

## 2. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

### 2.1 Letak Geografis dan Topografi

Kawasan Sentra Primer Baru Timur merupakan salah satu kawasan di Kecamatan Cakung, Kotamadya Jakarta Timur, secara geografis terletak antara  $106^{\circ} 49' 35''$  Bujur Timur dan  $6^{\circ} 10' 37''$  Lintang Selatan dan berada pada ketinggian 10 meter di atas permukaan laut. Kawasan Sentra Primer Baru Timur merupakan bagian dari Kelurahan Penggilingan dan Kelurahan Pulo Gebang. Selain itu kawasan tersebut berbatasan dengan Kelurahan Pondok Kopi dan berdekatan dengan Kelurahan Malaka Jaya.

### 2.2 Batasan Kawasan Sentra Primer Baru Timur

Sentra Primer Baru Timur memiliki luas lahan sebesar  $\pm 96$  Ha dengan batas-batas:

- Utara : Perumahan Eramas 2000
- Timur : Jl. Tol Cakung-Cikunir
- Selatan : Perumahan Bintara/Jl. I.G. Ngurah Rai
- Barat : Perumahan Umum/Jl. Raya Penggilingan

Adapun lokasi tersebut sangat strategis karena :

- Berjarak  $\pm 14$  km dari Tanjung Priok (utara);
- Berjarak  $\pm 8$  km dari Distrik Bekasi Barat (timur);
- Berjarak  $\pm 8$  km dari Sentra Primer Lama (barat);
- Berjarak  $\pm 14$  km dari Cawang Interchange (selatan);
- Berjarak  $\pm 14$  km dari Kawasan Industri JIEP (barat);

Selanjutnya berdasarkan Peraturan Daerah DKI Jakarta No. 6 Tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, digariskan kebijaksanaan pembangunan antara lain melakukan Pengembangan kawasan ekonomi prospektif melalui pengembangan Kawasan Sentra Primer Baru Timur (SPBT). Selain secara administratif Kawasan Sentra Primer Baru Timur

berada di Kelurahan Penggilingan dan Pulo Gebang, kawasan tersebut juga berbatasan dengan Kelurahan Pondok Kopi dan Malaka Jaya sehingga keberadaannya akan meningkatkan potensi baik sosial atau ekonomi di lingkungan sekitarnya.

### 2.3. Prasarana dan Sarana di Kawasan Sentra Primer Baru Timur

Dalam usaha mewujudkan Kawasan Sentra Primer Baru Timur sebagai pusat pertumbuhan baru di bagian timur Jakarta, tahap awal realisasi pelaksanaan meliputi pembangunan sarana dan prasarana kota. Dalam 5 tahun terakhir telah dicapai pembangunan sebagian besar jalan-jalan radial, jalan lingkaran dalam dan lingkaran luar, baik oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah maupun bekerja sama dengan pihak swasta. Dalam menciptakan kelancaran serta kenyamanan berkendara, jalan-jalan tersebut dilengkapi dengan pembangunan *Fly-Over*, *Under -Pass*, serta Sistem Jalan Tol.

Pembangunan Sentra Primer Baru Timur menjadi suatu kesempatan dalam :

- a. Menciptakan suatu *Central Business District* (CBD) baru dalam kerangka pengembangan Jakarta sebagai kota Metropolitan.
- b. Membantu menyelesaikan masalah pertumbuhan kota Jakarta ke arah timur secara berkelanjutan.
- c. Menciptakan suatu struktur urban yang lebih efisien dengan mengoptimalkan penggunaan lahan, penyempurnaan sarana prasarana dan sistem transportasi yang terpadu.

Sebagai sistem pusat kegiatan utama, Sentra Primer Baru Timur dijadikan sebagai pusat pemerintahan kotamadya, perkantoran, perdagangan, dan jasa. Saat ini kawasan Sentra Primer Baru Timur sudah memiliki fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum, selebihnya merupakan kawasan permukiman.. Sedangkan sebagai pusat perkantoran atau perdagangan jasa hingga saat ini belum terlaksana. Kawasan SPBT merupakan kawasan prioritas untuk Kotamadya Jakarta Timur dan mempunyai KLB 10 dengan ketinggian bangunan  $\pm 97$  lantai .Prasarana terbangun meliputi jalan, saluran, taman, utilitas kota dan lain-lain seluas  $\pm 9,5$  Ha (10 %).

Tabel 2.1  
Prasarana Terbangun di Sentra Primer Baru Timur

No	Uraian	Terbangun	Sumber Dana
1	Jl. Penggilingan Raya	2 jalur / 2 arah lebar 55 m s/d 14 m	APBD
2	Jl. DR. Sumarno Jalan kolektor	2 jalur / 2 arah lebar 7 m x 2	APBD
3	Jalan sejajar Tol Cacing (sisi barat)	1 jalur / 1 arah lebar 5 m	Pengembang dan APBD
4	Jalan menuju Komplek Eramas 2000	2 jalur / 2 arah lebar 7 m x 2	Pengembang
5	Jalan sejajar sal. Sub makro (sisi timur)	1 jalur / 2 arah lebar 7 m	Inpres
6	Jalan lingkungan di Blok KPM	1 jalur / 2 arah lebar 7 m	BPP. SPBT
7	Jalan lingkungan di Blok KPM (sisi barat kantor Walikotamadya JT)	1 jalur / 2 arah Panjang 125 m	APBD
8	Jalan lingkungan di Blok KPM (sisi selatan kantor Walikotamadya )	1 jalur / 2 arah Panjang 50 m	APBD
9	Jembatan FO Pulo Gebang	1 jalur / 2 arah Panjang 300 m	APBN
10	Jembatan FO Pondok Kopi	2 jalur / 2 arah lebar 7 m x 2	APBN
11	Saluran Sub Makro	ROW 10 m Panjang 1.200 m	APBD
12	Saluran Sub Makro	ROW 9 m Panjang 500 m	APBD
13	Saluran mikro		APBD BPP. SPBT

Sumber : Badan Pengelola Pembangunan SPBT

Sarana yang telah terbangun adalah seluas  $\pm 14,90$  Ha atau 28 % dari luas Kawasan Sentra Primer Baru Timur dengan rincian sebagaimana tabel di bawah ini.

Tabel 2.2.  
Sarana Terbangun di Sentra Primer Baru Timur

No	Uraian	Luas Lahan	Terbangun	Tahun	Keterangan
1	Kantor Walikotamadya Jakarta Timur	6 Ha	8 lantai 4 lantai 4 lantai	1992 1998 2005	
2	Surge Tower PAM	5.440 m <sup>2</sup>	1 unit	1992	
3	Kantor Saranatel Jaya /STO Telkom	3.983 m <sup>2</sup>	2 lantai 2 lantai	1994	Tahap I
4	Kantor PLN Rayon Pd. Kopi	3.750 m <sup>2</sup>	2 lantai	1994	
5	Kantor BPP. Sentra Primer Baru Timur	2.528 m <sup>2</sup>		2004	Dalam pengusulan ke Bapeda DKI Jakarta
6	Kantor Bank DKI	3.220 m <sup>2</sup>		1995	Penguasaan lahan
7	Kantor KODIM 0505 Jakarta Timur	5.633 m <sup>2</sup>	4 lantai	1996	Ruislag
8	Kampus Gunadharma (S2)	1,72 Ha		1996	Penguasaan lahan
9	Kantor Babinkum TNI	4.948 m <sup>2</sup>	3 lantai	1996	
10	Kantor PTUN Jakarta	4.070 m <sup>2</sup>	1 lantai 3 lantai	1997	Ruislag
11	Mesjid Raya Al Azhar	1,2 Ha	2 lantai	1997	Pemancangan pertama oleh Menteri Agama RI
12	Rumah Dinas KODIM 0505 Jakarta Timur	2,5 Ha		2000	Ruislag
13	Sekolah SD / SMP Al Azhar	800 m	4 lantai	2003	Tahap I

Sumber : Badan Pengelola Pembangunan SPBT

Rencana pengembangan Kawasan Sentra Primer Baru Timur terkandung dalam RUTR DKI Jakarta 1985-2005, sebagai program prioritas dalam rangka pengembangan kota Jakarta ke arah timur, sementara untuk pengembangan kota Jakarta ke arah barat dengan pengembangan Kawasan Sentra Primer Baru Barat dan selaras dengan rencana pengembangan poros ekonomi regional (Tangerang – Bekasi).

