butir-butir Pertanyaan Prosedur Pemanfaatan	Mean Faktor Prosedur Pemanfaatan	
	Pearson Correlation	Sig. (2-tailed)
Penyewaan tanah-bangunan di PIK tidak memerlukan persyaratan yang sulit	.701(**)	.000
Aturan-aturan tentang sewa dan tinggal di PIK jelas dan tidak menyulitkan kegiatan usaha saya	.643(**)	.000
Proses sewa menyewa tanah-bangunan di PIK mudah dan tidak berbelit-belit	.962(**)	.000
Proses sewa tanah-bangunan di PIK membutuhkan waktu lama	.921(**)	.000

** Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Sumber : Data diolah dari SPSS

▪ Uji Validitas Variabel Pemanfaatan Tanah dan Bangunan di PIK

Dari hasil pengolahan data menggunakan SPSS 12.0 dengan jumlah responden sebanyak 37 dan tingkat signifikansi sebesar 0.05 terlihat bahwa p-value untuk pertanyaan “Pengelola membolehkan penyewa menjalankan berbagai macam usaha selain industri” tidak signifikan, lebih besar dari 0.05, maka pertanyaan ini tidak valid. Untuk pertanyaan yang lain dengan hasil p-value untuk semua butir pertanyaan lebih kecil dari 0.05 maka butir – butir pertanyaan tersebut semua valid.

Tabel 5.5. Hasil Uji Validitas Instrumen Variabel Pemanfaatan Tanah dan Bangunan di PIK

Butir-butir Pertanyaan Faktor Pemanfaatan Tanah dan Bangunan di PIK	Mean Faktor Pemanfaatan Tanah dan Bangunan di PIK	
	Pearson Correlation	Sig. (2-tailed)
Pengelola membolehkan penyewa menjalankan berbagai macam usaha selain industri	.196	.246
Seharusnya di PIK hanya dibolehkan melakukan sewa untuk usaha industri kecil saja	.408	.012
Pengelola tidak perlu memberikan sangsi/ larangan kepada penyewa yang membuka usaha lain selain industri kecil	.792(**)	.000
Pengelola harus melakukan pengawasan di PIK mengenai jenis usaha yang dijalankan	.408	.012
Secara keseluruhan pemanfaatan tanah dan bangunan di PIK sudah sesuai dengan peruntukan industri kecil	.474	.003
Kawasan ini sebaiknya tidak dikhususkan untuk industri kecil saja	.655(**)	.000

** Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Sumber : Data diolah dari SPSS

▪ Uji Reliabilitas

Analisa selanjutnya adalah mengukur reliabilitas dengan menggunakan Metode Alpha-Cronbach. Dari hasil pengolahan data menggunakan SPSS, dengan membuang butir-butir pertanyaan yang tidak valid, hasil pengukuran reliabilitas untuk semua variabel lebih besar dari 0.5, maka variabel-variabel tersebut sudah cukup reliabel.

Tabel 5.6. Hasil Uji Reliabilitas Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemanfaatan Tanah dan Bangunan di PIK Pulogadung

No.	Faktor/ Variabel	Koefisien Alpha-Cronbach
1.	Aksesibilitas	0.7458
2.	Tipe Bangunan	0.8671
3.	Biaya Pemanfaatan	0.8267
4.	Prosedur Pemanfaatan	0.8141
5.	Pemanfaatan Tipe Tanah dan Bangunan	0.5591

Sumber : Data diolah dari SPSS

Hasil uji reliabilitas yang dilakukan terhadap instrumen penelitian, setelah membuang butir-butir pernyataan yang tidak valid dari uji validitas, ternyata untuk semua variabel lebih besar dari 0,5 (Sugiyono, 2007). Maka variabel-variabel tersebut sudah cukup reliabel dan dapat digunakan sebagai alat ukur penelitian. (lihat Tabel 5.10:60).

Setelah semua instrumen pengambilan data yang berupa kuesioner dilakukan uji validitas dan reliabilitas, selanjutnya dilakukan pengambilan data dengan mendistribusikan kuesioner terhadap sampel sebanyak 130 responden.

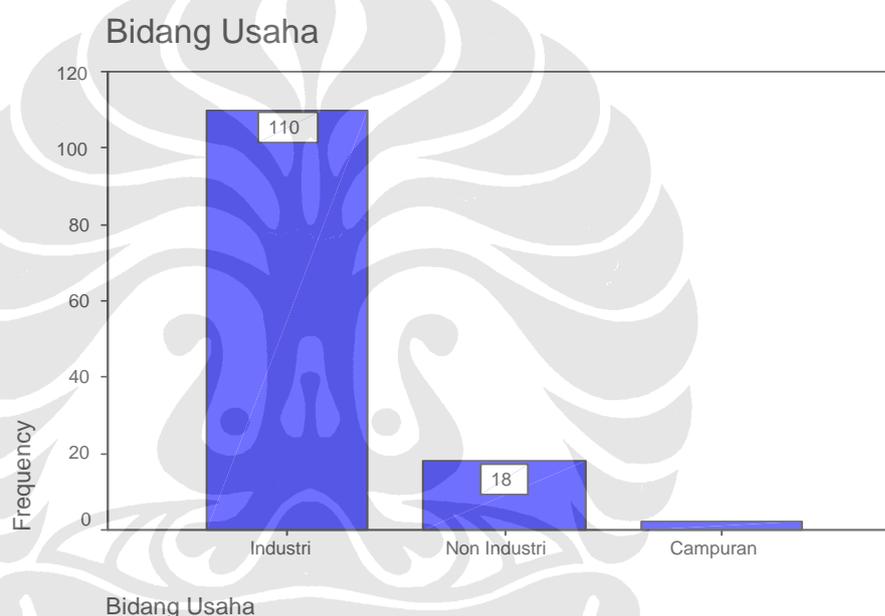
Pendistribusian kuesioner kepada responden dilakukan dengan bantuan Koperasi PIK Pulogadung (KOPIK), dan diedarkan kepada 130 responden yang telah ditentukan secara acak dari seluruh populasi penyewa sebanyak 198 pengusaha (sesuai tabel pada buku Sugiyono, 2007: 63).

5.1.2. Komposisi responden berdasarkan Bidang Usaha

Tabel 5.7. Komposisi Responden Berdasarkan Bidang Usaha

Bidang Usaha	Frequency	Percent
Industri	110	84.6
Non Industri	18	13.8
Campuran	2	1.5
Total	130	100.0

Sumber : Data diolah dari SPSS



Gambar 5.1. Komposisi Responden Berdasarkan Bidang Usaha

Berdasarkan jenis/bidang usahanya dapat diperoleh komposisi bahwa responden yang bergerak di bidang industri kecil yaitu sebanyak 84.6 persen, responden yang bergerak di bidang non industri sebanyak 13.8 persen dan sisanya bergerak di bidang industri dan membuka usaha selain industri yaitu sebanyak 1,5 persen (lihat tabel 5.7 dan Gambar 5.1: 59). Menurut data kuesioner yang diperoleh, bahwa pengusaha yang membuka usaha di PIK kebanyakan di bidang garmen. Sedangkan sisanya berupa usaha industri di bidang kulit, logam, kayu dan aneka komoditi. Usaha industri kayu atau meubel berjumlah paling sedikit pengusahanya. Para pengusaha yang

mempunyai usaha lain selain industri yang dijalankannya dan turut menuliskan dalam pengisian kuesioner adalah termasuk pengusaha garmen. Sedangkan yang non industri merupakan pengusaha yang berdagang, berupa toko dan warung makan.

