

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG  
MEMPENGARUHI PERUBAHAN  
PEMANFAATAN PERUMAHAN UNTUK TUJUAN  
KOMERSIAL DI KAWASAN TLOGOSARI  
KULON, SEMARANG**



**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat  
untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1)  
pada Program Sarjana Fakultas Ekonomi  
Universitas diponegoro

Disusun oleh:  
**TANGGUH WICAKSONO**  
**NIM. C2B006069**

**FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2011**

## **PERSETUJUAN SKRIPSI**

Nama Penyusun : Tangguh Wicaksono

Nomor Induk Mahasiswa : C2B006069

Fakultas / Jurusan : Ekonomi / IESP

Judul Skripsi : **ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG  
MEMPENGARUHI PERUBAHAN  
PEMANFAATAN PERUMAHAN DI  
KAWASAN TLOGOSARI KULON,  
SEMARANG.**

Dosen Pembimbing : Prof. Dr. FX. Sugiyanto, MS.

Semarang, 23 Maret 2011

Dosen Pembimbing,

(Prof. Dr. FX. Sugiyanto, MS.)

NIP. 195810081986031002

## **PENGESAHAN KELULUSAN UJIAN**

Nama Mahasiswa : Tangguh Wicaksono

Nomor Induk Mahasiswa : C2B006069

Fakultas/Jurusan : Ekonomi/IESP

Judul Skripsi : **ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG  
MEMPENGARUHI PERUBAHAN  
PEMANFAATAN PERUMAHAN UNTUK  
TUJUAN KOMERSIAL DI KAWASAN  
TLOGOSARI KULON, SEMARANG**

**Telah dinyatakan lulus ujian pada tanggal ..... 2011**

Tim Penguji :

1. Prof. Dr. FX. Sugiyanto, MS. (.....)

2. Prof. Dr. Hj. Indah Susilowati, MSc. (.....)

3. Nenek Woyanti, SE. Msi. (.....)

## PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan tangan di bawah ini saya,

Nama : Tangguh Wicaksono

NIM : C2B006069

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang berjudul ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERUBAHAN PEMANFAATAN PERUMAHAN UNTUK TUJUAN KOMERSIAL DI KAWASAN TLOGOSARI KULON, SEMARANG adalah hasil karya saya dan tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau di terbitkan orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan di dalam daftar pustaka.

Saya mengakui bahwa karya skripsi ini dapat dihasilkan berkat bimbingan dan dukungan penuh dari dosen pembimbing saya yaitu PROF. DR. FX. SUGIYANTO, MS.

Apabila dikemudian hari di temukan hal-hal yang tidak sesuai dengan pernyataan, saya bersedia mempertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku

Semarang, 23 Maret 2011

Yang membuat pernyataan

Tangguh Wicaksono

NIM. C2B006069

## ABSTRAKSI

Perubahan pemanfaatan perumahan di Tlogosari Kulon sudah tidak lagi sesuai dengan peruntukannya menurut Perda no.5 tahun 2004 tentang rencana tata ruang wilayah (RTRW). Untuk mengetahui perubahan pemanfaatan perumahan tersebut, terlebih dahulu perlu dilakukan analisis faktor faktor apa saja yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan perumahan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi dan menganalisis faktor faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan perumahan untuk tujuan komersial di kawasan Tlogosari Kulon, Pedurungan, Semarang, Jawa Tengah.

Penelitian ini menggunakan data primer dan sekunder, metode analisis data yang digunakan untuk menentukan dan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi pemanfaatan perumahan untuk tujuan komersial di Kelurahan Tlogosari Kulon adalah *Logistic Regression Model* dengan variabel dependennya adalah pemanfaatan perumahan (CHOICE), dan variabel independennya adalah aksesibilitas, lingkungan, harga lahan, fasilitas pendukung, dan sarana dan prasarana.

Hasil estimasi yang di peroleh menunjukkan bahwa variabel sarana dan prasarana memiliki pengaruh yang positif terhadap perubahan pemanfaatan perumahan menjadi komersial dan signifikan pada  $\alpha = 5\%$  terhadap perubahan pemanfaatan perumahan untuk tujuan komersial di Kelurahan Tlogosari Kulon, Semarang

Kata kunci: **Perubahan, Pemanfaatan, Perumahan, Komersial, Pilihan, Kawasan, Tlogosari Kulon, Semarang, *Logistic Regression Model*.**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur senantiasa penulis panjatkan ke hadirat Allah AWT atas limpahan rahmat, hidayah dan inayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan fungsi lahan di kawasan Tlogosari Kulon, Semarang”. Penulisan skripsi ini merupakan salah satu syarat dalam menyelesaikan Program Sarjana Strata S1 Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis menyadari bahwa selama penyusunan skripsi ini banyak mengalami hambatan, namun berkat doa, bimbingan, dukungan, dan bantuan dari berbagai pihak penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Untuk itu secara khusus penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada :

1. Bapak Prof. Drs. H. Muhamad Nasir, M.Si, Akt,Ph.D, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Diponegoro.
2. Bapak Prof. Dr. FX. Sugiyanto, MS selaku dosen pembimbing, yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, motivasi, masukan-masukan dan saran yang sangat berguna bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak Mulyo Hendarto, SE, M.Si selaku dosen wali yang banyak memberikan bimbingan, pengarahan dan motivasi selama penulis menjalani studi di Fakultas Ekonomi UNDIP
4. Seluruh Dosen dan Staf pengajar Fakultas Ekonomi UNDIP, yang telah memberikan ilmu dan pengalaman yang sangat bermanfaat bagi penulis.
5. Keluarga tersayang, Bapak dan Ibu, Kokok, dan seluruh keluarga besar atas doa, kasih sayang dan dorongan semangat sehingga saya termotivasi untuk melakukan yang terbaik bagi kalian semua.
6. Teman-teman Singosari, Sasya, Gea, Indra, dkk atas persahabatan yang kita miliki, canda-tawa, suka-duka, doa, dan semangat yang selama ini diberikan.

7. Thanks to Selly Kartika, trimakasih udah banyak ngajarin ngolah data.
8. Seluruh keluarga besar IESP '06.
9. Para Staf dan Pegawai di Perpustakaan baik perpustakaan sirkulasi, referensi, maupun petugas TU, yang telah memberikan pelayanan dan bantuan kepada penulis selama berkuliah di FE Undip.
10. Terakhir untuk semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu, yang telah memberikan bantuannya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Penulis sangat menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan dan banyak kelemahan, Oleh karena itu, penulis tak lupa mengharapkan saran dan kritik atas skripsi ini.

Semarang, 23 Maret 2011

Penulis

Tangguh Wicaksono

## DAFTAR ISI

|  | Halaman |
|--|---------|
| HALAMAN JUDUL.....   | i       |
| HALAMAN PERSETUJUAN.....   | ii      |
| HALAMAN PENGESAHAN KELULUSAN UJIAN.....  | iii     |
| PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI.....   | iv      |
| ABSTRAKSI.....   | v       |
| KATA PENGANTAR.....  | vi      |
| DAFTAR TABEL.....  | vii     |
| DAFTAR GAMBAR.....   | viii    |
| DAFTAR LAMPIRAN.....   | ix      |
| <b>BAB I PENDAHULUAN</b>   |         |
| 1.1. Latar Belakang Penelitian.....  | 1       |
| 1.2. Pertanyaan Penelitian.....  | 18      |
| 1.3. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....   | 19      |
| 1.3.1. Tujuan Penelitian.....  | 19      |
| 1.3.2. Kegunaan Penelitian.....  | 20      |
| 1.4. Sistematika Penulisan.....  | 20      |
| <b>BAB II TELAAH PUSTAKA</b>   |         |
| 2.1. Landasan Teori.....   | 22      |
| 2.1.1. Kota.....   | 22      |
| 2.1.2. Teori Struktur Internal Kota.....   | 23      |
| 2.1.2.1. Model Konsentris.....   | 24      |
| 2.1.2.2. Model sektoral.....   | 25      |
| 2.1.2.3. Model Multiple-Nuclei.....  | 27      |
| 2.1.3. Teori Utility.....  | 29      |
| 2.1.3.1. Nilai Guna Total.....   | 29      |
| 2.1.3.2. Nilai Guna Marginal.....  | 29      |
| 2.1.4. Pengertian Lahan dan Guna Lahan.....  | 31      |
| 2.1.4.1. Klasifikasi Guna Lahan.....   | 32      |
| 2.1.4.2. Pola Penggunaan Lahan di Perkotaan.....                                       | 35      |
| 2.1.4.3. Keterkaitan Guna Lahan Perumahan dan Guna Lahan<br>Lainnya di Pusat kota..... | 37      |
| 2.1.5. Nilai Lahan ( Perkotaan ).....  | 38      |
| 2.1.5.1. Perubahan Penggunaan Lahan di Perkotaan.....                                  | 39      |
| 2.1.5.2. Faktor Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Lahan Kota                          | 40      |
| 2.1.6. Teori Perkembangan Kota.....  | 42      |

|   |    |
|---|----|
| 2.1.7. Konsep Perkembangan Kawasan.....                                     | 44 |
| 2.1.8. Revitalisasi Kawasan.....  | 46 |
| 2.1.9. Permintaan Lahan.....  | 47 |
| 2.1.10. Dampak Perubahan Pemanfaatan Lahan.....                             | 49 |
| 2.2. Penelitian Terdahulu.....  | 52 |
| 2.3. Kerangka Pemikiran dan Hipotesis Panel .....                           | 55 |
| <b>BAB III METODE PENELITIAN</b>  |    |
| 3.1. Variabel Penelitian dan Definisi Operasional.....                      | 62 |
| 3.1.1. Variabel Penelitian.....   | 62 |
| 3.1.2. Definisi Operasional.....  | 62 |
| 3.2. Populasi dan Sampel.....   | 65 |
| 3.2.1. Populasi.....  | 65 |
| 3.2.2. Sample.....  | 66 |
| 3.3. Uji Validitas.....   | 67 |
| 3.4. Jenis Sumber Data.....   | 68 |
| 3.5. Metode Analisis.....   | 69 |
| <b>BAB IV HASIL DAN ANALISIS</b>  |    |
| 4.1. Deskripsi Wilayah Penelitian.....                                      | 73 |
| 4.1.1. Kondisi Geografis.....   | 73 |
| 4.1.2. Kondisi Demografis.....  | 74 |
| 4.1.3. Karakteristik Perkembangan Kegiatan Komersial.....                   | 75 |
| 4.1.4. Karakteristik Perubahan Lahan.....                                   | 77 |
| 4.2. Analisis Data dan Pembahasan.....                                      | 79 |
| 4.2.1. Uji Validitas Instrumen Penelitian.....                              | 79 |
| 4.2.2. Hasil Pengujian Statistik Regresi Logistik.....                      | 85 |
| 4.2.3. Pengujian Kesesuaian Model ( <i>goodness of fit</i> ).....           | 86 |
| 4.2.4. Uji Signifikansi Parameter.....                                      | 87 |
| 4.2.5. Hasil Analisis Variabel.....   | 87 |
| <b>BAB V PENUTUP</b>  |    |
| 5.1. Kesimpulan.....  | 93 |
| 5.2. Litimasi Penelitian dan Rekomendasi untuk Penelitian lebih lanjut..... | 95 |
| 5.3. Saran.....   | 95 |
| DAFTAR PUSTAKA.....   | 96 |
| LAMPIRAN.....   | 99 |

