



Jurnal Teknik PWK Volume 3 Nomor 4 2014

Online : <http://ejournal-s1.undip.ac.id/index.php/pwk>

PENGARUH EKISTENSI KAWASAN PENDIDIKAN UNNES TERHADAP PERKEMBANGAN GUNA DAN HARGA LAHAN DI SEKARAN, KOTA SEMARANG

Oleh:
Kemas Ramadhoni¹, Iwan Rudiarto²

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

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

Email: kemas.ramadhoni@gmail.com

Abstrak

Pesatnya pertumbuhan Kota Semarang mengakibatkan dipecahnya aktivitas pendidikan tinggi ke pinggiran kota untuk mengurangi beban pusat. Salah satunya ialah perguruan tinggi Universitas Negeri Semarang di Sekaran. Perkembangan universitas tersebut menyebabkan terjadinya perubahan guna lahan yang ditandai dengan tumbuhnya kegiatan penunjang yang merespons kebutuhan mahasiswa, sebagai akibat dari tidak disediakannya kegiatan tersebut oleh pihak universitas. Berdasarkan hasil penelitian, diketahui bahwa pengaruh eksistensi kawasan pendidikan UNNES menyebabkan perubahan guna lahan yang signifikan di Sekaran dari lahan non-terbangun menjadi lahan terbangun. Sesuai dengan mekanisme pasar, peningkatan kebutuhan akan lahan sementara supply dari lahan bersifat in elastis sempurna akan mengakibatkan terjadinya peningkatan harga lahan. Dengan melihat perubahan guna dan harga lahan yang terjadi dapat dilihat bahwa Kelurahan Sekaran memiliki tiga sub-pusat yang membentuk struktur ruang sektoral guna mendukung aktifitas utama pendidikan tinggi UNNES. Selain itu, dapat diketahui bahwa harga lahan dipengaruhi oleh perubahan lahan dengan peruntukkan rumah, kost dan fasilitas komersial. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan untuk perencanaan kawasan-kawasan pendidikan selanjutnya, serta memberikan pemahaman bahwa ditetapkannya suatu wilayah menjadi suatu kawasan tertentu akan membawa pengaruh terhadap perubahan guna lahan dan harga lahan di wilayah sekitarnya.

Kata kunci : *guna lahan, harga lahan, aktifitaspenunjang pendidikan, Sekaran, Kota Semarang*

Abstract

The rapid growth of Semarang City causes higher education activities moved to the suburbs to reduce the burden of Semarang city center. Semarang State University is one of them. The development of the university then leads to changes in land use that is characterized by the growth of support activities that respond to the needs of the students, as a result of the unavailability of these activities by the university. Based on this research, it is known that the effect of the presence of UNNES cause a significant change in Sekaran's land use from non-built area land into built area. In accordance with the market mechanism, the increase in demand for land while the supply of land is perfectly inelastic will result in an increase in land prices. By looking at changes in land use and the land price can be observed that the Sekaran Village had three sub-zones that support the main activity center of higher education UNNES. Also in this study can be known that the price of land is affected by the development of house, boarding house and commercial facilities. Knowledge about the effect of university area to changes the price of land in Sekaran expected to be input to the planning areas of education, as well as provide an understanding that enactment of a particular region into a area likely to result in changes in land use and land prices in surrounding areas.

Keywords : *land use, land prices, education support activities, Sekaran, Semarang City*

PENDAHULUAN

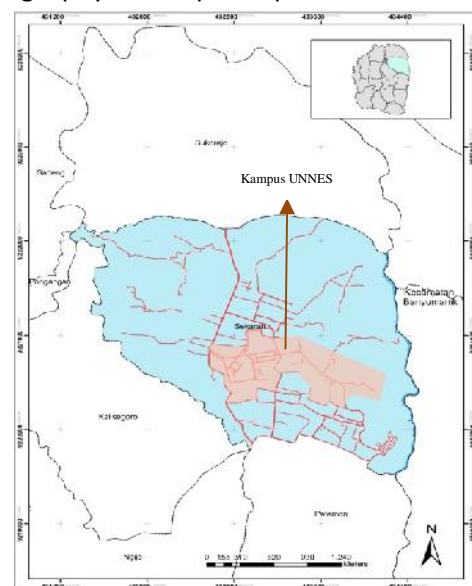
Pertambahan penduduk dalam suatu wilayah perkotaan selalu diikuti oleh peningkatan kebutuhan ruang. Kota sebagai perwujudan geografis selalu mengalami perubahan dari waktu ke waktu. Dua faktor utama yang sangat berperan adalah faktor penduduk (demografis) dan aspek-aspek kependudukan (Yunus, 1987). Dari segi demografi yang paling penting adalah segi kuantitas. Aspek kependudukan seperti aspek politik, sosial, ekonomi, dan teknologi juga selalu mengalami perubahan. Kuantitas dan kualitas kegiatan suatu wilayah perkotaan selalu meningkat sejalan dengan pertambahan penduduk, sehingga demand akan ruang (lahan) sebagai wadah kegiatan tersebut selalu meningkat sejalan dengan pertambahan penduduk perkotaan.

