

Faktor-faktor yang Mempengaruhi Harga dan Penggunaan Lahan di Sekitar Jalan Lingkar Salatiga

Muhamad Rusdi ¹

Diterima : 2 Agustus 2013

Disetujui : 30 Agustus 2013

ABSTRACT

Development Salatiga quite rapidly both in terms of population growth, level of activity level and urban physical development requires the availability of adequate transportation infrastructure. To anticipate the problems that may arise and to develop the suburban areas built Ring Road Salatiga (JLS). This study aims to analyze the factors that affect the land price and land use around JLS as well as its association with the development of the city. The selection of study variables using rank analysis, Relative Rank Index (RRI) and the factors that influence was analyzed by spearman's correlation. The results obtained show that the price of land around JLS ranged between Rp 200.000,00 – Rp 2.000.000,00 per meter too far above NJOP price that ranges between Rp 20.000,00 – Rp 537.000,00 each meter. Land Use around of JLS dominated by trade in services (56.52%) and the trend of land conversion that happens is to trade in services (79.82%). Changes in land use is influenced by two factors namely accessibility and land prices. The existence of JLS directly provide space for the development of new growth suburbs Salatiga and increase physical development of the city in the form of land up 10.8 ha in the period 2010-2012 year.

Key words: ring road, the factors of land prices, land use, city development

ABSTRAK

Perkembangan Kota Salatiga yang cukup pesat baik dari segi pertumbuhan penduduk, tingkat aktivitas dan perkembangan fisik kota membutuhkan ketersediaan prasarana perhubungan jalan yang memadai. Untuk mengantisipasi berbagai permasalahan yang mungkin timbul serta untuk mengembangkan kawasan pinggiran kota maka dibangun Jalan Lingkar Salatiga (JLS). Penelitian ini bertujuan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi harga dan penggunaan lahan yang terjadi di sekitar JLS serta keterkaitannya dengan perkembangan kota. Pemilihan variabel penelitian menggunakan analisis peringkat, Relatif Rank Indeks (RRI) dan faktor-faktor yang mempengaruhi dianalisis dengan Korelasi spearman's. Hasil yang diperoleh menunjukkan bahwa harga lahan di sekitar JLS berkisar antara Rp 200.000,00 – Rp 2.000.000,00 per meter jauh di atas harga NJOP yang berkisar antara Rp. 20.000,00 – Rp 537.000,00 per meter. Penggunaan lahan terbangun di sekitar 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 dan harga lahan. Keberadaan JLS secara langsung menyediakan ruang pertumbuhan baru bagi pengembangan kawasan pinggiran Kota Salatiga serta menambah perkembangan fisik kota berupa lahan terbangun sebesar 10.8 Ha pada periode tahun 2010-2012.

Kata kunci: jalan lingkar, faktor harga lahan, penggunaan lahan, perkembangan kota

¹ Mahasiswa Magister Pembangunan Wilayah dan Kota, Undip, Semarang, Jawa Tengah
Kontak Penulis : rusdiest@yahoo.com

PENDAHULUAN

Kota Salatiga merupakan salah satu kota yang berada dalam *hinterland* Kota Semarang yang berada di tengah-tengah wilayah Kabupaten Semarang. Dalam konteks regional Jawa Tengah, Salatiga terletak diantara Kota Semarang dan Surakarta yang dilalui oleh jalan arteri dengan kepadatan lalu-lintas yang tinggi. Posisi tersebut membuat perkembangan Kota Salatiga cukup pesat, baik dari segi aktivitas ekonomi maupun perkembangan fisik kota. Hal tersebut kemudian menimbulkan potensi dampak berupa kemacetan lalu-lintas dan polusi. Untuk mengantisipasi permasalahan yang mungkin timbul serta meningkatkan pelayanan bagi pengguna jalan, mendukung peningkatan pemekaran atau pengembangan wilayah, menambah sistem jaringan jalan nasional, meningkatkan kelancaran lalu-lintas, barang dan jasa serta dan guna mendukung peningkatan laju pertumbuhan ekonomi maka dibangunlah Jalan Lingkar Salatiga. Keberadaan Jalan Lingkar Salatiga telah menimbulkan peningkatan arus transportasi dan perbaikan aksesibilitas di sekitar wilayah yang dilaluinya. Peningkatan aksesibilitas 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. Dari rumusan masalah di atas maka dapat diajukan *research question* berikut, “Faktor-faktor apa yang mempengaruhi harga lahan dan penggunaan lahan di sekitar Jalan Lingkar Salatiga dan bagaimana pengaruhnya terhadap perkembangan kota?”

METODE PENELITIAN

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan deskriptif kuantitatif. Menurut Arikunto (2010) penelitian deskriptif merupakan penelitian yang bersifat memaparkan atau menggambarkan suatu hal dengan tujuan untuk menyelidiki keadaan atau kondisi yang terjadi pada obyek atau wilayah penelitian. Pendekatan deskriptif yang digunakan dalam penelitian ini merupakan pendekatan *deskriptif survey*.

Dalam melakukan penelitian ini, data-data yang digunakan dibagi menjadi beberapa kategori menurut sumbernya yaitu:

1. Data primer:
 - Harga lahan
 - Jenis penggunaan lahan
 - Faktor yang mempengaruhi harga lahan
 - Variabel penentu penggunaan lahan

