



KAJIAN HARGA LAHAN SEBAGAI IMPLIKASI PERKEMBANGAN AKTIVITAS KOMERSIAL DI KORIDOR JALAN GAJAHMADA, KOTA SEMARANG

Nursanti Anggraeni¹ dan Ragil Haryanto²

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

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

email : anggraeni.nursanti27@gmail.com

Abstrak: Kawasan pusat kota merupakan area dengan konsentrasi aktivitas yang tinggi di suatu kota. Tingginya konsentrasi aktivitas di pusat kota menyebabkan perkembangan penggunaan lahan yang sangat dinamis sehingga berdampak pada kebutuhan lahan yang terus meningkat. Terkait dengan semakin meningkatnya aktivitas di pusat kota menyebabkan berkembangnya konsentrasi aktivitas menuju ruang di sekitar kawasan pusat kota. Koridor Jalan Gajahmada merupakan bagian dari kawasan segitiga emas Kota Semarang yang berkembang pesat setelah perluasan perkembangan aktivitas komersial dari pusat kota, yaitu kawasan Simpang Lima. Implikasi dari perkembangan aktivitas komersial tersebut dapat dilihat secara fisik dan non fisik. Perubahan penggunaan lahan non komersial menjadi komersial merupakan implikasi secara fisik akibat perkembangan aktivitas komersial di koridor Jalan Gajahmada. Sedangkan secara non fisik, harga lahan di koridor Jalan Gajahmada mengalami peningkatan. Berdasarkan informasi yang diperoleh di lapangan, harga lahan di koridor Jalan Gajahmada berada pada kisaran Rp 15 juta/m² hingga mencapai harga tertinggi Rp 60 juta/m². Melihat peningkatan harga lahan yang terjadi setelah adanya perkembangan aktivitas komersial, perlu dikaji apakah harga lahan yang berlaku untuk kawasan koridor Jalan Gajahmada sesuai dengan penaksiran harga lahan atau ada faktor lain yang mempengaruhi penetapan harga lahan. Adanya dugaan bahwa peningkatan harga lahan di koridor Jalan Gajahmada dipengaruhi oleh perkembangan aktivitas komersial, maka muncul pertanyaan penelitian, "Bagaimana kesesuaian penetapan harga lahan terhadap taksiran standar harga lahan di koridor Jalan Gajahmada" Untuk menjawab pertanyaan tersebut, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengkaji kesesuaian penetapan harga lahan terhadap taksiran harga lahan dengan adanya perkembangan aktivitas komersial di koridor Jalan Gajahmada. Penelitian ini menggunakan pola pikir deduktif yang dilakukan dengan pendekatan kuantitatif. Sesuai dengan pendekatan yang digunakan, penelitian ini akan mengkaji variabel-variabel yang terkait dengan perubahan harga lahan akibat perkembangan aktivitas komersial di koridor Jalan Gajahmada. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah statistik deskriptif. Keluaran dari analisis meliputi taksiran harga lahan dan rumusan keterkaitan antara perkembangan aktivitas komersial dengan harga lahan di koridor Jalan Gajahmada. Dari keluaran tersebut, maka akan terjawab pertanyaan penelitian yang muncul. Di samping itu, hasil analisis akan digunakan pula untuk menyusun rekomendasi terkait dengan hasil penelitian.

Kata Kunci: Koridor Jalan Gajahmada, Aktivitas Komersial, Harga Lahan

Abstract: Downtown area is an area with high concentration of activity in a city. The high concentration of activity in the downtown led to the development of land use which is very dynamic so the impact on the growing demand for land. Associated with the increased activity in the town center led to the development of the activity concentration in the space around the downtown area. Jalan Gajahmada's corridor is part of the 'golden triangle' area of Semarang was growing rapidly after the expansion of commercial activity development of the downtown area, Simpang Lima. The implications of commercial activity development can be seen in the physical and non-physical. Land use change from non-commercial to commercial function is physically implication due to commercial activity developmen at Jalan Gajahmada's corridor. While the non-physical, the

land price Jalan Gajahmada's corridor has increased. Based on information obtained in the field, land price of Jalan Gajahmada's corridor in the range of IDR 15 million/m² to achieve the highest price IDR 60 million/m². See an increase of land price that occurred after the commercial activity development, need to be assessed whether the land price of price Jalan Gajahmada's corridor according to the assessment of land price or other factors that affect the pricing of land. To suspect that the increase of land price at Jalan Gajahmada's corridor affected by commercial activity development, the research question arises, "How does the pricing suitability of land for the estimated standard land prices at Jalan Gajahmada's corridor" To answer these questions, the objectives to be achieved in this study is to assess the suitability of land pricing to estimate the price of land as implication of the commercial activity development at Jalan Gajahmada's corridor. This research uses deductive thinking is done with a quantitative approach. In accordance with the approach used, this study will examine the variables associated with changes of land price due to commercial activity development at Jalan Gajahmada's corridor. The analysis used in this research is descriptive statistics. Output of the analysis includes the estimated land price and the formulation of the relationship between the commercial activity development with the land price at Jalan Gajahmada's corridor. From the output, it will be answered research questions that arise. In addition, the analysis will also be used to develop recommendations related to the research.