Permintaan yang tinggi terhadap lahan akan menyebabkan naiknya harga lahan, tetapi harga lahan yang tinggi tidak menyebabkan naiknya sisi supply (Drabkin, 1977). Keterbatasan dan harga lahan perkotaan yang sangat mahal di pusat kota, mengakibatkan kecenderungan perkembangan kota ke arah area pinggiran kota untuk mendapatkan lahan yang masih luas dan murah (Susanto, 1999). Fenomena terbatasnya lahan di perkotaan mendorong pemerintah untuk melakukan pemecahan aktivitas ke daerah pinggiran kota atau sering disebut dengan istilah peri-urban. Hal ini dilakukan pemerintah untuk mengurangi titik jenuh pada pusat kota dan memicu berkembangnya pergerakan penduduk untuk mengisi ruang dan lahan kosong pada area pinggiran kota. Untuk menjadi daya tarik bagi pengembangan wilayah perkotaan maka didirikan fungsi-fungsi kegiatan perkotaan di wilayah pinggiran.

Penempatan suatu fungsi-fungsi kegiatan baru sebagai aktivitas utama pada suatu kawasan pada umumnya akan diikuti oleh berkembangnya aktivitas lain sebagai aktivitas pendukung. Salah satu contohnya adalah dengan adanya aktivitas pendidikan. Aktivitas pendidikan pada suatu kawasan menimbulkan kegiatan ikutan yang sifatnya mendukung dan melengkapi, seperti rumah sewa, rumah makan mahasiswa, dan tempat

fotokopi. Suatu aktifitas juga akan memberikan pengaruh terhadap kawasan di sekitarnya, salah satu dari hasil tersebut adalah perubahan harga lahan (Sabarudin, 2007). Aktivitas pendidikan memungkinkan perubahan harga lahan melalui beberapa cara. Pertama, kegiatan tersebut meningkatkan kualitas lingkungan seperti pembangunan infrastruktur dan perbaikan kondisi fisik kawasan. Kedua, adanya kegiatan pendidikan menimbulkan kegiatan ikutan lainnya dalam bentuk forward linkages (Drejer, 2003). Pada hal yang kedua, peningkatan intensitas aktivitas akan meningkatkan pula kebutuhan terhadap lahan.

Fenomena dampak penempatan suatu aktivitas pendidikan juga terjadi di Kota Semarang yaitu melalui kebijakan pembangunan kawasan pendidikan tinggi dengan kawasan kampus UNNES sebagai pemicu. Lokasi kampus tersebut berada di Kelurahan Sekaran, Kecamatan Gunungpati yang merupakan upaya pengembangan wilayah pinggiran Kota Semarang bagian selatan. Pada pengembangan kampus UNNES Sekaran di tahun 1993 yang merupakan tahapan awal pengembangan kampus, kondisi infrastruktur masih sangat kurang dan kegiatan pertanian mendominasi aktivitas masyarakatnya. Objek penelitian secara selengkapannya ditampilkan pada Gambar 1.



Sumber: BAPPEDA Kota Semarang, 2014

GAMBAR 1
PETA WILAYAH STUDI

KAJIAN LITERATUR

Struktur Kota

Menurut Pontoh & Setiawan (2008), struktur ruang wilayah kota merupakan gambaran sistem pusat pelayanan kegiatan internal kota dan jaringan infrastruktur kota sampai akhir masa perencanaan, yang dikembangkan untuk mengintegrasikan wilayah kota dan melayani fungsi kegiatan yang ada/direncanakan dalam wilayah kota pada skala kota, yang merupakan satu kesatuan dari sistem regional, provinsi, nasional bahkan internasional. Unsur pembentuk struktur tata ruang kota terdiri dari pusat kegiatan, kawasan fungsional, dan jaringan jalan. Menurut Yunus (2000) teori-teori yang melandasi struktur ruang kota yang paling dikenal yaitu : Teori Konsentris (Burgess, 1925), Teori Sektoral (Hoyt, 1939), dan Teori Pusat Berganda (Harris dan Ullman, 1945).

Jenis Penggunaan Lahan

Dalam studi berjudul Analisis Kecenderungan Perkembangan dan Dampak Penggunaan Lahan di Kotamadya Bandung oleh Wijaya, penggolongan lahan dibagi menjadi dua bagian :

a. Guna lahan terbangun

Guna lahan ini meliputi guna lahan perumahan, industri, komersial

b. Guna lahan tak terbangun

- Guna lahan aktifitas kota

Guna lahan aktifitas kota merupakan guna lahan yang dipergunakan untuk mendukung kegiatan kota seperti kuburan, taman kota dan lain-lain.

- Guna lahan non-aktifitas kota

Guna lahan ini dimanfaatkan untuk kegiatan yang bersifat pertanian , perkebunan dan lain-lain. (Wijaya, 1993 dalam Rudiarto, 1998)

Harga Lahan

Harga lahan/land price merupakan gambaran dari suatu nilai lahan yang kemudian di ukur berdasarkan nilai nominal dalam satuan uang untuk suatu satuan luas pada pasaran lahan (Drabkin, 1977). Di Indonesia harga lahan terbagi menjadi dua yang memiliki fungsi sesuai dengan kepentingannya, yaitu :

1. Nilai Jual Objek Pajak

Sesuai dengan Undang-undang tentang Pajak Bumi dan Bangunan bahwa NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Apabila tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, nilai perolehan baru, atau dengan nilai jual pengganti (Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994).

2. Harga Pasar

Harga pasar adalah harga minimal yang dinilai dalam bentuk uang pada suatu luasan lahan tertentu yang terjadi saat transaksi jual beli. Biasanya ditentukan atas permintaan dan penawaran terhadap sumber daya lahan yang terjadi. Harga pasar juga dipengaruhi oleh faktor internal dan eksternal.