2. Data sekunder:

Merupakan data pendukung seperti NJOP, peta blok, peta administratif, peta rencana tata ruang wilayah, citra satelite, peta jaringan jalan dan detail desain pembangunan JLS (*asbuilt drawing*). Data primer diperoleh dengan penyebaran kuesioner dan observasi lapangan. Kuisisioner digunakan untuk memilih variabel penentu harga lahan dan perubahan penggunaan lahan berdasarkan persepsi masyarakat, sedangkan observasi digunakan untuk mendapatkan nilai dari variabel-variabel yang terpilih. Hasil dari penyebaran kuesioner (dari 100 responden) terhadap 6 faktor dengan 32 sub faktor yang menjadi variabel yang berdasarkan teori mempengaruhi harga lahan dianalisis untuk mendapatkan peringkat (rank) dari yang paling besar pengaruhnya (dominan) sampai dengan yang paling kecil. Metode yang digunakan untuk meranking variabel-variabel tersebut adalah *Relatif Rank Indeks* (RRI). Rumus yang digunakan ditunjukkan pada persamaan berikut ini (Fahirah dkk, 2010, Mangitung, 2006, Bosow, 2009):

$$RRI = \frac{1}{nN} [\sum_{i=1}^n l_i x_i] \quad (1)$$

Dimana :

n : angka tertinggi skala likert

N : jumlah responden

i : 1,2,3,...,n (jumlah variabel)

l_i : Skala likert dimana l_1 skala paling rendah dan l_n skala paling tinggi

x_i : Frekwensi nilai dari $i = 1$ sampai dengan $i = n$

Rumus RRI di atas digunakan untuk menghitung RRI masing-masing subfaktor, oleh karena tiap-tiap faktor mempunyai jumlah sub faktor yang berbeda maka RRI faktor dihitung dengan rumus :

$$RRI \text{ fak} = \frac{RRI \text{ sub fak } 1 + \dots + RRI \text{ sub fak } n}{n} \quad (2)$$

Keterangan :

n : jumlah sub faktor (variabel)

Untuk menganalisis hubungan antara variabel harga lahan dan perubahan penggunaan lahan dengan masing-masing variabel yang mempengaruhinya digunakan analisis korelasi. Teknik analisis yang digunakan dalam tahapan ini adalah metode *korelasi Spearman*. Tujuan dari analisis ini adalah untuk mengetahui ada tidaknya dan atau seberapa besar tingkat hubungan dari variabel harga lahan (Y) dengan 10 variabel yang mempengaruhinya (X) yakni jarak terhadap JLS, jarak terhadap pusat kegiatan, waktu tempuh, luas lahan, zonasi, topografi, elevasi, bentuk lahan, penggunaan lahan dan jarak ke sarana pendidikan. Data yang diperoleh dari hasil wawancara/observasi (200 responden) berupa variabel-variabel yang dikelompokkan dalam beberapa kategori, dimana dari setiap kategori tersebut diberi skor (rank) untuk mempermudah perhitungan. Korelasi *Spearman* digunakan untuk tipe data katagorik (ordinal) dan besarnya korelasi dihitung menggunakan rumus (Irianto, 2004) :

$$r_s (\text{rho}) = 1 - \frac{6 \sum D^2}{n(n^2 - 1)} \quad (3)$$

Dimana :

D : selisih antara X (variabel bebas) dan Y (variabel terikat)

6 : konstanta

n : jumlah sampel

Untuk mempermudah perhitungan, analisis korelasi di sini menggunakan software statistik SPSS 17. Untuk mengetahui apakah kedua variabel yang diuji benar-benar berkorelasi atau tidak maka harus dilakukan uji hipotesis. Hipotesis yang digunakan sebagai berikut:

H_0 = Tidak ada korelasi antara kedua buah variabel

H_1 = Terdapat korelasi antara kedua buah variabel

Kriteria pengambilan keputusan berdasarkan nilai *sig hitung* pada tingkat kepercayaan (α) = 5%, yaitu:

a. Jika *sig hitung* > 0.05, maka H_0 diterima.

b. Jika *sig hitung* < 0.05, maka H_0 ditolak dan H_1 diterima.

KAJIAN TEORI

Faktor yang mempengaruhi harga lahan sangat banyak dan beragam, kebanyakan para peneliti melihat faktor tersebut sebagai karakteristik unik yang dimiliki suatu lahan sehingga lahan tersebut memiliki nilai tersendiri dan kecendrungan penilaian terhadap lahan didasarkan pada ekspektasi kegunaan lahan tersebut. Beberapa faktor yang mempengaruhi harga jual lahan yaitu (Fahirah, dkk, 2010):

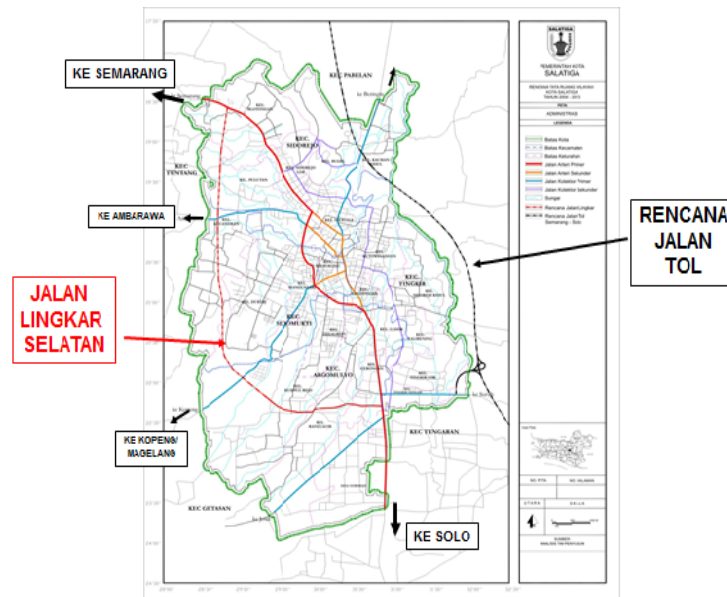
1. Faktor fisik, terdiri dari: struktur/jenis tanah, kontur/kemiringan tanah, elevasi, luas tanah, bentuk tanah, jenis penggunaan lahan.
2. Faktor ekonomi, terdiri dari: permintaan berupa tingkat pendapatan dan daya beli masyarakat, selera masyarakat, dan tingkat suku bunga, penawaran berupa jumlah lahan yang tersedia dan manfaat lahan.
3. Faktor sosial, terdiri dari: jumlah penduduk, tingkat pendidikan, tingkat keamanan, dan pola hidup masyarakat.
4. Faktor pemerintah, terdiri dari: pajak dan zonasi.
5. Faktor lokasi dan aksesibilitas, terdiri dari: jarak terhadap jalan utama, ketersediaan transportasi, kondisi jalan, lebar jalan, waktu tempuh ke pusat kota, jarak ke tempat kerja, jarak ke sarana pendidikan.
6. Faktor ketersediaan fasilitas, terdiri dari: jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon, sarana pendidikan, tempat ibadah, pelayanan kesehatan, pusat perbelanjaan, sarana kebersihan dan persampahan.

