
**KAJIAN HARGA TANAH DAN PENGGUNAAN LAHAN
DI KAWASAN PERDAGANGAN DAN JASA KELURAHAN LAMPER KIDUL,
KOTA SEMARANG**

Gemala Pritha Ryzki Rynjani¹ dan Ragil Haryanto²

¹*Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro*

²*Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro*

email : gemala.pritha15@pwk.undip.ac.id

Abstrak: *Pertambahan penduduk di perkotaan secara tidak langsung akan meningkatkan pertumbuhan kegiatan perkotaan seperti perdagangan, perkantoran, dan permukiman. Pertambahan penduduk dan aktivitasnya tersebut pada akhirnya akan membutuhkan tanah untuk keberlangsungannya. Tingginya permintaan tanah di perkotaan terutama pada kawasan-kawasan yang strategis, dapat menyebabkan tingginya harga tanah. Kawasan Lamper Kidul sebagai salah satu kawasan yang letaknya dekat dengan pusat Kota Semarang, mengalami dampak perkembangan pembangunan yang semakin pesat. Harga tanah pada kawasan perdagangan dan jasa di Kelurahan Lamper Kidul meningkat, diduga terjadi sejak semakin maraknya pembangunan aktivitas perdagangan dan jasa.. Tingginya harga tanah dan permintaan tanah untuk dikembangkan sebagai perdagangan dan jasa dibuktikan dengan semakin maraknya alih fungsi penggunaan lahan. Dengan demikian dibutuhkan sebuah identifikasi untuk mengetahui perkembangan harga tanah di kawasan perdagangan dan jasa dan kaitanya pada perkembangan lahan yang terjadi. Maka penelitian yang dilakukan bertujuan untuk mengkaji harga tanah dan perkembangan penggunaan lahan yang ada di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul. Penelitian ini merupakan penelitian deduktif dengan pendekatan kuantitatif. Metode analisis yang digunakan adalah metode analisis kuantitatif deskriptif serta analisis crosstab. Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, perkembangan pembangunan aktivitas perdagangan dan jasa yang juga berimbas pada perubahan fungsi lahan di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul yang dimulai pada awal tahun 1997 dan terus berkembang hingga saat ini. Perkembangan harga tanah mengalami peningkatan sebesar 37% di seluruh kawasan dan dari hasil analisis tabulasi silang, perkembangan harga tanah berhubungan erat dengan variabel NJOP, luas tanah dan jarak lokasi ke pusat kota.*

Kata Kunci: *Harga tanah, Penggunaan Lahan, Kawasan Perdagangan dan Jasa, Kelurahan Lamper Kidul*

Abstract: *An increasing number of population in urban areas implies the building usage of commercial, housing, and commercial land uses. Increased demand for land in urban areas especially in central location and their surrounding areas will increase the land price. Lamper Kidul is located near central area of Semarang City, which prescriptive land use regulations as a commercial developing. In the other words, Lamper Kidul is high-priced because an increasing number of commercial activities in this area. The study is to analyse the fluctuation land price and land use in commercial areas and relation between land supply and demand. The study uses quantitative methods and crosstabs analyse. In generally, according to the analyse the development of commercial activities given the changes in land commercial areas of Lamper Kidul since 1997 until now. It is expected that supply and*

demand models are increased because of the internal factors. Land price rised above 37% in commercial activities Lamper Kidul. Also, the relations between land price and the related variabels for crosstabs analise representations that have contributed.

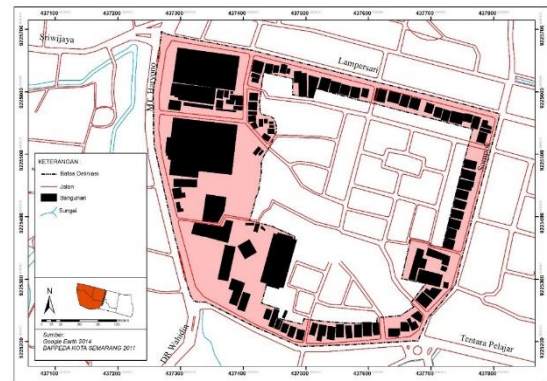
Keywords: Land price, Land use, Commercial areas, Lamper Kidul

PENDAHULUAN

Pertambahan penduduk di perkotaan akan meningkatkan pertumbuhan kegiatan perkotaan seperti perdagangan, perkantoran, dan permukiman. Pertambahan penduduk dan aktivitasnya tersebut pada akhirnya akan membutuhkan tanah untuk keberlangsungannya. Tanah merupakan kebutuhan mutlak manusia dan mempunyai sifat yang unik bila dibandingkan dengan aspek-aspek lain yang dibutuhkan untuk kehidupan manusia (Sadyohutomo, 2008). Tingginya permintaan akan sebuah tanah di pusat kota terutama pada kawasan-kawasan yang menguntungkan, sementara persediaan tanah di perkotaan bersifat tetap dapat menyebabkan tingginya harga tanah.