Kawasan Sentra Primer Baru Timur ini juga merupakan pusat kota baru Jakarta Timur sebagai pengganti Sentra Primer Lama (Jatinegara).

Pengembangan Kawasan Sentra Primer Baru Timur selanjutnya mengalami stagnasi karena dampak terjadinya krisis moneter dan ekonomi sejak tahun 1999, bahkan terjadi penyerobotan lahan milik Perum Perumnas oleh oknum masyarakat seluas  $\pm$  17 hektar.

Tiga kategori konsep zoning dalam pengembangan kawasan ini didasarkan pada tiga kategori penggunaan lahan yang menyangkut aspek-aspek jenis kegunaan, tingkat intensitas serta kegiatan dan tingkat kepadatan yang diizinkan di masing-masing zona, yaitu :

- a. Zona dengan fokus fungsi pemerintahan dan pelayanan umum masyarakat. Realisasi dari zona ini adalah dibangunnya kantor Walikota Jakarta Timur dan pusat pelayanan masyarakat lainnya. Selanjutnya, karena zona ini diharapkan dapat menjadi pusat kegiatan masyarakat, maka fasilitas-fasilitas kebudayaan juga diharapkan dikembangkan di zona ini.
- b. Zona dengan fokus fungsi komersial. Zona ini merupakan konsentrasi dari fungsi-fungsi komersial dengan fokus utama kegiatan perdagangan serta kegiatan komersial yang bersifat majemuk. Selain itu, zona ini juga merupakan fungsi-fungsi perkantoran swasta yang memberikan berbagai pelayanan. Hingga saat ini zona dimaksud belum terealisasi
- c. Zona dengan fokus fungsi transisional. Zona ini merupakan bagian wilayah SPBT yang berbatasan dengan hunian di sebelah utara. Fungsi-fungsi yang berada pada kawasan ini terutama adalah yang penggunaannya berkaitan dengan fungsi hunian seperti taman, masjid, rumah sakit, sekolah dan lain-lain. Hingga saat ini baru terbangun sekolah dan masjid Al Azhar.

#### 2.4. Gambaran Umum Kelurahan Pulo Gebang

Kelurahan Pulogebang mempunyai luas wilayah  $\pm$  693 Ha, yang terbagi menjadi 16 RW dan 178 RT, terletak di Kecamatan Cakung Kotamadya Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara : Kelurahan Ujung Menteng.
- b. Sebelah Timur : Perbatasan dengan Propinsi Jawa Barat.
- c. Sebelah Selatan : Kelurahan Pondok Kopi.
- d. Sebelah Barat : Kelurahan Penggilingan.

Adapun Status Tanah di Kelurahan Pulo Gebang adalah sebagai berikut :

a. Tanah Negara	:	22	Ha.
b. Tanah Milik Adat	:	335	Ha.
c. Tanah Wakaf	:	6	Ha.
d. Lain-lain	:	<u>297</u>	<u>Ha.</u>
Jumlah	:	693	Ha.

Sedangkan Peruntukan Tanah di Kelurahan Pulo Gebang adalah sebagai berikut:

a. Untuk Perumahan	:	390,5	Ha.
b. Untuk Industri	:	6	Ha.
c. Untuk Fasilitas Umum	:	33,5	Ha.
d. Untuk Pemakaman dll (Wakaf)	:	6	Ha.
e. Tanah Lain-lain	:	<u>261</u>	<u>Ha.</u>
Jumlah	:	693	Ha.

Perkembangan penduduk memiliki kemajuan yang cukup pesat mengikuti perkembangan wilayahnya. Adapun besarnya perkembangan penduduk di Kelurahan menurut Rukun Warga di Kelurahan tersebut adalah sebagai berikut.

Tabel 2.3  
Perkembangan Penduduk Kelurahan Pulogebang Tahun 2006

NO	RW	JML KK	W N I			W N A			JML
			LK	PR	JML	LK	PR	JML	
1	01	9304	2425	1927	4352	-	-	-	4352
2	02	1070	1894	1626	3520	-	1	-	3520
3	03	1899	2766	4298	7064	-	-	-	7064
4	04	988	2574	2685	5259	-	-	-	5259
5	05	1676	2885	3625	6510	-	-	-	6510
6	06	1485	2643	2891	5534	-	-	-	5534
7	07	1231	3224	2118	5342	-	-	-	5342
8	08	1667	2342	2295	4637	-	-	-	4637
9	09	491	2111	2042	4153	-	1	1	4154
10	010	433	785	668	1453	-	-	-	1453
11	011	283	800	1563	2363	-	-	-	2363
12	012	463	985	403	1388	-	-	-	1388
13	013	549	793	716	1509	-	-	-	1509
14	014	174	260	824	1084	-	-	-	1084
15	015	166	384	378	762	-	-	-	762
16	016	579	906	891	1797	-	-	-	1797
<b>JUMLAH</b>		<b>22.458</b>	<b>29.377</b>	<b>26.400</b>	<b>55.777</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>55.779</b>

Sumber : Laporan Tahunan Kelurahan Pulo Gebang

## 2.5. Gambaran Umum Kelurahan Penggilingan

Kelurahan Penggilingan mempunyai luas wilayah  $\pm$  448,45 Ha, yang terbagi menjadi 18 RW dan 215 RT, terletak di Kecamatan Cakung Kotamadya Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara : Kelurahan Cakung Barat.
- b. Sebelah Timur : Kelurahan Pulo Gebang
- c. Sebelah Selatan : Kecamatan Duren Sawit.
- d Sebelah Barat : Kelurahan Jatinegara dan Rawa Terate.

Kelurahan Penggilingan sebagai bagian dari kawasan ekonomi prospektif, maka sudah dipastikan akan mengalami perkembangan diberbagai sektor, tidak terkecuali perkembangan penduduknya. Adapun perkembangan penduduk di Kelurahan Penggilingan adalah sebagai berikut

Tabel 2.4  
Perkembangan Penduduk Kelurahan Penggilingan Tahun 2006

NO	RW	JML KK	W N I			W N A			JML
			LK	PR	JML	LK	PR	JML	
1	01	1045	3.087	2.422	5.509	-	-	-	5.509
2	02	502	724	450	1.174	-	-	-	1.174
3	03	834	1.792	1.432	3.224	-	-	-	3.224
4	04	825	1.808	1.344	3.152	-	-	-	3.152
5	05	1058	1.659	1.303	2.962	-	-	-	2.962
6	06	581	1.727	1.246	2.973	-	-	-	2.973
7	07	808	1.688	1.446	3.134	-	-	-	3.134
8	08	1063	1.675	1.119	2.794	-	-	-	2.794
9	09	785	1.754	1.330	3.084	-	-	-	3.084
10	10	245	1.639	1.467	3.106	-	-	-	3.106
11	11	543	1.471	1.222	2.693	-	-	-	2.693
12	12	807	1.570	1.219	2.789	-	-	-	2.789
13	13	289	1.675	649	2.324	-	-	-	2.324
14	14	680	943	900	1.843	-	-	-	1.843
15	15	99	898	168	1.066	-	-	-	1.066
16	16	96	177	157	334	-	-	-	334
17	17	521	982	698	1.680	-	-	-	1.680
18	18	295	663	546	1.209	-	-	-	1.209
JUMLAH		11.076	25.932	19.118	45.050				45.050

Sumber : Laporan Tahunan Kelurahan Penggilingan

Adapun Status Tanah di Kelurahan Penggilingan adalah sebagai berikut :

a.. Tanah Negara	:	46,52 Ha.
b. Tanah Milik Adat	:	396,35 Ha.
c. Tanah Wakaf	:	2,15 Ha.
d. Lain-lain	:	<u>3,43 Ha.</u>
Jumlah	:	448,45 Ha.