Sujarto (1992) berpendapat sebagaimana yang diuraikan oleh Oktora (2011) bahwa terjadinya perubahan guna lahan lebih disebabkan karena berbagai faktor, antara lain:

1. Topografi
Topografi merupakan faktor pembatas bagi perkembangan suatu kawasan karena sifatnya yang tidak mudah dirubah, meskipun demikian terdapat usaha-usaha yang dilakukan manusia untuk merubah topografi seperti galian bukit atau mengurug tanah untuk mengatasi masalah ketinggian topografi.
2. Penduduk
Perkembangan penduduk menyebabkan kebutuhan lahan permukiman meningkat sebagai akibat pemenuhan kebutuhan tempat tinggal yang pada akhirnya akan meningkatkan permintaan akan lahan baik untuk permukiman maupun lahan untuk keperluan sarana dan prasarana pendukung.
3. Harga lahan
Secara ekonomi lahan merupakan komoditi ekonomi yang dapat diperjual belikan sehingga penggunaannya ditentukan oleh tingkat *supply* dan *demand*. Harga lahan yang tinggi secara rasional akan mendorong penggunaannya untuk menghasilkan produktivitas terbaik sehingga akan memberikan pendapatan tertinggi (*highest and best use*).
4. Aksesibilitas
Aksesibilitas suatu lahan akan menentukan nilai ekonomi lahan tersebut. Lahan dengan jangkauan transportasi yang baik akan mempunyai nilai ekonomi yang relatif lebih baik karena akan mengurangi biaya perjalanan dan waktu tempuh.
5. Prasarana dan sarana
Kelengkapan prasarana dan sarana sangat berpengaruh dalam menarik penduduk untuk bermukim di sekitarnya sehingga dapat menarik pergerakan penduduk.
6. Daya dukung lingkungan
Kemampuan daya dukung lahan akan mempengaruhi aktivitas atau bangunan apa yang ada di atasnya sehingga akan sangat menentukan jenis penggunaan yang diperbolehkan.

GAMBARAN UMUM

Kota Salatiga dilalui oleh jalan Arteri Primer Semarang - Solo, sehingga Salatiga menjadi perlintasan dua kota besar di Jawa Tengah (Semarang – Solo) serta perlintasan dari Jawa Timur (jalur tengah) ke Semarang dan Jawa Barat sehingga transportasi darat melalui Salatiga cukup ramai. Lokasi tersebut membuat perkembangan Kota Salatiga cukup pesat, sehingga untuk mengantisipasi kemungkinan masalah yang akan timbul seperti kemacetan, polusi serta untuk mendukung rencana pengembangan kawasan pinggiran maka dibangunlah Jalan Lingkar Salatiga (JLS). Pembangunan jalan Lingkar Kota Salatiga sepanjang 11,32 kilometer dengan lebar 21 meter sudah dimulai sejak Tahun 1995 namun pengerjaan secara intensif dimulai pada Tahun 2005 sampai dengan Tahun 2010. Jalan lingkar tersebut melintas wilayah bagian tenggara Kota Salatiga melewati Kecamatan Argomulyo, yang meliputi Kelurahan Cebongan, Kelurahan Randu Acir, Kelurahan Kumpul Rejo; Kecamatan Sidomukti, meliputi Kelurahan Dukuh dan Kelurahan Kecandran; dan Kecamatan Sidorejo, meliputi Kelurahan Pulutan dan Kelurahan Blotongan (Gambar 1).



Sumber : Bappeda Kota Salatiga, 2010

GAMBAR 1
DENAH JALAN LINGKAR SELATAN

ANALISIS

Analisis Harga Lahan

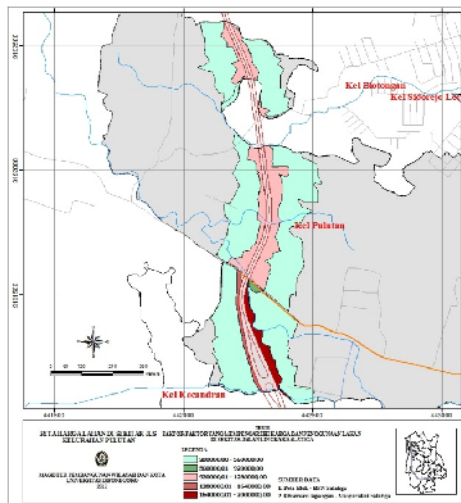
Harga lahan di sekitar jalan lingkar berkisar antara Rp 200.000,00 sampai dengan Rp 2.000.000,00 per meter. Harga lahan yang tinggi terletak pada tempat-tempat dengan aktivitas kegiatan tinggi seperti pada pertemuan antara JLS dengan jalan arteri, persimpangan dengan jalan kolektor serta pada lokasi dengan topografi rata. Pasaran harga lahan tersebut sangat jauh di atas harga NJOP yang ditetapkan oleh pemerintah yang berkisar antara Rp 20.000,00 – Rp 537.000,00 per meter. Rata-rata peningkatan harga pasaran lahan sebesar 762% di atas harga NJOP. Pengaruh keberadaan JLS terhadap harga lahan, terlihat dari meningkatnya harga pada bidang lahan yang terletak pada lapis pertama, yakni bidang lahan

yang berbatasan langsung dengan JLS. Sedangkan lahan yang terletak pada lapis kedua atau lebih, peningkatan harga tidak terlalu signifikan. Seperti di Kelurahan Pulutan (Gambar 2), Harga lahan sangat tinggi berada pada pinggir jalan dengan jarak berkisar antara 0 - 50m. Tingkat aksesibilitas pada lokasi yang berada dipinggir jalan lebih tinggi artinya kemudahan menjangkau tempat tersebut lebih besar dan relatif lebih banyak menyediakan *potensial shopper* sehingga secara ekonomi akan lebih menguntungkan untuk kegiatan tertentu seperti perdagangan dan jasa. Secara keruangan klasifikasi tingkat perkembangan harga dibagi menjadi tiga zona (Tabel I). Perkembangan harga lahan paling tinggi (zona 1) terjadi di wilayah kelurahan Kecandran dan Pulutan yakni pada daerah perbatasan antara kedua kelurahan tersebut dimulai dari perempatan JLS dengan Jalan Imam Bonjol (Salatiga-Ambarawa). Harga lahan di pinggir JLS pada zona ini berkisar antara 920.000-2.000.000 rupiah per meter.