Pengaruh Kawasan Pendidikan Terhadap Perkembangan Kawasan

Keberadaan kawasan pendidikan sebagai fasilitas publik dan sebagai produsen (pusat pelayanan kebutuhan) akan mempengaruhi konsentrasi penduduk sebagai konsumen. Sehingga keberadaannya akan mempengaruhi perkembangan dan pembangunan dari kawasan tersebut. Pengaruh yang diberikan dari keberadaannya tidak hanya pada faktor sosial saja, bahkan menjadi salah satu faktor pembangkit perekonomian kawasan dan membantu perkembangan fisik dan lingkungannya, namun pengaruh ini dapat bersifat positif maupun negatif (Rawn, 1999). Calder dan Greenstein (2001) memandang kawasan pendidikan sebagai mesin untuk pertumbuhan ekonomi dan pengembangan komunitas disekitarnya. Keberadaan kawasan pendidikan akan memberi pengaruh terhadap terbangunnya fasilitas-fasilitas pendukung.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan positivistik, yang menekankan pada pencarian jawaban atas fenomena atau fakta-fakta di lapangan yang disesuaikan dengan teori atau

temuan studi yang telah ada sebelumnya. Metode yang digunakan dalam penelitian adalah metode kuantitatif, dengan tipe data yang diolah adalah data kuantitatif yang didapatkan dari hasil pengumpulan data di lapangan dengan observasi dan kuisioner.

Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian adalah *purposive sampling*. Teknik ini digunakan karena tidak semua orang dapat memberikan informasi harga lahan, apalagi harga lahan yang akan ditanyakan mencakup kurun waktu yang lama. Informasi harga lahan harus diberikan oleh orang-orang yang kompeten yaitu orang-orang yang terbiasa melakukan jual beli lahan atau orang yang telah lama tinggal di wilayah tersebut. Untuk menentukan ukuran sampel digunakan rumus Issac dan Michael (1981) dan dari hasil perhitungan tersebut, dengan tingkat kepercayaan 90% dengan nilai ketelitian 10% maka didapatkan jumlah sampel sebanyak 60 rumah tangga. Jumlah tersebut didistribusikan ke tujuh RW.

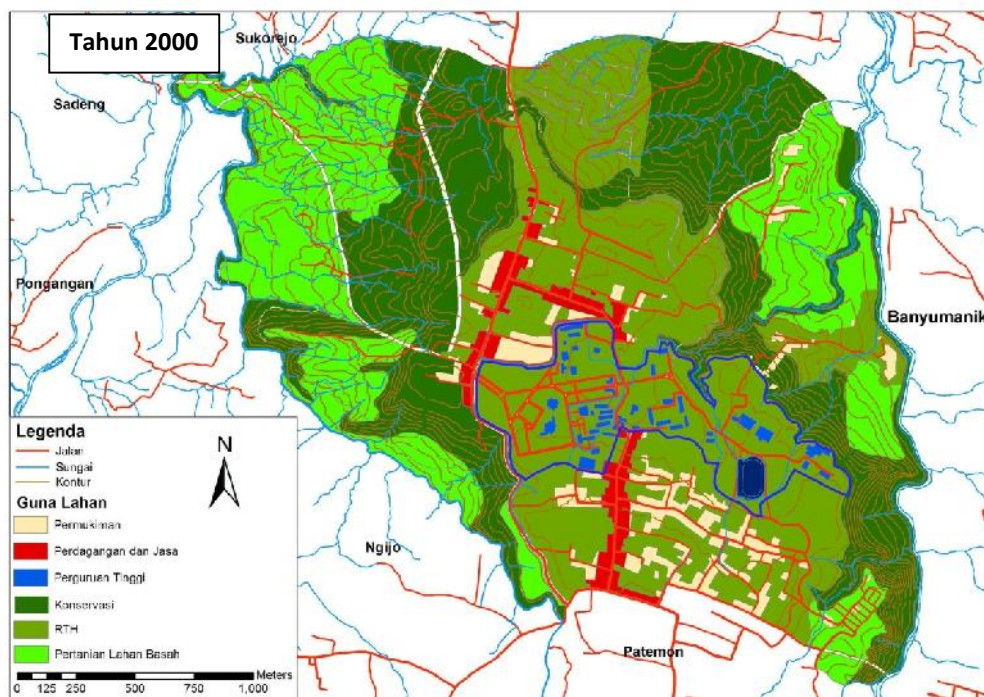
Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode statistik deskriptif kuantitatif. Metode analisis deskriptif-kuantitatif digunakan dalam mengidentifikasi karakteristik spasial. Selain itu, teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis *crosstabs*, yang merupakan metode

statistika yang digunakan untuk mengetahui keterkaitan antara dua variabel atau lebih.