## DAFTAR TABEL

|   | Halaman |
|---|---------|
| Tabel 2.2. Faktor Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Perumahan.....                 | 52      |
| Tabel 3.1. Faktor Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Penggunaan Lahan Dalam Penelitian Ini..... | 57      |
| Tabel 4.1. Pertambahan Jumlah Penduduk Klurahan Tlogosari Kulon Tahun 2006-2010.....            | 67      |
| Tabel 4.2. Mata Pencaharian Penduduk Klurahan Tlogisari Kulon 2010.....                         | 68      |
| Tabel 4.3. Presentase Penggunaan Bangunan di Klurahan Tlogosari Kulon...                        | 70      |
| Tabel 4.4. Hasil Pengujian Validitas Instrumen Aksesibilitas.....                               | 71      |
| Tabel 4.5. Hasil Pengujian Validitas Instrumen Lingkungan.....                                  | 72      |
| Tabel 4.6. Hasil Pengujian Validitas Instrumen Harga Lahan.....                                 | 72      |
| Tabel 4.7. Hasil Pengujian Validitas Instrumen Sarana dan Prasarana.....                        | 73      |
| Tabel 4.8. Hasil Pengujian Validitas Instrumen Fasilitas Pendukung.....                         | 74      |
| Tabel 4.9. Ringkasan Estimasi Logit Binary.....   | 75      |

## DAFTAR GAMBAR

|  | Halaman |
|--|---------|
| Gambar 2.1. Teori Model Konsentris.....    | 25      |
| Gambar 2.2. Teori Sektoral.....            | 27      |
| Gambar 2.3. Teori Multiple-nuclei.....     | 29      |
| Gambar 2.4. Kerangka Pemikiran.....        | 60      |
| Gambar 4.1. Gambar Wilayah Penelitian..... | 74      |
| Gambar 4.2. Peta BWK V.....                | 77      |

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran A Kuesioner Penelitian

Lampiran B Data Kuesioner

Lampiran C Hasil uji Validitas

Lampiran D Hasil Output SPSS

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Kebutuhan lahan di kawasan perkotaan semakin meningkat sejalan dengan pertumbuhan penduduk dan kegiatan sosial ekonomi yang menyertainya. Peningkatan kebutuhan lahan merupakan implikasi dari semakin beragamnya fungsi di kawasan perkotaan (pemerintahan, perdagangan dan jasa, industri) yang disebabkan oleh keunggulannya dalam hal ketersediaan fasilitas umum dan kemudahan aksesibilitas sehingga mampu menarik berbagai kegiatan untuk beraglomerasi.

Dikaitkan dengan karakteristik lahan yang terbatas, dinamika perkembangan kegiatan di kawasan perkotaan ini menimbulkan persaingan antara penggunaan lahan yang mengarah pada terjadinya perubahan penggunaan lahan dengan intensitas yang semakin tinggi. Di kawasan pinggiran, perkembangan kawasan perkotaan menyebabkan perubahan penggunaan dari lahan (pertanian/non perkotaan) ke penggunaan perkotaan (terutama perumahan). Sementara di kawasan pusat dan kawasan transisi kota, persaingan antara kegiatan perkotaan menyebabkan perubahan penggunaan lahan dari perumahan ke non-perumahan (perdagangan dan jasa/komersial) (Iwan Kustiawan dan Melani Anugrahani 2000).

Seperti yang dikatakan Iwan Kustiawan dan Melani Anugrahani (2000), kedua jenis perubahan penggunaan atau pemanfaatan lahan di kawasan perkotaan

ini sesungguhnya merupakan suatu fenomena yang lazim terutama di kota besar/kota raya sebagai manifestasi dinamika perkembangan kota yang berlangsung pesat. Namun yang menjadi masalah adalah perubahan pemanfaatan lahan tersebut seringkali tidak sesuai dengan rencana tata ruang kota yang telah ditetapkan dan menimbulkan berbagai dampak negatif, baik secara fisik, lingkungan maupun sosial. Di satu sisi masalah ini mencerminkan lemahnya pengendalian pemanfaatan ruang di perkotaan, baik dalam hal perijinan, pengawasan maupun penertiban. Di sisi lain, boleh jadi, penyusunan rencana tata ruang yang sudah dilakukan tidak tanggap terhadap dinamika perkembangan ekonomi kota yang sangat pesat.

Kota dalam perjalanannya selalu tumbuh dan berkembang, dan salah satu penyebab terjadinya pertumbuhan dan perkembangan kota adalah adanya pertumbuhan ekonomi. Menurut William Alonso, dengan adanya pertumbuhan ekonomi, suatu kota atau negara cenderung untuk tumbuh, ukurannya bertambah dan strukturnya berubah (Alonso dalam Wijayanti, 1998).

Unsur yang terkait dengan pertumbuhan kota lainnya adalah unsur penduduk. Seiring berkembangnya beragam aktivitas perkotaan, memicu pertumbuhan penduduk sebagai sarana pelaksananya. Di kota-kota besar laju pertumbuhan penduduk rata-rata sebesar 5,36 % pertahun (Soedjito, 1996), oleh karena itu faktor penduduk menjadi salah satu kontribusi terbesar bagi terbentuknya aktivitas perkotaan. Untuk menampung aktivitas penduduk membutuhkan lahan yang tidak sedikit, hingga pada akhirnya terjadi persaingan lahan kota yang luasannya terbatas.

Adanya peningkatan jumlah penduduk akan menyebabkan terjadinya peningkatan kegiatan sosial ekonomi, juga peningkatan kebutuhan pelayanan, dan selaras dengan itu akan terjadi peningkatan prasarana. Sebagai Sistem Kota, Prasarana (infrastruktur) merupakan kelengkapan dasar lingkungan, kawasan, kota, atau wilayah (ruang / *spatial*). Dimana dengan perkembangan tersebut akan mempengaruhi tingkat kepadatan dan juga pola pergerakan penduduk di suatu wilayah ( Bambang Riyanto 2007)

Terdapat berbagai macam aktivitas yang menjadi ciri perkotaan, antara lain permukiman, industri, komersial, dan lain-lain. Dalam perkembangannya tiap aktivitas tersebut memiliki karakteristik yang berbeda-beda, sehingga mempengaruhi pemilihan ruang dan lokasi aktivitasnya. Sistem aktivitas kota adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan manusia dan lembaga yang menjadi wadah bagi kegiatan manusia, dengan kata lain sistem aktivitas merupakan perwujudan dari kegiatan penduduk kota yang kemudian akan membentuk suatu penggunaan lahan tertentu. Sistem lingkungan lebih mengarah pada aspek internal yang dimiliki suatu lahan, dan sistem pengembangan cenderung pada pembangunan sarana dan prasarana serta penetapan kebijakan untuk mengatur lahan tersebut. Sistem lingkungan dan sistem pengembangan ini mengakibatkan berkembangnya fungsi suatu lahan, dan akan memicu perubahan guna lahan jika bertemu dengan sisi sistem aktivitas yang sesuai dengan kriteria kawasan tersebut.

Seperti juga dinyatakan oleh Parfi Khadiyanto (2005), kebutuhan lahan adalah implikasi dari semakin beragamnya fungsi kawasan perkotaan

(pemerintahan, perdagangan, jasa, industri, dan sebagainya) yang disebabkan oleh kelebihanannya dalam ketersediaan fasilitas dan kemudahan aksesibilitas sehingga mampu menarik berbagai kegiatan untuk beraglomerasi. Dengan ketersediaan lahan yang terbatas, dinamika perkembangan kegiatan ini akan menimbulkan persaingan antar penggunaan lahan yang mengarah pada pergeseran penggunaan lahan dengan intensitas yang semakin tinggi.

Akibat yang ditimbulkan oleh perkembangan kota adalah adanya kecenderungan pergeseran fungsi-fungsi perkotaan ke daerah pinggiran kota (*urban fringe*) yang disebut dengan proses perembetan kenampakan fisik kekotaan ke arah luar (*urban sprawl*). Akibat selanjutnya di daerah pinggiran kota akan mengalami proses transformasi spasial berupa proses densifikasi permukiman dan transformasi sosio ekonomi sebagai dampak lebih lanjut dari proses transformasi social. Proses densifikasi pemukiman yang terjadi di daerah pinggiran kota merupakan realisasi dari meningkatnya kebutuhan akan ruang di daerah perkotaan (Sri Rum Giyarsih 2001).

Daerah pinggiran kota (*urban fringe*) sebagai suatu wilayah peluberan suatu kegiatan perkembangan kota telah menjadi perhatian banyak ahli di berbagai bidang ilmu seperti geografi, social, dan perkotaan sejak tahun 1930-an saat pertama kali istilah *urban fringe* dikemukakan dalam literature. Besarnya perhatian tersebut terutama tertuju pada berbagai masalah yang diakibatkan oleh proses ekspansi kota ke wilayah pinggiran yang berakibat pada perubahan fisik, misalnya perubahan tata guna lahan, demografi, keseimbangan ekologis serta kondisi social ekonomi (Subroto dkk 1997)

Perubahan pemanfaatan lahan dari fungsi permukiman ke fungsi lain yang berorientasi ekonomi berlangsung di beberapa bagian kota besar di Indonesia. Seperti yang terjadi di kota-kota besar di Indonesia, antara lain kawasan Kemang dan di sepanjang jalan Condet Jakarta Selatan, jalan Ir. H. Juanda Bandung, dan beberapa tempat lain di kota-kota besar Indonesia, termasuk kawasan Tlogosari Kulon Kecamatan Pedurungan, Semarang Timur. Hal ini ditunjukkan dengan banyaknya kegiatan perdagangan di kawasan permukiman Tlogosari yang kemudian diikuti kegiatan lainnya seperti : jasa pelayanan dan perkantoran.

Dalam hal ini permukiman adalah suatu kawasan perumahan lengkap dengan prasarana lingkungan utilitas umum dan fasilitas sosial yang mengandung keterpaduan kepentingan dan keselarasan pemanfaatan lingkungan kehidupan (N. Daldjoeni, 1998). Menurut Undang-undang No.4 Tahun 1992 mengatur tentang Perumahan dan Permukiman, disebutkan definisi permukiman yaitu bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Permukiman yang dimaksud dalam Undang-undang ini mempunyai lingkup tertentu yaitu kawasan yang didominasi oleh lingkungan hunian dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal yang dilengkapi dengan prasarana, sarana lingkungan, dan tempat kerja yang memberikan pelayanan dan kesempatan kerja terbatas untuk mendukung perikehidupan dan penghidupan sehingga permukiman tersebut dapat berdaya guna dan berhasil guna.

Hadi Sabari Yunus(1994) mengemukakan bahwa fungsi rumah dapat dikelompokkan kedalam tiga kelengkapan yaitu :

1. non komersial,
2. komersial,
3. kombinasi antara komersial dan non komersial.

Non komersial adalah kegunaan dasar yang dirancang oleh pemilik untuk memenuhi kebutuhan dasar, komersial adalah fungsi atau kegunaan yang dirancang pemilik untuk menghasilkan laba uang, sedangkan kombinasi antara komersial dan non komersial yaitu pemilik rumah memakai bagian tertentu dari rumah itu untuk tempat tinggal dan sisanya dirancang oleh pemilik untuk aktivitas komersial yang menghasilkan pendapatan (Hadi Sabari Yunus, 1994).

