

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2009 tentang pedoman pengelolaan kawasan perkotaan, menyebutkan bahwa perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian, dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi. Kota merupakan tempat untuk melakukan aktivitas penduduknya, mulai dari bertempat tinggal, bekerja dan rekreasi dapat dilakukan karena kota secara umum memiliki sifat mandiri atau serba lengkap (Jayadinata, 1986:128). Dengan berjalannya waktu, kota mengalami perkembangan lahan sebagai akibat dari penambahan penduduk, perubahan sosial- ekonomi dan budaya serta interaksinya dengan kota- kota lain dan daerah di sekitarnya (Maulana & Purwadio, 2013).

Pertambahan penduduk yang terus-menerus berdampak pada meningkatnya kebutuhan ruang dalam melakukan aktivitas penduduk. Permintaan akan lahan yang bertambah dan sifat sumber daya lahan yang bersifat statis dan terbatas mengakibatkan terjadinya kompetisi dalam pemanfaatan lahan. Hal tersebut mempengaruhi perubahan dalam penggunaan lahan dan tingginya harga lahan khususnya di wilayah perkotaan (Yunus, 2000).

Perubahan penggunaan lahan perkotaan terjadi akibat perubahan struktur ekonomi wilayah yang ditandai dengan beralihnya sektor pertanian menjadi sektor industri, hal tersebut berdampak pada berkurangnya luasan lahan tertentu dan meningkatnya penggunaan lahan untuk penggunaan lahan lainnya (Utoyo, 2013). Barlowe (1978) menyebutkan faktor yang mempengaruhi pola penggunaan lahan adalah faktor fisik-biologis, ekonomi dan kelembagaan. Sedangkan, Owen (1978) menyebutkan faktor yang mempengaruhi arah perkembangan dan laju penggunaan lahan perkotaan adalah aksesibilitas, sosial, fisik lingkungan dan infrastruktur (Utoyo, 2013). Perubahan penggunaan lahan juga memberikan dampak pada ekonomi lahan, dimana harga, sewa dan pasar lahan juga mengalami perubahan (Bern, 1977 dalam Utoyo, 2013).

Menurut Prasetya & Sunaryo (2013) dalam penelitiannya menyebutkan bahwa lokasi, faktor sosial, jarak CBD, aksesibilitas, jaringan transportasi, kualitas lingkungan, penggunaan lahan, kelengkapan fasilitas, kondisi infrastruktur, kesuburan tanah dan

permintaan & penawaran mempengaruhi harga lahan. Sedangkan Rusdi (2013) menyebutkan bahwa faktor jarak terhadap pusat kota, elevasi, faktor zonasi, topografi, luas lahan, dan jenis penggunaan lahan mempengaruhi harga lahan. Kedua penelitian tersebut sama-sama menyebutkan bahwa penggunaan lahan merupakan faktor yang mempengaruhi harga lahan.

Von Thunen (1826) mengemukakan bahwa nilai lahan terkait dengan hubungan antara jarak, pasar dan produksi (Ardhiyatama & Sunarya, 2011). Teori tersebut didasarkan pada asumsinya jika wilayah model yang terisolasi adalah bebas dari pengaruh pasar kota lain; wilayah model membentuk tipe permukiman perkampungan dimana kebanyakan keluarga petani tinggal di tempat yang terpusat; wilayah model memiliki iklim, tanah, topografi yang seragam; wilayah model memiliki fasilitas transportasi tradisional yang relatif seragam dan faktor alamiah yang mempengaruhi penggunaan lahan adalah tetap. Berdasarkan asumsi tersebut maka dapat diambil kesimpulan bahwa nilai sewa atau beli lahan yang terletak di pusat kegiatan, semakin dekat dengan pusat kota maka nilai sewa atau beli lahan tersebut semakin tinggi.

Teori William Alonso (1971) menyebutkan bahwa terdapat 5 hal penting yang berkaitan dengan "*bid rent curve*", penggunaan lahan dan harga lahan diantaranya yaitu "*bid rent curve*" dapat dibuat untuk semua jenis penggunaan lahan; keseimbangan sewa untuk setiap lokasi ditentukan oleh penawaran tertinggi; karena penggunaan lahan ditentukan oleh penawaran tertinggi maka "*steeper bid rent curves*" akan menguasai lokasi-lokasi sentral; melalui persaingan yang ketat dalam penawaran terhadap lokasi oleh pengguna-pengguna lahan maka penggunaan lahan akan menentukan harga lahan dan harga lahan juga menentukan penggunaan lahan, karena penggunaan lahan sendiri ditentukan oleh kemampuan membayar lahan yang bersangkutan (Yunus, 2000). Berdasarkan teori tersebut maka, harga lahan yang tinggi harus diseimbangi dengan intensitas pemanfaatan lahan yang optimal yaitu terkait dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan Garis Sempadan Bangunan (GSB). Dengan memaksimalkan intensitas pemanfaatan lahan, diharapkan dapat menutupi biaya sewa atau lahan yang mahal. Jika dilihat lebih lanjut, pemerintah memang sudah mengatur hal ini sehingga para pemilik atau penyewa lahan sudah seharusnya mengikuti aturan yang telah ditetapkan.