5.1.3. Komposisi responden berdasarkan Tipe Tanah dan Bangunan Yang Disewa

Tabel 5.8. Persentase Tipe Tanah dan Bangunan yang Disewa

Tipe	Frequency	Percent
15x4 (SKH)	79	60.8
15x6 (SKH)	31	23.8
16x6 (Barak)	2	1.5
3x2,5 (R.Pamer)	18	13.8
Total	130	100.0

Sumber : Data diolah dari SPSS

Bila dilihat komposisi responden berdasarkan tipe tanah dan bangunan yang disewa Tipe tanah dan bangunan yang disewa oleh responden paling banyak adalah tipe 15x4 (tipe SKH), yaitu sebanyak 60.8 persen dengan 79 penyewa. Tipe 15x6 (tipe SKH) sebanyak 23.8 persen dengan 31 penyewa, tipe 16x6 (tipe Barak Kerja) sebanyak 1.5 dengan 2 penyewa persen dan sisanya tipe 3x2.5 (Ruang Pamer) sebanyak 13.8 persen. (tabel 5.8: 60).

Responden yang bergerak di bidang industri kecil mayoritas menyewa tipe 15 x 4 yaitu sebanyak 71,8 persen, 26.4 persen menyewa tipe 15 x 6 dan sisanya 1,8 persen menyewa 16 x 6. Sedangkan yang bergerak di bidang non industri 100 persen menyewa tipe 3 x 2,5, yang bergerak di bidang campuran 100 persen menyewa tipe 15x6 (tabel 5.9: 61).

Tabel 5.9. Komposisi Responden Berdasarkan Bidang Usaha dan Tipe Tanah dan Bangunan Yang Disewa

		Tipe				Total
		15x4	15x6	16x6	3x2,5	
Bidang Usaha	Industri	79 71.8%	29 26.4%	2 1.8%		110 100.0%
	Non Industri				18 100.0%	18 100.0%
	Campuran		2 100.0%			2 100.0%
Total		79 60.8%	31 23.8%	2 1.5%	18 13.8%	130 100.0%

Sumber : Data diolah dari SPSS

Tipe 15 x 4 adalah tipe 60 dengan luas tanah 60 m² dan luas bangunan 36 m² atau 42 m². Tipe 15 x 4 ini merupakan tipe Sarana Kerja Hunian (SKH) yang mempunyai 2 lantai. Lantai 1 untuk kegiatan industri kecil, sedangkan lantai 2 untuk tempat tinggal penghuninya. Sebagian besar industri kecil menyewa tipe SKH ini.

Tipe 15 x 6 adalah tipe 90 dengan luas tanah 90 m² dan luas bangunannya 48 m². Tipe 15 x 4 ini juga merupakan tipe SKH yang terdiri dari dua lantai. Yang membedakannya dengan tipe pertama adalah luas tanah dan bangunannya.

Tipe selanjutnya adalah tipe 16 x 6 yang merupakan tipe Barak Kerja dengan luas tanah 96 m² dan luas bangunannya 78 m². Tipe Barak Kerja ini hanya terdiri dari 1 lantai, sehingga tidak difungsikan untuk tempat tinggal dan tidak ada ruang terpisah untuk tempat tinggal seperti halnya pada tipe SKH. Dari data yang diperoleh, sebagian besar industri yang menggunakan tipe ini adalah industri logam, kayu dan sebagian industri aneka komoditi. Selain itu, para pengusahanya juga menyewa tipe SKH dan para pekerjanya tinggal di rumah susun sewa atau yang disebut Pondok Boro. Banyaknya unit tipe Barak Kerja yang kosong sebanyak 68 unit diduga karena jumlah industri yang membutuhkannya sedikit.

Sedangkan tipe 3x2,5 adalah bangunan dengan ukuran panjang dan lebarnya 3 kali 2,5 meter. Tipe ini disebut Ruang Pamer dan merupakan bangunan yang sebenarnya difungsikan untuk memamerkan hasil-hasil produksi dari para pengusaha industri kecil yang ada di PIK. Semua pengusaha yang masuk kelompok bukan non industri menyewa tipe Ruang Pamer ini. Dalam kenyataannya, Ruang Pamer disewa untuk kegiatan non industri berupa toko-toko dan warung makan. Data kuesioner dari semua responden sejumlah 18 orang yang merupakan non industri kecil seluruhnya memanfaatkan dengan menyewa bangunan tipe ini. Jumlah ruang pamer ada 52 unit yang tersewa sebanyak 28 unit, sisanya sebanyak 24 unit kosong.

5.1.4. Komposisi responden berdasarkan Lama Menyewa

Tabel 5.10. Komposisi Responden Berdasarkan Lama Menyewa

Lama Menyewa	Frequency	Percent
1-3 tahun	6	4.6
> 3 tahun	124	95.4
Total	130	100.0

Sumber : Data diolah dari SPSS

Sebagian besar responden 95.4 persen sudah menyewa tanah dan bangunan di PIK lebih dari 3 tahun, hanya 4.6 persen saja yang menyewa antara 1 sampai 3 tahun. Dari kondisi ini diharapkan responden dapat memahami kondisi lapangan sehingga dalam pengisian kuesioner dapat sesuai dengan yang diharapkan.

Dari hasil jawaban pertanyaan kuesioner 100 persen responden tetap berkeinginan untuk menyewa tanah dan bangunan di PIK kembali jika masa sewa yang sekarang sudah habis. Kondisi ini menggambarkan bahwa para

pemanfaat tanah dan bangunan di kawasan PIK betah untuk tinggal dan memperoleh manfaat dari sewa tanah dan bangunan yang mereka lakukan, terlepas dari kegiatan usaha yang mereka jalankan, apakah berupa industri kecil, non industri kecil atau usaha-usaha lain yang menopang kegiatan industri kecil mereka.

5.1.5. Dekriptif Pertanyaan pada semua Variabel

Tabel 5.11. Deskriptif Variabel

Kuesioner	N	Min	Max	Mean	Std. Dev.
Pernyataan Variabel Aksesibilitas	Skor				
Menurut saya lokasi PIK mudah dijangkau melalui jalan yang tersedia	130	1	4	2.35	.249
Sarana transportasi untuk usaha saya mudah diperoleh di sekitar kawasan PIK	130	2	3	2.79	.407
Jalan yang tersedia menuju PIK memudahkan usaha saya mendapatkan konsumen	130	2	4	2.12	.124
Jalan menuju lokasi PIK menyulitkan saya mendapatkan bahan baku untuk usaha	130	2	4	2.35	.403
Pernyataan Variabel Tipe Bangunan					
Tipe bangunan yang disediakan di PIK sesuai untuk jenis usaha saya	130	2	4	2.33	.284
Tipe bangunan yang disediakan di PIK dapat membantu jenis usaha saya	130	2	4	2.92	.320
Tipe bangunan tidak sesuai untuk jenis usaha industri kecil baik luas maupun bentuk bangunan	130	2	4	2.84	.330
Tipe bangunan yang tersedia dapat dimanfaatkan untuk semua jenis industri yang ada di PIK	130	2	4	2.98	.232
Pernyataan Variabel Biaya Pemanfaatan					
Biaya penggunaan tanah-bangunan di PIK tidak mahal untuk usaha saya	130	2	4	3.00	.278
Biaya-biaya yang diterapkan di PIK tidak memberatkan usaha saya di sini	130	2	4	2.97	.247
Biaya pemanfaatan tanah dan bangunan di PIK termasuk mahal untuk usaha saya	130	2	3	2.23	.356
Biaya pemanfaatan tanah dan bangunan di PIK termasuk murah karena tidak ada pungutan liar	130	2	4	3.02	.175