Peruntukan Tanah di Kelurahan Penggilingan adalah sebagai berikut:

a. Untuk Perumahan	: 367,23 Ha.
b. Untuk Industri	: 45,2 Ha.
c. Untuk Fasilitas Umum	: 29,43 Ha.
d. Untuk Pemakaman dll (Wakaf)	: 1,5 Ha.
e. Tanah Lain-lain	: <u>5.07 Ha.</u>
J u m l a h	: 448,45 Ha.

## 2.6. Gambaran Umum Kelurahan Pondok Kopi

Luas wilayah Kelurahan Pondok Kopi seluas 206 Ha berdasarkan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.1251 Tahun 1986; yang terdiri dari pemilikan tanah menurut haknya atas:

a. Tanah Negara	: 51,0 ha
b. Tanah Milik Adat	: 123,6 ha
c. Tanah Wakaf	: 1,0 ha
d. Lainnya	: 30,4 ha

Peruntukan Tanah di Kelurahan Pondok Kopi adalah sebagai berikut:

a. Perumahan	: 106,0 ha
b. Perkantoran	: 8,6 ha
c. Industri	: 0,21 ha
d. Sawah pertanian	: 1,0 ha
e. Fasilitas Umum	: 13,0 ha
f. Sarana Ibadah	: 1,55 ha
g. Pemakaman	: 68,72 ha
h. Lain-lain	: 6,92 ha

Batas wilayah Kelurahan Pondok Kopi adalah sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : Rel Kereta Api Kelurahan Penggilingan dan Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung
- b. Sebelah Timur : Jalan Malaka Baru, / Jalan Raya Bintara Kelurahan Bintara Jaya, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat.

- c. Sebelah Selatan : Jalan H. Naman Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur.
- d. Sebelah Barat : Jalan Mawar Merah Raya Kelurahan Malaka Jaya, dan Jalan Haji Miran, Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur.

Tabel 2.6  
Perkembangan Penduduk Kelurahan Pondok Kopi Tahun 2006

No.	RW.	WNI			WNA			Ket.
		Lk	Pr	Jml.	Lk	Pr	Jml	
1.	01	2231	2175	4351	-	-	-	4412
2.	02	2193	1823	4016	-	-	-	4016
3.	03	3445	2555	6000	1	-	1	6001
4.	04	1162	1106	2268	-	-	-	2268
5.	05	1349	1459	2808	-	-	-	2808
6.	06	1103	1117	2220	1	-	1	2221
7.	07	1770	1560	3330	-	-	-	3330
8.	08	1082	992	2074	-	-	-	2074
9.	09	1096	1159	2255	-	-	-	2255
10	010	886	645	1531	1	-	1	1532
11	011	1515	1479	2994	-	-	-	2994
Jumlah		17.799	16.067	33.866	3	0	3	33.869

Sumber : Laporan Tahunan Kelurahan Pondok Kopi

## 2.7. Gambaran Umum Kelurahan Malaka Jaya

Luas wilayah Kelurahan Malaka Jaya seluas 98,82 Ha berdasarkan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.1251 Tahun 1986 terdiri dari 13 RW dan 135 RT, yang terdiri dari pemilikan tanah menurut haknya atas:

- a. Tanah Milik Adat : 71,1 Ha
- b. Tanah Negara : 3,08 Ha
- c. Lain-lain : 24,64 Ha.

Batas wilayah Kelurahan Malaka Jaya adalah sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : Rel Kereta Api Kelurahan Penggilingan
- b. Sebelah Timur : Kelurahan Pondok Kopi
- c. Sebelah Selatan : Kelurahan Pondok Kelapa
- d. Sebelah Barat : Kelurahan Malaka Sari

Tabel 2.7  
Perkembangan Penduduk Kelurahan Malaka Jaya Tahun 2006

NO	RW	JML KK	W N I			JML
			LK	PR	JML	
1	01	659	992	1.055	2.047	2.047
2	02	667	973	1.060	2.033	2.033
3	03	2.169	2.619	2.640	5.259	5.259
4	04	2.135	1.908	2.473	4.381	4.381
5	05	1.912	2.211	1.682	3.893	3.893
6	06	2.543	3.287	2.903	6.190	6.190
7	07	1.815	1.869	1.669	3.538	3.538
8	08	753	1.361	680	2.041	2.041
9	09	3.486	3.198	2.671	5.869	5.869
10	10	412	651	421	1.072	1.072
11	11	782	1.089	1.263	2.352	2.352
12	12	1.251	1.568	1.697	3.265	3.265
13	13	1.602	2.171	1.751	3.922	3.922
JUMLAH		20.186	23.897	21.965	45.862	45.862

Sumber : Laporan Tahunan Kelurahan Malaka Jaya

Sedangkan peruntukan Tanah di Kelurahan Malaka Jaya adalah sebagai berikut:

- a. Perumahan : 71,1 ha
- b. Fasilitas Umum : 11,27 ha
- c. Sarana Ibadah : 2,10 ha

### 3. TINJAUAN LITERATUR

#### 3.1. Kerangka Teori

##### 3.1.1 Teori Perkembangan Kota

Kota menurut Amos Rapoport (Zahnd : 1999) didefinisikan sebagai “suatu permukiman yang relatif besar, padat dan permanen terdiri dari kelompok individu-individu yang heterogen dari segi sosial.”

Bila dilihat dari definisi di atas tampaknya definisi kota sangat sederhana, namun sesungguhnya pengertian suatu kota itu tergantung dalam sudut pandang seseorang yang dilatar belakangi oleh latar belakang pendidikannya. Namun, sebuah permukiman dapat dirumuskan sebagai sebuah kota berdasarkan kriteria-kriteria tertentu sehingga dapat dibedakan antara pengertian suatu kota dengan desa.

Kota menurut Jorge E. Hardoy (Zahnd:1999) menggunakan 10 kriteria secara lebih spesifik untuk merumuskan kota sebagai berikut:

- a. Ukuran dan jumlah penduduknya yang besar terhadap massa dan tempat.
- b. Bersifat permanen
- c. Kepadatan minimum terhadap massa dan tempat
- d. Struktur dan tata ruang perkotaan seperti yang ditunjukkan oleh jalur jalan dan ruang-ruang perkotaan yang nyata
- e. Tempat dimana masyarakat tinggal dan bekerja
- f. Fungsi perkotaan minimum yang diperinci, yang meliputi sebuah pasar, sebuah pusat administratif atau pemerintahan, sebuah pusat militer, sebuah pusat keagamaan, dan sebuah pusat aktivitas intelektual bersama dengan kelembagaan yang sama.
- g. Heterogenitas dan pembedaan yang bersifat hirarkis pada masyarakat
- h. Pusat ekonomi perkotaan yang menghubungkan sebuah daerah pertanian di tepi kota dan memproses bahan mentah untuk pemasaran yang lebih luas.
- i. Pusat pelayanan (*services*) bagi daerah-daerah lingkungan setempat
- j. Pusat penyebaran, memiliki suatu falsafah hidup perkotaan pada massa dan tempat itu

Kota sebagai pusat tempat tinggal penduduk dan pusat kegiatan ekonomi, pusat pendidikan dan sebagainya diharapkan dapat berperan sebagai pusat pertumbuhan serta merangsang perkembangan di wilayah sekitarnya. Hal ini selaras dengan tujuan pengembangan perkotaan (Nurmandi:2006), yaitu :

- a. Untuk mencapai pengembangan spasial yang lebih berimbang, sehingga akan mendukung realisasi tujuan pemerataan, pertumbuhan dan stabilitas
- b. Untuk lebih mencapai integrasi nasional
- c. Untuk melindungi kelestarian lingkungan hidup
- d. Untuk menyediakan sarana secukupnya yang memenuhi kebutuhan dasar manusia.