Berdasarkan teori-teori diatas, maka dilakukan penelitian tentang pengaruh penggunaan dan intensitas pemanfaatan lahan terhadap harga lahan. Penelitian ini mengambil wilayah studi Kawasan Segitiga Emas di Kota Semarang yang dibatasi dengan Jalan Pemuda-Jalan Pandanaran-Jalan Gajahmada. Kawasan Segitiga Emas

merupakan salah satu kawasan pusat pertumbuhan di Kota Semarang. Pemilihan wilayah studi didasarkan pada Kota Semarang sebagai Ibukota Provinsi Jawa Tengah dan merupakan kota terbesar ke-5 di Indonesia. Kota Semarang juga dikenal sebagai kota inti dari kawasan strategis nasional yang dibentuk bersama 5 kota dan kabupaten lainnya yang disebut KNSP Kedungsepur Kendal, Demak, Ungaran, Kota Salatiga, Kota Semarang dan Purwodadi). Kota Semarang memiliki luas wilayah sebesar 373,67 Km² yang terdiri atas 16 kecamatan dan 177 kelurahan. Jumlah penduduk Kota Semarang pada tahun 2017 mencapai 1.729.428 jiwa dan pertumbuhan penduduk pertahun mencapai angka 1,66%.

Kawasan Segitiga Emas atau *Golden Triangle* ini juga masuk dalam Bagian Wilayah Kota (BWK) I yang fungsi utamanya adalah perkantoran dan perdagangan & jasa. Secara umum, BWK I juga memiliki sarana prasarana perkotaan yang lebih lengkap jika dibandingkan dengan BWK lainnya. Lokasinya yang strategis membuat permintaan akan lahan semakin besar. Kawasan ini memiliki harga lahan yang tinggi jika dibandingkan dengan wilayah BWK I lainnya. Harga lahan tertinggi mencapai Rp. 34.927.000/m² yang berada pada sepanjang koridor Jalan Pandanaran, sedangkan pada Jalan Gajahmada dan Jalan Pemuda, harga lahan berturut-turut mencapai Rp. 24.828.000/m² dan Rp. 24.792.000/m². Penggunaan lahan dalam kawasan ini juga bervariasi, penggunaan lahan di kawasan ini meliputi penggunaan lahan campuran perdagangan jasa & permukiman, konservasi, masjid, perdagangan dan jasa, perguruan tinggi, perkantoran, dan taman. Dengan adanya penelitian ini, maka diharapkan dapat mengetahui apakah terdapat kaitan antara penggunaan dan intensitas pemanfaatan lahan terhadap harga lahan di Kawasan Segitiga Emas.

1.2 Rumusan Masalah

Kawasan Segitiga Emas atau yang biasa disebut dengan Golden Triangle ini terletak di pusat kota, yakni Kecamatan Semarang tengah dan masuk dalam BWK I yang berfungsi sebagai permukiman, perdagangan dan jasa, campuran perdagangan jasa dan permukiman, perkantoran dan spesifik/budaya. Kawasan ini dibatasi oleh Jalan Pemuda-Jalan Pandanaran- Jalan Gajahmada. Penggunaan lahan pada kawasan ini beragam, namun didominasi oleh jenis penggunaan lahan toko dan ritel modern yang terlihat di sepanjang koridor jalan dan di susul oleh permukiman. Berikut ini merupakan tabel jenis penggunaan lahan serta luasannya yang terdapat di Kawasan Segitiga Emas:

Tabel I. 1
Jenis dan Luas Penggunaan Lahan Kawasan Segitiga Emas

No	Jenis Penggunaan Lahan	Luas (Ha)
1	Jalan	13,22
2	Kantor Pemerintah	7,58
3	Kantor Swasta	0,72
4	Kawasan Cagar Budaya	3,1
5	Masjid	1,33
6	Perguruan Tinggi	0,63
7	Pusat Perbelanjaan / Toko Modern	13,73
8	Rumah Deret	7,66
9	Rumah Tunggal	30,44
10	Rumah Susun	1,22
11	Sekolah	0,49
12	Sempadan Sungai	1,52
13	Taman Kota	0,31
14	Toko dan Ritel Modern	38,56
Total		120,51