Kawasan perdagangan dan jasa di Kelurahan Lamper Kidul adalah salah satu kawasan padat yang berada di sekitar pusat Kota Semarang. Jaraknya yang cukup dekat dengan pusat kota diduga berimbas pada tingginya pertumbuhan penggunaan lahan dan harga tanah yang ada. Kelurahan Lamper Kidul memiliki fungsi kawasan sebagai BWK I dalam RTRW Kota Semarang Tahun 2011 – 2031 yaitu kawasan dengan penggunaan lahan utama perkantoran, perdagangan dan jasa. Penetapan tersebut menjadikan nilai tambah pada kawasan yang berfungsi sebagai perdagangan dan jasa ini, karena harga tanah yang berkembang secara otomatis akan meningkat. Peningkatan harga tanah yang semakin tinggi ini menyebabkan terjadinya alih fungsi lahan yang berfungsi sebagai permukiman menjadi fungsi komersial. Wilayah penelitian yang berada di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul secara administratif berada di RW 04, 05, dan 06 Kelurahan Lamper Kidul. Kegiatan komersial di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul memiliki berbagai macam jenis dan skala pelayanannya, dimulai dari hunian, ruko, toko kebutuhan sehari-hari, pasar, apotik, kuliner, bengkel, perkantoran, hingga mall dan apartemen. Waktu beroperasi kegiatan komersial di kawasan perdagangan

dan jasa ini selama ± 24 jam, aktivitas yang berlangsung ini salah satunya dikarenakan keberadaan salah satu pasar induk di Kota Semarang yaitu Pasar Peterongan yang merupakan salah satu sub-pusat Kota Semarang.



Sumber : Bappeda Kota Semarang, 2011

GAMBAR 1

PETA ADMINISTRASI KELURAHAN LAMPER KIDUL

Tingginya harga tanah di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul ini diikuti dengan peningkatan nilai PBB yang disesuaikan dengan fungsi kawasan, sehingga tanah yang masih dipergunakan untuk permukiman kelas menengah ke bawah terpaksa harus menjual tanah mereka kepada investor untuk dijadikan sebagai bangunan-bangunan komersial ataupun menjadikan hunian mereka berfungsi ganda baik sebagai kost-kostan, warung makan, toko, praktek dokter dan fungsi lainnya. Peningkatan harga tanah yang terus terjadi ini secara umum tidak diketahui batasan minimal maupun batas maksimalnya, hal tersebut akan berimbas pada tingkat daya beli masyarakat terhadap tanah. Sehingga dengan adanya perkembangan harga tanah yang ada di kawasan perdagangan dan jasa di Kelurahan Lamper Kidul ini nantinya hanya mampu dijangkau oleh investor maupun penduduk dengan pendapatan yang tinggi. Selain itu informasi mengenai harga tanah tidak pernah secara terbuka ditetapkan oleh pemerintah, karena pasar tanah di Indonesia menganut pasar tanah tertutup yang harganya hanya

diketahui oleh penjual dan pembeli tanah yang bersangkutan. Adapun penetapan harga tanah yang dilakukan oleh pemerintah masih bergantung pada Nijai Jual Objek Pajak (NJOP) yang merupakan acuan untuk menilai harga tanah. Namun NJOP ini sering kali tidak mencerminkan harga tanah yang sebenarnya. Dari latar belakang dan permasalahan yang terjadi di kawasan perdagangan dan jasa tersebut maka menjadi sebuah pertanyaan dalam penelitian, yaitu *"Bagaimana perkembangan harga tanah dan perkembangan penggunaan lahan yang terjadi di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul?"*

KAJIAN TEORI

Perkembangan Kawasan Perkotaan dan Tata Guna Lahan Kawasan Perkotaan

Perkembangan kota dipengaruhi oleh pertumbuhan masyarakat yang ada di kota begitu pula sebaliknya, perkembangan masyarakat di perkotaan juga dipengaruhi oleh perkembangan kota yang semakin hari semakin maju. Menurut Pontoh (2009 : 65) perkembangan kota berdasarkan perspektif historis dapat dibedakan antara kota tradisional dan kota modern. Perbedaan kota tradisional dengan kota modern mengacu pada aspek kompleksitas kota-kota tersebut dalam tatanan fisik-spasialnya dengan parameter ruang/morfologi, ekonomi, politik, dan sosial budaya. Unsur-unsur karakteristik fisik kota yang dijabarkan oleh Pontoh (2009) yaitu, terdapat delapan unsur yang dapat mempengaruhi karakteristik fisik perkotaan adalah topografi, bangunan, struktur (bukan bangunan), ruang terbuka, kepadatan perkotaan, iklim, vegetasi, dan kualitas estetika. Selain itu Siswanto (2007) berpendapat mengenai karakteristik lahan pada daerah perkotaan dapat dilihat dari dua bentuk, yaitu pemanfaatan lahan non-agraris yang berasosiasi dengan *settlement-built up areas* dan pemanfaatan lahan agraris yang berasosiasi dengan *vegetated-area*. Namun seperti yang sering ditemui saat ini, kawasan perkotaan sangat minim memiliki ruang terbuka maupun pemanfaatan lahan yang bersifat agraris, pemanfaatan lahan tersebut dianggap tidak menguntungkan secara

ekonomi tetapi sangat dibutuhkan jika dilihat dari aspek sosial dan lingkungan.

Tata guna tanah atau *land use* adalah pengaturan mengenai penggunaan tanah di suatu kota maupun wilayah (Jayadinata, 1999). Sedangkan menurut Baja (2012) tata guna lahan adalah wujud dalam ruang di alam tentang bagaimana penggunaan lahan tertata, baik secara alami maupun direncanakan. Pada dasarnya lahan di kawasan perkotaan akan terus berkembang dengan atau tidaknya pentaan oleh pemerintah, karena lahan dibutuhkan oleh semua penduduk di perkotaan sehingga dalam implementasi penggunaannya akan sangat sulit dikendalikan. Hal ini lah yang menyebabkan penggunaan lahan di kawasan perkotaan sangat kompleks. Pola penggunaan lahan di kawasan perkotaan memiliki beberapa teori seperti teori konsentrik yang dikemukakan oleh Burgess, teori sektor yang dikemukakan oleh Humer Hoyt, dan teori pusat ganda (*multiple nuclei concept*) menurut Mc-Kenzie (Jayadinata, 1999:129).