Untuk itu perlu adanya perencanaan kota agar kota dapat berfungsi secara efisien. Perencanaan kota akan menjadi efektif apabila rencana tersebut sesuai dengan tuntutan kebutuhan dan didukung dengan mekanisme pelaksanaan, baik yang menyangkut kekuatan hukum maupun mekanisme pengendalian rencana itu sendiri, anggaran, penyiapan personel, pembangunan prasarana dan sebagainya. Terdapat kecenderungan dalam perencanaan kota meliputi:

- a. Pengendalian pertumbuhan dan menangani kemunduran, menggunakan mekanisme peraturan bangunan dan penggunaan lahan, perencanaan lingkungan pemukiman serta pengendalian urbanisasi.
- b. Perencanaan lingkungan (*community*), menggunakan mekanisme pelestarian kota lama dan lingkungan pemukiman. Dalam hal ini lingkungan pemukiman dianggap sebagai sebagai inti yang ideal untuk melaksanakan program perencanaan agar efektif, terutama bila strategi perencanaan kota yang menyeluruh telah ada untuk digunakan sebagai landasannya.
- c. Konservasi dan penggunaan kembali bangunan tua dengan beberapa penyesuaian, serta kawasan tertentu.

Dari kecenderungan di atas, terlihat bahwa perencanaan kota tidak hanya sebatas perencanaan fisik semata, namun juga melibatkan perencanaan ekonomi, sosial dan politik. Kawasan perkotaan adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat

permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

Dampak yang akan terjadi bila dilakukan suatu pengembangan kawasan antara lain adalah :

- a. Adanya keuntungan secara finansial (*return*)
- b. Adanya perubahan dari nilai (*value*)
- c. Adanya barang atau jasa yang dihasilkan (*product*)
- d. Adanya manfaat yang dihasilkan (*benefit*)

Selain itu tanah di daerah pengembangan suatu kawasan dapat dijadikan suatu aset sehingga perlu dilakukan suatu transformasi yang di dalamnya terdapat suatu proses sehingga pada akhirnya akan menghasilkan suatu hasil berupa kawasan kota yang memiliki layanan yang baik (Barata: 2005). Adapun proses yang perlu dilakukan adalah :

- a. Mempersiapkan - merencanakan segala sesuatu yang berhubungan dengan pengembangan suatu kawasan (*Preparing-Planning*)
- b. Menyediakan segala sesuatu yang berkaitan dengan pengembangan suatu kawasan (*Providing*)
- c. Melaksanakan proses pelaksanaan pekerjaan pengembangan kawasan dengan efektif dan efisien (*Processing*)
- d. Melaksanakan pengembangan kawasan dengan optimal (*Performing*)
- e. Memasarkan atau mempromosikan adanya pengembangan kawasan sehingga akan memberikan nilai jual dari kawasan tersebut (*Promoting*)

### 3.1.2 Teori Administrasi Pertanahan

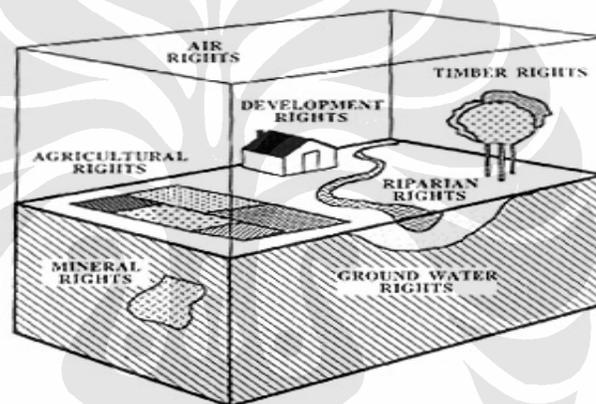
Mengacu pada Undang-undang Pokok Agraria, pasal 4 dinyatakan bahwa pengertian tanah secara yuridis adalah permukaan bumi, sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Selanjutnya pengertian “pertanahan” mencakup dua pengertian, yaitu artian fisik dan abstrak. Pertanahan dalam artian fisik adalah permukaan yang meliputi

permukaan bumi dan segala sesuatu yang terikat di atas atau di bawah permukaan. Sedangkan dalam artian abstrak pertanahan merupakan sekumpulan hak-hak untuk penggunaan tanah dengan nilai yang dapat dipertukarkan meskipun secara fisik tanah tersebut tidak dapat dipisahkan.

Dale & Mc Laughlin (1988) menyatakan bahwa satuan unit terkecil yang digunakan adalah persil kadaster. Dale & Mc Laughlin mendefinisikan persil kadaster sebagai suatu bidang daratan yang dibatasi dan dapat dikenali serta dapat diuraikan didalam suatu kepemilikan .

Pada gambar di bawah ini dapat dilihat bahwa terdapat berbagai macam hak dalam penggunaan tanah yang ada dalam satuan cadastral system.



Gambar 3.1. Hak-hak yang melekat pada persil (Dale:1988)

Sedangkan definisi administrasi pertanahan berdasarkan pendekatan bahasa adalah suatu usaha dan kegiatan dari suatu organisasi dan pengaturan yang berkaitan dengan penyelenggaraan kebijaksanaan pemerintah di bidang pertanahan dengan mengerahkan sumber daya untuk mencapai tujuan sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku.

Definisi administrasi pertanahan menurut Dale dan Mc Laughlin (1988) adalah proses-proses pengaturan pembangunan, penggunaan dan perlindungan tanah, pengumpulan penghasilan dari tanah melalui penjualan, penyewaan dan pembayaran pajak, dan penyelesaian konflik dari penggunaan tanah. Aktivitas-

aktivitas sektor publik ini dibutuhkan untuk mendukung pemindahan hak milik, penggunaan, penilaian dan transfer tanah

Sistem administrasi pertanahan merupakan manajemen sistem penguasaan tanah. Hal ini berarti bahwa administrasi pertanahan yang efisien merupakan suatu fungsi dari seberapa efektif sistem penguasaan tanah tersebut, hak-hak yang berkaitan dengan persil-persil tanah harus secara tepat dikaitkan dengan pemegang hak serta lokasi dimana hak ini diterapkan.

Pada definisi yang diberikan melalui pendekatan secara bahasa, kegiatan administrasi pertanahan tidak dijelaskan secara terinci, dimana usaha atau kegiatan, sumber daya dan tujuan tidak disebutkan secara jelas. Sehingga perlu dijelaskan lebih lanjut agar pembahasan ruang lingkup kerja, tujuan dan sumber daya dalam sistem administrasi pertanahan dapat dilakukan dengan baik dan jelas. Administrasi pertanahan merupakan rangkaian proses-proses seperti pendaftaran, penilaian tanah, penggunaan tanah, serta kelengkapan infrastruktur (Dale:1998). Dengan demikian dapat dimengerti bahwa administrasi pertanahan merupakan sistem yang inputnya adalah data-data fisik tanah serta data-data atribut yang terkait dengan tanah seperti hak yang melekat, penggunaan tanah, nilai tanah dan yang menjadi prosesnya antara lain survey kadastral, pendaftaran, adjudikasi, penilaian tanah sedangkan yang menjadi outputnya adalah informasi-informasi yang dapat menunjang manajemen pertanahan.

Adminstrasi pertanahan memiliki fungsi pengaturan atau pengendalian. Tata guna tanah adalah pengaturan penggunaan tanah yang meliputi penggunaan permukaan bumi di daratan dan di lautan. *Chapin* menggolongkan tanah dalam tiga kelompok (Jayadinata : 1999), yaitu yang mempunyai :

- a. Nilai keuntungan, yaitu nilai yang dihubungkan dengan tujuan ekonomi dan yang dapat dicapai dengan jual beli tanah di pasaran bebas.
- b. Nilai kepentingan umum, yaitu nilai yang dihubungkan dengan pengaturan untuk masyarakat umum dalam perbaikan kehidupan masyarakat.
- c. Nilai sosial, merupakan hal mendasar bagi kehidupan dan dinyatakan oleh penduduk dengan perilaku yang berhubungan dengan pelestarian, tradisi, dan kepercayaan.