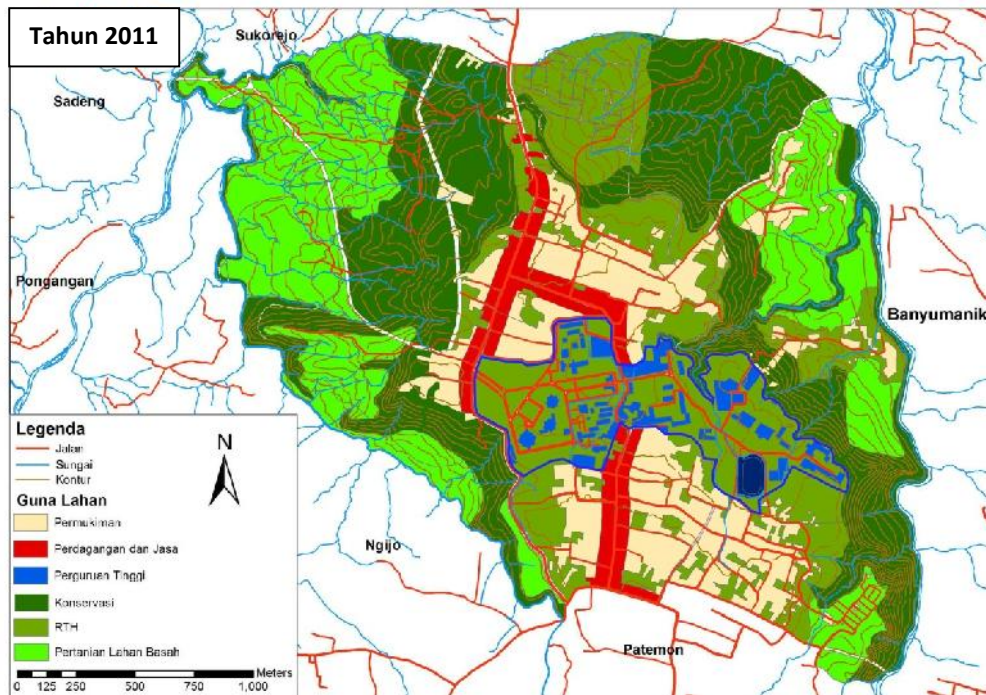
HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Perubahan Guna Lahan

Trend dan permintaan pasar saat ini yang menunjukkan semakin banyaknya penduduk perkotaan yang berminat dan tertarik untuk pindah ke kawasan pinggiran karena memiliki kepadatan bangunan lebih rendah yang jauh jauh dari kesan kumuh dan harga lahan yang lebih murah menyebabkan pertambahan jumlah penduduk Kelurahan Sekaran yang terus bertambah setiap tahunnya. Akibat terjadi dari pertambahan penduduk adalah adanya perubahan guna lahan dari non-terbangun menjadi guna lahan terbangun. Pada tahun 2000 penggunaan lahan terbangun berkisar 8% dari total luas daerah Kelurahan Sekaran dan meningkat secara signifikan pada tahun 2011 menjadi 24% lahan terbangun, yang berarti dalam jangka waktu 2000-2011 perubahan guna lahan terbangun meningkat 16%. Untuk mengetahui lebih jelas tentang guna lahan yang ada di Kelurahan Sekaran dapat dilihat melalui tabel pengklasifikasian guna lahan dengan dilengkapi peta guna lahan melalui Gambar 2.



Sumber: Analisis Penyusun, 2014 diolah dari Bappeda 2000 dan Foto Udara 2000



Sumber: Analisis Penyusun, 2014 diolah dari Bappeda 2011 dan Citra Ikonos 2011

GAMBAR 2
PETA GUNA LAHAN KELURAHAN SEKARAN TAHUN 2000 DAN 2011

Kelurahan Sekaran yang mempunyai luas wilayah sebesar 490,718 Ha dimana sebagian lahan terbangun sebagian besar digunakan selain untuk kawasan pendidikan namun juga permukiman dan perdagangan jasa. Untuk lahan terbangun dengan fungsi sebagai perdagangan dan jasa terkonsentrasi di sepanjang jalan utama yang melintas di Kelurahan Sekaran, sedangkan permukiman tersebar berada dekat di daerah kampus. Dari gambar peta guna lahan peningkatan paling signifikan tampak jelas pada kawasan permukiman, diiringi dengan campuran

perdagangan jasa yang terlihat kepadatannya semakin tinggi. Hal ini didukung data hasil kuesioner yang menyebutkan bahwa perkembangan permukiman tumbuh pesat, yang kawasan ini berfungsi sebagai hunian. Hunian ini terdiri dari rumah dan kost, dimana kost berkembang lebih pesat dibandingkan rumah. Dengan menggunakan tabel luas guna lahan pada tahun 2000 dan 2011 akan terlihat dengan jelas perubahan guna lahan yang terjadi di Kelurahan Sekaran pada tahun 2000 sampai dengan 2011.

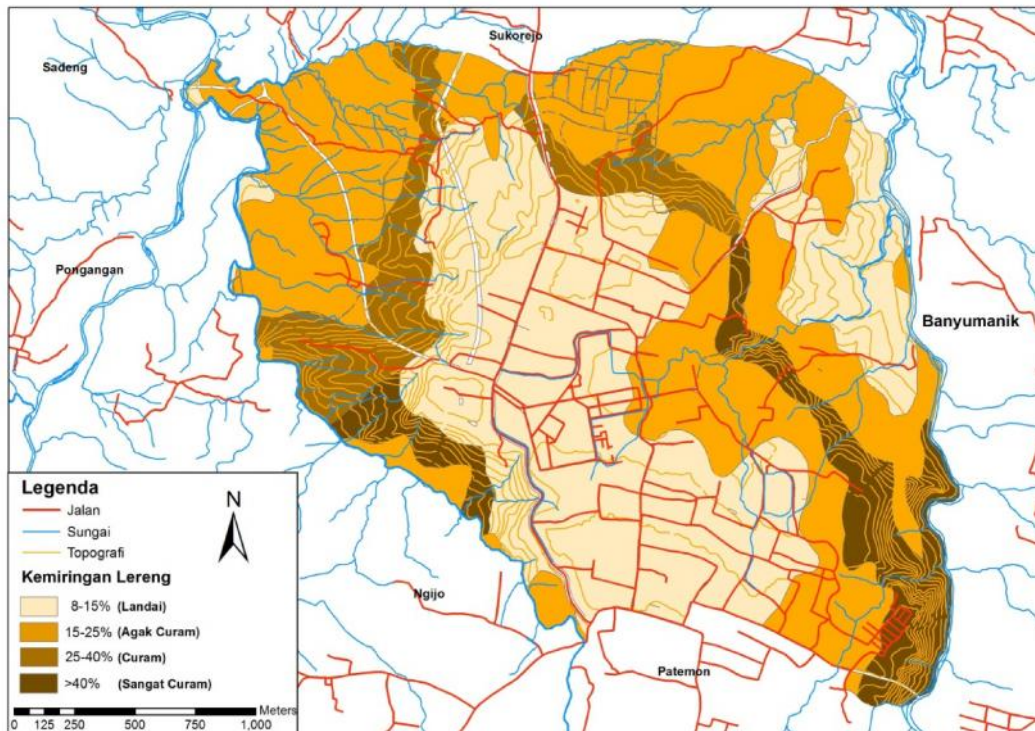
TABEL I
LUAS GUNA LAHAN KELURAHAN SEKARAN TAHUN 2000 DAN 2011