Keywords: *Jalan Gajahmada's corridor, Commercial activity, Land price*

PENDAHULUAN

Pertumbuhan penduduk yang terjadi pada suatu ruang menuntut suatu aktivitas pelayanan pemenuhan kebutuhan hidup. Terkait dengan hal tersebut, aktivitas komersial dibutuhkan oleh masyarakat dalam pelayanan pemenuhan kebutuhan sehari-hari. Aktivitas komersial adalah kegiatan pertukaran atau jual/beli barang dan jasa untuk mendapatkan keuntungan dengan cara perdagangan dan seluruh kegiatan pendukungnya seperti transportasi, komunikasi, perbankan, dan sebagainya (Sungguh, 1992). Alokasi fungsi aktivitas komersial pada dasarnya telah diatur oleh pengaturan lokasi aktivitas.

Pada Kota Semarang, aktivitas komersial utama saat ini berpusat di kawasan Simpang Lima yang merupakan kawasan pusat kota. Hingga saat ini, kawasan Simpang Lima masih menjadi pusat pelayanan aktivitas komersial dengan hirarki tertinggi meskipun telah muncul beberapa pusat baru. Di kawasan tersebut, berkembang berbagai jenis aktivitas komersial berskala kota hingga regional.

Koridor Jalan Gajahmada yang terletak berbatasan dengan kawasan Simpang Lima turut berkembang seiring dengan pesatnya pertumbuhan aktivitas komersial di kawasan Simpang Lima. Berkembangnya aktivitas komersial di koridor Jalan Gajahmada selain karena letaknya yang berbatasan langsung

dengan kawasan Simpang Lima juga karena dukungan baik secara fisik maupun regulasi. Dilihat dari aspek fisik, koridor Jalan Gajahmada terletak pada kondisi datar dan aksesibilitas yang tinggi sehingga memudahkan pengembangan aktivitas komersial. Sedangkan dari aspek regulasi, Pemerintah Kota Semarang memang telah mengalokasikan koridor Jalan Gajahmada sebagai kawasan komersial yang tertuang dalam dokumen RDTRK BWK I Kota Semarang serta RTRW Kota Semarang.

Dari keseluruhan lahan di koridor Jalan Gajahmada, sebesar 65% merupakan fungsi komersial dan sebesar 35% merupakan fungsi non komersial, seperti rumah dan sarana umum. Prosentase fungsi komersial yang mendominasi penggunaan lahan di koridor Jalan Gajahmada menunjukkan bahwa perkembangan aktivitas komersial cukup pesat. Skala usaha komersial di koridor Jalan Gajahmada dimulai dari skala kecil, skala sedang, hingga skala besar untuk pelayanan masyarakat skala Kota Semarang hingga regional.

Pesatnya perkembangan aktivitas komersial yang terjadi di koridor Jalan Gajahmada memberikan implikasi yang dapat dilihat dari aspek fisik maupun non fisik. Secara fisik, perkembangan aktivitas komersial menyebabkan tingginya penggunaan lahan

yang dikembangkan untuk fungsi komersial. Ditinjau dari aspek non fisik, perkembangan aktivitas komersial yang pesat di koridor Jalan Gajahmada menyebabkan tingginya harga lahan. Kedua aspek implikasi perkembangan aktivitas komersial tersebut pada dasarnya saling berkesinambungan.

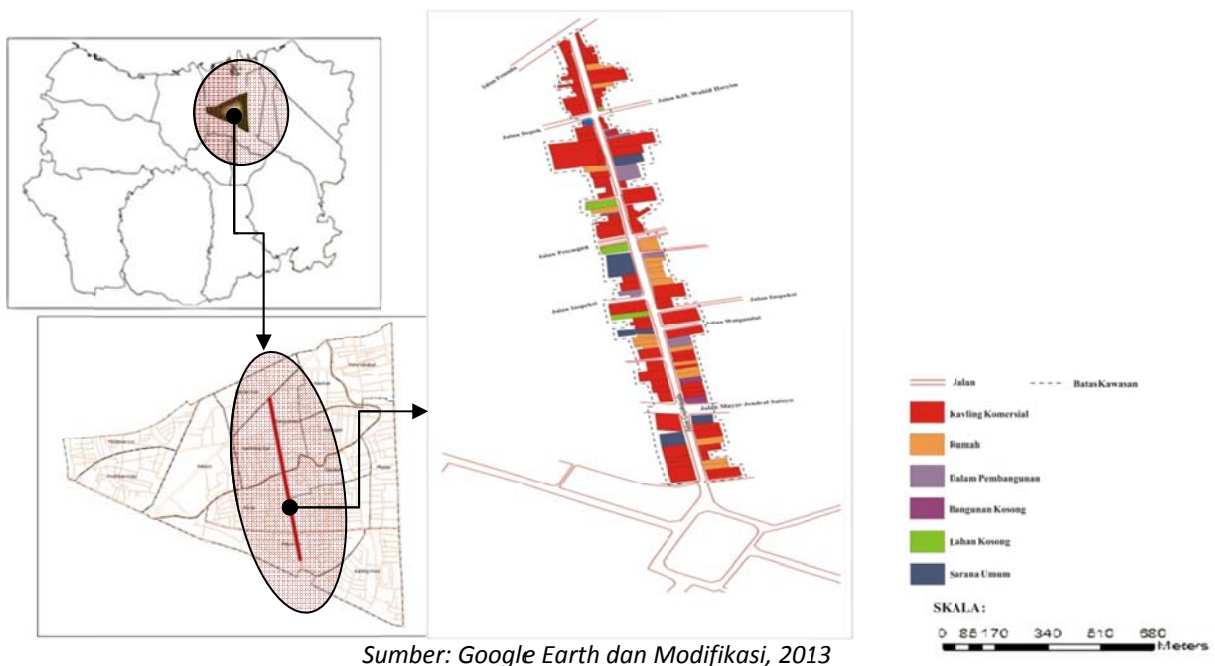
Tingginya pemanfaatan lahan untuk fungsi komersial menyebabkan ketersediaan lahan kosong semakin terbatas, sedangkan kebutuhan lahan untuk pengembangan aktivitas komersial semakin tinggi. Hal tersebut berdampak pada harga lahan yang terus meningkat. Pada tahun 1990-an, harga lahan di koridor Jalan Gajahmada berada pada kisaran harga Rp 5 juta/m². Seiring dengan perkembangan aktivitas komersial yang semakin pesat, perubahan harga lahan tidak dapat dihindari. Tahun 2011, harga lahan terus merangkak naik hingga harga penawaran mencapai Rp 18 juta/m² (Sujianto, 2011).