TABEL 1
KLASIFIKASI HARGA LAHAN DI JLS

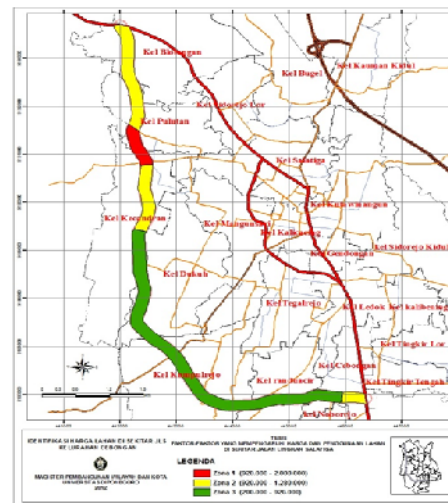
Klasifikasi spasial	Harga Lahan Rp/m ²	Lokasi	Kelurahan
Zona 1	920.000-2.000.000	Simpang Imam Bonjol - Perempatan Pulutan	Kecandran, Pulutan
Zona 2	920.000-1.280.000	Perempatan Pulutan - Simpang Fatmawati	Pulutan, Blotongan
		Simpang Imam Bonjol - Perempatan Dukuh	Kecandran
		Perempatan Cebongan-Simpang Sukarno Hatta	Cebongan
Zona 3	200.000-920.000	Perempatan Cebongan-Perempatan Dukuh	Dukuh, Kumpul Rejo, Randu Acir

Sumber: Hasil Analisis, 2013



Sumber: Hasil Analisis, 2013

GAMBAR 2
HARGA LAHAN DI KEL. PULUTAN



GAMBAR 3
KLASIFIKASI ZONA HARGA LAHAN

Pada zona 2, perkembangan harga lahan cukup pesat, harga lahan berkisar antara 920.000-1.280.000 per meter. Lokasi zona 2 ini terletak di sebelah utara perempatan Pulutan sampai dengan Simpang Fatmawati (Pertemuan JLS dengan jalan arteri Salatiga-Semarang) di kelurahan Blotongan. Disamping itu zona 2 ini juga berada pada kawasan Kelurahan Kecandran di pinggir JLS pada segmen di sebelah selatan Simpang Imam Bonjol sampai dengan perempatan Dukuh serta pada wilayah kelurahan Cebongan yakni pada segmen antara Perempatan Cebongan sampai Simpang Sukarno-Hatta. Lokasi dengan perkembangan harga kurang pesat terletak pada zona 3. Harga lahan di pinggir JLS berkisar antara 200.000-920.000.

Kawasan yang termasuk zona ini berada pada Kelurahan Dukuh, Kumpul Rejo dan Randu Acir. Kendala topografi yang tidak rata dan elevasi yang lebih tinggi membuat perkembangan harga lahan pada zona ini agak terhambat di samping itu ketetapan pemerintah terkait peruntukan lahan, sebagian besar kawasan pada zona ini merupakan kawasan perlindungan yang dipertahankan fungsinya (Gambar 3).

Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan

Analisis terhadap 10 variabel yang diobservasi, hanya 8 variabel yang terbukti secara signifikan mempengaruhi harga lahan di sekitar JLS (Tabel II). Kedelapan variabel tersebut adalah jarak terhadap JLS, Elevasi, Jarak terhadap pusat kegiatan, zonasi, waktu tempuh, topografi, luas lahan dan jenis penggunaan lahan, sedangkan variabel bentuk lahan dan jarak ke sarana pendidikan tidak terbukti mempengaruhi harga lahan.

1. Faktor jarak terhadap JLS

Jarak lahan terhadap jalan lingkar merupakan faktor pertama yang mempengaruhi harga lahan, dengan indeks korelasi sebesar $-0,513$. Tanda negatif (-) menunjukkan arah korelasi yang berbanding terbalik, semakin dekat dengan jalan lingkar maka harga lahan semakin tinggi, dan umumnya lahan yang terletak pada lapis pertama ($\pm 25 - 50$ m) dari jalan lingkar berharga lebih tinggi dari lahan yang berada pada lapis kedua atau lebih.

2. Faktor elevasi

Faktor kedua adalah elevasi dengan indeks korelasi sebesar $-0,367$. Tinggi rendahnya lahan dari permukaan jalan akan mempengaruhi harga lahan. Harga lahan cenderung tinggi apabila permukaannya tidak jauh dari permukaan jalan (berkisar dari -70 cm sd $+100$ cm). Harga lahan akan berubah menjadi lebih rendah apabila elevasinya lebih rendah dari 70 cm atau lebih tinggi dari 100 cm.

3. Faktor jarak terhadap pusat kegiatan

Faktor ketiga adalah jarak terhadap pusat kegiatan dengan indeks korelasi sebesar $-0,343$. Ada tiga tempat yang teridentifikasi menjadi pusat kegiatan atau keramaian pada jalan lingkar yaitu, persimpangan JLS dengan jalan arteri Soekarno-Hatta di kelurahan Cebongan, ruas JLS antara perempatan jalan Imam Bonjol sampai dengan perempatan Pulutan di perbatasan antar Kelurahan Kecandran dengan Kelurahan Pulutan dan pusat kegiatan ketiga adalah persimpangan JLS dengan jalan arteri Fatmawati di kelurahan Blotongan Lahan-lahan yang berada di dekat pusat kegiatan tersebut (jarak < 200 meter) relatif lebih tinggi harganya dari pada lahan yang terletak agak jauh (> 200 m).