Guna Lahan	Tahun 2000 (Ha)	Tahun 2011 (Ha)							Total
		I	II	III	IV	V	VI	VII	
Permukiman (I)	24,1	24,1	-	-	-	-	-	-	24,1
Perdagangan Jasa (II)	11,7	-	11,7	-	-	-	-	-	11,7
Perguruan Tinggi (III)	5,6	-	-	5,6	-	-	-	-	5,6
Konservasi (IV)	136,5	7,2	-	-	129,3	-	-	-	136,5
Ruang Terbuka Hijau (V)	183,3	32,6	9,1	7,1	-	134,5	-	-	183,3
Pertanian (VI)	128,1	9,8	-	-	-	-	118,3	-	128,1
Fasum (VII)	1,1	-	-	-	-	-	-	1,1	1,1
Total	490,7	73,7	20,8	12,7	129,3	134,5	118,3	1,1	490,7

Sumber: Analisis Penyusun, 2014

Pertumbuhan daerah terbangun yang beraneka ragam disebabkan karena karakteristik tiap RW yang berbeda. Perbedaan ini disebabkan karena letaknya strategis dan kondisi topografi yang mendukung perkembangan kawasan, sehingga kawasan – kawasan (RW) yang berada di sepanjang jalan utama atau jalan potensial dengan aksesibilitas

tinggi dan kondisi topografi yang datar dapat berkembang dengan cepat. Hal berkebalikan dengan daerah memiliki pertumbuhan yang lambat karena daerah – daerah yang tersebut memiliki aksesibilitas yang sulit dan berada di daerah yang bertopografi curam (lihat Gambar 3) kurang tumbuh berkembang dengan cepat.