Terkait dengan fenomena tingginya harga lahan di koridor Jalan Gajahmada tersebut, diduga peran *appraisal* kurang digunakan sebagai pedoman penetapan harga lahan. Penetapan harga lahan yang tinggi lebih cenderung berdasarkan karena tingginya permintaan akan lahan di kawasan tersebut sehingga harga penawaran juga menjadi

tinggi. Dalam hal tersebut, elemen pembentuk harga lahan kurang dipertimbangkan.

Kondisi yang ada di lapangan yang memperlihatkan tingginya penetapan harga lahan diduga dipengaruhi oleh adanya perkembangan aktivitas komersial di koridor Jalan Gajahmada. Dengan terlihatnya kenaikan harga lahan yang cukup drastis tersebut akan menyebabkan kecenderungan harga lahan di koridor Jalan Gajahmada yang semakin tidak terkendali. Terkait dengan hal tersebut, maka pada penelitian ini akan dilakukan penaksiran harga lahan sehingga akan diperoleh taksiran harga lahan yang sesuai dengan elemen pembentuk harga lahan. Dari hasil tersebut, maka dapat dilihat kesesuaian penetapan harga lahan di pasaran terhadap taksiran harga lahan yang seharusnya berlaku di koridor Jalan Gajahmada.

Ruang lingkup wilayah dalam penelitian ini adalah koridor Jalan Gajahmada sebagai bagian dari kawasan segitiga emas Kota Semarang Pandama (Pandananan – Gajahmada – Pemuda). Secara administratif, koridor Jalan Gajahmada terletak pada wilayah Kecamatan Semarang Tengah yang masuk dalam BWK I Kota Semarang.



Sumber: Google Earth dan Modifikasi, 2013

GAMBAR 1
ORIENTASI KORIDOR JALAN GAJAHMADA

KAJIAN LITERATUR

Aktivitas Komersial

Aktivitas komersial adalah kegiatan pertukaran atau jual/beli barang dan jasa untuk mendapatkan keuntungan dengan cara perdagangan dan seluruh kegiatan pendukungnya seperti transportasi, komunikasi, perbankan, dan sebagainya (Sungguh, 1992). Menurut kamus penataan ruang, kawasan komersial adalah kawasan yang memiliki fungsi utama komersial atau memiliki potensi untuk kegiatan komersial, terdiri atas pusat perdagangan, jasa dan industri.

Lahan

Lahan (tanah) sebagai bagian dari ruang meliputi lahan mentah dan lahan terbangun. Selain lahan mentah, tapak merupakan lahan yang sudah dikembangkan dan telah siap untuk digunakan bagi tujuan penggunaan lahan tertentu.

Harga Lahan

Harga lahan (*land price*) merupakan refleksi atau perwujudan dari nilai lahan (*land value*) dalam pasar lahan (*land market*) yang diukur menurut satuan mata uang tertentu (*cash market value*) dalam transaksi (Hermit, 2009:14). Dalam pasar lahan perkotaan, harga lahan dibedakan atas harga penawaran dan harga pasar. Harga penawaran merupakan harga yang diusulkan oleh penjual berdasarkan beberapa pertimbangan.

Highest and Best Use Lahan

Definisi dari *Highest and Best Use* Lahan adalah penggunaan yang paling memungkinkan dan diizinkan dari suatu tanah kosong atau tanah yang sudah dibangun, yang mana secara fisik memungkinkan, didukung/dibenarkan oleh peraturan, layak secara keuangan dan menghasilkan nilai tertinggi (Hidayati dan Harjanto, 2003). Kegunaan tertinggi dan terbaik dari sebidang tanah tertentu tidak tergantung pada analisis subjektif dari pemilik properti, pengembang atau penilai sekalipun, tetapi kegunaan tertinggi dan terbaik dibentuk oleh kekuatan persaingan pada pasar dimana properti terletak. Kekuatan pasar pada tanah/lahan

yang memiliki *Highest and Best Use* akan membentuk nilai pasar.