Sedangkan perkantoran merupakan suatu tempat sekumpulan individu melakukan sebagian aktivitas dari proses produksi. Berbeda dengan aktivitas produksi lainnya, kegiatan perkantoran tidak menghasilkan produk/barang nyata, melainkan jasa (*service*) yang secara esensial merupakan kegiatan komunikasi dan control. Perkantoran secara fisik merupakan tempat dimana orang duduk di belakang meja yang dalam menjalankan pekerjaannya dilengkapi dan didukung oleh berbagai peralatan administrasi dan komunikasi.

Sehubungan dengan unsur lahan, aktivitas ini diukur oleh dua faktor yaitu kemampuan keuangan untuk membeli lahan, dan karakteristik lahan yang dapat menunjang aktivitas tersebut. Bila dua hal tersebut bertemu dengan penawaran lahan di suatu tempat maka dimungkinkan terjadinya perubahan fungsi suatu lahan menjadi fungsi komersial. Karena masalah perijinan tidak terlalu rumit

dibandingkan sektor industri, seringkali perkembangannya tak terkendali, terutama jika terjadi di permukiman penduduk, yang cenderung memiliki syarat-syarat komersial

Melihat kecenderungannya hingga saat ini, perubahan pemanfaatan lahan yang terjadi tersebut telah mengalami perkembangan dari kegiatan perdagangan menjadi kegiatan komersial, meskipun belum mencapai gejala dominasi fungsi baru, apalagi didukung oleh pernyataan pemerintah kota setempat untuk 'mengizinkan' fungsi baru tersebut. Perubahan pemanfaatan lahan ini seringkali menimbulkan beberapa dampak, baik dampak positif maupun negatif. Dilihat dari sisi positifnya selain bisa mengurangi beban pusat kota (dalam menampung aktivitas), banyak perubahan pemanfaatan lahan yang menguntungkan dari segi pengembangan kota dan peningkatan pendapatan daerah (Winarso dalam Dwiki Wijayanti, 2003). Sedangkan dari sisi dampak negatifnya, perubahan pemanfaatan lahan seringkali menimbulkan konflik antar pihak yang berkepentingan, yaitu antara investor, masyarakat dan pemerintah, antara lain berupa perijinan, ketidaknyamanan yang ditimbulkan penyimpangan kebijakan, dan lain-lain. Masyarakat umum adalah yang paling sering menderita dampak negatif suatu perubahan fungsi lahan perkotaan. Seperti kemacetan lalu lintas, berkurangnya kenyamanan dan privasi (Zulkaidi, 1991).

Dalam perkembangannya, gejala perubahan pemanfaatan lahan, justru menjadi gejala alamiah dalam suatu evolusi kota. Bentuk perubahan ini tidak terjadi di setiap lokasi secara seragam, karena setiap lahan memiliki tingkat kestrategisan dan potensi yang berbeda (Legawa dalam Wijayanti, 1998).

Pengalokasian guna lahan di perkotaan akan mengarah ke lokasi yang dapat memberikan keuntungan tertinggi (Goldberg dalam Yunus, 2000), sehingga lahan-lahan yang memiliki tingkat kestrategisan dan potensi yang lebih besar akan lebih berpeluang mengalami proses perubahan pemanfaatan lahan. Pada umumnya gejala ini terjadi di jalan-jalan utama atau kawasan-kawasan tertentu yang memiliki keunikan dan karakteristik tersendiri.

Kota Semarang merupakan pusat pemerintahan sekaligus menjadi pusat pertumbuhan sektor sektor perdagangan dan jasa di Jawa Tengah. Hal ini menyebabkan banyaknya penduduk yang datang dari daerah daerah sekitar Kota Semarang untuk mengadu nasib ataupun sekedar untuk mencari pemenuhan kebutuhan. Kebutuhan akan sarana dan prasarana sangat variatif pada pusat kota sehingga banyak penduduk dari kawasan pinggiran kota Semarang maupun dari luar kota Semarang yang tertarik untuk menuju ke pusat kota.

Ruang terbuka hijau yang terdapat di Kota Semarang terus berkurang. Hal ini mengindikasikan adanya alih fungsi lahan yang tidak berwawasan lingkungan sehingga berpotensi menimbulkan bencana alam. Berdasarkan data dari Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kota Semarang, ruang terbuka hijau (RTH) pada tahun 1994 sebesar 65,008 persen berkurang menjadi 61,74 persen tahun 2002, dan turun lagi menjadi 52,29 persen pada tahun 2006.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, luasan RTH ditetapkan minimal 30 persen dari total luas wilayah. Dari 16 kecamatan yang terdapat di Kota Semarang, terdapat delapan kecamatan yang

belum memenuhi ketentuan RTH, antara lain Gajah Mungkur 7,48 persen, Candisari 6,26 persen, Pedurungan 24,18 persen, Gayamsari 19,21 persen, Semarang Timur 9,54 persen, Semarang Utara 9,47 persen, Semarang Tengah 11,9 persen, dan Semarang Barat 27,9 persen ( Kompas 2009 ).

Kelurahan Tlogosari Kulon merupakan suatu daerah yang terletak di Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang. Lebih spesifiknya Kelurahan Tlogosari Kulon terletak di Semarang Timur. Kebanyakan orang menyebut jalan menuju ke daerah Tlogosari adalah Simpang Lima. Simpang Lima ini tentunya bukan Simpang Lima yang berada di pusat Kota Semarang. Kebetulan dapat disebut begitu karena letak Tlogosari yang berada di 5 simpang jalan yang masing-masing jalan menuju ke Citarum, Medoho, Supriyadi, Pedurungan, dan tentunya menuju masuk ke daerah Tlogosari sendiri.

Tlogosari bisa disebut juga daerah perdagangan karena disana banyak barang dan jasa yang diperjualbelikan, seperti makanan, alat-alat rumah tangga, aksesoris, kaset, warnet, dll. Disamping merupakan kawasan perdagangan, Tlogosari sebenarnya merupakan daerah perumahan. Hal tersebut dapat dilihat, jika melihat daerah Tlogosari lebih dalam. Disana nanti akan terlihat banyak perumahan dan jumlah penduduknya juga banyak, sehingga memunculkan kesan bahwa disana selalu ramai. Kesan ramai disini dapat dilihat pada waktu malam hari yang kebanyakan orang pada memasuki daerah Tlogosari. Jadi daerah ini berbeda dengan daerah perumahan lainnya karena jika daerah perumahan lainnya pada waktu malam hari selalu sepi, tetapi Tlogosari selalu ramai orang yang

datang. Entah mereka mau berkunjung ke rumah teman dan beli makanan atau cuma hanya lalu lalang di Tlogosari saja (Nonx 2008).

Ada beberapa faktor penyebab sulitnya mencegah perubahan yang terjadi. Pertama, karakteristik dan reputasi Tlogosari sebagai permukiman padat penduduk dan letaknya yang strategis (berada ditengah kota) telah menjadi pertimbangan utama mengapa harus membuka usaha di kawasan ini. Kedua, menjadi jalan utama menuju ke Pedurungan, Medoho, Supriyadi, dan tentunya menuju masuk ke daerah Tlogosari. Faktor ketiga adalah aksesibilitas fungsi Jalan Tlogosari sebagai jalan arteri sekunder dan dekat dengan pusat kegiatan bisnis utama di Semarang. Faktor keempat adalah tingkat pengembalian keuntungan yang sangat menjanjikan. Salah satu faktor antara lain disebabkan adanya kelonggaran dalam pemberian izin perubahan pemanfaatan lahan yang dilakukan dengan cara merevisi kebijakan penataan ruangnya.

Studi ini dititikberatkan pada pembahasan mengenai perubahan fungsi lahan yang terjadi, oleh karena itu alasan dipilihnya kawasan Tlogosari Kulon sebagai wilayah studi antara lain karena perubahan fungsi lahan yang terjadi dari perumahan ke non-perumahan terlihat sangat mencolok.

Kawasan permukiman yang memiliki fungsi sebagai tempat tinggal penduduk dibutuhkan ketenangan dan kenyamanan sebagai syarat pemilihan lokasinya, hal ini tidak dapat terwujud karena kawasan komersial telah menyingkirkan fungsi ini secara perlahan-lahan, dari hal tersebut tampak bahwa dampak negatif perubahan fungsi lahan di kawasan studi mulai timbul. Dampak negatif yang lain adalah dampak kemacetan lalu lintas, kebisingan, dan lain-lain,

yang diperkirakan seiring dengan meningkatnya jumlah aktivitas di kawasan tersebut, dampak-dampak ini akan semakin kronis dan bervariasi. Selain dampak negatif, perubahan fungsi lahan tersebut juga membawa sisi positif terutama pada perkembangan kota, antara lain memberi pemasukan pendapatan dari pajak pada kas daerah (Semarang), membuka peluang kerja bagi masyarakat, dan lain-lain.

Dalam mengusahakan pemenuhan kebutuhan sosial ekonomi, maka setiap rencana ditujukan pada usaha pengembangan kegiatan penduduk sesuai dengan ukuran, distribusi serta penempatan terhadap kemungkinan penggunaan pemanfaatan tanah yang terbaik supaya usaha perlindungan sumber alam yang dimaksud bisa tercapai suatu tingkat produktivitas dan tingkat penghidupan yang optimal.

Mengingat pada fungsi dan kegiatan dominan yang ada dan melihat pengaruh serta kecenderungan perkembangannya, maka dalam rangkaian tindakan proses pelaksanaan perencanaan kota (Penjelasan Peraturan Daerah Kotamadya Tingkat II Kota Semarang Nomor.05 Tahun 1981 tentang Rencana Kota Semarang Tahun 1975-2000 (RENCANA INDUK KOTA SEMARANG), hlm.69-70). Dalam Penjelasan Peraturan Daerah tingkat Kotamadya Semarang memiliki tiga prinsip pokok yang harus diperhatikan yaitu:

1. Usaha pengembangan, pengarahan dan pemantapan kegiatan di bidang ekonomi di kota, terutama dalam usaha penciptaan lapangan kerja baru.

2. Usaha penyebaran dan pendistribusian penduduk dalam kaitan menciptakan kegiatan yang merata dan seimbang di seluruh ruang kota dalam usaha menciptakan pemukiman yang sehat.
3. Usaha menciptakan kelestarian lingkungan hidup.

Dari penjelasan tersebut diatas maka dapat diketahui bahwa tata kerja dan sistem pelaksanaan perencanaan kota pada dasarnya adalah pekerjaan reformulasi struktur tata ruang dalam usaha mencapai tujuan-tujuan perencanaannya, secara garis besar mencakup pertimbangan-pertimbangan organisasi tata ruang, infrastruktur, interaksi antar ruang-ruang kegiatan, usaha peningkatan produktivitas penduduk, organisasi pemerintahan dan sosial serta pergeseran penduduk, pengembananan bidang ekonomi.

Dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang menyebutkan bahwa penataan ruang terdiri dari tiga tahapan, yaitu perencanaan, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Sehingga dalam rangka pengendalian pertumbuhan kota, maka diperlukan langkah atau arah tindakan yang ada kaitannya dengan penataan ruang. Tindakan tersebut diperlukan sebagai upaya untuk menyelesaikan permasalahan tata ruang. Sejak pelita V penataan ruang ini sangat menjadi perhatian pemerintah, karena dinilai sebagai aspek yang sangat penting dalam menentukan masa depan suatu wilayah/daerah.

