

ABSTRAK

Kota Salatiga yang terletak pada kawasan Kedungsepur membuat perkembangan kotanya cukup pesat, hal ini ditandai dengan pertumbuhan penduduk, tingkat aktivitas dan perkembangan fisik kota berupa lahan terbangun. Meningkatnya jumlah penduduk diiringi dengan meningkatnya jumlah kendaraan bermotor dan pengguna jalan membutuhkan ketersediaan prasarana perhubungan jalan dan jembatan yang memadai. Prasarana jalan dan jembatan juga berfungsi sebagai salah satu prasarana penunjang kegiatan ekonomi dan kegiatan sosial masyarakat. Tingkat pertumbuhan yang tidak diimbangi dengan ketersediaan prasarana yang memadai menimbulkan permasalahan transportasi di Kota Salatiga seperti kemacetan dan polusi udara pada pusat kota. Untuk itu pembangunan Jalan Lingkar Selatan sebagai jalan alternatif bagi Jalan Arteri Primer satu-satunya yang melalui Salatiga saat ini di harapkan akan mampu mengatasi permasalahan transportasi yang ada.

Pembangunan jalan lingkar telah menciptakan ruang baru yang menyediakan tingkat aksesibilitas tinggi pada akhirnya berdampak pada peningkatan harga lahan. Peningkatan harga lahan ini disertai dengan konversi lahan dari lahan pertanian ke lahan terbangun seperti perdagangan jasa dimana hal ini secara tidak langsung akan mempengaruhi perkembangan fisik kota.

Penelitian ini bertujuan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan dan penggunaan lahan yang terjadi di sekitar Jalan Lingkar Salatiga serta keterkaitannya dengan perkembangan kota. Pemilihan variabel penelitian didasarkan pada perankingan *Relatif Rank Indeks* (RRI). Metode yang digunakan untuk menganalisis faktor yang mempengaruhi harga dan penggunaan lahan adalah *korelasi Spearmans*.

Hasil yang diperoleh menunjukkan bahwa harga lahan di sekitar Jalan Lingkar Salatiga berkisar antara Rp. 200.000-2.000.000 per meter jauh di atas harga NJOP yang berkisar antara Rp. 20.000-537.000 per meter. Tingginya harga lahan tersebut dipengaruhi oleh 8 faktor yakni jarak terhadap jalan lingkar dengan tingkat korelasi sebesar -0,513, elevasi (-0,367), jarak terhadap pusat kegiatan (-0,343), zonasi (-0,336), waktu tempuh ke pusat kota (-0,319), topografi (-0,299), luas lahan (-0,282) dan jenis penggunaan sebesar -0,148. Penggunaan lahan terbangun di tepi JLS didominasi oleh perdagangan jasa (56.52%) dan kecenderungan konversi lahan yang terjadi adalah untuk perdagangan jasa (79.82%). Perubahan penggunaan lahan tersebut dipengaruhi oleh 2 faktor yakni aksesibilitas dengan tingkat korelasi sebesar -0.975 dan harga lahan dengan tingkat korelasi -0.900. Terdapat pola keterkaitan antara harga lahan dengan penggunaan lahan dimana harga yang tinggi didominasi oleh penggunaan perdagangan dan jasa sedangkan harga rendah masih didominasi oleh penggunaan lahan pertanian dan permukiman. Perkembangan lahan terbangun di sekitar JLS sebesar 10.8 Ha pada Tahun 2012 menambah perkembangan fisik kota serta menyediakan ruang pertumbuhan baru bagi pengembangan kawasan pinggiran Kota Salatiga.

Adanya zona-zona perkembangan harga dan perubahan penggunaan lahan di sekitar JLS kiranya dapat dijadikan acuan bagi pemerintah terutama dalam pemantauan dan pengawasan perkembangan kawasan di sekitar JLS baik dari tata bangunan maupun perizinannya, karena fenomena yang terjadi saat ini sudah banyak bermunculan bangunan pada kawasan yang menjadi zona perlindungan, sempadan sungai maupun rencana ruang terbuka hijau.

Keywords : Jalan Lingkar, faktor harga lahan, penggunaan lahan, perkembangan kota