Pasar Lahan Perkotaan

Dalam teori ekonomi, produsen diwakilkan dengan apa yang disebut penawaran (*supply*), sedangkan konsumen diwakilkan dengan apa yang disebut permintaan (*demand*). Hasil bertemunya penawaran dan permintaan disebut dengan harga. Harga merupakan suatu bagian dari mekanisme pasar yang dipengaruhi oleh penawaran (*supply*) dan permintaan (*demand*). Bila jumlah barang yang ditawarkan melebihi jumlah yang diminta, maka akan terjadi kelebihan penawaran (*excess supply*) yang akan menyebabkan harga barang tersebut menjadi lebih rendah.

Penaksiran Harga Lahan

Penaksiran harga lahan yang bertujuan untuk mengetahui standar taksiran harga suatu kavling dapat dilakukan melalui 6 (enam) teknik atau prosedur yang dapat digunakan, yakni teknik perbandingan penjualan (*sales comparison*), teknik alokasi (*allocation*), teknik ekstraksi, teknik pembagian pembangunan, nilai sisa tanah, dan teknik kapitalisasi sewa dasar.

METODOLOGI

Penelitian ini menggunakan pola pikir deduktif yang dilakukan dengan pendekatan kuantitatif, dimana pelaksanaan penelitian berlandaskan teori yang telah ada sebagai bekal penelitian di lapangan. Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan menggunakan teknik sensus untuk mendata harga lahan, jarak terhadap pusat kota, serta skala dan jenis aktivitas komersial dari setiap kavling lahan. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini meliputi analisis statistik deskriptif. Analisis yang dilakukan untuk mencapai tujuan yang diharapkan sesuai dengan sasaran dalam penelitian ini meliputi:

Analisis Karakteristik Lahan

Analisis ini bertujuan untuk mengkaji karakteristik lahan di koridor Jalan Gajahmada terkait dengan perkembangan aktivitas komersial dan harga lahan. Elemen yang akan dikaji meliputi bentuk dan ukuran

lahan, pengaruh tanah sudut, topografi, utilitas, pengembangan tapak, serta lokasi lahan. Metode yang digunakan dalam pelaksanaan analisis ini adalah deskriptif untuk mengkaji serta menjabarkan secara detail karakteristik lahan di koridor Jalan Gajahmada.

Analisis Perkembangan Aktivitas Komersial

Analisis yang dilakukan secara deskriptif ini bertujuan untuk mengkaji perkembangan aktivitas komersial di koridor Jalan Gajahmada secara detail. Dalam analisis ini, beberapa hal yang dikaji meliputi kondisi perkembangan aktivitas komersial itu sendiri, serta faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan aktivitas komersial. Hasil analisis tersebut dapat digunakan untuk melihat keterkaitan perkembangan aktivitas komersial terhadap harga lahan di koridor Jalan Gajahmada.

Analisis Highest and Best Use Lahan

Analisis *Highest and Best Use* lahan dilakukan dengan tujuan untuk mengkaji penggunaan tertinggi dan terbaik dari lahan sehingga mampu memberikan keuntungan ekonomi terbesar dari lahan. Analisis ini dilakukan secara deskriptif dengan melihat kesesuaian penggunaan tertinggi dan terbaik yang idel dari lahan di koridor Jalan Gajahmada terhadap penggunaan nyata yang ada di lapangan.

Analisis Keterkaitan Lahan Kosong dengan Perkembangan Lahan Terbangun terhadap Harga Lahan

Sesuai dengan teori ekonomi lahan, harga lahan dipengaruhi oleh penyediaan dan permintaan terhadap lahan. Terkait dengan hal tersebut, maka dilakukan analisis untuk melihat keterkaitan *supply* (dalam penelitian ini diukur dari lahan kosong) dengan *demand* (diukur dari perkembangan lahan terbangun) dalam membentuk harga lahan. Analisis ini dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif untuk menjabarkan keterkaitan anatara lahan kosong dengan perkembangan lahan terbangun terhadap harga lahan di koridor Jalan Gajahmada.

Analisis Harga Lahan

Analisis yang dilakukan secara deskriptif ini bertujuan untuk mengkaji harga lahan yang meliputi gambaran perkembangan harga

lahan, serta korelasi harga lahan terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan (jarak lahan terhadap pusat kota serta skala usaha komersial di atas lahan). Dengan analisis ini, dapat dilihat kecenderungan perkembangan harga lahan serta keterkaitan jarak lahan terhadap pusat kota dan skala usaha komersial terhadap penetapan harga lahan di koridro Jalan Gajahmada.

Penaksiran (appraisal) Harga Lahan

Penaksiran harga lahan dalam penelitian ini dilakukan dengan metode statistik untuk menghitung taksiran harga lahan yang sesuai dengan pertimbangan elemen harga lahan, meliputi harga pasaran lahan dan harga bangunan. Dengan hasil taksiran harga lahan yang diperoleh, maka dapat dilihat kesesuaian harga pasaran yang digunakan untuk transaksi terhadap taksiran harga lahan yang semestinya di koridor Jalan Gajahmada.

Analisis Keterkaitan Perkembangan Aktivitas Komersial terhadap Harga Lahan

Sesuai dengan tujuan dalam penelitian ini, maka analisis yang dilakukan secara statistik menggunakan analisis regresi linier ini bertujuan untuk mengkaji keterkaitan antara perkembangan aktivitas komersial terhadap harga lahan di koridor Jalan Gajahmada. Dalam analisis ini, akan dikaji keterkaitan antara variabel bebas (meliputi jarak lahan terhadap pusat kota, harga NJOP, serta skala usaha komersial) terhadap variabel terikat (harga pasaran lahan) dalam penelitian ini. Hasil dari analisis ini dapat digunakan untuk menjawab ada atau tidaknya pengaruh dari perkembangan aktivitas komersial terhadap harga lahan di koridor Jalan Gajahmada.