Pernyataan Variabel Prosedur Pemanfaatan					
Penyewaan tanah-bangunan di PIK tidak memerlukan persyaratan yang sulit	130	2	4	3.03	.213
Aturan-aturan tentang sewa dan tinggal di PIK jelas dan tidak menyulitkan kegiatan usaha saya	130	2	4	3.00	.125
Proses sewa menyewa tanah-bangunan di PIK mudah dan tidak berbelit-belit	130	2	4	2.85	.415
Proses sewa tanah-bangunan di PIK membutuhkan waktu lama	130	1	4	2.23	.227
Pernyataan Variabel Pemanfaatan Tanah & Bangunan					
Seharusnya di PIK hanya dibolehkan melakukan sewa untuk usaha industri kecil saja	130	1	3	2.68	.483
Pengelola Tidak perlu memberikan sanksi/ larangan kepada penyewa yang membuka usaha lain selain industri kecil	130	1	4	2.23	.259
Pengelola harus melakukan pengawasan di PIK mengenai jenis usaha yang dijalankan	130	1	3	2.95	.245
Secara keseluruhan pemanfaatan tanah dan bangunan di PIK sudah sesuai dengan peruntukan industri kecil	130	2	3	2.89	.311
Kawasan ini sebaiknya tidak dikhususkan untuk industri kecil saja	130	1	4	2.72	.358

Sumber : Data diolah dari SPSS

Tabel di atas merupakan deskripsi atau gambaran jawaban responden dari pernyataan-pernyataan yang diajukan. Nilai yang ditampilkan adalah nilai Minimum, Maksimum, Mean (Rata-rata) dan Standar Deviasi. Nilai mean yang paling besar adalah pernyataan “Penyewaan tanah dan Bangunan di PIK tidak memerlukan persyaratan yang sulit” dengan mean sebesar 3.03. Sedangkan nilai mean yang paling kecil yaitu pernyataan “Jalan yang tersedia menuju PIK memudahkan usaha saya mendapatkan konsumen” dengan nilai mean 2.12.

Nilai minimum merupakan skor terkecil jawaban pernyataan pada kuesioner yang diberikan responden. Nilai maksimum merupakan skor tertinggi jawaban pernyataan pada kuesioner yang diberikan responden. Nilai mean, adalah jawaban rata-rata skor dari 130 responden yang menjawab kuesioner. Sedangkan Standar Deviasi merupakan besar kecilnya variasi jawaban responden atas pernyataan dalam kuesioner yang diberikan.

5.1.6. Hasil Uji Regresi

Tabel 5.12. Hasil Uji Regresi Ganda Terhadap Pemanfaatan Tanah dan Bangunan

Model	Variable	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	1.322	.170		7.765	.000
	Aksesibilitas	.427	.033	.706	12.772	.000
	Tipe Bangunan	.144	.035	.232	4.142	.000
	Biaya Pemanfaatan	.018	.042	.023	.434	.665
	Prosedur Pemanfaatan	-.041	.034	-.065	-1.200	.232

a. Dependent Variable: Pemanfaatan Tanah dan Bangunan di PIK

b. R-Square = 0.677, F = 65.383, SigF = 0.000

Sumber : Data diolah dari SPSS

Tabel di atas merupakan hasil dari Regresi berganda dengan variable bebas yaitu Aksesibilitas, Tipe bangunan, Biaya Pemanfaatan, Prosedur Pemanfaatan dan variable terikat yaitu Pemanfaatan Tanah dan Bangunan.

a. Koefisien Determinasi (R-Square)

Nilai R-Square atau koefisien determinasi sebesar 0.677 artinya variable Pemanfaatan Tanah dan Bangunan dapat diterangkan oleh variabel-variabel bebas secara bersama sebesar 67,7 persen.

b. Melihat Pengaruh Variabel Bebas Secara Bersama-sama (Uji F)

Uji F ini digunakan untuk melihat pengaruh variabel bebas secara bersama – sama terhadap variabel tak bebas.

Dari hasil uji F ini nilai sig. sebesar 0,000 lebih kecil dari 0.05, berarti terdapat pengaruh variabel bebas secara bersama-sama terhadap variabel pemanfaatan tanah dan bangunan. Dengan demikian keempat variabel bebas

yaitu variabel aksesibilitas, variabel tipe bangunan, variabel biaya pemanfaatan dan variabel prosedur pemanfaatan secara bersama-sama berpengaruh terhadap variabel pemanfaatan tanah dan bangunan di PIK Pulogadung.

c. Melihat Pengaruh Variabel Bebas Secara Individual (Uji t)

Jika uji F digunakan untuk melihat pengaruh variabel independen secara bersama – sama, maka uji t digunakan untuk melihat pengaruh variabel bebas secara individual terhadap variabel pemanfaatan tanah dan bangunan.

Bila dilihat nilai sig. yang lebih kecil dari 0.05, maka variabel – variabel yang berpengaruh signifikan terhadap Pemanfaatan Tanah dan Bangunan adalah 2 variabel yaitu variabel Aksesibilitas dan variabel Tipe Bangunan, sedangkan variabel yang lain tidak berpengaruh terhadap Pemanfaatan Tanah dan Bangunan karena nilai sig.-nya lebih besar dari 0.05.

Kemudian setelah variabel yang tidak berpengaruh (variabel biaya pemanfaatan dan variabel prosedur pemanfaatan) dibuang, maka hasil analisis regresinya adalah sebagai berikut:

Tabel 5.13. Hasil Uji Regresi Terhadap Pemanfaatan Tanah dan Bangunan Setelah Variabel yang tidak Berpengaruh Dibuang

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	1.272	.109		11.713	.000
	Aksesibilitas	.429	.033	.708	12.846	.000
	Tipe Bangunan	.137	.034	.221	4.013	.000

a. Dependent Variable: Pemanfaatan Tanah dan Bangunan di PIK

b. R-Square = 0.673, F = 130.621, SigF = 0.000

Sumber : Data diolah dari SPSS

Persamaan regresi yang didapat dari tabel 5.13 di atas adalah sebagai berikut:

$$Y = a + b_1 X_1 + b_2 X_2, \text{ maka}$$

$$\text{Pemanfaatan} = 1.272 + 0.429 \text{ Aksesibilitas} + 0.137 \text{ Tipe Bangunan}$$

Interpretasinya adalah bila nilai aksesibilitas bertambah sebesar 1 satuan dan nilai tipe bangunan tetap, maka nilai pemanfaatan bertambah sebesar 0,429. Begitu pula bila nilai tipe bangunan bertambah sebesar 1 satuan dan nilai aksesibilitas tetap, maka nilai pemanfaatan bertambah sebesar 0,137.

Karena angka pengali variabel aksesibilitas sebesar 0,429 lebih besar daripada angka pengali variabel tipe bangunan sebesar 0,137, maka variabel aksesibilitas perlu mendapat perhatian lebih besar daripada variabel tipe bangunan.

5.2. Pembahasan

5.2.1. Berdasarkan Uji Statistik

Setelah dilakukan uji statistik dari 4 variabel bebas (X) yaitu aksesibilitas, tipe bangunan, biaya pemanfaatan dan prosedur pemanfaatan dengan variabel terikat (Y) maka diperoleh hasil bahwa hanya 2 variabel bebas yang berpengaruh terhadap variabel pemanfaatan tanah dan bangunan. Variabel itu adalah variabel aksesibilitas dan variabel tipe bangunan (tabel 5.12 hal.65).

Dua variabel yang tidak berpengaruh selanjutnya dibuang dan dilakukan regresi kembali. Hasil yang diperoleh menunjukkan koefisien determinan (R-square) sebesar 0,673 (tabel 5.13 halaman 66). Arti dari angka ini adalah bahwa variabel pemanfaatan tanah dan bangunan di PIK hanya dapat diterangkan oleh variabel bebas secara bersama-sama (variabel aksesibilitas dan variabel tipe bangunan) sebesar 67,3 %. Sedangkan sisanya masih ada variabel lain yang belum dimasukkan sebagai variabel bebas dalam uji ini. Dengan kata lain masih ada faktor lain yang dapat

mempengaruhi pemanfaatan tanah dan bangunan di PIK tetapi belum dimasukkan dalam uji statistik penelitian ini.