## 1.2 Rumusan Masalah

Masalah perubahan fungsi lahan adalah fenomena yang wajar dalam perkembangan kota, termasuk perubahan fungsi guna lahan permukiman menjadi perdagangan dan jasa (komersial). Dalam perkembangannya jumlah bangunan dengan fungsi komersial semakin bertambah sehingga jika pemerintah kota setempat tidak mengambil tindakan, dampak negatif yang ada dapat semakin bertambah karena rendahnya daya dukung lingkungan yang fungsinya semula diperuntukan bagi perumahan.

Dorongan berkembangnya aktivitas komersial di suatu kawasan seiring dengan kebutuhan dan kemampuannya yang semakin besar, dapat menimbulkan perubahan dalam penggunaan lahan suatu kawasan. Daerah Tlogosari Kulon menurut peruntukannya dalam Perda no.5 tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) tahun 2000-2001 fungsi utamanya adalah perumahan, tetapi pada saat penelitian ini dilakukan daerah Tlogosari Kulon yang semula di dominasi perumahan menjadi lahan komersial terlihat sangat mencolok.

Sehingga permasalahan pokok yang dikaji adalah terjadinya perubahan pemanfaatan perumahan untuk tujuan komersial di Kawasan Tlogosari Kulon. Fenomena ini sudah semakin tampak dengan semakin banyaknya aktivitas komersial yang ada di kawasan tersebut, sehingga terjadi pemusatan kegiatan komersial dan beberapa kegiatan yang bersifat "*economic oriented*", serta adanya kekuatan politis sangat terkait dengan longgarnya izin yang mampu mengubah kondisi pemanfaatan ruangnya. Pertumbuhan aktivitas perekonomian baru tersebut di lain pihak dapat memberikan manfaat tersendiri bagi pemerintah,

masyarakat, dan kegiatan kota, sehingga kajian perubahan fungsi perumahan disini lebih di titik beratkan pada perubahan penggunaan permukiman menjadi kawasan komersial di daerah Tlogosari Kulon.

### **1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

#### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang menjadi penyebab perubahan pemanfaatan permukiman untuk tujuan komersial di Kelurahan Tlogosari Kulon.
2. Menganalisis faktor-faktor yang menjadi penyebab perubahan pemanfaatan permukiman untuk tujuan komersial di Kelurahan Tlogosari Kulon.

#### **1.3.2 Kegunaan Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk beberapa kepentingan, yaitu:

1. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi input dan dasar pertimbangan bagi pemerintah untuk menentukan kebijakan yang tepat dalam mengatasi perubahan penggunaan lahan di Tlogosari Kulon Semarang Timur.
2. Sebagai bahan pembanding bagi pembaca yang tertarik untuk meneliti hal yang sama bagi peneliti selanjutnya.

#### **1.4 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan dalam penelitian ini terdiri dari lima bab, yaitu.

Bab I yang merupakan pendahuluan yang menguraikan penjelasan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II menyajikan tinjauan pustaka yang berisi penjelasan mengenai dasar-dasar teori yang melandasi penelitian ini, berbagai penelitian yang dilakukan sebelumnya, dan kerangka pemikiran..

Bab III menerangkan metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, mencakup jenis dan definisi oprasional variabel penelitian, metode pengumpulan data, serta metode analisis yang digunakan.

Bab IV, mencakup gambaran umum objek penelitian, yaitu perubahan penggunaan lahan dari permukiman menjadi komersial di kawasan Kemang Jakarta Selatan, faktor-faktor yang mempengaruhinya serta dampak yang ditimbulkan dari perubahan penggunaan lahan tersebut serta diuraikan pula hasil analisis data dan interprestasinya.

Bab V, merupakan bab penutup, yang berisi kesimpulan dan saran yang diperoleh dari hasil penelitian.



## **BAB II**

### **TELAAH PUSTAKA**

#### **2.1 Landasan Teori**

##### **2.1.1 Teori Utility**

Dalam teori ekonomi kepuasan atau kenikmatan yang diperoleh seseorang dari mengkonsumsi barang-barang dimanakan nilai guna atau utility. Jika kepuasan semakin tinggi maka makin tinggilah nilai gunanya atau utilitinya. Nilai guna perlu dibedakan diantara dua pengertian, yaitu nilai guna total dan nilai guna marjinal.

###### **2.1.1.1 Nilai guna total**

Nilai guna total dapat diartikan sebagai jumlah seluruh kepuasan yang diperoleh dari mengkonsumsi sejumlah barang tertentu. Setiap konsumen akan berusaha mendapatkan nilai guna yang semaksimal mungkin dari suatu barang tersebut.

###### **2.1.1.2 Nilai guna marjinal**

Nilai guna marjinal berarti pertambahan atau pengurangan kepuasan sebagai akibat dan pertambahan atau pengurangan penggunaan suatu unit barang tertentu. Di setiap pemanbahan kepuasan yang di dapat oleh konsumen akan mencapai titik dimana kepuasan itu sudah tidak dapat bertambah lagi. (Sadono Sukurno, 1994)

Richard G.Lipsey dan Peter O.Steiner (1984) mendefinisikan utiliti sebagai kepuasan yang diperoleh dari pemakaian barang barang. Keseluruhan utiliti yang diperoleh dari pemakaian beberapa barang dapat dibedakan dari utiliti marginal pemakaian suatu unit tambah atau satu unit berkurang dari barang itu.

1. *Utilita Keseluruhan* menyangkut kepuasan menyeluruh dari penggunaan beberapa barang. Utilita Keseluruhan menyangkut perubahan dan kepuasan akibat penggunaan lebih atau lebih sedikit dari barang tertentu.
2. *Utilita marginal* dari unit ke 10 yang dipakai adalah kepuasan yang ditambahkan oleh pemakaian unit itu.

Sementara (M Abraham Garcia-Torres) dalam " Consumer Behaviour Theory: Utility Maximization and the seek of Novelty " membagi nilai guna menjadi dua. Berdasarkan dua tindakan ekonomi yang dilakukan konsumen, Dua tindakan ini saling berhubungan :

1. " Nilai Guna Keputusan (*Decision Utility*)" yang berhubungan dengan Tindakan pembelian (*Action of Purchasing*) ". Dalam tindakan pembelian konsumen membeli beberapa barang pada waktu yang bersamaan. dan sebelum melakukan pembelian konsumen harus memutuskan barang yang mana yang akan dia beli.
2. " Nilai Guna Pengalaman (*Experienced Utility*) " Yang berhubungan Dengan Tindakan Konsumsi (*Action of Consumption*) dengan kapasitas pemenuhan kepuasan dari barang tersebut.

Dalam penelitian ini utiliti dihadapkan kepada pilihan pemilik lahan untuk memilih kegunaan atau fungsi lahan yang memberikan nilai guna lebih besar

sebagai tempat tinggal atau sebagai tempat komersil (tempat usaha) dengan pertimbangan nilai guna yang didapatkan.

### **2.1.2 Pengertian Lahan dan Guna Lahan**

Menurut Jayadinata (1992) lahan berarti tanah yang sudah ada peruntukannya dan umumnya ada pemiliknya (perorangan atau lembaga). Sedangkan menurut Sugandhy (1999) lahan merupakan permukaan bumi sebagai tempat berlangsungnya aktivitas manusia. Lahan adalah sumberdaya alam yang terbatas, dimana dalam penggunaannya memerlukan penataan, penyediaan, dan peruntukannya dirumuskan dalam rencana-rencana dengan maksud demi kesejahteraan masyarakat.

Lichfild dan Drabkin (1980) membagi pengertian lahan menjadi dua segi, berdasarkan segi geografi fisik lahan adalah tanah yang tetap dalam lingkungannya dan kualitas fisik tanah sangat menentukan fungsinya. Dan menurut segi ekonomi lahan adalah sumber alamiah yang nilainya tergantung dari produksinya, lahan merupakan suatu komoditi yang memiliki harga, nilai dan biaya. Selanjutnya, pengertian guna lahan adalah berarti penataan, pengaturan, dan penggunaan suatu lahan, dimana dalam guna lahan itu juga diperhitungkan faktor geografi budaya (faktor geografi sosial) dan faktor geografi alam serta relasinya (Jayadinata, 1992).

Guna lahan merupakan salah satu faktor penting yang dapat mempengaruhi perkembangan struktur kota. Bentuk guna lahan merupakan bentuk dasar dari struktur kota yang mencerminkan struktur sosial ekonomi kota.

Pada satu sisi, perubahan kondisi sosio-ekonomi dapat mempengaruhi bentuk atau pola penggunaan lahan kota, dan di sisi lain guna lahan menggambarkan lokasi dan konsentrasi kegiatan kota, dan pengaruhnya terhadap perkembangan sosial kota yang akan datang. Menurut Thomas H. Robert dalam Catanese (1996), suatu rencana tata guna lahan merupakan ekspresi kehendak lingkungan masyarakat mengenai bagaimana seharusnya pola tata guna lahan suatu lingkungan pada masa yang akan datang, ditentukan juga berbagai jenis penggunaan, kepadatan, dan intensitas kategori penggunaan.

#### **2.1.2.1 Klasifikasi Guna Lahan**

Klasifikasi penggunaan lahan didasarkan pada bentuk pemanfaatan dan penggunaan lahan kota, yaitu penggunaan lahan dalam kaitannya dengan pemanfaatan sebagai ruang pembangunan yang secara langsung tidak dimanfaatkan potensi alam dari lahan, tetapi lebih ditentukan oleh adanya hubungan-hubungan tata ruang dengan penggunaan-penggunaan lain yang ada, misalnya ketersediaan prasarana dan fasilitas umum lainnya.

Klasifikasi penggunaan lahan menurut Sandy (1975), adalah sebagai berikut :

1. Lahan permukiman, meliputi perumahan termasuk perkarangan dan lapangan olahraga.
2. Lahan jasa meliputi kantor pemerintahan, sekolahan, puskesmas, dan tempat ibadah.
3. Lahan perusahaan, meliputi pasar, toko, kios, dan tempat hiburan.

4. Lahan industri, meliputi pabrik dan percetakan.
5. Lahan kosong yang sudah diperuntukkan, yakni lahan kosong yang sudah dipatok namun belum didirikan bangunan.

Klasifikasi jenis penggunaan lahan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1997, adalah sebagai berikut :

1. Lahan perumahan, adalah areal lahan yang digunakan untuk kelompok rumah berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
2. Lahan perusahaan, adalah areal lahan yang digunakan untuk suatu badan hukum dan atau badan usaha milik pemerintah maupun swasta untuk kegiatan ekonomi yang bersifat komersial bagi pelayanan perekonomian dan atau tempat transaksi barang dan jasa.
3. Lahan industri/peredagangan, adalah areal lahan yang digunakan untuk kegiatan ekonomi berupa proses pengolahan bahan-bahan baku menjadi barang jadi/setengah jadi dan atau barang setengah jadi menjadi barang jadi.
4. Lahan jasa, adalah areal lahan yang digunakan untuk suatu kegiatan pelayanan sosial dan budaya masyarakat kota, yang dilaksanakan oleh badan atau organisasi kemasyarakatan, pemerintah maupun swasta yang menitikberatkan pada kegiatan yang bertujuan pelayanan non komersial.
5. Persawahan, adalah areal lahan pertanian yang digenangi air secara periodik dan atau terus-menerus ditanami padi dan atau diselingi dengan tanaman tebu, tembakau, dan atau tanaman semusim lainnya.