HASIL PEMBAHASAN

Karakteristik Lahan Koridor Jalan Gajahmada

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, maka diperoleh temuan karakteristik lahan koridor Jalan Gajahmada sebagai berikut:

- Lahan di kawasan koridor Jalan Gajahmada terdiri dari berbagai luas lahan, mulai dari kavling lahan berukuran 150 m² hingga kavling berukuran 3.127 m²Lahan di

koridor Jalan Gajahmada memiliki keteraturan bentuk dengan pembagian dan batas kavling yang jelas. Bentuk lahan yang beraturan mendukung pengembangan aktivitas komersial di koridor Jalan Gajahmada karena dapat memudahkan pembangunan bangunan komersial dan

memudahkan penilaian properti yang dilakukan. Dengan melihat karakteristik lahan dari ukuran dan bentuk, lahan di koridor Jalan Gajahmada sangat sesuai untuk dikembangkan untuk aktivitas perdagangan dan jasa (komersial).

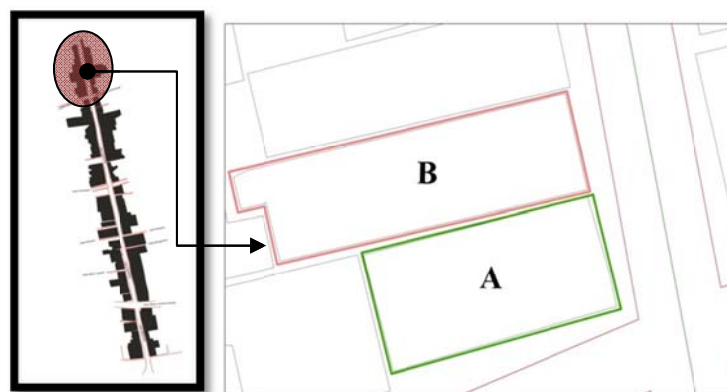


Sumber: Analisis Peneliti, 2013

GAMBAR 2
BENTUK DAN UKURAN LAHAN KORIDOR JALAN GAJAHMADA

- Kecenderungan yang terlihat di koridor Jalan Gajahmada adalah dimana tingginya harga lahan yang berada di sudut jalan masih menjadi karakteristik lahan di koridor Jalan Gajahmada. Hal tersebut ditunjang oleh faktor letak yang strategis

pada sudut jalan, aksesibilitas yang mudah sehingga memudahkan masyarakat dalam menjangkau lokasi lahan tersebut. Oleh karena itu, lokasi tanah sudut sangat dipertimbangkan dalam penentuan harga lahan di koridor Jalan Gajahmada.



Harga lahan kavling A yang merupakan lahan parkir lebih tinggi dari harga kavling B yang merupakan kavling untuk klinik kesehatan yang menunjukkan bahwa terdapat kecenderungan dimana harga lahan di sudut jalan koridor Jalan Gajahmada lebih tinggi daripada kavling yang tidak terletak di sudut jalan.

Sumber: Analisis Peneliti, 2013

Gambar 3
Perbandingan Lahan di Sudut dengan Lahan Non Sudut di Koridor Jalan Gajahmada

- Kondisi lahan pada topografi datar menjadi daya dukung penggunaan lahan di koridor Jalan Gajahmada sehingga perkembangan aktivitas perdagangan dan jasa (komersial) semakin berkembang pesat. Hal tersebut berimplikasi pula pada harga lahan yang menjadi sangat tinggi karena kondisi topografi sangat mendukung pengembangan lahan untuk aktivitas budidaya yang mampu memberikan nilai ekonomi yang tinggi.
- Dengan adanya dukungan utilitas yang cukup memadai, maka pengembangan aktivitas perdagangan dan jasa di koridor Jalan Gajahmada dapat terus berkembang dengan baik. Dukungan utilitas yang memadai tersebut juga merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi tingginya harga lahan di koridor Jalan Gajahmada.
- Berdasarkan kajian terhadap pengembangan tapak, ditemukan bahwa harga lahan di koridor Jalan Gajahmada masih dipengaruhi oleh pengembangan tapak (lahan). Pengembangan lahan sebagai kawasan perdagangan dan jasa (komersial) menyebabkan harga lahan koridor Jalan Gajahmada melonjak tinggi.
- Dari aspek lokasi, Koridor Jalan Gajahmada merupakan kawasan yang berbatasan langsung dengan pusat Kota Semarang sehingga potensial dialokasikan untuk pengembangan aktivitas perdagangan dan jasa skala kota hingga regional. Oleh karena letaknya yang sangat strategis, dekat dengan pusat kota, perkembangan aktivitas perdagangan dan jasa di koridor Jalan Gajahmada sangat pesat dan menyebabkan harga lahan menjadi tinggi.