Tanah dengan mayoritas bangunan tinggi menjadikan penggunaan tanahnya menjadi kompleks, karena penggunaan tanahnya mayoritas adalah perdagangan, jasa, dan apartemen. Intensitas penggunaan tanah di perkotaan yang tinggi dapat ditunjukan dengan adanya penggunaan ruang diatasnya, yaitu dengan bangunan ke arah vertikal atau bertingkat (Sadyohutomo, 2008 : 95). Banyak perkotaan di Indonesia yang saat ini dikategorikan sebagai kawasan perkotaan besar bahkan hingga perkotaan metropolitan. Jika kota sudah dikategorikan sebagai kawasan perkotaan besar maupun kawasan perkotaan metropolitan maka penyediaan sarana dan prasarana kota tersebut harus dapat melayani seluruh masyarakat kota yang ada didalamnya.

Kawasan Perdagangan dan Jasa

Kawasan perdagangan dan jasa atau yang disebut juga sebagai kawasan komersial memiliki fungsi utama pelayanan. Kawasan perdagangan dan jasa merupakan salah satu bagian dari kawasan budidaya non pertanian yang dimanfaatkan secara terencana dan terarah bagi kehidupan masyarakat

disekitarnya. Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum tentang Pedoman Teknis Kriteria Kawasan Budidaya, karakteristik lokasi peruntukan ruang perdagangan dan jasa adalah (a) Tidak terletak pada kawasan lindung dan kawasan bencana alam; (b) Lokasi strategis dan mudah dicapai dari seluruh penjuru kota; (c) Dilengkapi dengan sarana antara lain tempat parkir umum, bank/ATM, pos polisi, pos pemadam kebakaran, kantor polisi, kantor pos pembantu, tempat ibadah, dan sarana penunjang kegiatan komersial serta kegiatan pengunjung; dan (d) terdiri dari perdagangan lokal, regional, dan antar regional.

Pengertian Nilai dan Harga Tanah

Nilai dan Harga tanah adalah dua komponen yang tidak dapat dilepaskan jika berbicara mengenai tanah, namun kedua komponen ini memiliki definisi dan kriteria yang berbeda, walaupun keduanya erat kaitannya. Nilai tanah atau *land value* adalah suatu penilaian atas tanah didasarkan pada kemampuan tanah secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonominya. Sedangkan, harga tanah adalah penilaian atas tanah yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas pada pasaran tanah (Drabkin, 1977). Menurut Yunus (2000) semakin tinggi aksesibilitas suatu lokasi semakin tinggi pula harga tanahnya dan biasanya hal ini dikaitkan dengan beradanya konsumen akan barang atau jasa. Grimes (2008) menyatakan bahwa nilai tanah menunjukkan nilai pasar dari tempat-tempat tertentu. Tingkat pertumbuhan nilai-nilai ini dipengaruhi oleh faktor permintaan seperti pemandangan, fasilitas, jarak kedekatan dengan pusat perkantoran dan ketersediaan sarana dan prasarana pendukung. Nilai tanah juga menjadi indikator suatu wilayah memiliki fasilitas pendukung dan prasarana yang memadai, karena tanah adalah faktor tetap.

Penilaian terhadap harga sebuah tanah atau sebidang tanah tidak jauh berbeda seperti pada penilaian barang-barang berharga lainnya, penilaian ini didasarkan dari sifat-sifat fisik yang terdapat pada tanah itu sendiri dan beberapa faktor lain yang berpengaruh dalam menentukan harga tanah

sesuai dengan waktu dan keadaan yang ada. Penilaian terhadap harga sebuah tanah atau sebidang tanah tidak jauh berbeda seperti pada penilaian barang-barang berharga lainnya, penilaian ini didasarkan dari sifat-sifat fisik yang terdapat pada tanah itu sendiri dan beberapa faktor lain yang berpengaruh dalam menentukan harga tanah sesuai dengan waktu dan keadaan yang ada.

Harga tanah dinyatakan dalam satuan harga Rp/m², apabila tanah tersebut diperjualbelikan maka akan dihitung secara luas tanah keseluruhan. Tanah merupakan suatu sumberdaya yang bernilai ekonomi tinggi, sehingga menurut Sadyohutomo (2008) harga tanah dipengaruhi oleh lima hal berikut :

1. Kegunaan atau kepuasan suatu tanah (utility)

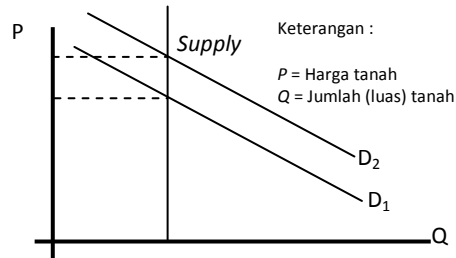
Jika setiap orang memiliki kesempatan yang sama untuk memperoleh sebidang tanah, karena adanya persaingan yang sempurna dalam mendapatkan informasi mengenai harga tanah maka dalam proses jual beli tanah, harga yang disepakati akan memberikan kepuasan bagi kedua belah pihak

2. Kelangkaan

Keterbatasan sumber daya tanah sangat menentukan harga tanah dipasaran. Dikarenakan tanah yang tersedia saat ini sebagian besar sudah dikuasai oleh individu, kelompok, atau pemegang kekuasaan. Semakin langka tanah (luasnya tetap, sedangkan permintaan selalu bertambah) maka semakin tinggi harga yang ditawarkan, perubahan ini diakibatkan perubahan permintaan yang bersifat sangat elastis.