6. Pertanian lahan kering semusim, adalah areal lahan pertanian yang tidak pernah diairi dan mayoritas ditanami dengan tanaman umur pendek.
7. Lahan tidak ada bangunan, adalah tanah di dalam wilayah perkotaan yang belum atau tidak digunakan untuk pembangunan perkotaan.
8. Lain-lain, adalah areal tanah yang digunakan bagi prasarana jalan, sungai, bendungan, serta saluran yang merupakan buatan manusia maupun alamiah.

Klasifikasi penggunaan lahan yang digunakan dalam penelitian ini adalah berdasarkan pada klasifikasi fungsi penggunaan lahan tersebut di atas dengan modifikasi sesuai dengan fungsi penggunaan lahan yang ada di wilayah penelitian. Seperti pada perencanaan yang telah lalu serta beraneka ragam perkembangan aktivitas kota, lahan perdagangan dan lahan perkantoran tersendiri tidak masuk dalam lahan perusahaan. Dalam penelitian ini lahan komersial meliputi lahan perdagangan dan jasa diluar perdagangan grosir.

#### **2.1.2.2 Pola Penggunaan Lahan di Perkotaan**

Pola penggunaan lahan di kota-kota memiliki ciri-ciri sebagai berikut (Reksohadiprodjo dan Karseno, 1981) :

- Bahwa penggunaan lahan ditentukan oleh *scale economies* dan aglomerasi. Oleh karena itu cukup jarang ditemui sebuah tipe kota dengan bagian tengah yang kosong, melainkan justru bagian tengah padat dan bagian luar berkurang kepadatannya.

- Bahwa orang lebih menyukai tempat-tempat yang dekat dengan semua lokasi kegiatan (sekolah, kerja, perbelanjaan, hiburan, dan lainnya) karena biaya perangkutan jelas tergantung pada jarak dan berbagai kesenangan.
- Bahwa manusia juga tergantung pada sifat manusia sekitarnya, jika mereka orang baik-baik maka ia akan membayar lebih mahal untuk mendapatkan lingkungan tersebut.

Menurut Lean dan Goodall, komponen penggunaan lahan dapat dikalsifikasikan dalam penggunaan lahan yang menguntungkan (*profit uses of land*) dan yang tidak menguntungkan (*non profit uses of land*).

a) Penggunaan lahan yang menguntungkan (*profit uses of land*)

Penggunaan lahan yang menguntungkan tergantung pada penggunaan lahan yang tidak menguntungkan. Hal ini disebabkan guna lahan yang tidak menguntungkan tidak dapat bersaing secara bersamaan dengan lahan untuk fungsi yang menguntungkan. Guna lahan yang menguntungkan meliputi lahan untuk pertokoan, perumahan, industri, dan kantor bisnis tergantung pada penggunaan tanah untuk sekolah, rumah sakit, taman, tempat pembuangan sampah, dan sebagainya. Pengadaan sarana dan prasarana yang lengkap merupakan suatu contoh bagaimana guna tanah yang menguntungkan dari suatu lokasi dapat mempengaruhi guna tanah yang lain. Jika lahan digunakan untuk suatu tujuan dengan membangun kelengkapan/*complementary* untuk guna lahan lain disekitarnya, maka hal ini dapat meningkatkan profitabilitas (nilai keuntungan) secara umum, dan meningkatkan nilai lahan. Dengan demikian akan memungkinkan beberapa guna lahan bekerjasama

meningkatkan keuntungan dengan berlokasi dekat dengan salah satu guna lahan yang *profitable*.

b) Penggunaan lahan yang tidak menguntungkan (*non profit uses of land*)

Penggunaan lahan yang paling tidak berorientasi untuk mencapai keuntungan adalah jalan, kecuali jalan tol, taman, aktifitas pendidikan, dan kantor pemerintahan. Perubahan kelas jalan dari jalan lokal/sekunder menjadi jalan primer akan mengakibatkan peningkatan penggunaan lahan dikedua sisinya yang cenderung pada penggunaan lahan yang menguntungkan.

Sedangkan faktor-faktor yang mempengaruhi pengembangan guna lahan perkotaan adalah sebagai berikut (Joko Sujarto dalam Napituliu, 1999) :

1. Topografi
2. Penduduk
3. Nilai Lahan
4. Aksesibilitas
5. Sarana dan Prasarana
6. Daya Dukung Lahan

### **2.1.2.3 Keterkaitan Guna Lahan Perumahan dan Guna Lahan Lainnya di Pusat Kota**

Tata guna lahan berarti penataan, pengaturan, penggunaan suatu lahan yang di dalamnya memperhitungkan faktor-faktor geografi budaya (geografi sosial) dan faktor geografi alam serta relasinya (Jayadinata, 1992). Guna lahan utama yang dapat dikaitkan dengan fungsi perumahan adalah guna lahan

komersial, industri ringan, dan guna lahan publik maupun semi publik (Chapin dan Kaiser, 1979).

#### A. Guna Lahan Komersial

Fungsi komersial dapat dikombinasikan dengan perumahan melalui campuran secara vertikal. Guna lahan komersial yang harus dihindari dari perumahan adalah perdagangan grosir dan perusahaan besar.

#### B. Guna lahan industri ringan

Keberadaan industri tidak hanya memberikan kesempatan kerja, namun juga memberikan nilai tambah melalui lansekap dan bangunan megah yang ditampilkannya. Jenis industri yang harus dihindari dari permukiman adalah industri pengolahan minyak, industri kimia, pabrik baja, dan industri pengolahan hasil tambang.

#### C. Guna lahan publik maupun non publik

Guna lahan ini meliputi guna lahan untuk pemadam kebakaran, tempat ibadah, sekolah, tempat rekreasi, kuburan, rumah sakit, dan lain-lain.

### 2.1.3 Permintaan Lahan

Permintaan terhadap lahan adalah refleksi dari kemanfaatan atau kebutuhan yang muncul dari penggunaan sejumlah lahan oleh masyarakat sebagai pengguna potensial. Makin besar manfaat yang didapatkan dari penggunaan lahan di lokasi tersebut untuk berbagai tujuan, maka makin tinggi harga atau sewa lahan tersebut. (Balchin dan Piere, 1992).

Permintaan lahan sangat di pengaruhi oleh beberapa faktor kemanfaatan lokasi yaitu antara lain adalah: “Jarak dari pusat kota”, jarak lahan yang dekat dari pusat kota memberikan manfaat yang lebih karna akan memberikan kita kemudahan dalam beraktivitas dalam kehidupan sehari-hari.

Faktor yang ke dua adalah “aksesibilitas”, ketersediaan aksesibilitas yang memadai akan sangat memberikan manfaat yang lebih karna semakin mudah di jangkau. Faktor yang ketiga adalah “jumlah pesaing”, jumlah pesaing yang terbatas akan memberikan kita manfaat yang lebih besar karna kita akan mendapatkan bagian yang lebih besar.

Jadi permintaan lahan sangat dipengaruhi oleh faktor kemanfaatan lokasi. Kemanfaatan lokasi tersebut sangat dipengaruhi oleh :

- Jarak dari pusat kota
- Aksesibilitas
- Jumlah pesaing (pemasaran produk)

Jadi perumusan model secara lengkap dapat dinotasikan dalam persamaan matematis yaitu sebagai berikut:

$$D = f(X_1, X_2, X_3) \dots \dots \dots (1)$$

Dimana:

D = Manfaat lokasi

X1 = Jarak dari pusat kota

X2 = Aksesibilitas

X3 = Jumlah pesaing

Fungsi permintaan sebagai salah satu faktor pembentuk harga lahan, juga berpengaruh terhadap fluktuasi harganya. Makin tinggi permintaan lahan maka harga lahan akan semakin tinggi pula, karna dengan pertumbuhan penduduk yang tinggi tetapi tidak di imbangi dengan ketersediaan lahan yang ada maka akan membentuk harga yang terus naik.

Ditinjau dari sisi permintaan (*demand*), tiap aktivitas kota memiliki kriteria tertentu terhadap lahan yang dibutuhkannya. Selain kebutuhan aktivitas kota menentukan permintaan terhadap lahan, aspek kemampuan suatu aktivitas tersebut untuk membayar lahan akan membatasi permintaan lahan (yang diwujudkan dalam permintaan terhadap harga lahan), karena pada dasarnya tiap aktivitas kota dan antar aktivitas itu sendiri mengalami persaingan. Secara teoritis sulit menentukan secara pasti permintaan aktivitas komersial akan ruang dan lokasi yang dibutuhkannya, karena jenis aktivitas komersial sangat bervariasi yang dibedakan menjadi perdagangan dan jasa, dan aktivitas tersebut memiliki preferensi yang berbeda-beda. Sehingga faktor-faktor yang menjadi sisi permintaan aktivitas komersial adalah :

- Dekat dengan pusat kota atau sub pusatnya
- Dekat dengan arus transportasi
- Dekat dengan aktivitas lain yang menjadi daya tarik konsumen
- Jenis penggunaan lahan terkait
- Memiliki aksesibilitas yang baik
- Lahan mencukupi
- Dan lain-lain

#### 2.1.4 Nilai Lahan (Perkotaan)

Nilai lahan ditentukan oleh kemampuan lahan tersebut secara kualitatif maupun strategis dalam penggunaannya, misalnya untuk kegiatan fungsional tertentu.

Secara teoritis nilai ekonomis lahan perkotaan akan semakin tinggi jika lokasinya mendekati kawasan pusat kota. Karena pada umumnya semakin mendekati pusat kota akan semakin tinggi aksesibilitas terhadap fasilitas. Sebaliknya semakin jauh dari pusat kota nilai lahan perkotaan akan semakin berkurang.

Pada hakekatnya harga tanah merupakan refleksi dari nilai tanah. Harga sebidang tanah akan ditentukan oleh jenis kegiatan yang akan ditempatkan di atasnya, yang akan terwujud dalam bentuk penggunaan tanah tersebut. Tinggi rendahnya nilai tanah dipengaruhi oleh produktivitas tanah tersebut. Bidang tanah yang potensial untuk menghasilkan produktivitas yang maksimum (misalnya perdagangan, industri, perkantoran) akan dinilai lebih tinggi daripada tanah yang dipakai untuk kegiatan yang kurang produktif (misalnya perumahan).

Menurut Mulyo Hendarto (2005) dalam modul kuliah ekonomi perkotaan mengutip pernyataan Chappin dalam bukunya "*Urban Land Use Planning*" (1979), penentuan nilai sebidang tanah tidak terlepas dari nilai keseluruhan tanah dimana tanah tersebut berlokasi. Sehingga penentuan nilai tanah memiliki kaitan dengan pola penggunaan tanah secara keseluruhan dari suatu bagian kota.

Apabila dapat dianggap/diasumsikan pola harga tanah ini memang secara nyata mengikuti kecenderungan demikian, maka karakteristik harga tanah ini kan menunjukkan suatu pola dimana harga tanah akan semakin tinggi ke wilayah yang mendekati lokasi kegiatan fungsional kota.