4. Faktor zonasi

Ketetapan pemerintah terkait dengan tata ruang juga mempengaruhi harga lahan di sepanjang jalan lingkar. Pengaruh tersebut ditunjukkan dengan koefisien korelasi sebesar $-0,336$. Pada kawasan yang diperuntukkan guna kawasan perlindungan, ruang terbuka hijau dan taman kota, harga lahannya sangat rendah berkisar dari $200.000 - 560.000$ rupiah per meter dan transaksi jual belipun hampir tidak ada.

5. Faktor waktu tempuh

Faktor kelima adalah waktu tempuh. Indeks korelasi menunjukkan angka $-0,319$. Waktu tempuh didasarkan pada perhitungan jarak bidang lahan terhadap pusat kota. Dengan kecepatan normal 35 km/jam menggunakan kendaraan. Secara umum sepanjang jalan lingkar tersebut rata-rata waktu tempuh ke pusat kota berkisar dari 6 sampai 12 menit. Semakin singkat waktu yang dibutuhkan ke pusat kota artinya semakin dekat jaraknya dengan pusat kota dan harga lahan pun akan semakin tinggi.

6. Faktor topografi

Topografi menjadi faktor keenam dengan koefisien korelasi sebesar $-0,299$. Angka tersebut menunjukkan tingkat hubungan yang rendah namun signifikan mempengaruhi harga karena

nilai *sig hitung* 0.000 yang artinya lebih kecil dari 0.05. Topografi pada jalan lingkaran cukup bervariasi mulai dari kemiringan < 2% sampai dengan 30%. Pada bagian tertentu seperti Kelurahan Cebongan, Randu Acir, Kecandran, Pulutan dan Blotongan, trase JLS masih rata sampai landai, namun di wilayah Kelurahan Dukuh dan Kumpul Rejo terase jalan menanjak/menurun karena topografi pada daerah tersebut berkisar dari 8 – 30 %. Akibatnya lahan pada topografi miring (8-30%) cenderung berharga relatif lebih murah daripada harga lahan pada medan yang rata atau landai.

7. Faktor luas lahan

Faktor ketujuh adalah luas lahan dengan angka korelasi sebesar -0.282. Harga lahan yang tinggi cenderung pada lahan dengan ukuran luas yang kecil (< 150 m²). Semakin luas lahan dan bangunan maka semakin besar pula nilai jualnya. Namun dalam konteks lahan untuk bangunan per meter persegi, harga lahan rumah berkurang sejalan dengan peningkatan luas lahan, semakin luas ukuran lahan rumah, harga lahan per meter persegi semakin kecil (Wolverton, 1997).

8. Faktor jenis penggunaan lahan

Faktor kedelapan yang mempengaruhi harga lahan di sekitar JLS adalah jenis penggunaan lahan dengan indeks korelasi sebesar -0.148. Lahan yang digunakan untuk permukiman, perkantoran, perdagangan dan jasa berharga lebih tinggi daripada lahan yang digunakan untuk sawah, tegalan ataupun kebun.

Analisis Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan pada koridor sepanjang jalan lingkaran saat ini masih didominasi oleh lahan non terbangun seperti kebun, tegalan dan persawahan (Gambar 3). Namun tampak bahwa sedang terjadi perubahan penggunaan lahan yang cukup signifikan dari lahan non terbangun menjadi lahan terbangun baik untuk keperluan tempat tinggal, maupun perdagangan dan jasa (Tabel III). Bangunan yang difungsikan untuk perdagangan dan jasa lebih mendominasi (56.52%) penggunaan lahan terbangun terutama pada lokasi-lokasi yang cukup strategis dan berjarak sangat dekat dengan jalan lingkaran.

TABEL 2
VARIABEL HARGA LAHAN JLS

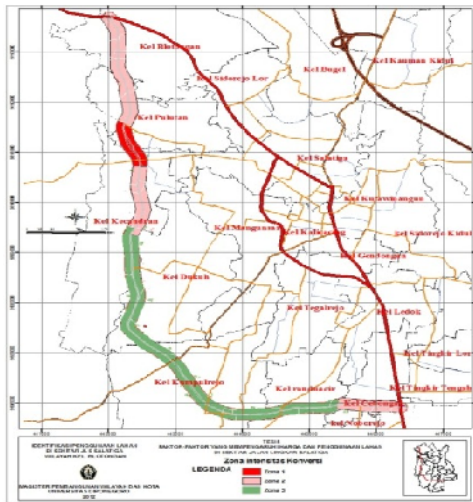
Varlabel	Harga lahan (Y)	Sig (2-tailed)
Jarak thd JLS (X1)	-.513**	.000
Elevasi (X7)	-.367**	.000
Jarak thp pusat kegiatan (X2)	-.343**	.000
Zonasi (X5)	-.336**	.000
Waktu tempuh (X3)	-.319**	.000
Topografi (X6)	-.299**	.000
Luas lahan (X4)	-.282**	.000
Penggunaan Lahan (X9)	-.148	.036
Bentuk Lahan (X8)	-.099	.164
Jarak ke sarana pendidikan (X10)	-.062	.384

Sumber: Hasil Analisis, 2013

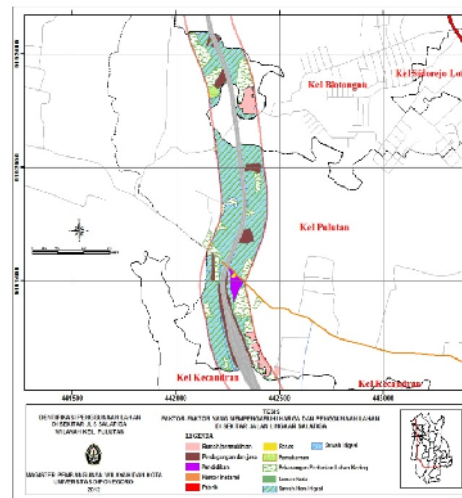
TABEL 3
PENGUNAAN LAHAN DI SEKITAR JLS

Jarak thd JLS	Sangat dekat		Dekat		Sedang		Jauh		Sangat Jauh		Total	
	0-25 m		25-50 m		50-75 m		75-100 m		>100 m			
Penggunaan Lahan	Jlh	%	Jlh	%	Jlh	%	Jlh	%	Jlh	%	Jlh	%
Rumah	27	23.48%	7	31.82%	10	55.56%	6	31.58%	13	50.00%	63	31.50%
Kantor	1	0.87%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	0.50%
Perdagangan Jasa	65	56.52%	2	9.09%	1	5.56%	3	15.79%	2	7.69%	73	36.50%
Pertanian	21	18.26%	13	59.09%	7	38.89%	10	52.63%	11	42.31%	62	31.00%
- Sawah	4		6		5		4		2			
- Kebun	4		6		1		2		2			
- Tegalan	13		1		1		4		7			
Lain-lain	1	0.87%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	0.50%
Total	115		22		18		19		26		200	100.00%

Intensitas perubahan penggunaan lahan yang terjadi di sekitar Jalan Lingkaran Salatiga diklasifikasikan dalam zona-zona tertentu seperti pada Gambar 5.