Dalam pengembangan suatu kawasan, perencanaan penggunaan tanah (*land use plan*) merupakan inti dari perencanaan kota. Chapin juga mendeskripsikan bahwa kota digambarkan menjadi sebuah sistem yang didalamnya terdapat pelaku kegiatan dan sub sistem yang berinteraksi satu sama lain, yaitu :

- a. sistem aktifitas atau kegiatan adalah cara individu atau lembaga-lembaga mengorganisasi kegiatan sehari-hari di atas basis kebutuhan manusia (*human needs*) dan berinteraksi dalam waktu dan ruang. Wujud nyatanya adalah transportasi. Sistem transportasi menunjukkan adanya sistem pengaturan pergerakan manusia dari satu lokasi ke satu lokasi lain. Dari sistem transportasi itu menghendaki pembangunan jalur transportasi di antara keduanya. Berarti dengan demikian maka jalur transportasi yang diperlukan dapat berupa jalan atau jembatan.
- b. Sistem pembangunan tanah (*land development system*), yaitu memfokuskan pada proses konversi atau rekonversi ruang untuk kebutuhan manusia. Pelaku pembangunan lahan adalah pemilik lahan, pengembang dan lembaga keuangan serta instansi pemerintah. Masing-masing institusi memegang peranan penting. Adapun peran pemerintah adalah mengatur proses pembebasan dan pembangunan lahan, penyediaan infrastruktur, pengawasan dan sebagainya. Adapun penyediaan infrastruktur disini juga berarti pembangunan jalan, saluran, taman dan lain sebagainya.
- c. Sistem lingkungan yang mencakup lingkungan abiotik dan biotik, yang secara keseluruhan menunjang proses kehidupan manusia.

Pertumbuhan dan perubahan di suatu kota melahirkan kebutuhan untuk melakukan pengembangan kawasan (*urban development*). Pada negara berkembang dan bahkan negara maju sekalipun, selalu saja ada kebutuhan untuk membangun sarana-sarana baru (Danang : 2005). Pembangunan sarana-sarana baru itu untuk mengakomodasi kegiatan ekonomi yang terus tumbuh. Kota-kota di dunia berlomba-lomba untuk mengembangkan kawasannya untuk menunjukkan kemajuan ekonomi di negara mereka. Pengembangan kawasan seperti ini akhirnya juga terjadi di Jakarta. Untuk menunjukkan bahwa Jakarta juga tengah mengalami

pertumbuhan ekonomi ditandai dengan adanya pembangunan gedung-gedung dan fasilitas kota lainnya. Untuk mengantisipasi pertumbuhan kota, maka Jakarta pun turut melakukan pengembangan kawasan di wilayah Jakarta Timur, yaitu di kawasan Sentra Primer Baru Timur. Pemerintah Kota menetapkan bahwa kawasan tersebut merupakan kawasan ekonomi prospektif, sehingga dimungkinkan untuk melakukan pembangunan pusat kota baru di wilayah tersebut. Dengan demikian, maka suatu kawasan ekonomi prospektif perlu adanya suatu pengaturan dalam pemanfaatan tanah. Kawasan tersebut tentu saja akan memiliki fasilitas perkantoran, perdagangan/jasa atau pemukiman. Sehingga dengan demikian, penataan lahan akan menjadi penting artinya bagi pengembangan suatu kawasan.

Pada dasarnya, perkembangan perkotaan perlu diperhatikan dari dua aspek, yaitu dari perkembangan secara kuantitas dan secara kualitas. Secara teoritis dikenal tiga cara perkembangan dasar di dalam kota dengan istilah teknis, yaitu perkembangan horizontal, perkembangan vertikal serta perkembangan interestial (Zahnd : 1999).

Yang dimaksud dengan perkembangan horizontal adalah cara perkembangan kota yang mengarah ke luar. Artinya, daerah bertambah sedangkan ketinggian dan kuantitas tanah terbangun (*coverage*) tetap sama. Perkembangan dengan cara ini sering terjadi di pinggir kota, di mana lahan masih lebih murah dan dekat jalan raya yang mengarah ke kota (dimana banyak keramaian). Perkembangan vertikal adalah cara perkembangan kota ke atas. Artinya daerah pembangunan dan kuantitas tanah terbangun tetap sama, sedangkan bangunan-bangunan bertambah. Perkembangan dengan cara ini sering terjadi di pusat kota (dimana harga tanah mahal) dan di pusat-pusat perdagangan yang memiliki potensi ekonomi. Sedangkan perkembangan interestial adalah cara perkembangan kota dilangsungkan ke dalam Artinya, daerah dan ketinggian bangunan rata-rata tetap sama, sedangkan kuantitas lahan terbangun (*coverage*) bertambah. Perkembangan dengan cara ini sering terjadi di pusat kota dan antara pusat dan pinggir kota yang kawasannya sudah dibatasi dan hanya dapat dipadatkan. Kawasan sentra primer

baru timur merupakan salah satu perkembangan kota yang bersifat horizontal sekaligus interestial, yaitu adanya perkembangan kota yang diarahkan ke pinggir kota dan sekaligus melakukan perkembangan ke dalam.

Dalam mengembangkan suatu kawasan maka harus mempertimbangkan keterjangkauan (*accessibility*) penduduk dari kawasan pemukiman tertentu. Semakin jauh jarak yang harus ditempuh semakin besar pula biaya yang harus dikeluarkan. Kota merupakan pusat kegiatan. Kota dibentuk untuk melayani kebutuhan masyarakatnya. Kota juga merupakan tempat untuk melakukan pertukaran barang dan jasa serta memproses sumber material secara efisien.

Nilai tanah dipengaruhi oleh aksesibilitas (jarak) . Nilai tanah akan semakin mahal bila mendekati pusat kota dan aksesibilitas. Mahalnya nilai tanah tersebut karena adanya kemudahan dalam melakukan aktivitas ekonomi serta kemudahan dalam mencapai tujuan. Apabila aksesibilitas tersebut lancar maka biaya yang dikeluarkan pun menjadi berkurang. Akibat permintaan atas`lahan menjadi tinggi sedangkan penyediaan tanah terbatas, maka harga tanah akan menjadi mahal (Lusht : 1997).

Nilai tanah juga dipengaruhi oleh lingkungan terdekat (*neighborhood*). Lingkungan terdekat diidentifikasi sebagai batasan secara fisik yang mempengaruhi nilai dari suatu properti (*American Institute of Real Estate Appraisal : 2001*)) Batasan itu dapat berupa penggunaan tanah, karakteristik okupansi, karakteristik fisik, pola jalan, vegetasi atau tanah lapang.

Lingkungan terdekat juga dapat diartikan sebagai suatu tempat yang secara daerah memiliki kedekatan secara geografis dengan batasan-batasan tertentu. (Lusht:1997). Komponen lingkungan terdekat dapat dikategorikan menjadi lima yaitu demografis, stabilitas, pengaruh lingkungan dan pemerintah, kedekatan (*proximity*) serta karakteristik fisik dan fungsi dari lingkungan terdekat itu sendiri.

Suatu aset properti memiliki faktor-faktor nilai, sedangkan faktor-faktor dari nilai (*American Institute of Real Estate Appraisal* : 2001) adalah sebagai berikut:

- a. Kegunaan (*Utility*), yaitu kemampuan sebuah produk untuk memuaskan keinginan pemilikinya. Semua properti harus mempunyai kegunaan bagi penyewa atau pemilikinya.
- b. Kelangkaan (*Scarcity*) adalah gambaran atau antisipasi penawaran terhadap permintaan. Jika permintaan konstan, komoditi akan mempunyai nilai. Sebagai contoh adalah tanah, yang sangat banyak diperlukan namun ketersediannya relatif tetap, sehingga mempunyai nilai yang tinggi
- c. Keinginan (*Desire*) adalah harapan pembeli untuk memilikinya atau permintaan akan barang yang bersangkutan untuk memenuhi kebutuhan manusia.
- d. Kemampuan untuk membeli secara efektif (*Effective Purchasing Power*), merupakan kemampuan individu atau kelompok untuk memperoleh barang dan jasa secara tunai atau sejenisnya.