Dari persamaan regresi dan interpretasi pada halaman 67 menggambarkan bahwa variabel aksesibilitas mempunyai angka pengali lebih besar (0,429) daripada variabel tipe bangunan (0,137). Oleh karena itu variabel aksesibilitas harus lebih diperhatikan karena mempengaruhi kenaikan nilai variabel pemanfaatan tanah dan bangunan yang lebih besar dibandingkan dengan variabel tipe bangunan yang angka pengalinya lebih kecil.

5.2.2. Berdasarkan Uji Statistik, Wawancara, Teori dan Temuan Lapangan

▪ Aksesibilitas

Aksesibilitas merupakan faktor yang penting dalam pemanfaatan suatu lahan baik lahan yang digunakan untuk keperluan hunian/tempat tinggal, perniagaan/perdagangan seperti pasar-pasar dan pertokoan maupun untuk keperluan industri.

Seperti telah diungkapkan oleh Morril (1974 : 4), bahwa pemanfaatan lahan suatu lokasi dipengaruhi oleh faktor-faktor berupa aksesibilitas lokasi, ukuran lahan dan bentuk lahannya sebagaimana dikemukakan juga oleh Maisel (1990 : 486) dan Lusht (1997 : 27-32), bahwa aksesibilitas merupakan faktor paling penting yang mempengaruhi pemanfaatan lahan suatu wilayah. Maka bila dikaitkan dengan lokasi kawasan PIK Pulogadung yang menurut letaknya strategis, seharusnya PIK memiliki aksesibilitas yang baik yang ditandai dengan pemanfaatan lahan berupa tanah dan bangunan yang optimal (sesuai peruntukannya sebagai industri kecil).

Pada kenyataannya pemanfaatan tanah dan bangunan di kawasan PIK Pulogadung tidak optimal (lihat bab 1 : 3-4 dan bab 2 : 14). Jalan Penggilingan Raya yang merupakan jalan masuk kompleks PIK, arus lalu lintasnya termasuk macet ditambah dengan kondisi jalan ke Bekasi Raya ke arah tol yang juga mengalami kemacetan, sehingga dapat dikatakan bahwa

sebenarnya jalan menuju dan keluar dari PIK mempunyai aksesibilitas yang buruk (lihat gb. 2.1: 13).

Kondisi tersebut didukung pula dengan hasil wawancara dengan pihak pengelola PIK yaitu BPLIP (Badan Pengelola Industri dan Pemukiman) maupun dengan pihak pengusaha yang diwakili koperasi pengusaha (KOPIK), bahwa mereka mengeluhkan tentang jalan menuju dan keluar kawasan PIK yang macet dan pintu masuk PIK yang hanya satu pintu. Menurut mereka seharusnya kawasan PIK ada pintu lagi di arah barat yang dapat menuju ke Jl. Rajiman Wijoyodiningrat sebagai jalan alternatif untuk menghindari kemacetan (lihat gb. 2.1: 13).

Jalan I Gusti Ngurah Rai (Klender) merupakan jalan utama yang menuju ke pusat kota Jakarta. Sedangkan jalan Bekasi Raya adalah jalan utama dengan arah barat menuju pusat kota Jakarta dan pelabuhan, dan arah timur menuju ke Jawa Barat. Adanya akses tol lingkaran luar timur sebenarnya untuk melengkapi kemudahan jalan ke pelabuhan Tanjung Priok dan ke Jawa Barat, namun untuk masuk ke jalan tol ini harus melalui jalan Bekasi Raya yang sangat macet.

Hasil uji statistik menunjukkan faktor aksesibilitas mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap pemanfaatan lahan di PIK (tabel 5.12 : 65), berarti sesuai dengan teori yang diungkapkan Morrill, Maisel dan Lusht, bahwa aksesibilitas lokasi mempengaruhi pemanfaatan lahannya. Aksesibilitas yang buruk suatu lokasi mempengaruhi pemanfaatan lahan yang tidak optimal.

Bila dikaitkan dengan latar belakang kawasan PIK Pulogadung tentang banyaknya unit sewa yang kosong (lihat bab 1:3-4 dan bab 2: 14), dapat dijelaskan bahwa aksesibilitas yang buruk menyebabkan pemanfaatan tanah dan bangunan di kawasan itu menjadi tidak optimal. Pemanfaatan yang tidak optimal artinya adalah belum dimanfaatkannya tanah dan bangunan untuk sebagian besar kegiatan industri kecil. Kondisi ini dapat berupa banyaknya unit sewa kosong yang tidak ada penyewanya, unit sewa yang ada penyewanya tetapi kosong, dan unit sewa yang dipakai tetapi tidak untuk kegiatan industri kecil.

Tujuan utama perilaku manusia dalam memanfaatkan ruang adalah untuk mengorganisir ruang secara efisien, beraktivitas dan menggunakan lahan dengan cara terbaik serta memaksimalkan kegunaan lahan dengan usaha minimum. Pendapat Morrill (1974) ini dapat diartikan bahwa manusia apakah perorangan atau kelompok akan melakukan usaha-usaha memanfaatkan suatu lahan dengan disesuaikan kondisi yang dapat menguntungkan.

Teori Morrill tersebut bila diterapkan di kawasan PIK, terlihat bahwa banyaknya aktivitas para pengusaha yang beralih ke kegiatan yang bukan industri untuk menopang kelangsungan hidupnya (lihat bab 1. tentang permasalahan:3-4) maupun banyaknya kegiatan lain yang non industri (warung, toko) yang menempati ruang pameran (tabel 5.8:60 dan tabel 5.9, hal 61) menunjukkan bahwa mereka melakukan usaha-usaha pemanfaatan lahan yang disesuaikan dengan kondisinya sehingga menguntungkan mereka.

Aksesibilitas jalan yang buruk dan tidak mendukung dijalankannya aktivitas industri dengan baik, menyebabkan para pengusaha melakukan pemanfaatan tanah dan bangunan yang bukan untuk aktivitas industri. Usaha industri kecil di PIK Pulogadung akhirnya banyak yang tidak berkembang (lihat bab 1 latar belakang permasalahan: 4-5). Aksesibilitas yang buruk menyebabkan pula banyaknya bangunan yang kosong di kawasan PIK Pulogadung.

Untuk melengkapi faktor aksesibilitas, ketersediaan sarana transportasi merupakan aspek yang penting seperti diungkapkan oleh Nourse (1990 : 271). Kendaraan transportasi yang tidak tersedia dengan baik akan mempengaruhi aksesibilitasnya.

Dilihat dari segi jumlah dan jenisnya, kendaraan transportasi yang melalui jalan Penggilingan Raya tempat kawasan PIK berada sudah memadai. Hal ini sesuai dengan hasil wawancara yang dilakukan dengan pihak pengelola PIK (BPLIP) maupun dengan pihak pengusaha yang diwakili koperasi pengusaha (KOPIK), bahwa menurut mereka kendaraan transportasi untuk menuju dan keluar kawasan PIK banyak dan mudah

diperoleh. Namun karena kondisi jalan yang macet, maka juga akan mempengaruhi jumlah kunjungan konsumen ke PIK.