Sumber: Hasil Analisis, 2012



GAMBAR 4 PENGGUNAAN LAHAN DI KEL. PULUTAN **GAMBAR 5** ZONA INTENSITAS KONVERSI LAHAN DI JLS

Zona 1 merupakan kawasan dengan intensitas perubahan paling tinggi. Zona ini saat ini sudah mulai dipadati bangunan. Lahan non terbangun berubah dengan cepat menjadi bangunan-bangunan terutama untuk perdagangan jasa. Zona 2 merupakan kawasan yang cukup tinggi intensitas perubahan penggunaan lahan, namun tidak sepesat zona 1. Pada zona ini masih banyak terdapat lahan kosong yang berupa lahan pertanian. Zona 3 merupakan zona dengan tingkat intensitas perubahan yang terjadi paling rendah dan dominan masih merupakan lahan pertanian baik berupa pekarangan, kebun maupun tegalan.

Analisis Faktor yang Mempengaruhi Perubahan penggunaan lahan

Perubahan penggunaan lahan yang terjadi di sepanjang jalan lingkar dipengaruhi oleh 2 faktor.

1. Faktor aksesibilitas

Perubahan penggunaan lahan paling banyak terjadi pada jarak yang sangat dekat dengan jalan lingkar (Tabel 4). Dari 109 bidang lahan konversi, 88.07% berada pada jarak antara 0 - 25 m dari tepi jalan. Sementara bidang lahan dengan jarak dekat (25 – 50 m) konversi hanya terjadi pada 6 bidang lahan (5,5%). Sedangkan pada jarak lebih dari 50 meter konversi lahan yang terjadi relatif lebih sedikit. Tabel 4 menunjukkan bahwa konversi lahan cenderung lebih banyak terjadi pada lahan yang berada di pinggir jalan lingkar atau pada bidang lahan dengan jarak sangat dekat (0 - 50 meter). Uji statistik menunjukkan hubungan yang sangat tinggi antara jumlah perubahan penggunaan lahan yang terjadi dengan jarak lahan terhadap JLS. Hubungan ini ditunjukkan dengan indeks korelasi sebesar $-0,975$ dan *sig hitung* $0,005$. Tanda negatif (-) menunjukkan arah korelasi yang artinya semakin jauh jaraknya terhadap JLS maka jumlah perubahan/konversi lahan semakin sedikit.

TABEL 4
PENGUNAAN LAHAN – AKSESIBILITAS

Aksesibilitas	Sangat dekat	Dekat	Sedang	Jauh	Sangat jauh	Total
Penggunaan Lahan	0- 25 m	25- 50 m	50- 75 m	75- 100 m	> 100 m	
Rumah	11	2	1	1	1	16
Kantor	0	1	0	0	0	1
Toko	20	0	0	0	0	20
Usaha jasa	60	3	2	1	1	67
Tegalan	2	0	0	0	0	2
Lain-lain	3	0	0	0	0	3
Total	96	6	3	2	2	109
Prosentase	88,07%	5,50%	2,75%	1,88%	1,83%	

Sumber: Hasil Analisis, 2013

TABEL 5
PENGUNAAN LAHAN – HARGA LAHAN

Harga Lahan	Sangat rendah	Rendah	Sedang	Tinggi	Sangat tinggi	Total
Penggunaan Lahan	560.000	920.000	1.280.000	1.640.000	2.000.000	
Rumah	8	7	0	1	0	16
Kantor	0	1	0	0	0	1
Toko	3	9	6	2	0	20
Usaha jasa	13	24	14	14	2	67
Tegalan	0	2	0	0	0	2
Lain-lain	2	1	0	0	0	3
Total	26	44	20	17	2	109
Prosentase	23,85%	40,37%	18,35%	15,60%	1,83%	

2. Faktor harga lahan

Perubahan penggunaan lahan yang terjadi di sekitar JLS paling banyak terjadi pada harga lahan rendah yakni berkisar antara Rp. 560.000-920.000 per meter (40,37%). Perubahan tersebut didominasi oleh penggunaan untuk usaha jasa. Pada lahan dengan harga sangat rendah (200.000 – 560.000) perubahan yang terjadi sebanyak 23,85% yaitu untuk penggunaan usaha jasa, toko, rumah, tegalan dan tempat ibadah. Pada bidang lahan dengan harga sedang (920.000 – 1.280.000) dan tinggi (1.280.000 – 1.640.000) perubahan didominasi untuk penggunaan usaha dan jasa. Demikian juga pada harga sangat tinggi (1.640.000 – 2.000.000) digunakan untuk jenis penggunaan usaha dan jasa. (Tabel 5). Dari Tabel 5 tampak bahwa perubahan penggunaan ke usaha jasa terjadi hampir disemua tingkatan harga lahan. Namun ada kenderungan bahwa pada harga yang berkisar dari Rp. 560.000 ke atas perubahan ke usaha dan jasa lebih potensial terjadi. Pola seperti ini juga terjadi pada penggunaan lahan untuk toko, dimana lebih banyak terjadi pada lahan dengan harga di atas Rp. 560.000. Untuk rumah, kantor, tegalan dan lain-lain, cenderung terjadi pada lahan dengan harga sangat rendah – rendah (200.000 – 920.000). Hasil analisis untuk mengetahui hubungan antara jumlah perubahan penggunaan lahan dengan faktor harga lahan menunjukkan korelasi yang terjadi sangat tinggi dimana indeks korelasi sebesar -0,90 dengan *sig* hitung 0,037. bahwa semakin tinggi harga lahan maka jumlah perubahan yang terjadi makin sedikit.