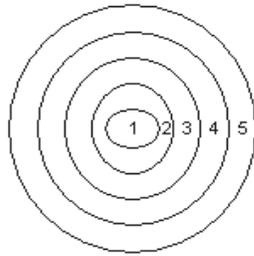
### **3.1.3 Teori Struktur Kota**

Teori struktur kota yang umum dikenal adalah sebagai berikut:

#### **3.1.3.1 Teori Jalur Sepusat (Jalur Konsentrik)**

Teori konsentrik (*Concentric Zone Theory*) ini dikembangkan oleh Ernest W. Burgess. Model ini mencerminkan struktur pertumbuhan spasial dari suatu kota yang berupa zona-zona konsentris.

Struktur kota terdiri dari 5 zona melingkar yang berlapis, yaitu *Central Business District (CBD)*, zona atau jalur alih yang didalamnya terdapat rumah sewa, kawasan industri, zona pemukiman buruh /tenaga kerja pabrik, zona pemukiman tenaga kerja halus dan kelas menengah, zona permukiman kaum elit dan zona kaum pengelaju. Dalam teori ini maka apabila jarak semakin jauh dari pusat kota, akan terjadi penurunan sewa setiap meter persegiannya. Dengan demikian berarti bahwa nilai tanah di sekitar pusat kota akan semakin mahal. Dalam teori ini diasumsikan bahwa aksesibilitas atau keterjangkauan meluas sejajar dalam setiap koloniasi.



Keterangan :

1. Kawasan Pusat Bisnis (CBD)
2. Zona peralihan
3. Zona permukiman buruh rendah
4. Zona permukiman buruh menengah
5. Zona permukiman kaum elit dan zona penglaju

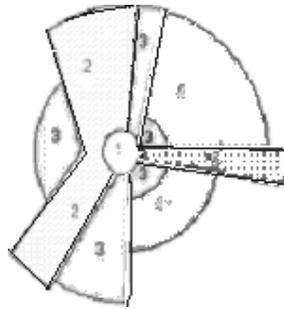
Gambar 3.2  
Struktur Kota Model Burgess

### 3.1.3.2 Teori Sektor

Teori yang dikemukakan oleh *Homer Hoyt*. *Hoyt* berpendapat bahwa setiap kota itu bercirikan CBD pada bagian pusatnya. Ia mengatakan bahwa pengelompokan tata guna lahan di kota itu menyebar dari pusat ke arah luar berupa sektor yang bentuknya menyerupai kue tart.

Menurut *Hoyt* bahwa terdapat perubahan sewa tanah yang beragam di berbagai bagian wilayah kota, disebabkan karena mengikuti pola sektor daripada zona. Teori ini merupakan modifikasi dari teori *Burgess*. Pada teori ini makin ke dalam kota pada sektor yang sama, bangunan gedung atau perumahan makin kuno, makin dekat jarak ke pusat kota, fungsi industri makin berkurang, namun sebaliknya aktifitas perindustrian berkembang pesat di pinggiran kota.

Suatu kawasan dengan sewa rumah rendah dapat membentang dari pusat ke arah pinggiran kota. Rumah sewa mahal ada di kanan kiri sepanjang jalan utama (jalan cepat). Keberadaan rumah sewa yang lebih mahal disebabkan karena aksesibilitas di jalan utama akan memudahkan penghuni untuk menuju ke tempat kerja atau sebaliknya. Dalam teori ini kawasan industri ringan dan perdagangan memanjang dari *CBD* ke luar kota di sepanjang jalan arteri.



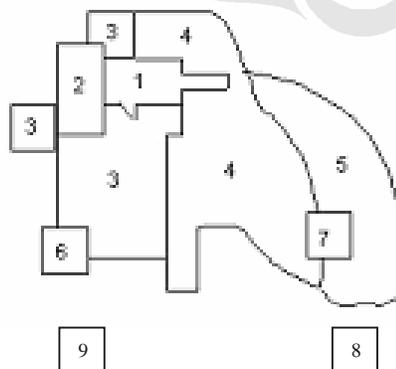
Sumber: Jayadinata, 1999

Gambar 3.3  
Struktur Kota Model *Hoyt*

### 3.1.3.3 Teori Pusat Lipatganda

Teori pusat lipatganda (*multiple nuclei concept*). Pada tahun 1945 *Harris* dan *Ullman* mengemukakan pendapat pertumbuhan kota dimulai dari intinya dan beberapa pusat tambahan atau sub CBD yang juga berfungsi sebagai kutub pertumbuhan.

Pada teori ini, di sekeliling pusat-pusat tambahan (*nucleus*) baru itu akan mengelompok tata guna lahan yang bersambungan secara fungsional. Keadaan seperti itu akan melahirkan struktur kota yang mempunyai sel-sel pertumbuhan. Adanya pusat-pusat tambahan akan menumbuhkan perkembangan kota di sekitar pusat pertumbuhan. Pola tata guna tanah seperti ini umumnya berlaku untuk kota-kota yang agak besar. Adanya berbagai macam pusat-pusat kegiatan seperti pusat industri baik berat atau ringan, pusat niaga tentu saja akan berdampak terhadap harga tanah disekitarnya.



Sumber: Jayadinata, 1999

Gambar 3.4 Struktur Kota Model *Harris Ullman*

Keterangan :

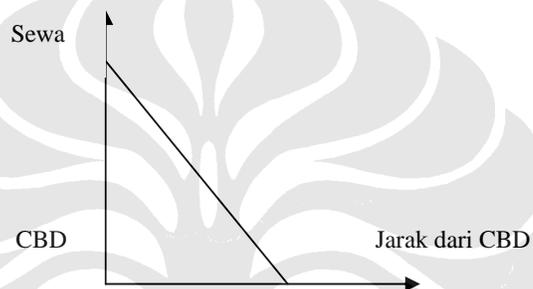
1. Kawasan pusat bisnis
2. Perdagangan dan manufaktur ringan
3. Permukiman kelas rendah
4. Permukiman kelas menengah
5. Permukiman kelas atas

Keterangan:

1. CBD
2. Kawasan niaga dan industri ringan
3. Tempat tinggal Kelas Rendah
4. Pemukiman Kelas Menengah
5. Pemukiman Kelas Atas
6. Pusat Industri Berat
7. Pusat niaga pinggir
8. Perumahan pinggir kota
9. Industri di pinggir Kota

### 3.1.4 Teori Sewa Tanah

Teori *Ricardo* menyatakan bahwa sewa tanah akan sama dengan penerimaan dikurangi harga faktor produksi "non land" didalam persaingan sempurna dan akan proporsional dengan selisih kesuburan tanah tersebut atas tanah yang paling rendah tingkat kesuburannya. Di dalam wilayah kota yang besar, biasanya penyebab tingginya nilai tanah bukanlah tingkat kesuburan tanah itu, tetapi lebih sering dikaitkan dengan jarak atau letak tanah (Reksohadiprojdo dan Karseno:2001).



Sumber: (Reksohadiprojdo & Karseno:2001)

Gambar 3.5  
Fungsi Sewa Tanah

Sedangkan *Von Thunen* (penganut *Ricardo*) mengandaikan sebuah kota dikelilingi oleh dataran luas dengan tingkat kesuburan yang merata atau sama dan ditambah dengan anggapan *Ricardo* bahwa:

- Faktor *non land* per meter persegi adalah konstan.
- Harga faktor *non land* tersebut ditentukan dalam persaingan sempurna.
- Hasil produksi dapat dipindahkan langsung dari setiap tempat di dataran itu ke pusat kota dengan biaya angkutan per ton tetap.