3. Permintaan tanah selalu meningkat
- Kenaikan permintaan tanah disebabkan karena pertumbuhan jumlah penduduk, pertumbuhan kegiatan ekonomi yang

membutuhkan tanah, kesejahteraan masyarakat yang semakin meningkat sehingga daya beli juga semakin tinggi. Salah satu peningkatan harga tanah dipengaruhi oleh nilai lokasi.



Sumber : Sadyohutomo, 2008

GAMBAR 2
HUBUNGAN ANTARA PENAWARAN
DAN PERMINTAAN TANAH

4. Tingkat kemudahan untuk dipindahtangankan
Kemudahan pemindahan tangan ini tergantung pada legalitas tanah atau status kepemilikannya.
5. Peruntukannya dalam rencana tata ruang
Peruntukan penggunaan lahan yang diatur dalam dokumen rencana tata ruang wilayah akan menentukan nilai jual tanah yang bersangkutan.

METODE PENELITIAN

Penelitian yang bertujuan untuk mengkaji harga tanah dan penggunaan lahan di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul ini, menggunakan metode deduktif dengan pendekatan kuantitatif. Pada dasarnya metode kuantitatif adalah penelitian dengan menggunakan data berupa angka-angka dan dianalisis dengan menggunakan statistik untuk menguji hipotesis. Secara umum dapat diketahui bahwa metode deduktif merupakan metode penarikan fakta-fakta umum ke khusus dan dengan pendekatan kuantitatif maka penelitian ini diharapkan dapat mencapai tujuan dan kesimpulan yang dianggap logis. Pada dasarnya metode kuantitatif adalah penelitian dengan menggunakan data berupa angka-angka dan dianalisis dengan menggunakan statistik untuk menguji hipotesis.

Data dalam penelitian yang dilakukan berupa data primer dan sekunder. Data primer didapatkan berdasarkan wawancara yang dilakukan terhadap stakeholder terkait dan kuesioner terhadap pemilik bangunan aktif di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul. Sedangkan data sekunder berupa data Nilai Jual Objek Pajak, data harga tanah, dan data-data lainnya didapatkan dari beberapa instansi yang terkait dengan penelitian yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN), Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, serta Kantor Kelurahan Lamper Kidul. Data sekunder yang digunakan merupakan data berkala menurut tahun atau time series untuk menunjukkan adanya perkembangan baik harga tanah maupun penggunaan lahan di kawasan perdagangan dan jasa.

Penelitian yang akan dilakukan di kawasan perdagangan dan jasa di Kelurahan Lamper Kidul ini akan menggunakan seluruh anggota populasi atau disebut sebagai sampel total atau sensus. Narasumber atau responden yang akan dijadikan sasaran dalam penelitian adalah pemilik bangunan aktif di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul yang berjumlah 50 responden, selain itu data juga akan dilengkapi dari *stakeholder* terkait yang memahami perkembangan harga tanah dan aktivitas penggunaan lahan di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul.

Untuk itu metode analisis yang digunakan adalah analisis statistik deskriptif dan analisis tabulasi silang (*crosstab*). Analisis statistik digunakan untuk menjelaskan data dan informasi yang telah didapatkan lapangan melalui kuesioner, observasi serta data-data lainnya dalam bentuk numerik. Kemudian untuk analisis *crosstab* digunakan untuk mengetahui hubungan yang terjadi pada harga tanah dan variabel-variabel terkaitnya seperti NJOP, luas tanah, serta lokasi tanah ke pusat kota. Data yang digunakan untuk penelitian ini adalah berupa data kuantitatif baik data primer maupun data sekunder. Pengumpulan data primer didapatkan dari observasi langsung ke kawasan perdagangan dan jasa di Kelurahan Lamper Kidul serta kuesioner dengan teknik sensus, dan wawancara kepada *stakeholder* yang terkait. Data sekunder juga didapatkan

dari instansi-instansi pemerintah yang terkait dengan penelitian seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, dan Kantor Kelurahan Lamper Kidul secara *time series*.

HASIL PEMBAHASAN

Analisis Perkembangan Penggunaan Lahan

Dalam analisis perkembangan penggunaan lahan ini mengkaji mengenai intensitas penggunaan lahan struktur dan tata ruang kawasan dan perkembangan penggunaan lahan di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul. Secara umum, jika kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul dibedakan menurut struktur kawasannya dapat dibedakan menjadi beberapa zona, sebagai berikut :

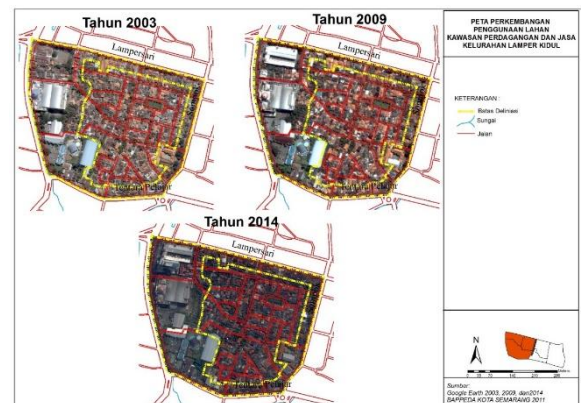
1. Zona I yaitu pusat perdagangan dan jasa, berada di Jalan MT. Haryono yang merupakan pusat perbelanjaan (Java Supermall), hotel dan apartemen (Star Hotel & Apartement), dan pertokoan dan jasa.
2. Zona II yaitu zona campuran berada di Jalan Tentara Pelajar, Jalan Sompok Baru, Jalan Lampersari yang merupakan gabungan dari pertokoan, warung, kantor, permukiman, pasar dan lain sebagainya.

Kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul merupakan salah satu kawasan dengan fungsi kawasan sebagai pusat pelayanan lingkungan yang berada di Kota Semarang. Pola perkembangan kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul dari bentuk morfologi kota adalah memanjang sepanjang jaringan jalan atau termasuk dalam bentuk gurita atau star shaped cities. Sehingga perkembangan pembangunan cenderung berkembang di sepanjang jalan-jalan protokol saja.

Intensitas penggunaan lahan kearah vertikal di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul dimulai pada awal tahun 1997 dan terus berkembang hingga saat ini. Sebagian besar bangunan dengan fungsi perdagangan dan jasa memiliki kriteria ketinggian lantai rendah dan sedang. Kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul

belum memiliki peraturan JLB/KLB sehingga pembangunan yang terjadi tidak memiliki batas ketinggian, hal ini dilihat dari adanya pembangunan hotel dan apartement yang memiliki ketinggian lebih kurang 100 meter dari permukaan tanah atau memiliki lantai lebih dari 30 lantai.

Perkembangan penggunaan lahan dimulai pada tahun 1997 hingga tahun 2013 dan mengakibatkan tumbuhnya bangunan yang berfungsi sebagai perdagangan dan jasa skala kecil maupun besar hingga saat ini. Perkembangan penggunaan lahan terlihat paling besar di sepanjang Jalan MT. Haryono dan menyebar ke sekitarnya, baik pada jalan protokol yang ada di Kelurahan Lamper Kidul dan kearah satu lapis jalan yang ada di belakangnya. Dalam kurun waktu lima tahun yaitu tahun 2009 hingga tahun 2014, perubahan penggunaan lahan yang terjadi dinilai cukup besar yaitu pada penggunaan lahan perdagangan dan jasa meningkat menjadi 36% dari luas total kawasan. Berikut adalah peta perkembangan penggunaan lahan di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul yang dilihat melalui citra Google Earth pada tahun 2003 hingga tahun 2014.



Sumber : Citra Google Earth dan Bappeda Kota Semarang 2003, 2009 dan 2014

GAMBAR 3

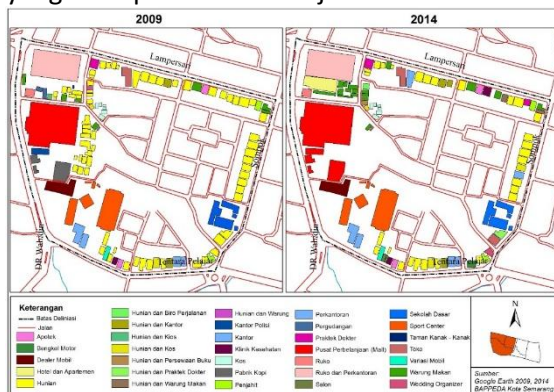
PETA PERKEMBANGAN PENGGUNAAN LAHAN KAWASAN PERDAGANGAN DAN JASA

Kawasan perdagangan dan jasa di Kelurahan Lamper Kidul memiliki potensi-potensi kawasan yang cukup baik untuk dapat dikembangkan sebagai kawasan perdagangan dan jasa dengan intensitas yang cukup tinggi, sehingga dapat diprediksi kawasan ini dapat menjadi salah satu penggerak perekonomian Kota Semarang di bagian selatan.

Analisis Permintaan Tanah

Peningkatan permintaan tanah ini akan selalu disertai dengan meningkatnya harga tanah, bahkan harga tanah dapat meningkat lebih tinggi dibandingkan dengan permintaan tanah. Permintaan tanah di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul ini dipengaruhi oleh pertumbuhan kegiatan ekonomi yang membutuhkan tanah, kelengkapan prasarana dan utilitas, dan jarak terhadap pusat kota.

Pertumbuhan kegiatan ekonomi di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul diikuti dengan perubahan alih fungsi hunian menjadi fungsi perdagangan dan jasa. Kegiatan perekonomian yang sangat menonjol di kawasan perdagangan dan jasa ini berada di sepanjang jalan MT. Haryono, sedangkan untuk jalan Tentara Pelajar, Jalan Sompok Baru, dan Jalan Lampersari masih terdapat bangunan dengan fungsi hunian maupun gabungan dari keduanya. Pertumbuhan kegiatan ekonomi ini ditandai dengan, terdapat 32 bangunan fungsi komersial, dengan rincian 17 aktivitas perdagangan dan sebanyak 15 bangunan yang merupakan aktivitas jasa.



Sumber : Google Earth, 2014 dan Bappeda Kota Semarang

GAMBAR 4
PETA ANALISIS PERTUMBUHAN KEGIATAN
EKONOMI DI KAWASAN PERDAGANGAN DAN
JASA

Permintaan tanah di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul juga didasari pada kelengkapan sarana dan prasarana seperti fasilitas fisik atau prasarana yang meliputi jaringan jalan, jaringan listrik,

jaringan sampah, dan drainase serta fasilitas sosial yang meliputi sarana kesehatan dan sarana pendidikan. Sarana dan prasarana pendukung di kawasan ini mayoritas dalam kondisi yang baik dan dianggap mampu dan layak melayani penduduk yang ada di kawasan perdagangan dan jasa.