Analisis Keterkaitan antara Harga Lahan dan Penggunaan Lahan di Sekitar JLS dan Dampaknya terhadap Perkembangan Kota

Berdasarkan data observasi pada Tabel 6, keterkaitan antara harga lahan dengan penggunaan lahan dapat dikelompokkan dalam beberapa kriteria. Pada kriteria harga lahan sangat rendah (200.000-560.000) penggunaan lahan didominasi oleh permukiman penduduk (36,36%) dan pertanian (48,18%). Pada harga rendah (560.000-920.000) penggunaan lahan lebih dominan untuk perdagangan jasa (51,67%) dan permukiman penduduk (33,33%). Pada kriteria harga lahan sedang (920.000-1.280.000) penggunaan umumnya untuk perdagangan jasa (80,0%). Demikian juga pada tingkatan harga lahan tinggi (1.280.000-1.640.000) dan sangat tinggi (1.640.000-2.000.000) penggunaan lahan umumnya digunakan untuk perdagangan jasa (> 92%). Keterkaitan ini secara tabulasi ditunjukkan pada Tabel 7.

TABEL 6
JENIS PENGGUNAAN LAHAN DAN HARGA LAHAN

		Harga Lahan					Total					
		Sangat rendah	Rendah	Sedang	Tinggi	Sangat tinggi						
		200.000-560.000	560.000-920.000	920.000-1.280.000	1.280.000-1.640.000	1.640.000-2.000.000						
Jenis penggunaan lahan	rumah	40	36.36%	20	33.33%	2	13.33%	1	7.14%	0	0.00%	63
	Kantor	0	0.00%	1	1.67%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	1
	usaha jasa	16	14.55%	31	51.67%	12	80.00%	13	92.86%	1	100.00%	73
	Pertanian	53	48.18%	8	13.33%	1	6.67%	0	0.00%	0	0.00%	62
	- sawah	20		0		1		0		0		
	- kebun	13		2		0		0		0		
	- tegalan	20		6		0		0		0		
lain-lain	1	0.91%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	
Total		110		60		15		14		1		200

Sumber: Hasil Analisis, 2013

TABEL 7
KETERKAITAN ANTARA HARGA LAHAN DENGAN PENGGUNAAN LAHAN

200.000 - 560.000	Sangat rendah	↔	Pertanian, permukiman	72.73%
560.000 - 920.000	Rendah		Permukiman dan Perdagangan jasa	85.00%
920.000 - 1.280.000	Sedang		Perdagangan jasa	80.00%
1.280.000 - 1.640.000	Tinggi		Perdagangan jasa	92.86%
1.640.000 - 2.000.000	Sangat Tinggi		Perdagangan jasa	100.00%

Sumber: Hasil Analisis, 2013

Perubahan harga lahan di sekitar JLS disebabkan oleh perubahan penggunaan lahan yakni adanya pembangunan Jalan lingkaran Salatiga. Keberadaan JLS sendiri mempengaruhi aksesibilitas lahan di sekitarnya dimana sebelumnya terbatas menjadi meningkat. Peningkatan aksesibilitas tersebut berdampak pada meningkatnya nilai lahan yang secara ekonomi direfleksikan dengan harga lahan. Adanya peningkatan harga lahan di sekitar JLS pada akhirnya kemudian akan mempengaruhi tata guna lahan yang ada (Khisty dan Lall, 2003). Dalam perkembangannya antara penggunaan lahan yang satu dengan penggunaan lahan yang lain saling berinteraksi. Interaksi tersebut menimbulkan pergerakan dimana hal ini akan membutuhkan fasilitas transportasi baik sarana dan prasarannya. Sehingga antar harga lahan dan penggunaan lahan dapat saling mempengaruhi karena keberadaan fasilitas transportasi. Pembangunan JLS mempengaruhi berbagai perubahan yang terjadi baik disekitar JLS sendiri maupun bagi Kota Salatiga secara umum. Perubahan yang paling cepat terlihat adalah meningkatnya harga lahan dan diiringi dengan kecenderungan berubahnya penggunaan lahan dari yang sebelumnya berupa ruang terbuka (*undevelopment area*) menjadi area terbangun (*development area*). Berkembangnya suatu kota dapat ditunjukkan oleh makin meluasnya daerah terbangun sebagai akibat dari jumlah penduduknya yang semakin besar dan aktivitasnya pun makin bertambah (Adisasmita, 2006). Perkembangan fisik Kota Salatiga dari tahun ke tahun cukup pesat. Pada Tahun 2009 jumlah lahan terbangun seluas 2.619,96 ha atau 46,14 % dari luas wilayah kota, namun pada Tahun 2010 meningkat menjadi 2.626,09 ha (46,25%). Dominasi lahan terbangun adalah untuk perumahan sebesar 2.340,12ha sedangkan untuk perdagangan hanya 34,80 ha (Tabel 8).

TABEL 8
PERKEMBANGAN LAHAN TERBANGUN

Jenis penggunaan lahan	Tahun 2009		Tahun 2010	
	Luas (ha)	%	Luas (ha)	%
Lahan Terbangun	2619.96	46.14	2626.09	46.25
- Perumahan	2334.2	41.11	2340.12	41.11
- Instansi	190.83	3.36	191.04	3.36
- Perdagangan	34.8	0.61	34.8	0.61
- Perindustrian	60.13	1.06	60.13	1.06
Lahan Non Terbangun	2989.88	52.66	2984.05	52.55

Sumber: BPN Kota Salatiga

TABEL 9
LUAS LAHAN TERBANGUN DI SEKITAR JLS

Jenis Penggunaan Lahan	Luas (m ²)
Rumah	14859.66
Instansi	6885.09
Perdagangan	86280.32
Perindustrian	-
Jumlah	108025.07