Bila dilihat dari tabel 5.11 halaman 63, tentang deskriptif pernyataan dari kuesioner, pada kalimat "Sarana transportasi untuk usaha saya mudah diperoleh di sekitar kawasan PIK" mempunyai nilai mean sebesar 2,79. Nilai ini berarti terletak pada daerah setuju tentang ketersediaan sarana transportasi yang memadai. Akan tetapi bila dibandingkan dengan 3 pernyataan lain, semuanya mempunyai nilai mean yang terletak pada daerah tidak setuju. Pernyataan tersebut adalah :

- "Menurut saya lokasi PIK mudah dijangkau melalui jalan yang tersedia", dengan nilai mean 2,35
- "Jalan yang tersedia menuju PIK memudahkan usaha saya mendapatkan konsumen", dengan nilai mean 2,12
- "Jalan menuju lokasi PIK menyulitkan saya mendapatkan bahan baku untuk usaha", dengan nilai mean 2,35.

Dari deskriptif tersebut dapat diartikan bahwa meskipun ketersediaan sarana transportasi banyak dan mudah diperoleh, tetapi akses jalan menuju kawasan PIK tetap buruk sehingga tidak mendukung kemudahan untuk mendapatkan konsumen dan bahan baku yang merupakan aspek penting untuk berjalannya kegiatan industri kecil di PIK Pulogadung.

Bila dikaitkan lagi dengan teori Nourse (1990) tentang dukungan sarana transportasi terhadap baik buruknya faktor aksesibilitas lokasi, maka teori Nourse ini tidak sepenuhnya benar. Dengan kata lain dukungan sarana transportasi yang dikemukakan Nourse tidak selalu mendukung peningkatan aksesibilitas lokasi. Buktinya, ketersediaan sarana transportasi yang mencukupi tidak mendukung aksesibilitas yang lebih baik lokasi kawasan PIK Pulogadung.

Setelah dilakukan pembahasan tentang aksesibilitas baik secara uji statistik dan hasil wawancara, ternyata satu sama lain saling berkaitan dan sesuai dengan teori yang dipakai. Aksesibilitas yang buruk tidak mendukung dijalankannya aktivitas industri kecil dengan semestinya. Kondisi ini

mempengaruhi para pengguna dalam pemanfaatan tanah dan bangunan yang tidak optimal di kawasan PIK Pulogadung.

Aksesibilitas di kawasan sekitar PIK Pulogadung termasuk buruk. Bila ditelaah lebih lanjut, sebenarnya aspek aksesibilitas hanya mempengaruhi kawasan properti PIK Pulogadung dalam hal tertentu. Aksesibilitas hanya mempengaruhi tingkat konsumen yang berkunjung ke kawasan PIK Pulogadung.

Bila ditinjau dari tujuan pembentukan kawasan PIK Pulogadung sebagai tujuan wisata belanja, maka tentunya tingkat kunjungan yang rendah dari konsumen akan mempengaruhi laku tidaknya barang yang dijual di kawasan PIK. Kondisi ini sebenarnya tidak mempengaruhi aktivitas industri kecil bila tujuan pasarnya ke luar daerah Jakarta.

Industri-industri kecil yang ada di PIK Pulogadung tidak semuanya berorientasi pasar lokal di Jakarta. Temuan di lapangan menggambarkan bahwa sebagian besar industri kecil yang ada di PIK Pulogadung tidak berorientasi pasar lokal Jakarta. Industri kecil itu adalah industri logam, industri kayu, industri aneka komoditi serta sebagian industri garmen dan kulit. Sebagian besar dari mereka mendistribusikan produk ke luar Jakarta dan sebagian merupakan sub kontrak dari perusahaan yang lebih besar. Hanya sebagian saja dari industri garmen dan kulit yang berorientasi pasar lokal Jakarta.

Sebagian dari para pengusaha industri kecil penghuni kawasan PIK Pulogadung juga telah mempunyai jaringan usaha yang ada di luar PIK. Tanah dan bangunan yang mereka tempati (sewa) di PIK Pulogadung hanya sebagai bagian kecil dari kegiatan industri kecil mereka yang telah berkembang.

Perbaikan terhadap faktor aksesibilitas jalan menuju dan keluar kawasan PIK Pulogadung tentunya tidak akan mempengaruhi aktivitas industri kecil secara signifikan bila tujuan sebagian besar produk mereka berorientasi ke luar Jakarta. Maju tidaknya suatu usaha industri kecil tidak dipengaruhi oleh akses jalan menuju dan keluar kawasan PIK. Oleh karena itu sebenarnya pemanfaatan tanah dan bangunan yang dilakukan para

pengguna (pengusaha industri kecil) di PIK juga tidak akan dipengaruhi oleh baik buruknya aksesibilitas jalan, karena aktivitas industri kecil mereka tidak dipengaruhi oleh keadaan ini.

Aksesibilitas jalan menuju dan keluar PIK Pulogadung tidak mempengaruhi aktivitas industri kecil secara keseluruhan. Hanya industri kecil dengan orientasi produk pasar lokal yang dipengaruhi akses jalan buruk karena kesulitan mendapatkan konsumen. Tidak lakunya produk menyebabkan aktivitas industri kecil mereka menurun dan mempengaruhi pemanfaatan bangunan yang telah disewa.

Sedangkan untuk industri kecil yang orientasi produknya bukan pasar lokal, pemanfaatan bangunan yang tidak optimal karena mereka telah memiliki usaha di luar kawasan PIK Pulogadung. Bangunan yang mereka sewa di PIK hanya sebagai bagian kecil dari kegiatan industri kecil mereka yang telah maju.

▪ Tipe Bangunan

Bila diamati ternyata dari tipe tanah dan bangunan yang disewa sebagian besar adalah yang merupakan tipe SKH (sarana kerja dan hunian) dengan dua lantai yang dapat dipakai sebagai tempat tinggal (tabel 5.8: 60 dan tabel 5.9: 61).

Semua tipe SKH di kawasan PIK Pulogadung telah disewa oleh para pengusaha (lihat bab 2: 14). Dilihat dari komposisinya, pengusaha industri kecil ternyata masih dominan sebagai penyewa tanah dan bangunan di kawasan PIK (lihat tabel 5.7 dan gambar 5.1: 59). Dengan demikian para pengusaha industri kecil ini pula yang dominan memanfaatkan tipe SKH di PIK, karena untuk pengusaha non industri (warung, toko) hanya menyewa tipe ruang pameran (tabel 5.9: 61).

Semua penyewa tipe SKH ini terdaftar sebagai pengusaha industri kecil. Menurut Lintang (2007, p.6) dan Indriasari (2006, p.7), para pengusaha industri kecil ini banyak yang beralih kegiatan ke usaha-usaha lain untuk menopang kelangsungan hidup mereka. Tanah dan bangunan

yang disewa dimanfaatkan untuk kegiatan yang sebenarnya bukan merupakan aktivitas industri sehingga PIK Pulogadung menjelma menjadi kampung yang tidak produktif dan maksimal sebagai tempat tinggal (lihat bab 1:3-4).

Kondisi tersebut bila dihubungkan dengan tulisan Morril (1974) bahwa manusia akan memaksimalkan kegunaan lahan dengan usaha minimum dan memanfaatkan lahan sesuai kondisinya, ternyata terbukti. Para pengusaha industri kecil yang masih dominan menghuni kawasan PIK Pulogadung benar-benar memanfaatkan peluang ini dengan menyewa tipe bangunan yang disesuaikan dengan kebutuhan mereka.