Perkembangan Aktivitas Komersial di Koridor Jalan Gajahmada

Perkembangan aktivitas di koridor Jalan Gajahmada terjadi secara pesat yang dipengaruhi oleh beberapa faktor, meliputi tingkat aksesibilitas, dukungan utilitas, lokasi, serta kesesuaian kawasan. Perkembangan aktivitas komersial memberikan pengaruh terhadap harga lahan sehingga menjadi tinggi. Hal tersebut terlihat berdasarkan fakta

dimana kenaikan harga lahan terjadi sejalan dengan waktu perkembangan aktivitas komersial di koridor Jalan Gajahmada.

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik Lahan di Koridor Jalan Gajahmada

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, diperoleh bahwa penggunaan terbaik dan tertinggi lahan adalah sebagai pengembangan aktivitas komersial yang didukung dengan kesesuaian fisik dan kesesuaian peraturan sehingga aktivitas komersial dapat berkembang dengan pesat.

Pengalokasian aktivitas komersial telah sesuai dengan zonasi yang ditetapkan dalam Rencana Detail Tata Ruang Kawasan BWK I Kota Semarang, dimana aktivitas perdagangan dan jasa dialokasikan di koridor Jalan Gajahmada untuk memberikan pelayanan pemenuhan kebutuhan dengan skala kota hingga regional. Pengembangan dan pemanfaatan lahan sebagai aktivitas komersial di koridor Jalan Gajahmada juga telah sesuai dengan peraturan standar bangunan (*building codes*). Pengembangan bangunan dilakukan secara vertikal untuk mencapai efisiensi pemanfaatan lahan. Untuk bangunan dengan jumlah lantai banyak hanya boleh dialokasikan untuk bangunan hotel dan perkantoran, sedangkan untuk bangunan lainnya dibatasi dengan jumlah lantai maksimal 4 lantai. Untuk aktivitas komersial di koridor Jalan Gajahmada, Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang diperbolehkan tidak lebih dari 80%, serta masing-masing bangunan memiliki sirkulasi berupa lahan parkir untuk kendaraan bermotor.

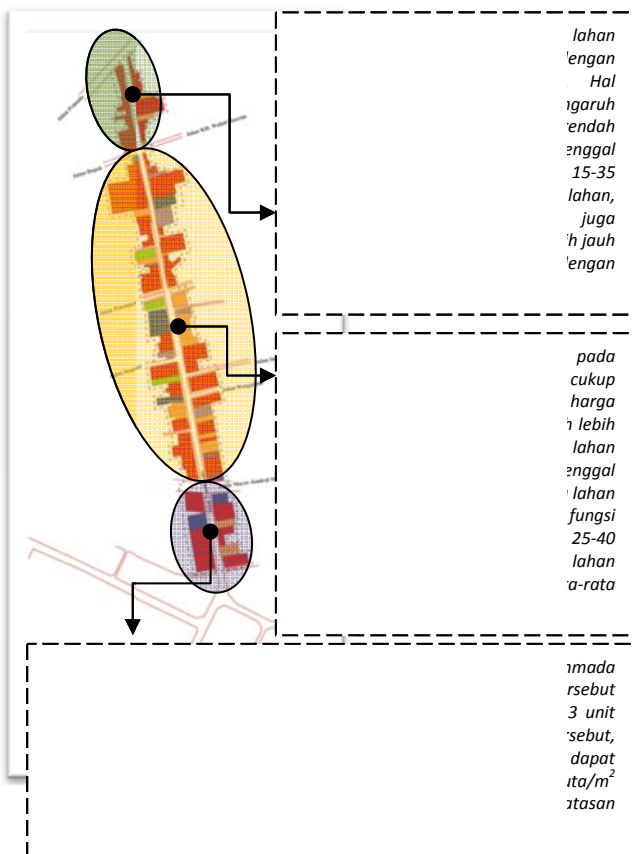
Keterkaitan Lahan Kosong dengan Perkembangan Lahan Terbangun terhadap Harga Lahan

Dilihat dari perkembangan ketersediaan lahan kosong dan harga lahannya, terdapat hubungan terbalik antar keduanya. Pada tahun 1990an, dimana ketersediaan lahan kosong masih cukup tinggi harga lahan berkisar rata-rata Rp 5 juta/m². Sedangkan pada tahun 2009, ketika ketersediaan lahan kosong sangat terbatas, harga lahan menjadi naik, yakni berkisar Rp 25 juta/m². Berbeda

halnya dengan ketersediaan lahan kosong, intensitas lahan terbangun memiliki hubungan searah dengan harga lahan, dimana intensitas lahan terbangun semakin tinggi, harga lahan di koridor Jalan Gajahmada juga semakin tinggi.

Harga Lahan Koridor Jalan Gajahmada

Kajian terhadap harga lahan dalam penelitian ini lebih rinci dilakukan melalui pembagian penggal jalan di koridor Jalan Gajahmada, yakni Penggal I untuk perbatasan kawasan Simpang Lima – Perempatan Kampung Kali, Penggal II Perempatan Kampung Kali-Perempatan Depok, dan Penggal III Perempatan Depok-Perempatan Bojong.