Selain itu jarak menuju ke pusat kota dengan kawasan perdagangan dan jasa di Kelurahan Lamper Kidul secara administratif $\pm$ 4km jika ditempuh dengan kendaraan bermotor, jarak tersebut terbilang cukup dekat jika aksesibilitas ke pusat kota lancar. Jarak dengan pusat kegiatan atau pusat kota menjadi salah satu pertimbangan yang cukup penting bagi investor maupun pemilik lahan. Selain itu permintaan akan tanah juga sangat mengedepankan jarak sebagai aspek yang penting untuk dipertimbangkan, karena jarak dapat mempengaruhi waktu tempuh menuju pusat kota serta mempengaruhi nilai tanah yang ada.

Analisis Penawaran Tanah

Harga tanah di kawasan perkotaan akan selalu meningkat seiring dengan kebutuhan lahan penduduknya, untuk itu pemilik tanah akan selalu meningkatkan kualitas tanahnya agar selalu terjadi peningkatan yang signifikan setiap tahunnya, salah satunya dengan cara menjadikan tanahnya sebagai tanah yang legal. Tingginya tingkat penawaran tanah di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul salah satunya dipengaruhi oleh legalitas tanahnya. Legalitas tanah merupakan sertifikat kepemilikan tanah, baik dari Hak Milik maupun Hak Guna Bangunan. Secara umum mayoritas tanah atau sebanyak 78% dari jumlah keseluruhan bangunan aktif yang ada di kawasan perdagangan dan jasa di Kelurahan Lamper Kidul memiliki sertifikat hak milik, sehingga dapat disimpulkan bahwa tanah di kawasan ini mayoritas adalah tanah legal yang masuk dalam administrasi Badan Pertanahan Nasional. Hal ini menunjukkan bahwa pentingnya kepemilikan sertifikat tanah, dapat menjadi nilai tambah untuk meningkatkan harga penawaran tanah.

Aksesibilitas kawasan perdagangan dan jasa di Kelurahan Lamper Kidul tergolong tinggi, karena sistem jaringan yang ada di kawasan tersebut sudah memadai dan

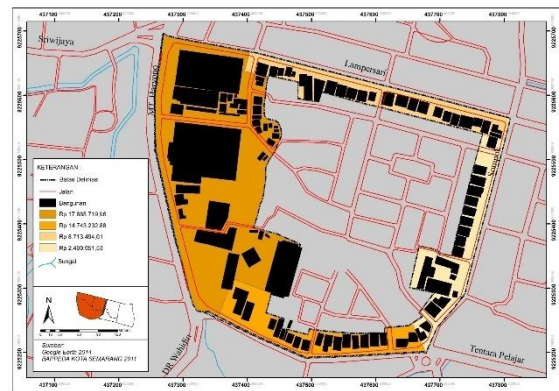
memiliki tingkat interaksi yang mudah dengan wilayah-wilayah lain yang berada di sekitarnya. Tingginya aksesibilitas membuat kawasan perdagangan dan jasa mudah dijangkau dari berbagai arah yang ada di Kota Semarang dan jaringan jalan yang mendukung sehingga dapat mempersingkat waktu tempuh menuju kawasan ini.

Kemudian kawasan perdagangan dan jasa di Kelurahan Lamper Kidul pada RTRW Tahun 2011-2031 ditetapkan sebagai pengembangan BWK 1 dengan fungsi utama adalah sebagai perkantoran, perdagangan dan jasa. Peruntukan fungsi kawasan tersebut menyebabkan meningkatnya pertumbuhan bangunan dengan fungsi komersial yang diketahui memiliki harga penawaran yang lebih tinggi dibandingkan fungsi lainnya. Penelitian yang ditujukan pada 50 responden mengenai peruntukan tanah di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul terhadap penawaran tanah, 54% responden menjawab mempengaruhi dan 36% menjawab sangat mempengaruhi, sedangkan 10% lainnya tidak mengetahui peruntukan tanah di kawasan tersebut. Lebih dari 50% respon menyetujui bahwa peruntukan tanah yang diatur dalam dokumen rencana tata ruang wilayah oleh pemerintah Kota Semarang tersebut dapat meningkatkan penawaran tanah yang ada di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul. Hal ini menjadi keuntungan bagi pemilik tanah yang ada di kawasan ini karena penawaran tanah yang dimiliki akan meningkat setiap tahunnya lebih dari 30% dari NJOP kawasan.

Analisis Perkembangan Harga Tanah

Terjadinya perkembangan harga tanah di Kelurahan Lamper Kidul ini disebabkan karena berbagai macam faktor yang memicu meningkatnya harga tanah. Pada tahun 1990 hingga 1995 harga tanah di kelurahan ini sangat rendah atau berkisar Rp. 25.000.000,00 hingga Rp. 50.000.000,00 untuk tanah dan bangunan yang digunakan untuk hunian. Perkembangan harga pasar di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul akan didasarkan pada harga transaksi yang terjadi selama beberapa tahun terakhir (tahun 2011, tahun 2012, dan tahun 2013). Harga tanah per meter pada tahun 2011 berkisar

pada Rp. 1.500.000,00 hingga Rp. 12.500.000,00. Pada tahun 2012 peningkatan harga tanah di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul tidak terjadi perubahan yang cukup tinggi yaitu sebesar 17% dari tahun sebelumnya atau berkisar di antara Rp. 4.000.000,00 hingga Rp. 15.000.000,00. Peningkatan harga tanah pada tahun 2013 dinilai cukup tinggi jika dibandingkan dengan tahun-tahun sebelumnya, dengan rata-rata peningkatan sebesar 37% di seluruh kawasan perdagangan dan jasa atau sekitar Rp. 17,885,719.96 hingga harga terendah Rp. 2,409,951.53.