Selain Morril (1974 : 5) yang menyebutkan tentang ukuran dan bentuk (*size and shape*) lahan akan mempengaruhi pemanfaatannya, Maisel (1990 : 486) juga mengungkapkan bahwa tipe tanah dan bangunan akan mempengaruhi minat pemanfaatan penyewa dalam suatu kawasan properti. Dengan demikian dapat dijelaskan dari kedua teori ini bahwa para penyewa unit properti akan lebih tertarik menyewa tipe bangunan tertentu dengan meninggalkan tipe bangunan yang tidak dapat memenuhi kebutuhan aktivitas mereka. Hal yang serupa diungkapkan oleh Lusht (1997 : 27-32), bahwa pemilihan dan pemanfaatan ukuran tanah dan bangunan tertentu tergantung dari aktivitas yang akan dijalankan.

Teori Lusht ini terbukti dengan kenyataan di kawasan PIK bahwa para pengusaha non industri (warung, toko) karena kegiatannya hanya jual beli, maka hanya menyewa tipe ruang pameran yang berukuran 3 x 2,5 m² (lihat tabel 5.9: 61). Kenyataan lain yang mendukung adalah kekosongan tipe ruang pameran sebanyak 24 unit dari 52 unit yang tersedia, serta tipe barak kerja sebanyak 68 unit dari 130 unit yang tersedia. Tipe ruang pameran banyak yang kosong karena tidak sesuai dengan kebutuhan para pengusaha industri kecil. Begitu pula tipe barak kerja yang dipakai untuk pengusaha industri kecil tertentu saja seperti dijelaskan pada halaman 61.

Hasil uji statistik yang dilakukan ternyata mendukung teori yang dikatakan Morril, Maisel dan Lusht bahwa tipe bangunan mempengaruhi pemanfaatannya oleh para pengguna di kawasan PIK (lihat hasil uji regresi

tabel 5.12:65). Tipe-tipe bangunan tertentu dimanfaatkan untuk kegiatan usaha yang dijalankan. Tipe SKH hanya disewa oleh pengusaha industri kecil dan tipe ruang pameran untuk non industri (warung, toko) seperti terlihat pada tabel 5.9 halaman 61.

Deskriptif kuesioner yang ditunjukkan pada tabel 5.11 halaman 63, menunjukkan bahwa pernyataan tipe bangunan yang disediakan di PIK dapat membantu dan dimanfaatkan untuk jenis usaha yang dijalankan, rata-rata responden menjawab dalam kategori “setuju” (dilihat dari nilai mean-nya). Akan tetapi bila dilihat dari pernyataan tentang kesesuaian dengan jenis usaha, rata-rata responden tidak setuju dengan pernyataan ini. Dapat diartikan bahwa untuk tipe bangunan tertentu yang disediakan, ternyata kurang sesuai dengan industri kecil yang dijalankan, terutama untuk industri logam, kayu dan beberapa aneka industri. Beberapa industri ini tidak hanya menyewa bangunan tipe SKH yang sebenarnya sudah berfungsi sebagai aktivitas industri dan tempat tinggal, tetapi mereka juga menyewa tipe barak kerja untuk aktivitasnya (lihat uraian hal. 61 paragraf terakhir).

PIK Pulogadung dengan tipe SKH (sarana kerja dan hunian) yang dominan dalam kawasan tersebut merupakan tipe bangunan yang diminati oleh semua pengusaha industri kecil yang merupakan penyewa. Hal ini dapat dijelaskan dari hasil wawancara baik dari pihak pengelola (BPLIP) maupun dari pihak pengusaha yang diwakili koperasi (KOPIK) yang menjelaskan bahwa para penyewa di PIK lebih suka dengan tipe SKH karena dapat untuk tempat tinggal. Tipe SKH ini di kawasan PIK selalu terisi dengan penyewa (lihat bab 2, hal 14 tentang tipe SKH).

Data yang menunjukkan komposisi tipe bangunan yang disewa sebagian besar adalah tipe SKH ini juga terlihat dari tabel 5.8 halaman 60 dan tabel 5.9 halaman 61. Sedangkan tipe lain seperti tipe barak kerja hanya diminati oleh industri kecil tertentu yang membutuhkan tempat aktivitas yang lebih luas seperti dijelaskan di halaman 61.

Tipe lain dari bangunan di PIK yang fungsinya hanya untuk tempat tinggal adalah tipe pondok boro (lihat hal. 15). Pondok boro ini merupakan bangunan yang terdiri dari 112 kamar dengan masing-masing ukurannya

sebesar 2x2,5 m². Semua unit tipe bangunan ini selalu terisi penuh oleh penyewa.

Dari gambaran di atas bahwa tipe-tipe bangunan seperti tipe SKH dan tipe pondok boro yang selalu terisi penuh oleh penyewa, maka dapat dijelaskan bahwa sebagian besar pengusaha industri kecil lebih berminat dengan tipe bangunan yang dapat dimanfaatkan sebagai tempat tinggal.

Tipe-tipe bangunan yang ada di kawasan PIK tidak semuanya sesuai dengan kebutuhan aktivitas industri kecil. Ketidaksesuaian tipe bangunan menyebabkan pemanfaatannya tidak optimal untuk kegiatan industri kecil.

Hal lain yang menjadi bahan pertimbangan adalah tentang tujuan pemanfaatan tanah dan bangunan yang optimal untuk kegiatan industri kecil. Secara keseluruhan sebenarnya berbagai tipe tanah dan bangunan di PIK Pulogadung dimanfaatkan dengan baik oleh para pengguna. Bagi industri kecil yang tidak cukup dengan satu tipe bangunan tertentu menggunakan tipe lain untuk kegiatan produksinya, seperti pada industri kecil logam, kayu dan beberapa industri aneka komoditi. Kekosongan sebagian dari tipe-tipe barak kerja dan ruang pameran adalah karena para pengguna ini tidak membutuhkan unit sewa yang banyak.

Jumlah industri kecil logam, kayu dan aneka komoditi jauh lebih kecil dibandingkan dengan industri kecil garmen yang menghuni kawasan PIK sebesar \pm 60%. Sedangkan industri garmen hanya membutuhkan tipe bangunan SKH (sarana kerja hunian). Oleh karena itu penyediaan tipe bangunan barak kerja yang berjumlah banyak akhirnya tidak banyak digunakan.

Sebagian besar tipe bangunan yang diminati adalah yang dapat dipakai sebagai tempat tinggal (tipe SKH dan pondok boro), sedangkan tipe-tipe lain tidak dimanfaatkan optimal (tipe barak kerja dan ruang pameran). Kondisi ini sebenarnya bukan hanya karena tipe-tipe bangunan yang tidak sesuai dengan kebutuhan industri kecil, tetapi disebabkan beberapa hal sebagai berikut :

1. Industri kecil yang menyewa tanah dan bangunan adalah industri yang sudah berkembang/maju, unit sewa yang ada di PIK hanya dipakai sebagai bagian kecil dari aktivitas industri kecil mereka di luar PIK

Pulogadung. Tanah dan bangunan yang disewa akhirnya hanya dipakai sebagai tempat tinggal atau usaha-usaha lain.

2. Industri kecil yang menyewa tidak membutuhkan tipe bangunan yang disediakan karena tidak diperlukan dalam aktivitas usahanya.
3. Industri kecil yang menyewa mengalami kemunduran aktivitas (bangkrut) sehingga pemanfaatan tanah dan bangunan tidak untuk aktivitas industri tetapi aktivitas lain untuk menunjang kelangsungan hidup mereka.

Dari uraian ini dapat dijelaskan bahwa tipe bangunan mempengaruhi pemanfaatan tanah dan bangunan oleh pengguna di PIK Pulogadung bukan hanya karena ketidaksiuaiannya dengan aktivitas industri kecil. Sebagian besar karena keinginan pengguna dalam memanfaatkan unit sewa untuk kegiatan lain karena kemunduran industri kecil mereka, atau karena hanya dipakai sebagai bagian kecil aktivitas industri yang telah berkembang di luar PIK Pulogadung.