Sumber: Analisis Peneliti, 2013

GAMBAR 5
ANALISIS HARGA LAHAN KORIDOR JALAN
GAJAHMADA

Penaksiran Harga Lahan Koridor Jalan Gajahmada

Penaksiran harga lahan dilakukan dengan menggunakan data harga lahan dan

harga bangunan sehingga diperoleh taksiran harga lahan yang sesuai dengan kondisi tersebut. Berikut perhitungan penaksiran harga lahan koridor Jalan Gajahmada:

❖ **Taksiran Harga Terendah**

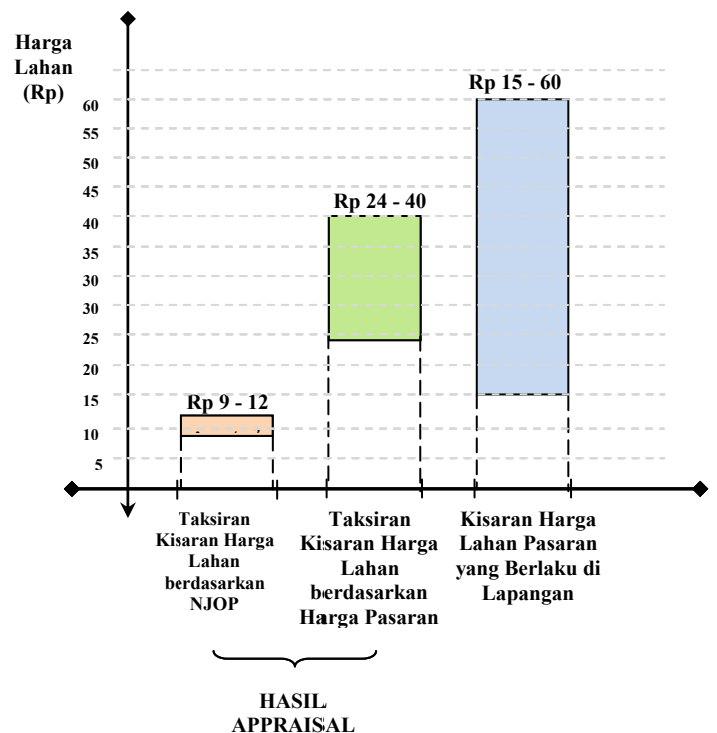
Harga Lahan/m² = Rp 15.668.000,00
 Harga Bangunan/m² = Rp 10.000.000,00
 Penyusutan Bang.(20%) =Rp 2.000.000,00
 Harga Bangunan/m² setelah Penyusutan Rp 8.000.000,00
 Taksiran Harga Terendah berdasarkan Harga Pasaran = Rp 15.668.000,00 + Rp 8.000.000,00 = Rp 23.668.000,00

Indikasi Nilai Pasar (Pembulatan) Tertinggi Rp 24.000.000,00.

❖ **Taksiran Harga Tertinggi**

Harga Lahan/m² = Rp 15.668.000,00
 Harga Bangunan/m² = Rp 30.000.000,00
 Penyusutan Bang.(20%) =Rp 6.000.000,00
 Harga Bangunan/m² setelah Penyusutan Rp 24.000.000,00
 Taksiran Harga Tertinggi berdasarkan Harga Pasaran =Rp 15.668.000,00 + Rp 24.000.000,00 = Rp 39.668.000,00

Indikasi Nilai Pasar (Pembulatan) Terendah Rp 40.000.000,00.



Sumber: Analisis Peneliti, 2013

GAMBAR 6
PENAKSIRAN HARGA LAHAN KORIDOR JALAN
GAJAHMADA

Keterkaitan Perkembangan Aktivitas Komersial terhadap Harga Lahan

Dari seluruh tahapan analisis yang telah dilakukan, ditemukan adanya keterkaitan yang cukup kuat antara perkembangan aktivitas komersial di koridor Jalan Gajahmada yang digambarkan dari keluaran sebagai berikut:

- (a) Terdapat keterkaitan antara variabel terikat, yakni harga lahan di koridor Jalan Gajahmada terhadap variabel-variabel bebasnya, yang meliputi jarak lokasi lahan terhadap pusat kota, harga NJOP, serta skala usaha komersial di koridor Jalan Gajahmada yang ditentukan dari nilai koefisien korelasi (r) sebesar 0,922.
- (b) Dari hasil uji distribusi t , diperoleh bahwa variabel bebas jarak lokasi lahan terhadap pusat kota dan skala usaha komersial mampu mempengaruhi penetapan harga lahan di koridor Jalan Gajahmada secara signifikan. Sedangkan hasil nilai t_{hitung} dari variabel nilai NJOP menunjukkan bahwa nilai NJOP tidak mampu mempengaruhi penetapan harga lahan di koridor Jalan Gajahmada secara signifikan.
- (c) Berdasarkan hasil analisis regresi linier berganda yang telah dilakukan, maka ditemukan persamaan untuk menghitung harga lahan di koridor Jalan Gajahmada berdasarkan ketiga elemen pembentuk harga lahan, yakni jarak lokasi lahan terhadap pusat kota, nilai NJOP, serta skala usaha komersial yang dijabarkan sebagai berikut:

$$Y = -28879046 - 38425,7 X_1 + 7,741 X_2 + 4280914 X_3$$

Keterangan: Rumus persamaan regresi tersebut hanya berlaku pada penelitian di koridor Jalan Gajahmada, tidak dapat digeneralisasi untuk semua kawasan.

Dimana:

Y = Harga lahan Koridor Jalan Gajahmada

X_1 = Jarak Lokasi Lahan terhadap Pusat Kota

X_2 = Nilai NJOP Lahan

X_3 = Skala Usaha Komersial.