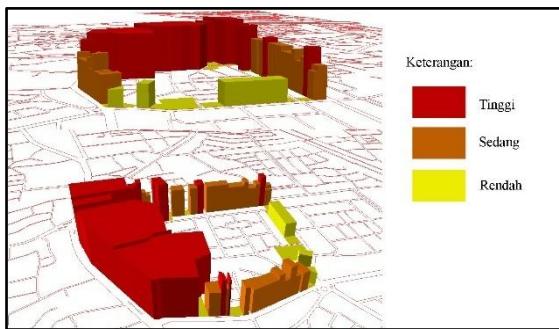
Sumber : Analisis Penyusun, 2015

GAMBAR 5
PETA ANALISIS HARGA TANAH KAWASAN
PERDAGANGAN DAN JASA KELURAHAN LAMPER
KIDUL

Harga tanah di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul cukup produktif dan selalu meningkat setiap tahunnya. Perkembangan harga tanah yang meningkat sesuai dari sistem jaringan jalan dan kecenderungan pembangunan aktivitas terbesar berada pada jalur utama di Kelurahan Lamper Kidul.

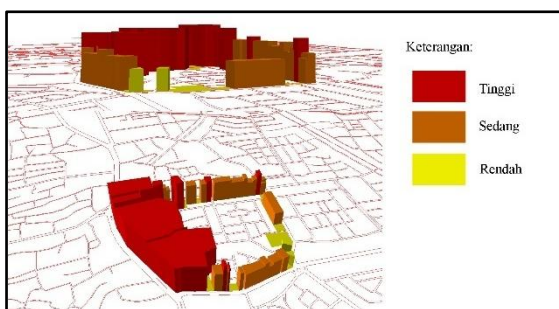
Dilihat dari model harga tanah dilihat dari harga dan lokasinya baik menuju ke pusat kota maupun menuju ke sub-pusat kota, lokasi tanah yang paling strategis berada di Jalan MT. Haryono, karena lokasinya dianggap paling dekat menuju pusat maupun sub-pusat kota serta harga tanah yang terbentuk lebih tinggi dibandingkan dengan harga tanah di koridor lainnya. Begitu juga dengan mekanisme harga tanah yang ditunjukkan dari kurva hubungan harga tanah dengan permintaan dan penawaran tanah di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul, permintaan tertinggi terjadi di Jalan MT. Haryono

sedangkan permintaan tanah terendah berada di Jalan Sompok Baru.



Sumber : Analisis Penyusun, 2015

GAMBAR 6
MODEL HARGA TANAH KE PUSAT KOTA



Sumber : Analisis Penyusun, 2015

GAMBAR 7
**MODEL HARGA TANAH KE SUB-PUSAT KOTA
SEMARANG (PASAR PETERONGAN)**

Terjadinya peningkatan harga tanah di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul diduga disebabkan oleh faktor-faktor yang dapat meningkatkan harga tanah. Maka dilakukan analisis tabulasi silang untuk mengetahui adanya hubungan peningkatan harga tanah dengan variabel-variabel seperti NJOP, luas tanah dan jarak lokasi tanah ke pusat kota. Hasilnya, variabel terikat harga tanah berhubungan erat dengan variabel NJOP, luas tanah dan jarak lokasi ke pusat kota. Harga tanah di kawasan perdagangan dan jasa terbentuk berdasarkan harga pasar kawasan, yang nilainya jauh di atas NJOP yang sudah ditetapkan oleh pemerintah. Walaupun NJOP meningkat cukup signifikan, harga pasar tidak dapat dikendalikan karena peningkatannya cenderung lebih cepat dari pada perkembangan pembangunan yang terus berlangsung di kawasan perdagangan dan jasa ini. Selain itu perkembangan harga tanah di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul tergolong cukup tinggi,

mengingat Kelurahan Lamper Kidul berada $\pm$ 3,5 km dari pusat kota dan peruntukan kawasan bukan sebagai Pusat Pelayanan Kota melainkan sebagai Pusat Lingkungan.

KESIMPULAN & REKOMENDASI

Kesimpulan

Kawasan perdagangan dan jasa di Kelurahan Lamper Kidul ini memiliki daya tarik investasi yang cukup tinggi karena wilayahnya yang cukup dekat dengan pusat kegiatan di Kota Semarang yaitu kawasan Simpang Lima. Letak suatu kawasan dirasakan dapat mempengaruhi penggunaan lahan dan jenis aktivitas yang berkembang di atasnya. Perkembangan penggunaan lahan di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul mayoritas berada di jalan-jalan protokol, dengan berbagai bidang kegiatan seperti perekonomian, perkantoran, pemerintahan dan lain sebagainya.

Perkembangan penggunaan lahan tersebut secara tidak langsung berpengaruh pada tingkat penawaran dan permintaan tanah di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul. Tingkat permintaan dan penawaran tanah di kawasan perdagangan dan jasa di dukung dengan faktor internal kawasan yang mengakibatkan tingginya model penawaran dan permintaan tanah yang berkembang. Tingkat permintaan tanah di kawasan perdagangan dan jasa di dukung dengan ketersediaan sarana dan prasarana pendukung yang memiliki kualitas dan jangkauan pelayanan memadai serta jarak kedekatannya dengan pusat kota. Terjadinya peningkatan permintaan tanah di Kelurahan Lamper Kidul diikuti dengan perubahan alih fungsi hunian menjadi fungsi perdagangan dan jasa. Tingginya tingkat penawaran di kawasan ini dikarenakan mayoritas tanah memiliki sertifikat hak milik, aksesibilitas kawasan yang cukup tinggi, serta didukung dengan ditetapkan kawasan ini sebagai pengembangan BWK 1 dalam RTRW Kota Semarang tahun 2011 – 2031 dengan fungsi utama adalah sebagai perkantoran, perdagangan dan jasa.