Maka tanah yang letaknya paling jauh dari kota memiliki sewa sebesar nol, dan sewa tanah itu meningkat secara linier ke arah pusat kota. Kecuraman hubungan linier itu proporsional dengan biaya angkutan per ton/km. Semua tanah yang memiliki jarak sama terhadap kota memiliki sewa yang sama.

Dalam konsep ekonomi maka tanah itu mempunyai nilai. Tanah mempunyai karakteristik yang unik karena tidak dapat digunakan secara bersama-sama dengan investasi yang lain. Ciri lainnya adalah (Agus : 2003) :

- a. Setiap persil dari tanah itu bersifat unik di lokasinya serta komposisinya; tidak bisa dipindahkan ke lokasi yang lebih baik
- b. Tanah memerlukan pengembangan agar menjadi lebih produktif;
- c. Tanah dapat digunakan berulang kali dalam waktu yang lama dan memerlukan berbagai keahlian guna mengoperasikannya dalam pengertian investasi secara benar;
- d. Tanah itu adanya terbatas dan tidak ada data formal sehingga sulit untuk menemukan segala sesuatu informasi yang kita perlukan tanpa mengadakan penelitian;
- e. Tanah itu sangat berguna bagi masyarakat namun tidak ada pasar formal seperti bursa Real Estat, baik untuk pertukaran maupun untuk jual-beli.
- f. Kebanyakan anggota masyarakat tidak mengetahui banyak tentang penjualan dari properti dan bahkan sangat sedikit mengetahui mengenai negosiasi yang sedang berlangsung.
- g. Sistem pendanaan dengan jumlah yang besar dan kompleks diperlukan untuk mendukung pasar real estat.
- h. Ada kesenjangan waktu yang panjang antara keputusan atas konsep/rencana pengembangan dengan penjualannya dan dalam tenggang waktu tersebut maka berbagai penyimpangan dari rencana akan terjadi.
- i. Secara relatif tidak bisa dibagi sehingga agak sulit untuk membelinya sesuai dengan ukuran yang kita butuhkan, dan biasanya harus membelinya secara utuh/keseluruhan. Kadang kala kita membeli terlalu luas, namun kadang kala terlalu sempit sehingga memunculkan issue *over capitalization* dan *diminishing return on investment*.

Salah satu faktor penting yang terkait dengan pengelolaan sumber daya dan fungsi ekonomi tanah adalah nilai tanah. Nilai tanah dipengaruhi oleh banyak faktor. (Wurtzebach dan Miles :1995) menyebutkan bahwa pada umumnya, ada empat kekuatan utama yang mempengaruhi nilai tanah yaitu lingkungan fiskal, ekonomi, sosial, dan pemerintahan.

Dalam penjelasan pasal 2 ayat (2) Undang-undang Nomor 15 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, dalam menentukan klasifikasi nilai tanah atau dalam hal ini nilai jual objek pajak (NJOP) perlu mempertimbangkan letak, peruntukan, pemanfaatan, kondisi lingkungan dan lain-lain.

NJOP merupakan harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan menjadi dasar pengenaan pajak. NJOP dapat ditentukan melalui Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR), yaitu Nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam satu zona nilai tanah. Dalam menentukan Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan, penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang akan dijadikan dasar pengenaan pajak, dilakukan dengan menggunakan pendekatan data pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan kapitalisasi pendapatan.

Dengan berkembangnya areal perkotaan ke arah luar, maka faktor lokasi menjadi sedemikian penting sehingga harga tanah akan meningkat untuk tempat-tempat yang mempunyai aksesibilitas tinggi (Yulianto:2001). Akibatnya tanah-tanah perkotaan akan terjadi persaingan yang ketat untuk mendapatkan lokasi-lokasi seperti itu. Pusat kota dianggap sebagai suatu tempat yang memiliki aksesibilitas terbesar dan dari lokasi inilah pemusatan akan menurun secara teratur ke arah luar sampai pada pinggiran kota. Pola sebaran penggunaan tanah yang efisien akan tercipta dengan sendirinya karena adanya persaingan berbagai kegiatan untuk mendapatkan lokasi yang diinginkan dengan penawaran pada tingkat harga yang bermacam-macam.

Terdapat empat komponen studi pasar suatu properti, antara lain :

a. *Economic & Demographic Analysis*

Analisis Ekonomi didasarkan kepada aktifitas ekonomi pada bisnis lokal untuk menghasilkan pendapatan yang berasal dari pasar di luar batas komunitas yang bersangkutan (Appraisal Institute: 2001). Faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan properti diantaranya adalah tingkat pertumbuhan dan stabilitas ekonomi pada masing-masing wilayah, provinsi, nasional, regional dan internasional.

Selain itu *Economic Trend*, yang mempengaruhi nilai properti baik secara langsung ataupun tidak langsung, seperti kecenderungan peruntukan lahan

yang berkembang menjadi kegiatan ekonomi (manufaktur, perumahan, perkantoran, dan lainnya). Faktor lainnya adalah *Tax and Retribution*, Struktur perpajakan lokal dan biaya administrasi yang kompetitif dan transparan akan mendukung pengembang dan masyarakat untuk berinvestasi.

Sedangkan analisis demografi yang mempengaruhi nilai properti adalah prakiraan orang/keluarga yang menetap pada kawasan sebagai obyek utama penyerapan produk yang dihasilkan dari properti. Indikatornya adalah seberapa banyak perumahan serta jenis/golongan perumahan tersebut yang terbangun dan digunakan (Lusht:1997).

Selain indikator diatas, indikator lain yang termasuk dalam analisis demografi adalah jumlah penduduk, rumah tangga, dan perubahan keduanya di dalam kawasan properti tersebut, rasio jenis mata pencaharian pada masyarakat di kawasan tersebut serta rata-rata belanja masyarakat di pasar ritel.

Selain yang tersebut diatas, faktor keamanan lingkungan juga mempengaruhi konsumen untuk membeli/menyewa properti. Semakin rendahnya tingkat keamanan suatu wilayah, maka semakin kecil kemungkinan orang untuk berbisnis.

#### b. *Supply/Competition Analysis*

Analisis ini didasarkan kepada aktifitas ekonomi yang terkait dengan penawaran dan kompetisi. *Supply* dan *Competition* mencerminkan kuantitas dan kualitas, daya jual dan target produsen terhadap produk yang sejenis.

#### c. *Demand Analysis*

*Demand* atau permintaan mencerminkan kebutuhan, keinginan akan suatu barang, daya beli dan target konsumen. *Demand Analysis* menitikberatkan pada indentifikasi pengguna potensial dari suatu subyek properti, yaitu pembeli, penyewa atau para pelanggan yang akan tertarik pada subyek tersebut. Produk akhir berupa barang dan jasa yang dihasilkan suatu *real estate* menjadi fokus dalam suatu *demand analysis*.

Faktor ini memiliki keterkaitan dengan faktor *economic and demographic*. Faktor-faktor dalam *demand analysis* properti antara lain demografi dan karakteristik ekonomi rumah tangga atau keluarga di area pasar. Suatu rumah tangga didefinisikan sebagai sejumlah orang, baik berhubungan keluarga maupun tidak, yang tinggal di satu unit rumah. Yang harus diperhatikan untuk *demand analysis* adalah persentase atau penghasilan rumah tangga yang dikeluarkan untuk pembelian barang ritel, daya beli berbagai kategori barang ritel. Pola tata guna tanah, arah perkembangan dan pembangunan kota juga menjadi salah satu faktor *demand analysis*. Perlu diketahui pola peruntukan tanah di market area untuk dapat memprediksi fungsi-fungsi bangunan yang diperkirakan akan berdiri pada area pasar (*market area*) di masa depan. Selanjutnya adalah faktor aksesibilitas (pencapaian ke lokasi properti), fasilitas transportasi yang tersedia dan yang akan tersedia, sistem jalan raya serta biaya transportasi. Kesemua faktor tersebut perlu dipertimbangkan dalam penentuan studi pasar properti tidak terkecuali dalam menentukan nilai tanah.