Sumber: Hasil Analisis, 2013

Alih fungsi lahan yang terjadi di sekitar JLS telah menambah jumlah lahan terbangun di wilayah Kota Salatiga secara keseluruhan. Luas perubahan ke lahan terbangun pada periode Th. 2010-2012 sebesar 10.8 Ha, dimana 14.8 ha menjadi perumahan penduduk, 0.68 ha menjadi kantor instansi dan 8.62 ha berubah menjadi lahan perdagangan jasa (Tabel 9). Daya tarik dari JLS mengakibatkan kecenderungan terjadinya perubahan pola ruang yang ada. Hal ini diindikasikan dengan peningkatan harga lahan yang tinggi pada tempat-tempat tertentu seperti di wilayah kelurahan Kecandran, Pulutan dan Blotongan. Mengacu pada gejala-gejala awal yang timbul seperti terdapatnya pusat kegiatan di sekitar JLS, boleh jadi merupakan pusat pertumbuhan baru yang akan berkembang ke kawasan di sekitarnya. Tingkat pertumbuhan lahan terbangun pada kawasan tersebut yang cukup signifikan mengindikasikan potensi perkembangan kota sehingga perlu diantisipasi terutama dalam hal penyediaan fasilitas dan prasarana yang memadai di samping legalitas kebijakan penataan ruang yang telah ada. Dalam Rencana Tata Ruang Kota Salatiga sudah diatur secara jelas zonasi peruntukan lahan di sekitar JLS. Meskipun begitu perkembangan harga pasar lahan yang terjadi tetap tidak bisa dikontrol dengan peraturan yang ada, baik dalam hal penetapan harga NJOP maupaun harga dasar tanah (HDT). Gejala tersebut kalau tidak segera diantisipasi akan mendatangkan kesulitan bagi pemerintah terutama dalam hal pengadaan tanah untuk keperluan ruang publik seperti yang terjadi di wilayah antara Kelurahan Kecandran dan Pulutan. Kawasan yang direncanakan untuk taman kota dalam RTRW saat ini harganya sangat tinggi yakni 920.000-1.250.000 dan tidak menutup kemungkinan harga tersebut akan terus naik, sedangkan harga NJOP masih pada angka Rp 82.000,00 per meter. Jika tidak segera dilakukan pembebasan dikhawatirkan rencana penyediaan ruang terbuka hijau dan taman kota pada kawasan tersebut akan sulit terealisasi karena harga pembebasannya sangat tinggi.

KESIMPULAN

1. Harga lahan di sekitar Jalan Lingkar Salatiga dipengaruhi oleh faktor jarak terhadap jalan lingkar, elevasi, jarak terhadap pusat kegiatan, zonasi, waktu tempuh ke pusat kota, topografi, luas lahan dan jenis penggunaan lahan, sedangkan perubahan penggunaan lahan lebih dipengaruhi oleh faktor aksesibilitas dan harga lahan.
2. Perkembangan harga lahan dan perubahan penggunaan lahan di sekitar JLS terbagi dalam zona-zona yang menunjukkan tingkatan. Zona 1 merupakan kawasan dengan perkembangan harga dan perubahan penggunaan lahan yang paling tinggi. Zona 2 merupakan kawasan dengan intensitas perkembangan harga dan konversi lahan cukup tinggi. Zona 3 merupakan kawasan dengan tingkat perkembangan harga dan konversi lahan paling rendah.
3. Harga lahan dan penggunaan lahan menunjukkan keterkaitan dimana harga yang rendah didominasi oleh permukiman penduduk dan lahan pertanian (non terbangun), sedangkan pada harga lahan yang tinggi penggunaannya lebih didominasi oleh perdagangan dan jasa.
4. Keberadaan JLS mempengaruhi harga dan penggunaan lahan yang terjadi. Perubahan penggunaan lahan secara langsung mempengaruhi perkembangan fisik Kota Salatiga, dimana lahan terbangun di sekitar JLS sebesar 10.8 Ha pada tahun 2012 telah menambah jumlah lahan terbangun Kota secara keseluruhan dari 2626.09 ha pada periode Tahun 2010-2012.
5. Perubahan penggunaan lahan yang terjadi di sekitar JLS mempengaruhi pola ruang Kota Salatiga dimana muncul pusat-pusat kegiatan baru terutama perdagangan dan jasa di daerah pinggiran kota. Hal tersebut sesuai dengan rencana tata ruang (RTRW) yang telah ditetapkan. Namun dalam hal harga lahan, tingginya harga lahan di kawasan yang

ditetapkan sebagai ruang terbuka hijau/taman kota bisa berdampak pada sulitnya realisasi pelaksanaan pengadaan tanah untuk menyediakan ruang publik sesuai amanat RTRW.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi. 2010. *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Bosow, Iwan dan Willem Sapulette. 2009. *Analisa Faktor yang Menyebabkan Terjadinya Tuntutan/Claim pada Proyek Konstruksi di Ambon*. Jurnal Teknologi, Vol. 6, nomor 2, 2009; 634-639.
- Fahirah, dkk. 2010. *Identifikasi Faktor yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan dan Bangunan pada Perumahan Tipe Sederhana*, Jurnal SMARTek, Vol. 8 No. 4, Nopember 2010: 251 – 269.
- Irianto, Agus. 2009. *Statistik, Konsep Dasar dan Aplikasinya*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Khisty, C.Jotin and B. Kent Lall. 2003. *Dasar-dasar Rekayasa Transportasi*. Alih bahasa Fidel Miro. Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Mangitung, Donny M. 2006. *Faktor-faktor Penting dalam Sistem Penilaian Kompetensi Kontraktor Berdasarkan Persepsi Kontraktor di Kota Palu*. Jurnal MEKTEK Tahun III No.1 Januari.
- Oktora, Roni. 2011 *Presepsi Masyarakat terhadap Pembangunan Jalan Lingkar Utara Kota Solok Sumatera Barat*. Tesis tidak diterbitkan, Magister Ilmu Lingkungan, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang.
- Wolverton, Maervin, 1997, *Empirical Study of The Relationship Between Resedential Lot Price, Size and View*, Journal of Property Valuation & Investment, Volume 15, Number 1, 1997.