Harga tanah di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul selalu meningkat dan dengan harga yang bervariasi, tergantung peletakan tanah atau lokasi dan

luas tanahnya. Peningkatan harga tanah sejak tahun 2013 rata-rata akan meningkat sebesar 37% di seluruh kawasan perdagangan dan jasa. Kisaran harga tanah pada tahun 2013 adalah sekitar Rp. 2.400.000 hingga Rp. 18.000.000 per meter persegi. Adapun bentuk perkembangan harga tanah di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul meningkat sesuai dengan sistem jaringan jalan dan kecenderungan pembangunan aktivitasnya, harga tertinggi berada pada jalur utama di Kelurahan Lamper Kidul yaitu Jalan MT. Haryono dan seterusnya mengikuti pola jaringan jalan yang ada. Dari hasil analisis tabulasi silang untuk mengetahui hubungan antar variabel, ditemukan bahwa harga tanah di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul memiliki hubungan yang erat dengan variabel bebas nilai jual objek pajak, luas tanah, dan lokasi tanah dengan jarak ke pusat kota.

Kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul memiliki potensi untuk dapat berkembang lebih dari perkembangan yang sudah terjadi saat ini. Adanya rencana pengembangan pusat perbelanjaan Java Supermall serta pembangunan hotel dan apartement yang bergabung dengan pusat perbelanjaan ini menjadikan kawasan ini lebih padat. Selain itu harga tanah yang berkembang di kawasan ini akan semakin meningkat dari hari ke hari, karena permintaan tanah yang semakin meningkat sedangkan penawaran atau kuantitas tanah yang ada tetap. Peningkatan tanah yang terjadi pun bervariasi atau tidak akan terprediksi jika pemerintah belum menetapkan regulasi mengenai batasan minimal dan maksimal harga tanah.

Rekomendasi

Dari hasil kajian harga tanah dan penggunaan lahan di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul, dapat dirumuskan beberapa rekomendasi yang ditujukan kepada *stakeholder* terkait seperti pemerintah Kota Semarang, masyarakat setempat dan investor. Adapun rekomendasi yang dapat diberikan adalah sebagai berikut :

1. Pemerintah
Pemerintah perlu melakukan pengendalian harga tanah baik pada

kawasan-kawasan strategis dengan peruntukan kawasan sebagai perkantoran, perdagangan dan jasa maupun kawasan dengan peruntukan lainnya. Dengan adanya pengendalian harga tanah yang dilakukan pemerintah, informasi mengenai harga tanah dimasing-masing kawasan juga dapat didapatkan oleh masyarakat secara terbuka.

2. Swasta

Dengan adanya kajian ini pihak swasta dapat memanfaatkan informasi tanah dengan peruntukan kawasan sebagai perkantoran, perdagangan dan jasa yang memiliki aksesibilitas tinggi serta lokasi yang dekat dengan sub-pusat yang dipadati oleh permukiman di sekitarnya ataupun dekat dengan pusat kota untuk dikembangkan sebagai bangunan komersial yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat setempat.

3. Masyarakat

Masyarakat sebagai pemilik tanah yang berada di kawasan cukup strategis ini sebaiknya meningkatkan kualitas tanahnya dengan cara mendaftarkan aset yang dimiliki ke Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan sertifikat kepemilikan tanah, karena hal ini terbukti dapat meningkatkan harga tanah. Selain itu masyarakat sebaiknya paham mengenai informasi pertanahan yang berkembang di sekitar mereka seperti informasi harga tanah pasaran dan peruntukan kawasan.

DAFTAR PUSTAKA

- BAPPEDA. 2011. *Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 – 2031*. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Semarang.
- Baja, Sumbangan. 2012. *Perencanaan Tata Guna Lahan Dalam Pengembangan*

- Wilayah – Pendekatan Spasial & Aplikasinya. Yogyakarta : Andi Offset.
- Darin-Drabkin, Haim. 1977. *Land Policy and Urban Growth*. Oxford : Pergamon Press Ltd.
- Departemen Pekerjaan Umum. 2008. *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 41/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Kriteria Teknis Kawasan Budidaya*: Menteri Pekerjaan Umum.
- Grimes, Arthur dan Yun Liang. 2008. *Spatial Determinants of Land Prices : does Auckland's Metropoilitan Urban Limit Have an Effect?. Journal of Springer : Appl. Spatial Analysis (2009) 2:23-45l*.
- Jayadinata, T. Johara. 1999. *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan, dan Wilayah*. Bandung: ITB.
- Pontoh, Nia K dan Iwan Kustiawan. 2009. *Pengantar Perencanaan Perkotaan*. Bandung : ITB.
- Sadyohutomo, Mulyono. 2008. *Manajemen Kota dan Wilayah Realita dan Tantangan*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Siswanto, Edi. 2007. "Kajian Harga Lahan dan Kondisi Lokasi Lahan Permukiman di Kecamatan Arga Makmur Kabupaten Bengkulu Utara". Thesis tidak diterbitkan, Program Pasca Sarjana Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro.
- Yunus, Hadi Sabari. 2000. *Struktur Tata Ruang Kota*. Jakarta: Pustaka Pelajar