#### **2.1.4.1 Perubahan Penggunaan Lahan di Perkotaan**

Proses perubahan penggunaan lahan dari satu fungsi ke fungsi lain merupakan dinamika tata ruang kota yang diakibatkan oleh perkembangan dan dinamika penduduk disamping kekuatan potensi yang dimiliki oleh lahan tersebut. Potensi terbesar yang paling berpengaruh terhadap perubahan guna lahan adalah potensi ekonomi, meskipun banyak faktor lain yang berpengaruh terhadap perubahan tersebut (Rossi dalam Napitulu, 1999).

Terdapat empat proses utama yang menyebabkan terjadinya perubahan guna lahan diperkotaan (Bourne, 1982), yaitu :

- a. Perluasan batas kota
- b. Peremajaan dipusat kota
- c. Perluasan jaringan infrastruktur terutama jaringan transportasi
- d. Tumbuh dan hilangnya aktivitas tertentu, misalnya tumbuh aktivitas industri

Menurut Yunus (1987) klasifikasi orientasi dalam memfungsikan penggunaan bangunan rumah dapat berupa :

- Orientasi fungsi sosial rumah tinggal
- Orientasi fungsi sosial dan komersial (rumah tinggal dengan usaha-usaha tertentu yang dilaksanakan pada sebagian tempat tinggal dan bagian rumahnya untuk mencari tambahan penghasilan).
- Orientasi fungsi komersial semata.

Perubahan penggunaan lahan selain atas kehendak dari masyarakat, juga karena program pembangunan yang direncanakan pemerintah. Sehingga mau tidak mau lahan yang telah direncanakan untuk alokasi pembangunan tentu saja akan mengalami perubahan fungsi.

#### **2.1.4.2 Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perubahan Lahan Kota**

Menurut Soedarto dalam Wijayanti (1998) faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan lahan perkotaan antara lain adalah :

##### **1. Jumlah penduduk**

Penggunaan lahan suatu daerah sangat dipengaruhi oleh aktivitas dan jumlah penduduknya. Apabila jumlah penduduk dalam suatu wilayah besar, maka kepadatan rata-rata wilayah tersebut besar pula. Dengan jumlah penduduk yang besar, diperlukan ruang yang cukup luas untuk menampung segala aktivitas mereka. Bertambahnya jumlah penduduk suatu wilayah akan bertambah pula ruang yang dibutuhkan. Bertambahnya keperluan akan ruang diperkirakan akan mengurangi luas lahan pertanian.

## 2. Jumlah APBD

Salah satu tujuan pembangunan adalah meningkatkan kesejahteraan masyarakat. APBD merupakan biaya pembangunan di daerah. Besarnya APBD mendorong perkembangan aktivitas perekonomian masyarakat.

## 3. Sarana Transportasi

Tingginya kepadatan penduduk dan harga lahan di pusat kota, mendorong penduduk untuk mencari alternatif lain dalam beraktivitas. Ketersediaan transportasi adalah salah satu faktor yang menjadi pertimbangan dalam menentukan lokasi-lokasi aktivitas tersebut. Dengan kelancaran dan ketersediaan transportasi mendorong penduduk untuk beraktivitas diluar pusat kota yang relatif masih kosong.

## 4. Harga dasar tanah

Penggunaan suatu lahan diperkotaan dan faktor fisik serta pengembangan yang telah dilakukan terhadapnya, akan membentuk harga lahan suatu tanah. Jika unsur-unsur tersebut menunjang dan sesuai dengan kebutuhan aktivitas yang akan berlangsung di atasnya, maka harga tanah tersebut cenderung tinggi. Hal ini akan memicu pada penyesuaian aktivitas yang berlangsung di atasnya, termasuk terjadinya perubahan penggunaan lahan pada aktivitas yang lebih produktif agar sanggup untuk membayar tanah tersebut.

Menurut Raharjo (dalam Widyaningsih, 2001), ada beberapa variabel yang berpengaruh dalam proses perkembangan kota, yaitu :

1. Penduduk; keadaan penduduk, proses penduduk, lingkungan sosial penduduk.
2. Lokasi yang strategis, sehingga aksesibilitasnya tinggi.
3. Fungsi kawasan perkotaan, merupakan fungsi dominan yang mampu menimbulkan perkembangan yang cepat, secara internal dan eksternal.
4. Kelengkapan fasilitas sosial ekonomi yang merupakan faktor utama timbulnya perkembangan dan pertumbuhan pusat kota.
5. Kelengkapan sarana prasarana transportasi untuk meningkatkan aksesibilitas penduduk ke segala arah.
6. Faktor kesesuaian lahan.
7. Faktor kemajuan dan peningkatan bidang teknologi, yang mempercepat proses pusat kota mendapatkan perubahan yang lebih maju.

### **2.1.5 Konsep Pengembangan Kawasan**

Perkembangan kawasan merupakan suatu proses perubahan dalam produktivitas kawasan yang menyangkut populasi, tingkat pendapatan, kesempatan kerja dan nilai tambah industri (Nelson dalam Wijayanti, 2003). Proses perubahan ini diarahkan pada perbaikan kawasan secara bertahap dari yang kurang berkembang menjadi berkembang, melalui perkembangan sosio-ekonomi, pengurangan kesenjangan antar kawasan, dan menjaga kelestarian lingkungan hidup pada suatu kawasan.

Pada dasarnya pengembangan kawasan dijabarkan 4 (empat) proses, yaitu:

1. Proses pemanfaatan sumber daya alam dengan mempergunakan kemampuan modal/jasa.

2. Proses pemanfaatan sumber daya manusia yang berupa usaha pemanfaatan sejumlah manusia untuk memenuhi segala macam kebutuhan manusia yang semakin lama kebutuhan tersebut semakin bertambah dan berkembang.
3. Proses pemanfaatan sumber daya alam buatan untuk meningkatkan kualitas hidup manusia dan lingkungan.
4. Proses mempertahankan nilai kelestarian fungsi dan tatanan lingkungan hidup untuk mencegah dampak negatif yang ditimbulkan dari usaha perkembangan pembangunan.

Dalam pengembangan kawasan terdapat beberapa prinsip dasar, yaitu :

1. Pusat-pinggiran (*core periphery*) dalam skala kawasan tertentu.
2. Pusat pertumbuhan dan kawasan belakang (*growth pole/center-hinterland*) dimana pusat pertumbuhan merupakan kawasan perkotaan dan perluasannya sedangkan kawasan belakang adalah kawasan di luar perkotaan yang mengelilingi kota tersebut.
3. Kawasan maju dan tertinggal (*leading sector-lagging region*)

Menurut Yunus (1981), ada beberapa hal yang mengenai proses perkembangan suatu kawasan kota, yaitu :

1. Proses aglomerasi penduduk, perkembangan penduduk di suatu kawasan sangat dipengaruhi oleh aglomerasi penduduk yang bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup dan mendapatkan akses yang lebih mudah, namun perkembangan tersebut tanpa diimbangi dengan peningkatan kualitas lingkungan.

2. Proses perkembangan fisik kawasan, perkembangan fisik ke arah suatu kawasan kota, merupakan konsekuensi dari perkembangan yang pesat di pusat kota sehingga perebutan lokasi yang dekat dengan pusat kota dinilai menguntungkan serta tuntutan kriteria lahan yang diperlukan oleh masing-masing kegiatan kota tidak sama mengakibatkan terjadinya penurunan kualitas lingkungan.
3. Pemanfaatan lahan dengan kepadatan tinggi, adanya kecenderungan dimana penduduk kota yang semakin meningkat dan kawasan kota dan pinggiran menjadi kota. Perluasan kota tidak dapat berjalan terus menerus, karena fungsi lahan bukan hanya untuk perumahan saja, tetapi juga untuk fungsi yang berhubungan dengan kegiatan masyarakat.

#### **2.1.6 Revitalisasi Kawasan**

Ada dua golongan pendekatan revitalisasi kawasan, yaitu yang berbasis perorangan, dan yang berbasis tempat.

1. Pendekatan pertama dengan berbagai jenisnya, menitikberatkan pada peningkatan kesejahteraan individu-individu, dalam arti warganya. Termasuk dalam golongan ini adalah pengembangan sosial melalui peningkatan kapasitas kelembagaan setempat; pengembangan ekonomi terkendali program dengan pembangkitan dan penyuntikan dana di dalam komunitas setempat; dan pertumbuhan ekonomi trickled-down, yaitu peningkatan pertumbuhan ekonomi setempat melalui pertumbuhan regional dan nasional.

2. Pendekatan kedua berorientasi pada lingkungan fisik kawasan, baik prasarana dasar (jalan, saluran pembuangan, penanganan sampah, jaringan listrik), maupun bangunan. Jenis-jenis pendekatan dalam golongan ini termasuk gentrifikasi yaitu pemugaran fisik kawasan pusat kota oleh dan untuk kaum profesional menengah ke atas; peningkatan mutu perumahan yang telah menurun oleh warga setempat; dan alih fungsi properti dalam kawasan yang dulu pernah jaya.

Penerapan kedua pendekatan tersebut secara eksklusif memperlihatkan sejumlah kekurangan. Pendekatan berbasis perorangan menjadi terlalu terpusat pada penduduk berpenghasilan rendah dan kurang memperhatikan pengembangan ekonomi kawasan secara keseluruhan. Selanjutnya memang diperlukan pendekatan yang tidak membuat sekat orientasi.

Revitalisasi kawasan dalam konteks program/proyek yang telah dijalankan di Indonesia semenjak tahun 2001 sebagai upaya menghidupkan kembali distrik atau kawasan kota yang telah mengalami degradasi, baik dalam lingkup ekonomi, sosial budaya, makna dan citra hingga tampilan visual” (Widjaja Martokusumo, 2001). Selanjutnya ditekankan pula bahwa upaya untuk menghidupkan kembali akan dilakukan melalui intervensi fisik dan non-fisik (sosial dan ekonomi). (<http://wwijayanti.multiply.com/journal/item/3>)

### **2.1.7 Teori Perkembangan Kota**

Setiap kota memiliki susunan atau struktur yang berbeda antara satu kota dengan lainnya. Perbedaan itu mencerminkan adanya ciri khas mata pencaharian penduduk maupun bentuk fisik, bangunan, jaringan hubungan utilitas, serta

aktivitas penduduknya. Sedangkan secara spasial kota merupakan organisasi ruang yang dimanfaatkan oleh masyarakat untuk beraktivitas sesuai dengan peruntukannya. Ada empat faktor yang berpengaruh dalam proses perkembangan kota yaitu penambahan populasi, peningkatan kompleksitas masyarakat, lingkungan, dan perkembangan teknologi (Zahnd 1999). Pertumbuhan penduduk kota terdiri dari migrasi dan pertumbuhan alami, yaitu kelahiran. Cheema (1993) menyebutkan adanya beberapa faktor penyebab cepatnya pertumbuhan kota, yaitu bahwa kota lebih memberikan peluang terhadap kesempatan kerja, pendidikan, pelayanan kesehatan, dan pelayanan sosial lainnya. Selanjutnya dikatakan bahwa faktor kemudahan transportasi dan komunikasi juga berperan dalam memacu pertumbuhan kota karena lebih menjanjikan peningkatan kesejahteraan dan peningkatan perekonomian bagi keluarga.