Sumber: RDTRK BWK 1 Kota Semarang

Berdasarkan tabel tersebut dapat diketahui bahwa jenis penggunaan lahan tertinggi merupakan penggunaan lahan toko dan ritel modern sebesar 38,56 Ha. Hal tersebut sangatlah wajar mengingat aksesibilitas pada kawasan ini dapat dikatakan tinggi karena dilewati oleh jalan arteri dan kolektor sehingga cocok untuk penggunaan lahan tersebut. Jenis penggunaan lahan terbesar selanjutnya adalah rumah tunggal, dimana terdapat permukiman yang masih bertahan di tengah-tengah perkotaan. Taman kota memiliki luasan paling rendah jika dibandingkan dengan jenis guna lahan lainnya, mengingat memang hanya terdapat sedikit lahan kosong yang dapat di manfaatkan sebagai taman kota. Intensitas pemanfaatan lahan pada kawasan ini juga terbilang besar, mengingat fungsinya seperti hotel, perkantoran yang secara observasi dapat dilihat memiliki jumlah jumlah lantai bangunan yang tinggi dan beragam.

Jika dilihat dari teori-teori yang telah disebutkan pada latar belakang diatas beberapa penelitian mengungkapkan bahwa jenis penggunaan lahan mempengaruhi harga lahan, sedangkan teori Vhon Thunen (1826) dan William Alonso (1971) juga menyebutkan terdapatnya kaitan antara sewa lahan, guna lahan dan harga lahan yang berakibat pada pengoptimalan lahan agar dapat memberikan keuntungan. Maka diambil pertanyaan penelitian (*research question*) yaitu bagaimana pengaruh penggunaan dan intensitas pemanfaatan lahan terhadap harga lahan di Kawasan *Golden Triangle* Kota Semarang?

1.3 Tujuan dan Sasaran

Tujuan dan sasaran dalam Proyek Akhir ini adalah sebagai berikut:

1.3.1 Tujuan

Tujuan proyek akhir ini adalah untuk mengetahui keterkaitan penggunaan dan intensitas pemanfaatan lahan terhadap harga lahan di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang.

1.3.2 Sasaran

Adapun sasaran yang dilakukan untuk mencapai tujuan tersebut adalah sebagai berikut ini:

- A. Mengidentifikasi penggunaan lahan di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang
- B. Mengidentifikasi Intensitas pemanfaatan lahan di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang
- C. Mengidentifikasi pola harga lahan di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang
- D. Menganalisis keterkaitan penggunaan lahan dan intensitas pemanfaatan lahan terhadap harga lahan di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang

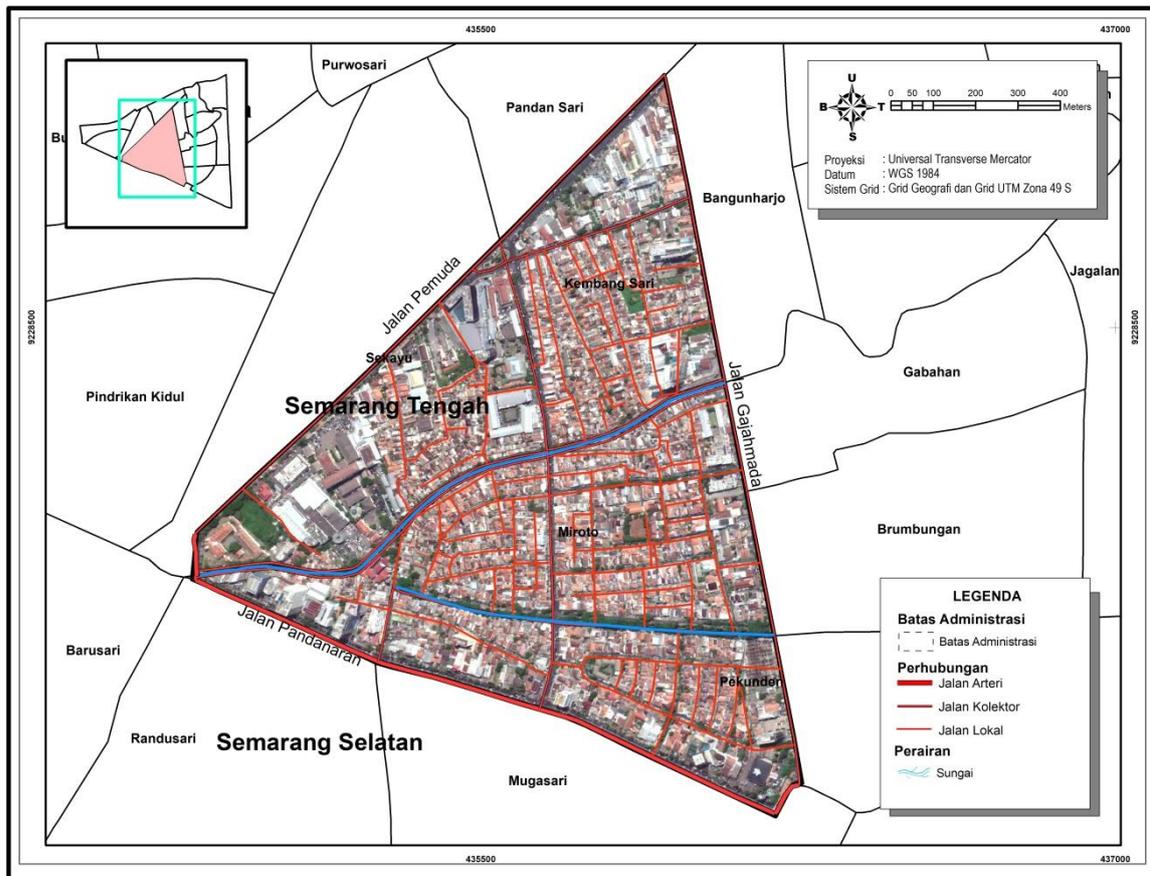
1.4 Ruang Lingkup

Ruang lingkup yang dibahas meliputi ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi. Ruang lingkup wilayah adalah batasan wilayah studi yang dijadikan penelitian pada proyek akhir, sedangkan ruang lingkup materi merupakan batasan substansi penelitian yang dibahas.

1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah

Ruang Lingkup wilayah yang dibahas pada proyek akhir ini adalah Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang yang merupakan salah satu kawasan pusat pertumbuhan Kota Semarang. Berdasarkan RTRW Kota Semarang tahun 2011-2031, Kawasan Segitiga Emas masuk dalam Bagian Wilayah Kota I yang diarahkan sebagai kawasan perdagangan dan jasa, campuran dan permukiman. Adapun batas Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang adalah sebagai berikut ini:

- Sebelah Utara : Kelurahan Pandansari, Kecamatan Semarang Tengah
- Sebelah Timur : Jalan Gajahmada
- Sebelah Selatan : Jalan Pemuda
- Sebelah Barat : Jalan Pandanaran



Sumber: BAPPEDA, 2011

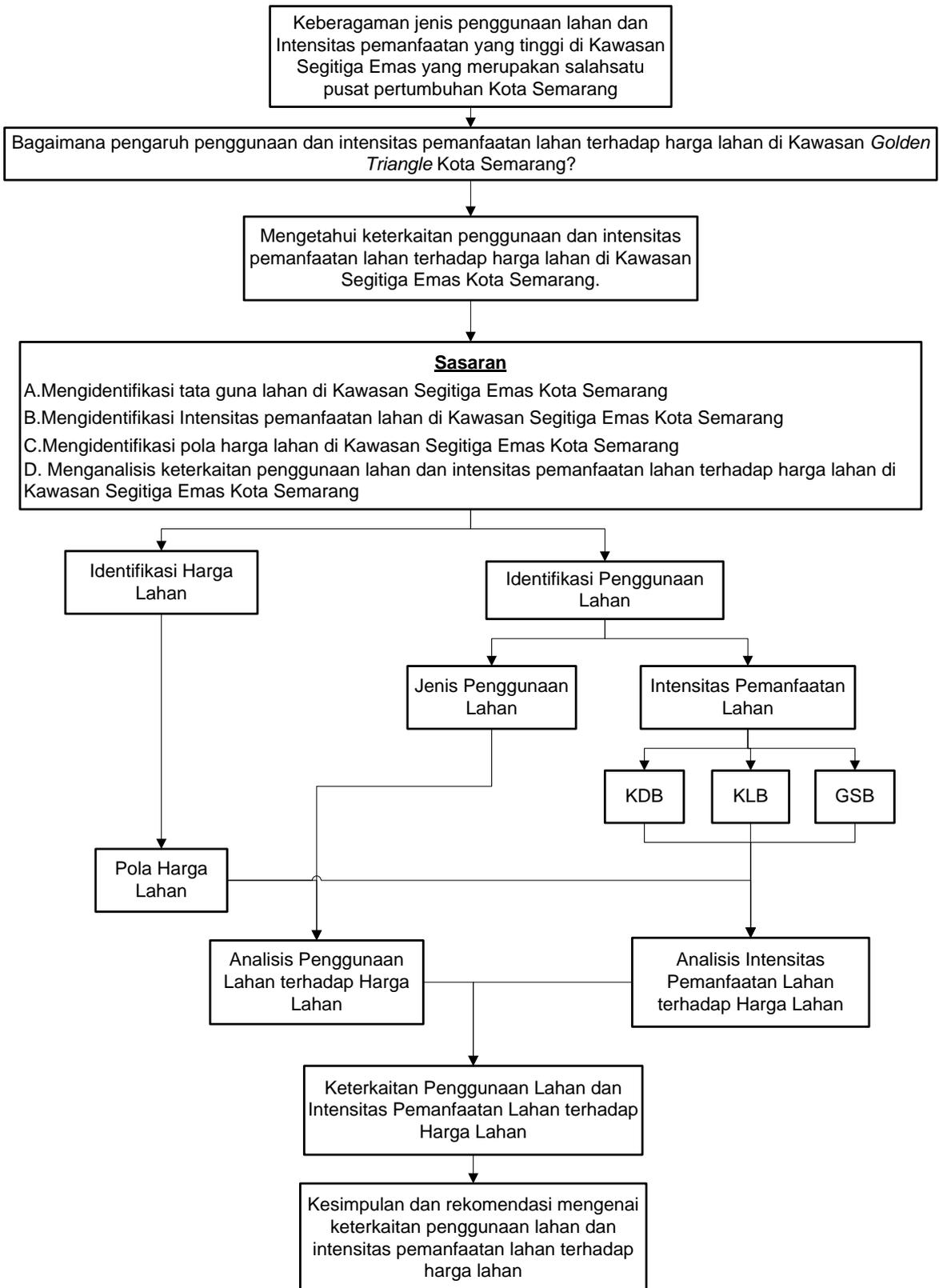
Gambar 1. 1
Peta Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang

1.4.2 Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkung materi Proyek akhir ini mengenai penggunaan lahan, intensitas pemanfaatan lahan dan harga lahan di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang, sehingga kajian yang dilakukan meliputi:

- A. Penggunaan Lahan, untuk mengetahui jenis aktivitas guna lahan penduduk di wilayah studi
- B. Intensitas Pemanfaatan Lahan, untuk mengetahui seberapa intensif pemanfaatan lahan perkotaan yang dilakukan penduduk di wilayah studi. Intensitas pemanfaatan lahan yang dibahas berkaitan dengan KLB (Koefisien Lantai Bangunan), KDB (Koefisien Dasar Bangunan) dan GSB (Garis Sempadan Bangunan).
- C. Harga Lahan, untuk mengetahui pola harga lahan yang terdapat di wilayah studi. Penggambaran pola harga lahan digambarkan secara spasial melalui peta harga lahan.

1.5 Kerangka Pikir



Gambar 1. 2
Kerangka Pikir

1.6 Sistematika Penulisan

Dalam penulisan proyek akhir ini, sistematis penulisan ini terbagi menjadi beberapa bab yaitu sebagai berikut ini:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini mencakup latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi, kerangka pikir dan sistematika pembahasan pada laporan proyek akhir.

BAB II KAJIAN LITERATUR DAN METODE PERENCANAAN

Bab ini membahas mengenai teori yang berhubungan dengan lahan, penggunaan lahan, intensitas pemanfaatan lahan yang terdiri atas Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Garis Sempadan Bangunan (GSB), harga lahan dan teori mengenai ekonomi lahan. Bab ini juga membahas metode perencanaan yang digunakan dan teknik analisis yang digunakan.

BAB III GAMBARAN UMUM KAWASAN SEGITIGA EMAS KOTA SEMARANG

Bab ini membahas mengenai gambaran secara umum mengenai wilayah penelitian seperti kondisi topografi, litologi, klimatologi, jenis penggunaan lahan apa saja yang ada pada wilayah studi, harga lahan pada wilayah studi dan besaran intensitas pemanfaatan lahan di wilayah studi.

BAB IV ANALISIS PENGARUH PENGGUNAAN DAN INTENSITAS PEMANFAATAN LAHAN TERHADAP HARGA LAHAN

Bab ini membahas mengenai bagaimana hubungan dan pengaruh antara jenis penggunaan lahan terhadap harga lahan, dan bagaimana hubungan serta pengaruhnya intensitas pemanfaatan lahan yang meliputi KDB, KLB dan GSB terhadap harga lahan.

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Bab ini membahas mengenai kesimpulan dari analisis yang telah dilakukan dan jawaban atas tujuan penelitian proyek akhir dan rekomendasi yang baik dan sesuai dengan hasil analisis.