#### d. *Site Analysis*

*Site analysis* adalah suatu studi terhadap data-data faktual yang berhubungan dengan karakteristik lingkungan sekitar yang dapat menciptakan, meningkatkan atau mengurangi kegunaan dan kemampuan pasar dari suatu lokasi saat dibandingkan dengan lokasi lain yang bersaing dan sebanding. (Appraisal Institute: 2001). Deskripsi suatu tapak atau *site* terdiri dari data faktual yang komprehensif, informasi atas keterbatasan *site*, berhubungan dengan masalah hukum dan peraturan setempat, serta karakteristik fisik

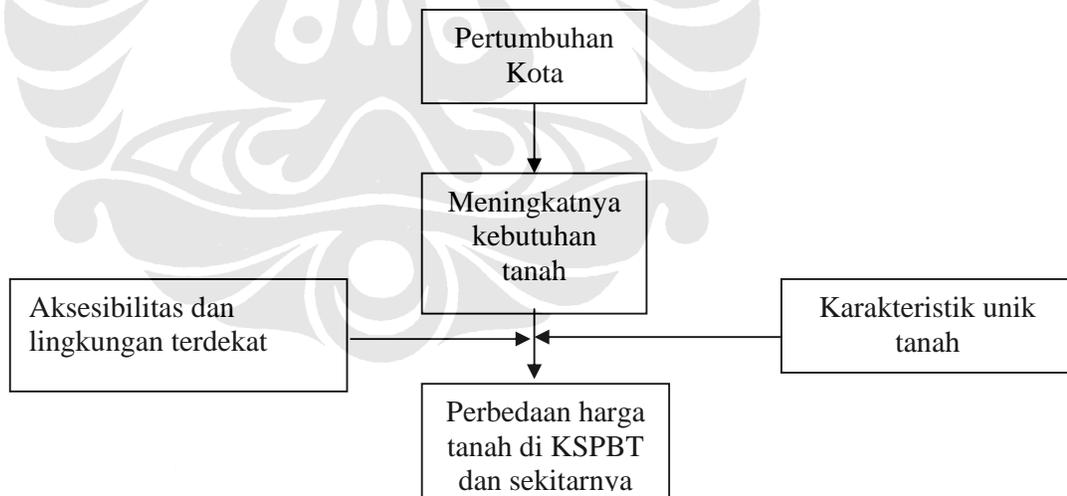
Faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan dalam analisis lokasi antara lain ketersediaan sumber daya dan utilitas yang menjadi daya dukung lingkungan. Selain itu karakteristik fisik tapak juga patut dipertimbangkan antara lain mencakup ukuran, bentuk tapak dan ketinggian tapak. Selain itu faktor Aksesibilitas atau kemudahan pencapaian menuju *site*, kedekatan dengan pusat kegiatan masyarakat (perumahan, pusat bisnis dan lain-lain),

jenis-jenis transportasi yang melewati sekitar tapak, jaraknya dengan terminal transportasi terdekat, lebar jalan di sekitar tapak, jenis jalan (primer, sekunder, lingkungan), kualitas jalan, volume lalu lintas yang melewati tapak, dan sebagainya.

Berdasarkan teori-teori yang telah disebutkan di atas, maka faktor aksesibilitas yang dijadikan dasar dalam penelitian adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan keterjangkauan/kemudahan atau jarak dalam mencapai suatu lokasi tanah. Adapun faktor aksesibilitas antara lain jarak menuju pusat kegiatan/kawasan, jarak menuju jalur transportasi/angkutan umum terdekat, jarak menuju pusat perdagangan dan lebar jalan. Sedangkan faktor lingkungan terdekat (*neighborhood*) dijadikan variabel penelitian adalah penggunaan tanah, peruntukan, bentuk tanah dan ketinggian bidang tanah dari permukaan jalan.

### 3.2. Kerangka Pikir Penelitian

Kerangka pikir dalam penelitian adalah sebagai berikut.



Gambar 3.6 Kerangka pikir penelitian

### 3.3. Hipotesis

$H_0$  = Tidak terdapat pengaruh antara aksesibilitas dan lingkungan terdekat (*neighborhood*) terhadap harga tanah di Kawasan Sentra Primer Baru Timur dan sekitarnya.

$H_1$  = Terdapat pengaruh antara aksesibilitas dan lingkungan terdekat (*neighborhood*) terhadap harga tanah di Kawasan Sentra Primer Baru Timur dan sekitarnya.

### 3.4. Penelitian Terdahulu

Ada beberapa penelitian terdahulu yang melakukan penelitian tentang harga tanah diantaranya adalah:

a. Rakhmat Riyadi (2001), meneliti tentang "Pemetaan Harga Lahan Di Desa Condongcatur dan Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman", tujuan penelitiannya adalah untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan dan memetakan kelas harga lahan berdasarkan foto udara dengan mengkombinasikan teknik penginderaan jarak jauh dan Sistem Informasi Geografis (SIG). Sedangkan faktor yang diteliti terdiri dari faktor penggunaan lahan, aksesibilitas lahan positif, aksesibilitas lahan negatif dan kelengkapan utilitas. Hasil penelitian yang diperoleh adalah persebaran harga lahan di wilayah penelitian mengikuti struktur bentuk penggunaan lahan dan aksesibilitas positif serta kelengkapan utilitas umum. Nilai korelasi aksesibilitas lahan positif berupa jarak terhadap perdagangan memiliki korelasi tertinggi.

b. Dwi Welas Yulianto (2001), meneliti tentang "Hubungan Antara Aksesibilitas dan Fasilitas Kota terhadap Harga Tanah: Studi Kasus di Kota Administratif Purwokerto". Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkonfirmasi teori ke kasus dalam hal pengaruh hubungan antara jarak lokasi setiap satuan luas tanah tertentu dan beberapa lokasi aksesibilitas dan fasilitas perkotaan terdekat yang telah ditetapkan, terhadap pembentukan nilai tanah. Variabel yang diuji dalam penelitian ini adalah variabel jaringan jalan arteri, jaringan jalan kolektor, jaringan

jalan lokal, fasilitas perdagangan dan fasilitas perhotelan. Hasil dalam penelitian ini adalah bahwa variabel yang mempunyai hubungan atau korelasi yang signifikan adalah variabel jalan arteri, jalan kolektor dan fasilitas perdagangan.

c. Iman Dharmawan (2002) meneliti tentang "Pengaruh Lokasi, Kepadatan Penduduk dan Aksesibilitas Terhadap Harga Tanah di Kota Padang". Tujuan penelitian ini adalah untuk mengestimasi pengaruh jarak tempuh ke CBD, kepadatan penduduk, lebar jalan dan kondisi jalan terhadap harga tanah di kota Padang. Hasil penelitian ini adalah bahwa keempat variabel tersebut di atas memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga tanah

Adapun perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian tersebut di atas adalah bahwa penelitian ini menggunakan delapan variabel yang mencakup empat variabel aksesibilitas yaitu jarak ke pusat kawasan, jarak ke pusat perdagangan, lebar jalan dan jarak menuju jalur angkutan umum. Adapun empat variabel lainnya yang diteliti adalah yang berkaitan dengan lingkungan terdekat yaitu penggunaan tanah, peruntukan tanah, ketinggian, dan bentuk tanah. Yang menjadi persamaan dengan penelitian sebelumnya adalah bila dibandingkan dengan penelitian Rakhmat Riyadi, penelitian ini menggunakan sistem informasi geografis untuk menganalisis secara spasial terhadap variabel penggunaan tanah. Sedangkan dengan Dwi Welas Yulianto adalah kesamaan pada variabel jarak menuju fasilitas perdagangan, dan dengan penelitian Iman Dharmawan adalah kesamaan variabel lebar jalan dan jarak tempuh ke CBD. Semua penelitian, seperti halnya penelitian ini, juga menggunakan analisis statistik.