Kota bukan sesuatu yang bersifat statis karena memiliki hubungan erat dengan kehidupan masyarakat yang dilaksanakan dalam dimensi waktu. Oleh karena itu dinamika perkembangan itu merupakan ekspresi dari perkembangan masyarakat di dalam kota tersebut. Pada dasarnya perkembangan kota perlu diperhatikan dari dua aspek, yaitu perkembangan secara kuantitas dan kualitas. Hubungan antara kedua aspek ini saling mempengaruhi dan tidak dapat dilihat secara terpisah dari lingkungannya (Zahnd 1999).

Sifat perkembangan kota dapat dipisahkan menjadi dua pengertian yaitu perkembangan horizontal dan vertikal. Perkembangan horizontal adalah penambahan luasan kawasan terbangun secara mendatar. Perkembangan seperti ini sering terjadi di pinggiran kota, dekat dengan jalan yang menuju kota, maupun

dekat dengan pusat aktivitas baru, hal ini dikarenakan harga lahan yang masih relatif murah. Perkembangan vertikal adalah perkembangan yang ditandai dengan luas lahan terbangun masih tetap sedangkan ketinggian bangunan bertambah. Perkembangan kota secara fisik tergantung kondisi geografis yang ditentukan oleh alam dimana perkembangan kota dibatasi oleh gunung, sungai, maupun laut. Perkembangan kota secara sosial terlihat dari perkembangan masyarakat kota tersebut, aktivitas ekonomi utama di kota tersebut, sehingga perkembangannya mencerminkan *economic base* kota tersebut.

Dari pengertian tersebut memberikan gambaran bahwa salah satu ciri kota secara sosial adalah beranekaragamnya strata sosial, mata pencaharian, serta kepadatan penduduk yang relatif tinggi dibandingkan dengan pedesaan. Perkembangan suatu kota tidak sama antara kota yang satu dengan yang lain. Penduduk dengan segala aktivitasnya merupakan salah satu unsur yang mewarnai perkembangan suatu kota, sehingga dikenal adanya kota perdagangan, kota industri, atau sebutan lainnya yang mencerminkan aktivitas utama yang ada dalam suatu kota.

### **2.1.8 Teori Struktur Internal Kota**

Pendekatan ini memandang kota sebagai suatu objek studi dimana didalamnya terdapat masyarakat manusia yang sangat kompleks, telah mengalami proses interelasi antar manusia dan antara manusia dengan lingkungannya. Produk hubungan tersebut ternyata mengakibatkan terciptanya pola keteraturan dari penggunaan lahan (Yunus dan Hadi Sabari, 2000).

Pada struktur internal kota dapat dibagi menjadi beberapa model, yaitu : model konsentris, model sektoral dan model multiple nuclei.

### 2.1.8.1 Model Konsentris

Teori ini berawal dari penelitian pembangunan kota Chicago oleh Burgess pada tahun 1925, atas dasar kajiannya terhadap struktur kota Chicago pada tahun 1920-an maka Burgess mengemukakan teori Konsentris atau model Konsentris yang disebut juga "Zoning Model". Model ini mencerminkan struktur pertumbuhan spasial dari suatu kota yang berupa zona-zona yang konsentris.

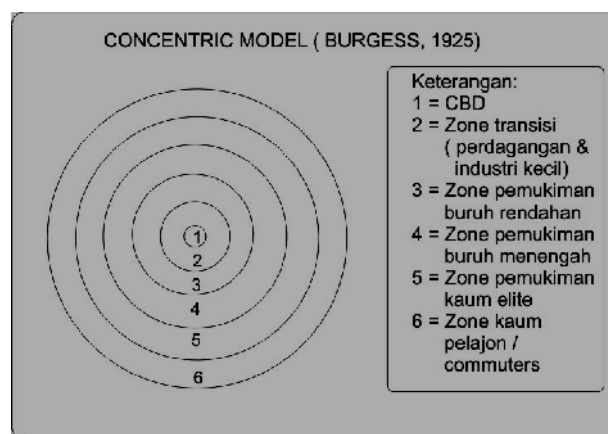
Menurut Burgess, kota Chicago meluas secara merata dari suatu inti asli sehingga tumbuhlah zona-zona yang masing-masing meluas sejajar dengan pentahapan kolonisasi ke arah zona yang letaknya paling luar. Dengan demikian pada setiap saat dapat ditemukan sejumlah zona yang letaknya konsentris, sehingga strukturnya menjadi bergelang. Asumsinya : keterjangkauan adalah sama untuk segala arah (bentuk lingkaran). Dalam model ini dikemukakan bahwa lahan kota terbagi menjadi enam zona penggunaan yaitu :

1. Zona dalam dimulai dengan *Central Business District (CBD)*, dengan fungsi pusat kegiatan perekonomian dan perdagangan serta jasa komersial
2. zona peralihan (*transition zone*), dengan fungsi kawasan pertokoan, perkantoran, perumahan sempit/kumuh
3. Zona Pemukiman Pekerja (*Zone of working men's home*), terdiri dari buruh rendah dengan penduduk banyak yang berasal dari zona peralihan dan migrant, dengan pertimbangan jaraknya yang dekat dengan tempat kerja dan buruh menengah, rumah tidak berdempetan lagi

4. Zona Pemukiman yang lebih baik (*Zone of better residences*)
5. Zona para penglaju (*zone of commuters*), termasuk kawasan pedesaan

Dalam teori ini terdapat penurunan harga sewa per m<sup>2</sup> apabila semakin jauh dari pusat kota. Sedangkan daerah yang mendekati CBD nilai sewa per m<sup>2</sup> disebabkan oleh persaingan untuk penggunaan dan pemanfaatan lahan (*site*) yang semakin ketat maka nilai sewa semakin tinggi.

**Gambar 2.1**  
**Teori Model Konsentris**



Sumber : N. Daldjoeni, 1997

#### 2.1.8.2 Model Sektoral

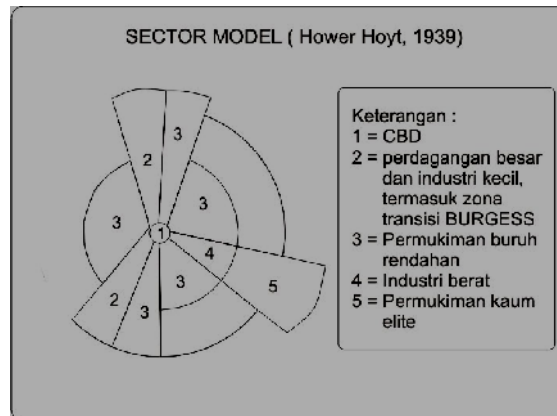
Teori yang dikemukakan oleh Homer Hoyt (1939) ini merupakan perluasan dari teori zona konsentris dengan pola pembangunan yang tidak merata (*irregular*). Teori Homer Hoyt tidak bertentangan dengan Burgess, hanya merupakan modifikasi saja. Dalam struktur kota yang sektoral, pertumbuhan kota yang paling pesat terjadi disepanjang jalan utama (arteri) dan pada koridor koridor

kota. Ia mengatakan pengelompokan tata guna lahan dikota itu menyebar dari pusat ke arah luar berupa sektor (*wedges*) yang bentuknya menyerupai kue taart.

Dalam teori ini ditegaskan bahwa pertumbuhan kota merupakan proses yang lebih mengedepankan bentuk sektoral dari suatu zona. Tata guna lahan di kota mengalir dari pusat ke luar menyerupai bentuk taji (*wedges*) karena pada teori ini jelas sekali terlihat bahwa jalur transportasi yang menjari (menghubungkan pusat kota ke bagian-bagian yang lebih jauh) diberi peranan yang besar dalam pembentukan pola struktur internal kota (Yunus dan Hadi Sabari, 2000). Teori ini mengkonsentrasikan pada lokasi perumahan dikawasan urban. Pada suatu ketika perumahan untuk penduduk berpendapatan tinggi akan ekspansi keluar dari pusat kota mengikuti jalur perjalanan yang paling cepat. Berlawanan dengan golongan berpendapatan rendah, lokasinya sering berdekatan dengan industri.

Hoyt mengatakan bahwa zona konsentris akan berubah menjadi bentuk sektoral. Penggunaan tanah yang cocok (*compatible*) letaknya akan bersebelahan. Pergudangan dan industri ringan akan bersebelahan dengan perumahan untuk pendapatan rendah. Blok atau sektor perumahan menyebar keluar dari pusat kota, memisahkan diri dari pergudangan dan industri ringan.

**Gambar 2.2**  
**Model Sektoral**



Sumber : N. Daldjoeni, 1997

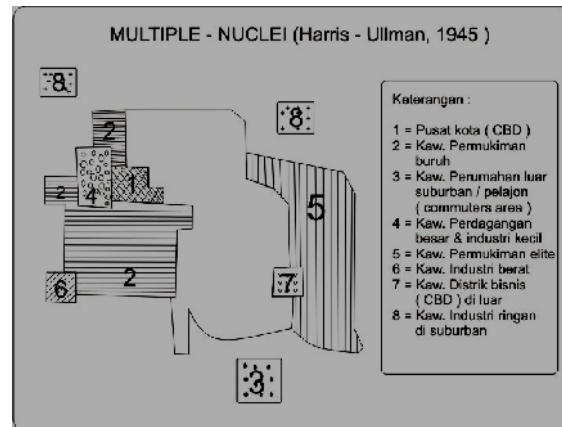
### 2.1.8.3 Model Multiple-Nuclei

Teori Multiple-Nuclei atau teori Inti Ganda ini dikemukakan oleh C.D Harris dan F.L. Ullman (1945) yang menyatakan bahwa kebanyakan kota-kota besar tidak tumbuh dalam ekspresi keruangan yang sederhana, yang hanya ditandai oleh satu pusat kegiatan saja namun berbentuk sebagai suatu produk perkembangan dan integrasi yang berlanjut terus menerus dari sejumlah pusat-kegiatan yang terpisah satu sama lain dalam suatu sistem perkotaan (*multi centered theory*). Pusat-pusat ini dan distrik-distrik di sekitarnya dalam proses pertumbuhan selanjutnya ditandai oleh gejala spesialisasi dan diferensiasi ruang. Lokasi-lokasi zona keruangan yang terbentuk tidak ditentukan dan dipengaruhi oleh faktor jarak dari CBD serta membentuk penyebaran zona-zona ruang yang teratur, namun berasosiasi dengan sejumlah faktor dan pengaruh faktor-faktor ini akan menghasilkan pola-pola keruangan yang khas.

Faktor-faktor penyebab aglomerasi/disaglomerasi yang dapat dikemukakan pada model ini, yaitu :

1. Fasilitas-fasilitas yang khusus tertentu (*specialized facilities*), menurut pendapat mereka kegiatan-kegiatan tertentu membutuhkan fasilitas-fasilitas tertentu, sebagai contoh distrik pelabuhan akan menguntungkan bila terletak pada tepi perairan yang dapat dilayari, daerah pabrik hendaknya dekat dengan sarana angkutan yang besar dan lain-lain.
2. Faktor ekonomi eksternal (*external economies*), dimana pengelompokan fungsi-fungsi sejenis yang terjadi di kota besar menimbulkan keuntungan tersendiri, yang dapat berupa peningkatan konsentrasi pelanggan potensial.
3. Faktor saling merugikan antar fungsi yang tidak serupa, disini dicontohkan adanya ketidaksesuaian fungsi antara pengembangan industri dan pengembangan permukiman kelas tinggi.
4. Faktor kemampuan ekonomi fungsi yang berbeda, dimana seringkali terjadi bahwa fungsi tertentu justru tidak menempati lokasi yang sebenarnya ideal karena ketidakmampuan ekonomi. Banyak sedikitnya pusat-pusat kegiatan yang terbentuk dan beroperasinya kekuatan-kekuatan penentu lokasi (*localization forces*) sangat bervariasi dan tergantung pada ukuran kota tersebut.