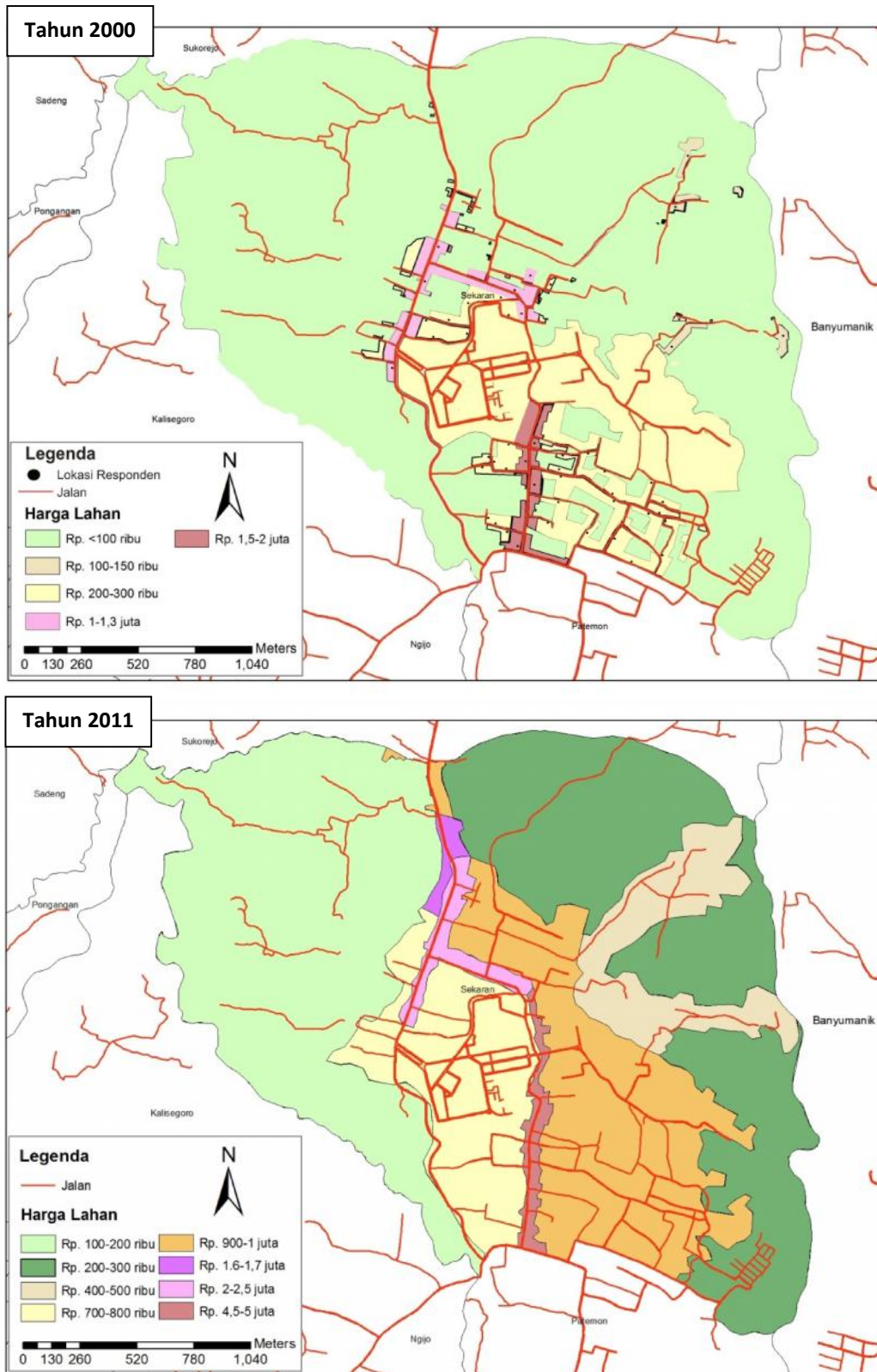
Sumber : Bappeda, 2011

GAMBAR 3
PETA KELERENGAN KELURAHAN SEKARAN

Analisis Perubahan Harga Lahan

Seperti telah diketahui sebelumnya perkembangan UNNES memberikan dampak signifikan terhadap perubahan guna lahan yang ada di Kelurahan Sekaran. Dengan adanya perubahan guna lahan tersebut secara tidak langsung akan menyebabkan harga lahan akan

berubah. Investor turut berperan serta dalam mempengaruhi harga lahan karena melihat daya tarik harga yang sangat murah Kelurahan Sekaran dibandingkan harga lahan dipusat kota yang begitu tinggi. Perubahan harga lahan yang terjadi dapat dilihat pada Gambar 4.



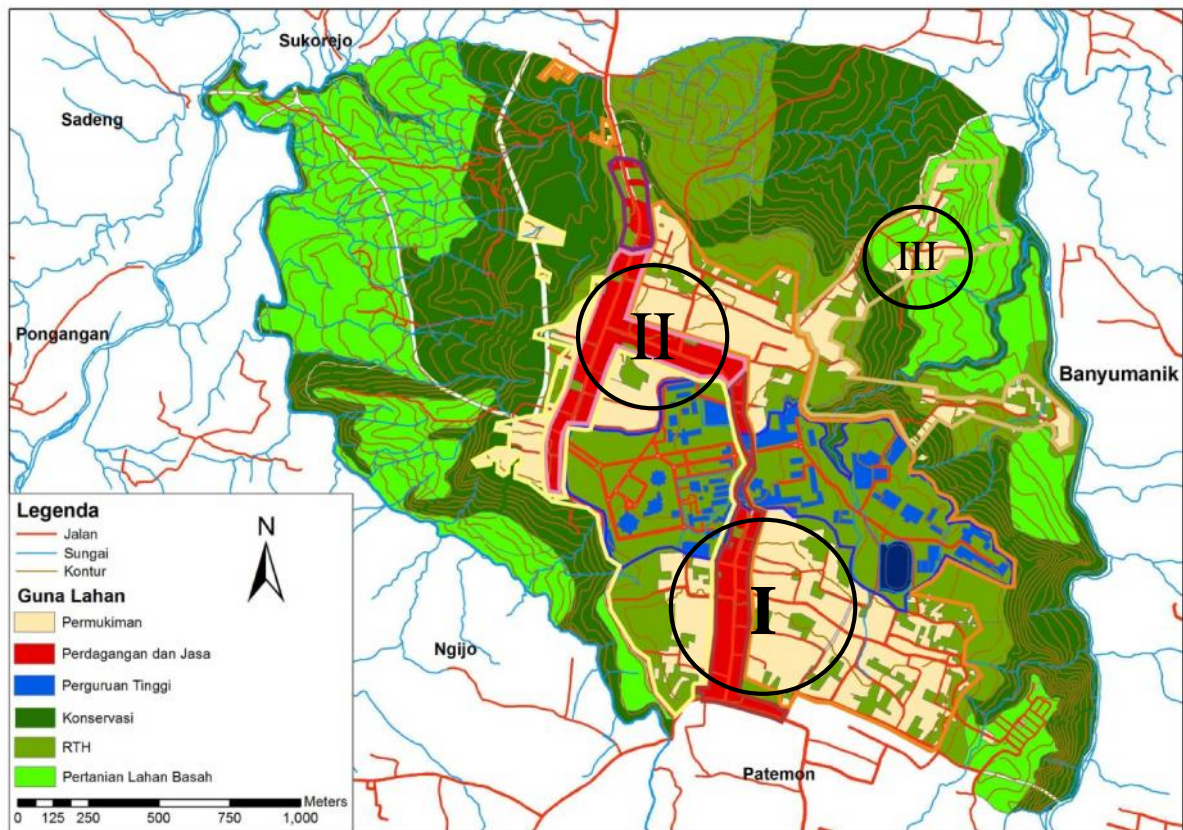
Sumber : Hasil Analisis Penyusun,2014 dan BPN 2011

GAMBAR 4
PETA HARGA LAHAN KELURAHAN SEKARAN TAHUN 2000 DAN 2011

Dari peta perubahan harga lahan tersebut dapat dilihat bahwa kenaikan harga lahan yang dialami oleh sebagian besar RW di Kelurahan Sekaran dari tahun 2000 hingga 2011. Kenaikan yang terjadi tersebut cenderung sama yaitu berkisar 300%-400% atau bisa dikatakan meningkat menjadi tiga sampai 4 kali lipat dari harga semula. Kenaikan harga lahan yang tertinggi dialami oleh RW 6 dan 7 yaitu 333% hingga 450% dalam kurun waktu 2000-2011. Kenaikan yang pesat tersebut dikarenakan adanya perubahan guna lahan dari pertanian menjadi permukiman.