Rumus yang diperoleh dari hasil analisis regresi linier di atas jika dideskripsikan pada kondisi nyata, menggambarkan bahwa terhadap harga lahan:

- ❖ Jarak lokasi lahan terhadap pusat kota memiliki konstanta sebesar (-38425,7),

yang berarti bahwa antara jarak lahan terhadap pusat kota dengan harga lahan memiliki hubungan yang terbalik. Hal tersebut menunjukkan bahwa semakin kecil jarak lahan terhadap pusat kota, maka semakin tinggi harga lahan di lokasi tersebut. Semakin pertambahan setiap meter (m) jarak lahan terhadap pusat kota, maka harga lahan akan berkurang sebesar Rp 38.425,70.

- ❖ Konstanta dari nilai NJOP bernilai positif (+) yang menunjukkan bahwa antara nilai NJOP dan harga lahan memiliki hubungan yang serarah, dimana semakin tinggi nilai NJOP lahan, maka harga lahan juga akan semakin tinggi. Konstanta yang diperoleh dari persamaan menggambarkan bahwa setiap kenaikan Rp 1, maka harga lahan akan meningkat sebesar Rp 7,741. Hal tersebut sekaligus menunjukkan bahwa harga lahan di pasaran koridor Jalan Gajahmada selalu lebih tinggi dibandingkan harga pada NJOP.
- ❖ Skala usaha komersial juga memiliki konstanta yang bernilai positif (+) dalam persamaan, dimana semakin besar kode skala usaha komersial (dalam hal ini, skala usaha usaha paling besar dikodekan dengan nilai 3 dan nilai kode yang lebih kecil untuk skala usaha komersial di bawahnya), maka semakin tinggi harga lahannya. Dalam membentuk harga lahan, nilai kode dikalikan dengan nilai konstanta sebesar 4280914. Setiap kenaikan nilai kode skala usaha atau berarti semakin besar skala usaha, maka harga lahan akan meningkat sebesar Rp 4.280.914,00.

KESIMPULAN

Dari keseluruhan penelitian yang telah dilakukan maka dapat disimpulkan bahwa koridor Jalan Gajahmada memiliki harga lahan yang tinggi. Harga pasaran yang berlaku berkisar antara Rp 15-50 juta/m², sedangkan harga berdasarkan taksiran (*appraisal*) berkisar antara Rp 24-40 juta/m². Hal tersebut menunjukkan adanya deviasi antara harga pasaran yang berlaku dengan taksiran harga lahan untuk koridor Jalan Gajahmada. Dari hasil penelitian ditemukan adanya faktor lain

di luar elemen pembentuk harga lahan yang menyebabkan harga lahan menjadi tinggi, yakni adanya perkembangan aktivitas komersial yang pesat di koridor Jalan Gajahmada. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa perkembangan aktivitas komersial berpengaruh terhadap harga lahan sehingga harga pasaran yang berlaku di lapangan tidak sesuai dengan taksiran harga lahan di koridor Jalan Gajahmada.

REKOMENDASI

Terkait dengan hasil penelitian, maka rekomendasi yang dapat diusulkan adalah sebagai berikut:

- Pengembangan aktivitas komersial perlu dipantau dan dikendalikan meskipun karakteristik lahan mendukung adanya pengembangan aktivitas supaya pesatnya perkembangan aktivitas tidak mengganggu keseimbangan lingkungan.
- Terkait dengan semakin meningkatnya harga lahan, maka perlu adanya kontrol dari pihak yang berwenang dalam mengendalikan harga lahan supaya harga lahan tetap terjangkau dan tidak sempat berhenti pada satu titik yang tidak dapat dijangkau yang dapat menyebabkan lahan tersebut menjadi lahan mati.

DAFTAR PUSTAKA

- Alsa, Asmadi. 2004. *Pendekatan Kuantitatif dan Kualitatif serta kombinasinya dalam penelitian psikologi*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Balchin, Paul N. and Jeffrey L. Kieve. 1982. *Urban Land Economics Second Edition*. London: Macmillan Press
- Chapin, F.S. dan Kaiser, Edward J. 1979. *Urban Land Use Planning.3rd*. Urbana: University Of Illois Press.
- Hermit, Herman. 2009. *Teknik Penaksiran Harga Tanah Perkotaan*. Bandung: CV. Mandar Maju
- Hidayati, Wahyu dan Harjanto, Budi. 2003. *Konsep Dasar Penilaian Properti*. Yogyakarta: BPFE Universitas Gajahmada

- Jayadinata, T. Johara. 1999. *Tata Guna Tanah dalam perencanaan Pedesaan, Perkotaan, dan Wilayah*. Bandung: ITB
- Kamus Penataan Ruang. 2009. Yogyakarta: Dinas Pekerjaan Umum
- BAPPEDA. 2010. *Rencana Detail Tata Ruang Kawasan BWK I Kota Semarang Tahun 2010-2030*. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Semarang
- BAPPEDA. 2010. *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang 2011-2031*. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Semarang
- Sujianto. 2011. "Segitiga Emas Jadi Pusat Bisnis" dalam *Suaramerdeka.com*. <http://www.suaramerdeka.com>. Semarang
- Sungguh, Asad. 1992. *Kamus Ekonomi Perdagangan*. Jakarta: Media Pratama
- Yunus, Hadi Sabari. 2005. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.