▪ **Biaya Pemanfaatan**

Besar atau kecilnya biaya pemanfaatan lahan di kawasan PIK Pulogadung seharusnya mempengaruhi pengguna dalam pemanfaatan tanah dan bangunan di lokasi itu. Akan tetapi hasil yang ditunjukkan dari uji regresi pada tabel 5.12 halaman 65, membuktikan bahwa ternyata variabel biaya pemanfaatan tidak berpengaruh terhadap variabel pemanfaatan tanah dan bangunan di kawasan PIK Pulogadung. Dapat diartikan bahwa menaikkan atau menurunkan nilai biaya pemanfaatan tidak akan mempengaruhi pemanfaatan tanah dan bangunan di kawasan itu.

Biaya pemanfaatan menurut Patterson (1995 : 4-6) termasuk dalam komponen strategi pemasaran (*marketing strategy*) dari 4 komponen utama manajemen aset (lihat bab 3 hal. 31-32). Menurut Patterson, besar kecilnya biaya yang terlibat dalam pemanfaatan lahan suatu properti akan mempengaruhi pemanfaatan tanah dan bangunan di kawasan itu. Hal yang

sama untuk kawasan properti diungkapkan oleh Maisel (1990 : 487) bahwa harga yang ditawarkan merupakan salah satu daya tarik konsumen/penyewa untuk memanfaatkan unit tanah dan bangunan yang ditawarkan. Begitu pula yang diungkapkan Kotler (2003 : 68) dalam strategi pemasaran secara umum bahwa harga yang ditawarkan akan mempengaruhi laku tidaknya suatu produk, baik berupa produk barang maupun jasa. Kasi promosi, pemasaran dan perdagangan merupakan bagian yang berperan dalam strategi pemasaran kawasan properti PIK Pulogadung (lihat gb. 2.2:17).

Sitorus (1985 : 55) dan Djojodipuro (1992 : 45-60) melengkapi dalam teori lokasi yang ditulisnya bahwa besar kecilnya harga sebidang tanah yang ditawarkan dan biaya-biaya yang terlibat di dalamnya akan mempengaruhi pemanfaatan lahan tersebut apakah untuk industri, hunian, perdagangan atau yang lainnya.

Teori-teori yang diungkapkan oleh Patterson, Maisel, Kotler, Sitorus dan Djojodipuro tersebut tidak sepenuhnya benar bila diterapkan dalam kondisi sebenarnya yang ada di lapangan. Hal ini karena ada faktor-faktor lain yang turut mempengaruhi sehingga pemanfaatan lahan suatu wilayah tidak tergantung dari biaya yang ditawarkan.

Menurut hasil wawancara dengan pihak pengelola (BPLIP) dan pihak pengusaha (KOPIK), secara jelas dijawab bahwa para pengusaha berminat tinggal di lokasi PIK Pulogadung antara lain karena alasan biaya sewa tanah dan bangunan yang murah. Hal yang sama ditunjukkan dari hasil deskriptif kuesioner responden yang rata-rata dijawab pada kategori "setuju" bahwa biaya pemanfaatan tanah dan bangunan di PIK termasuk murah/terjangkau (lihat tabel 5.11: 63).

Ada beberapa kemungkinan yang dapat dijelaskan dan melatarbelakangi kondisi ini sehingga biaya pemanfaatan tidak berpengaruh pada pemanfaatan tanah dan bangunan di PIK. Hal tersebut dapat dijelaskan pada uraian berikut.

Seperti telah dibuktikan dari uji statistik bahwa hanya 2 faktor mempengaruhi pemanfaatan tanah dan bangunan di PIK (lihat tabel 5.12:65) yaitu faktor aksesibilitas dan faktor tipe bangunan.

Bila ditinjau dari faktor aksesibilitas, lokasi kawasan PIK mempunyai aksesibilitas yang buruk, sehingga tanah dan bangunannya tidak dimanfaatkan optimal sebagai sarana kegiatan industri kecil. Berdasarkan kondisi ini, dapat diartikan bahwa menaikkan atau menurunkan nilai biaya pemanfaatan lahan di kawasan PIK Pulogadung tidak akan mempengaruhi pemanfaatan yang optimal karena akses menuju dan keluar kawasan itu tidak mendukung aktivitas industri yang dijalankan.

Banyaknya bangunan yang kosong (lihat bab 2 hal.14) di PIK Pulogadung yang tidak disewa membuktikan bahwa biaya pemanfaatan yang murah tidak selalu menyebabkan pemanfaatannya optimal. Di lain pihak dari gambaran halaman 14, bahwa semua bangunan yang difungsikan untuk tempat tinggal (tipe SKH dan pondok boro) selalu penuh/tersewa. Keadaan ini menunjukkan bahwa para pengusaha di PIK mampu menyewa unit sewa yang disediakan karena biaya yang ditawarkan terjangkau, tetapi hanya maksimal sebagai tempat tinggal (seperti dijelaskan pada bab 1:3-4).

Sedangkan bila ditinjau dari faktor tipe bangunan, bahwa tipe tanah dan bangunan yang disediakan di lokasi PIK Pulogadung tidak semua sesuai dengan kebutuhan industri kecil yang dijalankan. Banyaknya tipe ruang pameran dan tipe barak kerja yang kosong (lihat hal. 14) ataupun dimanfaatkan untuk kegiatan selain industri (warung, toko, gudang) menunjukkan bahwa meskipun biaya pemanfaatan murah tetapi tipe bangunan tidak sesuai dengan kebutuhan, maka tetap saja pemanfaatannya tidak optimal.

Kesimpulan yang dapat diambil dari uraian di atas adalah bahwa biaya pemanfaatan tidak mempengaruhi pemanfaatan tanah dan bangunan karena ada faktor lain yang lebih berpengaruh yaitu faktor aksesibilitas dan faktor tipe bangunan.

▪ **Prosedur Pemanfaatan**

Hasil uji statistik menunjukkan bahwa variabel prosedur pemanfaatan tidak berpengaruh terhadap variabel pemanfaatan tanah dan bangunan di PIK Pulogadung. Artinya menaikkan atau menurunkan nilai variabel

prosedur pemanfaatan tidak akan mempengaruhi nilai variabel pemanfaatan tanah dan bangunan.

Faktor prosedur pemanfaatan ini berkaitan dengan teori yang dikemukakan Patterson (1995 : 4-6), bahwa untuk memelihara hubungan baik dengan penyewa (*tenant retention*) dan sebagai strategi pemasaran (*marketing strategy*), diperlukan prosedur pemanfaatan yang mudah sehingga properti berupa tanah dan bangunan yang ditawarkan laku.

Sedangkan Nourse (1990 : 271) dan Maisel (1990 : 487) menguraikan bahwa segala sesuatu yang terlibat dalam pemanfaatan lahan kawasan properti terutama aturan-aturan yang mudah dipahami dan prosedur sewa-menyewa yang mudah turut mempengaruhi pengguna dalam memanfaatkan tanah dan bangunan yang disediakan.

Kenyataan bahwa prosedur pemanfaatan tanah dan bangunan di PIK Pulogadung termasuk mudah dapat ditinjau dari hasil wawancara dengan pihak pengelola (BPLIP) dan pihak pengusaha (KOPIK) bahwa yang membuat para pengusaha tertarik tinggal di PIK antara lain adalah karena syarat-syaratnya yang mudah.