Analisis Struktur Ruang

Dengan menganalisis penggunaan lahan dan harga lahan yang ada di Kelurahan Sekaran maka dapat diketahui sub-pusat pelayanan kegiatan dari sebaran-sebaran fasilitasnya. Untuk menentukan sub-pusat pelayanan kegiatan didasarkan dari fungsi guna lahan terbangun yang sebarannya memusat di daerah tersebut. Fungsi guna lahan ini mempengaruhi harga lahan disekitarnya dimana tergantung dari kelengkapan yang ada di daerah tersebut. Untuk lebih jelasnya akan ditampilkan peta struktur ruang ada di Kelurahan Sekaran sebagai berikut :



Sumber : Hasil Analisis Penyusun, 2014 dan BPN 2011

GAMBAR 5
PETA STRUKTUR RUANG KELURAHAN SEKARAN TAHUN 2000 DAN 2011

Dari peta struktur ruang diatas, Kelurahan Sekaran dibagi menjadi tiga sub-pusat pelayanan. Sub-pusat yang ada ini muncul untuk menunjang pusat kegiatan pendidikan UNNES. Sub-pusat ini dibagi berdasarkan guna lahan, harga lahan,

intensitas lahan terbangun dan tingkat kecuramannya sebagaimana dijelaskan di bawah ini:

- Sub-pusat I : Daerah ini mempunyai intensitas lahan terbangun paling tinggi. Selain itu, dengan kondisi

topografi yang landai (lihat Gambar 3) dan aksesibilitasnya yang mudah menyebabkan daerah ini merupakan destinasi utama bagi masyarakat untuk melakukan aktifitasnya misalnya sebagai daerah permukiman atau aktifitas komersial. Dengan kondisi tersebut daerah ini mempunyai harga lahan paling tinggi dibandingkan daerah lainnya, dimana range harga yang ada berkisar Rp 700.000,00 sampai Rp 5.000.000,00

- Sub-pusat II : Intensitas penggunaan lahan terbangun tinggi juga terjadi pada zona II dimana didominasi oleh guna lahan permukiman dan campuran perdagangan jasa. Dengan kondisi geografis yang mirip dengan sub-pusat I dimana mayoritas lahan yang ada landai dan memiliki aksesibilitas yang juga baik. Harga lahan yang ada di zona ini berkisar Rp 700.000,00 sampai Rp 2.500.000,00
- Sub-pusat III : Pada sub-pusat III ini intensitas lahan terbangun sangat rendah. Kecuraman yang tinggi dan aksesibilitas yang sulit menyebabkan daerah ini memiliki harga lahan paling rendah di Kelurahan Sekaran yaitu berkisar Rp 400.000,00 sampai Rp 500.000,00.

Berdasarkan peta diatas dapat disimpulkan bahwa Kelurahan Sekaran memiliki karakter struktur kota sektor. Hal ini sesuai dengan apa yang dikatakan (Hoyt, 1939 dalam Yunus, 2000) dimana persebaran sektor yang ada di kota terjadi secara acak namun juga mengikuti jalur transportasi yang ada. Dapat dilihat pada peta struktur ruang, terdapat tiga titik area yang perkembangan gunanya menyebar namun tetap mengikuti jaringan jalan yang ada. Jalan utama yang melintas di Kelurahan Sekaran didominasi oleh fungsi guna lahan campuran perdagangan jasa yang memiliki harga lahan lebih tinggi dibandingkan dengan harga lahan permukiman yang berada lebih masuk kedalam dengan aksesibilitas jalan lokal sekunder.

Hoyt menambahkan perletakan sektor ini terlihat pada lokasi *high quality areas*. Dijelaskan lebih lanjut bahwa kecenderungan penduduk bertempat tinggal adalah pada daerah yang dianggap nyaman dalam arti luas. Pada kasus Kelurahan Sekaran, nyaman dalam bertempat tinggal dapat diartikan dengan kemudahan terhadap fasilitas, kondisi lingkungan yang baik (topografi datar) ataupun dekat dengan suatu pusat kegiatan. Dengan begitu dapat disimpulkan bahwa struktur ruang Kelurahan Sekaran berbentuk sektoral dimana besar kecilnya harga lahan dipengaruhi oleh adanya jalan sebagai penghubung titik-titik sektor dan faktor pemilihan tempat tinggal berdasarkan kenyamanan.

Analisis Keterkaitan Harga Lahan Dengan Aktifitas Penunjang Pendidikan

Menurut Davis (1999), penetapan universitas menjadi kawasan fungsional pendidikan memiliki pengaruh bagi daerah sekitar salah satunya yaitu secara tidak langsung meningkatnya harga lahan. Harga lahan yang meningkat itu dipicu karena tumbuhnya fasilitas-fasilitas penunjang aktifitas pendidikan. Calder & Greenstein (2001), mengatakan bahwa universitas sebagai aktifitas pendidikan yang dihuni oleh mahasiswa, dosen, dan staf lainnya memiliki kebutuhan atas fasilitas pendukung yang dipergunakan untuk menunjang kinerjanya seperti tempat tinggal dan fasilitas komersial.