Dari hasil kuesioner pada tabel 5.11 halaman 64 menunjukkan bahwa rata-rata responden menjawab pada kategori "setuju" tentang prosedur pemanfaatan yang mudah dan tidak berbelit-belit. Demikian pula aturan-aturan penyewaan tanah dan bangunan di PIK Pulogadung yang jelas dan tidak menyulitkan para penyewanya. Kondisi ini didukung dengan tabel 5.10 halaman 62, yang menunjukkan bahwa sebagian besar responden (95,4 %) sudah tinggal di PIK lebih dari 3 tahun yang secara tidak langsung menggambarkan bahwa para penyewa betah tinggal di PIK karena aturan-aturan yang ada tidak menyulitkan, begitu pula prosedur pemanfaatannya mudah dan tidak berbelit-belit. Hal yang sama ditunjukkan dari hasil isian kuesioner bahwa 100 % responden tetap berkeinginan memperpanjang sewa di PIK Pulogadung setelah masa sewa mereka berakhir (lihat penjelasan hal. 62 paragraf terakhir).

Bila dibandingkan ternyata hasil uji statistik bertolak belakang dengan teori-teori yang dikemukakan Patterson, Nourse dan Maisel bahwa prosedur

pemanfaatan tidak mempengaruhi pemanfaatan tanah dan bangunan suatu kawasan properti. Prosedur pemanfaatan yang mudah dan aturan-aturan yang tidak menyulitkan tidak selalu menyebabkan pemanfaatan suatu kawasan properti optimal sesuai peruntukannya seperti ditunjukkan dalam kawasan properti PIK Pulogadung.

Seerti halnya, faktor biaya pemanfaatan, maka faktor prosedur pemanfaatan ini juga tidak berpengaruh terhadap pemanfaatan tanah dan bangunan di PIK. Hal ini dapat dijelaskan dengan beberapa kemungkinan berikut.

Lokasi kawasan PIK mempunyai aksesibilitas buruk, sehingga tanah dan bangunannya tidak dimanfaatkan optimal sebagai sarana kegiatan industri kecil. Berdasarkan kondisi ini, dapat diartikan bahwa kemudahan aturan dan prosedur pemanfaatan lahan di PIK Pulogadung tidak akan mempengaruhi pemanfaatan tanah dan bangunan yang optimal karena akses menuju dan keluar kawasan itu tidak mendukung untuk aktivitas industri yang dijalankan.

Banyaknya bangunan yang kosong (lihat bab 2 hal.14) di PIK Pulogadung yang tidak disewa membuktikan bahwa prosedur pemanfaatan yang mudah tidak selalu menyebabkan pemanfaatannya optimal. Keinginan para pengusaha/penyewa yang semuanya berminat memperpanjang masa sewa di PIK (lihat penjelasan hal. 62 paragraf terakhir) hanya menyiratkan bahwa prosedur sewa menyewa di PIK mudah, tetapi tidak optimal dimanfaatkan untuk aktivitas industri kecil.

Keadaan ini menunjukkan bahwa para pengusaha di PIK berminat menyewa unit sewa yang disediakan karena prosedurnya yang mudah, tetapi hanya dimanfaatkan dan maksimal sebagai tempat tinggal (seperti dijelaskan pada bab 1:3-4).

Bila ditinjau dari faktor tipe bangunan dapat dijelaskan dari uraian sebelumnya bahwa tipe tanah dan bangunan yang disediakan di lokasi PIK Pulogadung tidak semua sesuai dengan kebutuhan industri kecil yang ada di PIK. Banyaknya tipe ruang pameran dan tipe barak kerja yang kosong (lihat hal. 14) ataupun dimanfaatkan untuk kegiatan selain industri (warung, toko,

gudang) menunjukkan bahwa meskipun aturan dan prosedur pemanfaatan lahan di PIK dibuat mudah tetapi karena tipe bangunan tidak semuanya sesuai dengan kebutuhan, maka pemanfaatan akan tetap tidak optimal untuk kegiatan industri kecil.

Kesimpulan yang dapat diambil dari uraian di atas adalah bahwa prosedur pemanfaatan tidak mempengaruhi pemanfaatan tanah dan bangunan karena ada faktor lain yang lebih berpengaruh yaitu faktor aksesibilitas dan faktor tipe bangunan.

▪ Solusi

Pemanfaatan lahan yang optimal berhubungan dengan optimalisasi kegiatan yang dapat dijalankan di dalamnya (Morril, 1974). Optimalisasi pemanfaatan suatu lahan apakah berupa tanah, bangunan atau gabungan keduanya harus berdasarkan kejelasan peruntukan lahan yang digunakan.

Pemanfaatan tanah dan bangunan di PIK Pulogadung yang tidak optimal antara lain tergantung dari ketidakjelasan fungsi kawasan itu. Penyediaan aset berupa tanah dan bangunan dengan tujuan menggabungkan industri kecil, hunian (tempat tinggal) dan perniagaan ternyata tidak dapat diwujudkan di PIK Pulogadung. Fungsi suatu lahan dengan jenis penggunaannya harus jelas (lihat bab 3. hal. 26 tentang jenis-jenis penggunaan lahan).

Bila difungsikan untuk industri maka aksesibilitas kawasan PIK Pulogadung harus diperbaiki. Akses yang buruk akan turut mengganggu kelancaran aktivitas industri kecil seperti suplai bahan baku dan distribusi produk ke pasar. Tipe-tipe bangunan yang disediakan harus disesuaikan berdasarkan minat dan kebutuhan aktivitas industri kecil sebagai pengguna.

Bila difungsikan sebagai perniagaan (lihat bab 1 hal.1 paragraf 3), maka akses yang buruk menuju dan keluar kawasan PIK juga harus diperbaiki. Hal ini karena berkaitan dengan kemudahan dijangkau oleh konsumen yang akan berkunjung di kawasan PIK Pulogadung. Demikian

pula tipe-tipe bangunan yang disediakan juga harus disesuaikan dengan tujuan aktivitas perniagaan.

Pemanfaatan optimal yang sesuai untuk sebagian besar kegiatan industri kecil perlu memperhatikan juga faktor lain yang diindikasikan turut berpengaruh tetapi sulit ditemukan datanya di lapangan. Faktor ini adalah pengawasan. Pengawasan diperlukan dalam suatu sistem supaya pelaksanaan yang ada di lapangan sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan. Aturan-aturan yang ditetapkan juga perlu memuat kejelasan tentang fungsi dan penggunaan berbagai macam tipe bangunan yang disediakan. Selanjutnya, pengawasan yang dilakukan adalah untuk mendukung fungsi penggunaan tanah dan bangunan tadi.

Untuk menyelesaikan permasalahan pemanfaatan tanah dan bangunan di PIK Pulogadung yang tidak optimal, perlu dipertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Kejelasan fungsi kawasan PIK Pulogadung, apakah untuk industri kecil saja, untuk hunian, atau untuk perniagaan saja. Karena sebagian besar industri kecil di PIK Pulogadung tidak berorientasi pasar di Jakarta, maka tujuan sebagai wisata belanja (perniagaan) perlu dipertimbangkan lagi. Pemanfaatan tanah dan bangunan di PIK Pulogadung yang tidak optimal tidak akan dipengaruhi oleh akses jalan karena para pengguna tidak membutuhkan konsumen lokal yang berkunjung ke PIK.
2. Faktor tipe bangunan yang tidak memperhatikan kebutuhan industri-industri kecil dan menyebabkan tipe-tipe tertentu menjadi mubazir, dapat dilakukan dengan perbaikan aturan tentang fungsi/penggunaan tipe-tipe bangunan yang telah ada, sehingga tidak perlu mengubah fisik bangunan.
3. Aturan-aturan tentang sewa dan penggunaan tanah serta bangunan harus jelas dan disesuaikan fungsinya.
4. Perlu dilakukan pengawasan dari pihak pengelola supaya aturan-aturan yang ditetapkan tentang penggunaan tanah dan bangunan dapat dilaksanakan sesuai tujuannya.