Dari kajian literatur yang telah dibahas sebelumnya, terbentuk tiga variabel yang mempengaruhi harga lahan yaitu rumah, kost dan aktifitas komersial. Dalam penelitian ini akan diujikan pada kasus yang terjadi di Kelurahan Sekaran dengan menggunakan analisis cross tabulation dengan menggunakan alat bantu SPSS 16. Menggunakan alat bantu statistik ini diharapkan dapat mengetahui ada

tidaknya pengaruh variabel terhadap melonjaknya harga lahan yang terjadi selama

ini. Data yang akan dipergunakan dengan alat statistik yaitu sebagai berikut :

TABEL IV.2
DATA RESPONDEN KUESIONER

Aktifitas	Jumlah Responden			Total
	Kurang Berpengaruh	Cukup Berpengaruh	Sangat Berpengaruh	
Rumah	-	40	20	60
Kos	-	24	36	60
Komersial	16	32	12	60

Sumber: Analisis Penyusun, 2014

Hasil yang didapat dengan menggunakan alat bantu statistik SPSS bahwa menunjukkan tiga variabel memiliki pengaruh terhadap harga lahan yang ditunjukkan melalui *Chi Square Test* dengan nilai signifikansi <0.05. Nilai signifikansi <0.05 berarti adanya

keterkaitan antara variabel *dependent* (harga lahan) dengan variabel *independent* (rumah, kost dan aktifitas komersial). Berikut merupakan hasil uji statistik yang telah dilakukan:

TABEL IV.3
HASIL CHI SQUARE TEST

No.	Variabel	Nilai Signifikansi	Keterangan
1.	Rumah	0,024 < 0, 05	Ada korelasi
2.	Kos	0,015 < 0, 05	Ada korelasi
3.	Komersial	0,037 < 0, 05	Ada korelasi

Sumber: Analisis Penyusun, 2014

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis data yang telah dilakukan pada bab sebelumnya, dapat dirumuskan kesimpulan bahwa keberadaan perguruan tinggi UNNES Sekarang memiliki keterkaitan terhadap perkembangan guna dan harga lahan yang terjadi. Perkembangan yang tampak jelas ialah melewati perubahan fisik dengan makin bertambahnya fungsi lahan terbangun, yang merupakan fasilitas penunjang pendidikan seperti permukiman dan komersial. Perubahan fungsi lahan non-terbangun menjadi lahan terbangun menyebabkan harga lahan yang ada menjadi naik. Sesuai dengan yang dijelaskan oleh Rawn (1999), bahwa adanya keberadaan suatu universitas akan mempengaruhi kawasan tersebut tidak hanya pada faktor sosial saja namun juga menjadi faktor pembangkit

perekonomian kawasan dan membantu perkembangan fisik lingkungannya.

Perkembangan Kelurahan Sekaran berdasarkan peta perkembangan guna lahan terbangun lebih mengekspresikan pola perkembangan secara sporadis namun tetap mengikuti perkembangan jaringan jalan. Guna lahan terbangun dengan fungsi permukiman dan campuran perdagangan jasa ini berada pada high quality area yang dapat diartikan dengan memiliki kelengkapan fasilitas, kondisi topografi yang cukup datar dan dekat dengan pusat kegiatan pendidikan UNNES. Berbeda dengan lokasi campuran perdagangan jasa yang berada pada jalan utama Kelurahan Sekaran dengan memiliki harga lahan yang tinggi, fungsi lahan permukiman berada sedikit masuk dari jalan utama yang harga lahannya sesuai dengan kondisi lingkungannya dan jauh dekatnya dengan pusat kegiatan

yang ada. Berdasarkan hasil penelitian tersebut maka dapat diketahui struktur ruang Kelurahan Sekaran termasuk struktur ruang sektor dimana besar kecilnya harga lahan dipengaruhi oleh adanya jalan dan pada faktor kenyamanan (*high quality area*).

DAFTAR PUSTAKA

- Bappeda. 2010. *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang tahun 2010-2030*. Semarang : Bappeda Kota Semarang
- BPN. 2011. *Zona Nilai Tanah Kelurahan Sekaran*. Semarang : BPN Kota Semarang
- Calder, Allegra and Rosalind Greenstein. 2001. *University as Developers. Land Lines Article Vol. 13, Number 4*. www.lincoln.edu
- Davis, H. Craig. 1999. *Regional Economic Impact Analysis and Project Evaluation*. Vancouver : UBC Press.
- Darin-Drabkin H. 1977. *Land Policy and Urban Growth*. England Pergamon Press.
- Drejer, I. 2003. *Input–Output Based Measures of Interindustry Linkages Revisited*. Denmark : Aalborg University.
- Rawn, W. 1999. *Campus and The City, in Urban Universities as Real Estate Developers*. United States of America : Lincoln Institute of Land Policy and Great City Institute
- Rudiarto, Iwan. 1998. *Analisis Model Harga Lahan Dan Guna Lahan Kotamadya Semarang*. Tugas Akhir tidak diterbitkan, Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro, Semarang
- Sabarudin, Saldy Fitrianda. 2007. *Pengaruh Keberadaan Universitas Parahyangan Terhadap Perubahan Harga Lahan Di Sekitarnya*. Bandung: Program Magister PWKITB
- Yunus, H.S. 2000. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Yunus, H.S. 2008. *Dinamika Wilayah Peri-Urban Determinan Masa Depan Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.