**Gambar 2.3**  
**Model Multiple – Nuclei**



Sumber : N. Daldjoeni, 1997

### 2.1.9 Dampak Perubahan Pemanfaatan Lahan

Perubahan penggunaan lahan yang terjadi secara mendadak dan tanpa diikuti dengan perencanaan yang matang akan menimbulkan dampak bagi daerah/kawasan tersebut, apalagi hal tersebut terjadi di perkotaan yang akan mudah sekali terjadi berbagai permasalahan di dalamnya karena perubahan tersebut.

Dampak adalah suatu akibat atau hasil dari suatu proses yang dinamis, dan hanya dapat muncul apabila terdapat kegiatan awal yang mendahuluinya. Selanjutnya, sistem yang menerima dampak tadi akan memberikan reaksi berupa tanggapan atas kondisi baru yang muncul. Proses ini merupakan serangkaian sebab akibat yang pada akhirnya akan mewujudkan suatu kondisi baru yang merupakan adaptasi terhadap kegiatan baru tadi (Finsterbush dalam I ketut Jaya Putra, 2003). Dalam kaitannya dengan studi ini, adanya dampak karena adanya

aktivitas mengubah penggunaan lahan. Kemudian adanya akibat dari penggunaan guna lahan ini berupa kondisi baru yang menimbulkan anggapan dari pelaku aktivitas perubahan guna lahan.

Menurut Julius Gy Fabos bahwa dampak perkembangan dari pembangunan kota telah lama menjadi salah satu permasalahan penting yang tak dapat dihindarkan dalam setiap perencanaan guna lahan kota.

Dampak perubahan fungsi lahan di perkotaan terbagi menjadi dua bagian, yaitu dampak positif dan negatif.

### **1. Dampak Positif**

Perubahan suatu guna lahan menjadi guna lahan lain dapat menjadi suatu keuntungan jika guna lahan baru tersebut lebih produktif dari guna lahan awalnya. Dampak positif ini antara lain (Safariah dalam Wijayanti, 2003):

- Dampak ekonomi bagi pemerintah

Dampak ini antara lain meningkatnya penerimaan pajak bagi pemerintah dan dapat memacu pertumbuhan ekonomi kota tersebut.

- Dampak ekonomi bagi masyarakat

Indikator yang dapat digunakan untuk mengukur dampak ini adalah terbukanya peluang baru dalam penyerapan tenaga kerja. Dampak positif lainnya adalah dengan produktifnya penggunaan lahan tersebut dapat meningkatkan harga lahan di kawasan tersebut.

## 2. Dampak Negatif

Dampak negatif yang mungkin muncul cenderung dialami oleh aspek sosial dan lingkungan. Dampak-dampak tersebut antara lain (Safariah dalam Wijayanti, 2003) :

- Dampak Lingkungan
  - Dampak terhadap infrastruktur, dimana adanya suatu aktivitas baru akan mengakibatkan berubahnya kebutuhan akan fasilitas infrastruktur.
  - Dampak penurunan muka air tanah, karena makin meningkatnya kebutuhan air bersih.
  - Dampak buangan (limbah) yang dihasilkan aktivitas tersebut terutama jika tidak dikelola dengan baik.
  - Dampak ketinggian bangunan yang tidak seragam
  - Dampak kemacetan lalu lintas akibat banyaknya kendaraan yang lewat dan kendaraan yang terparkir dengan tidak teratur
- Dampak sosial
  - Dampak ketidaksesuaian dengan kegiatan sekitarnya, misalnya tingkat kebisingan dan kerawanan di daerah tersebut cenderung meningkat sehingga membuat kenyamanan penghuni menjadi terganggu.
- Dampak ekonomi
  - Meningkatnya pajak bumi dan bangunan di wilayah penelitian menyebabkan beberapa bangunan dengan fungsi permukiman turut membayar pajak dengan tarif komersial, karena mereka berada pada satu blok yang sama.

Dari banyak teori di atas maka dapat diambil faktor-faktor yang memberikan manfaat paling besar dalam menentukan penggunaan perumahan, yaitu adalah:

a. Aksesibilitas

Ketersediaan aksesibilitas akan memberikan manfaat yang sangat besar, karena akan sangat mempermudah dalam hal keterjangkauan dan mobilitas dalam kehidupan sehari-hari

b. Lingkungan

Faktor lingkungan yang nyaman, aman, tenang, dan sehat akan memberikan manfaat yang sangat berpengaruh terhadap seseorang yang akan menggunakan perumahan.

c. Harga Lahan

Letak lokasi yang berada tidak jauh dari pusat kota tentunya akan memberikan manfaat yang lebih terhadap harga lahan. Karena penggunaan suatu lahan di perkotaan dan faktor fisik serta pengembangannya yang telah dilakukan terhadapnya akan membentuk harga lahan suatu tanah.

d. Fasilitas Pendukung

Ketersediaannya fasilitas pendukung yang ada akan memberikan manfaat yang lebih, karena akan memudahkan untuk beraktivitas dalam kehidupan sehari-hari.

e. Sarana dan Prasarana

Ketersediaannya sarana dan prasarana yang ada juga akan memberikan manfaat yang lebih, karna akan memudahkan untuk beraktivitas dalam kehidupam sehari-hari pula.

## 2.2 Penelitian Terdahulu

Iwan Kustiwan dan Melani Anugrahani (2000) melakukan penelitian untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan jenis pemanfaatan lahan di wilayah Pengembangan Cibeunying Kota Bandung, dengan judul penelitian "Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan ke Perkantoran: Implikasinya Terhadap Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kota (Studi Kasus : Wilayah Pengembangan Cibeunying Kota Bandung)". Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder yang diperoleh dari pihak terkait. Teknik analisis menggunakan metode deskriptif. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa perubahan fungsi lahan di Cibeunying Kota Bandung dipengaruhi oleh faktor-faktor sebagai berikut :

- 1) Faktor Komunikasi
- 2) Aksesibilitas
- 3) Faktor Lokasi Prestisius
- 4) Lingkungan
- 5) Daya tarik tapak
- 6) Tenaga kerja

Kustanto Nur Adnan (2000) melakukan penelitian untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan di Daerah

Istismewa Yogyakarta, dengan judul penelitian "Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Ruang Kota di Yogyakarta : Studi Kasus Kawasan Selatan Kota Yogyakarta". Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder yang diperoleh dari pihak terkait. Teknik analisis menggunakan deskriptif kualitatif. Berdasarkan hasil penelitiannya diperoleh kesimpulan bahwa perubahan pemanfaatan lahan kota di Yogyakarta dipengaruhi oleh faktor-faktor sebagai berikut :

- 1) Perkembangan penduduk
- 2) Kesesuaian lahan
- 3) Aksesibilitas lahan terhadap fasilitas kota
- 4) Kebijakan pemerintah

Dwike Wijayanti (2003) melakukan penelitian untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan jenis pemanfaatan lahan dengan mengambil daerah penelitian di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, dengan judul penelitian "Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perubahan Fungsi Lahan di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman". Data yang digunakan adalah data primer yang diperoleh dengan kuesioner terstruktur. Sedangkan teknik sampling dengan metode *purposive sampling*. Alat analisis yang digunakan adalah: Analisis deskriptif dan regresi linier berganda. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa perubahan fungsi lahan di Kecamatan Depok dipengaruhi oleh faktor-faktor sebagai berikut :

- 1) Aksesibilitas /jarak ke jalan utama
- 2) Jarak ke pusat pendidikan

### 3) Jarak ke pusat perdagangan

I Ketut Jaya Putra (2003) melakukan penelitian untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan jenis penggunaan lahan di Kota Mataram dengan judul penelitian "Analisis faktor-faktor yang Mempengaruhi Perubahan Penggunaan Lahan di Kota Mataram". Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder yang diperoleh dari pihak terkait. Teknik analisis menggunakan *Descriptive Statistics* dan *Crosstabulation* yang digunakan untuk mengukur indikator-indikator dalam penelitian tersebut. Hasil penelitiannya menyimpulkan bahwa perubahan penggunaan lahan yang terjadi di Kota Mataram dipengaruhi oleh 3 (tiga) kelompok besar, yaitu :

- 1) Kelompok fasilitas umum dan fasilitas kota yang terdiri dari 9 (sembilan) variabel, yaitu pendidikan, pelanggan air bersih, fasilitas komunikasi, fasilitas akomodasi dan hiburan, perindustrian dan perdagangan, pelanggan listrik, fasilitas perhubungan, dan fasilitas ekonomi.
- 2) Kelompok kemampuan/kekuatan pelaku ekonomi kota yang terdiri dari 5 (lima) variabel, yaitu penduduk Kota Mataram, pendapatan perkapita Kabupaten Lombok Barat, variabel pendidikan penduduk yang disetarakan minimal SLTP, variabel kepadatan penduduk Kabupaten Lombok Barat, dan variabel penerimaan keuangan Kota Mataram
- 3) Kelompok usaha produktif di luar sektor pertanian terdiri dari 2 (dua) variabel, yaitu tenaga kerja produktif dan tenaga kerja yang bekerja di luar sektor pertanian

Dari ketiga kelompok tersebut, dia menyatakan bahwa kelompok fasilitas umum dan fasilitas kota memiliki dominasi yang lebih besar terhadap perubahan pemanfaatan lahan di Kota Mataram dibandingkan dengan dua kelompok lainnya.

Aulia Yusrani (2006) yang melakukan penelitian perubahan penggunaan lahan di Kota Cilegon dengan judul penelitian "Kajian Perubahan Tata Guna Lahan pada Pusat Kota Cilegon". Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder yang diperoleh dari pihak terkait. Teknik analisis menggunakan deskriptif. Adapun hasil penelitian bahwa perubahan penggunaan lahan yang terjadi di Kota Cilegon dipengaruhi oleh faktor-faktor sebagai berikut :

1) Faktor eksternal, yang terdiri dari :

- Industri
- Pariwisata
- Kebijakan pemerintah, yang meliputi kebijakan pembangunan dan tata guna lahan

2) Faktor internal, yang terdiri dari :

- Penduduk
- Transformasi sosial
- Ketersediaan lahan
- Ketersediaan sarana prasarana dan utilitas kota yang antara lain meliputi jaringan jalan, drainase, jaringan listrik dan sebagainya.

- Aksesibilitas
- Fasilitas kota
- Transportasi

### **2.3 Kerangka Pemikiran dan Hipotesis**

Berdasarkan teori Chapin dan Keiser (1979) dalam Dwiki Wijayanti (2003), untuk menjabarkan fenomena penggunaan lahan di perkotaan, terkait dengan tiga kunci sistem, yaitu sistem aktivitas, sistem pengembangan, dan sistem lingkungan. Ketiga sistem ini saling berhubungan, sistem aktivitas mewakili sisi permintaan pada lahan, yaitu berupa aktivitas perkotaan, dimana aktivitas ini dibedakan dalam kemampuan untuk membayar lahan dan kebutuhan akan ruang dan lokasi. Dari aktivitas perkotaan tersebut akan membentuk pemanfaatan lahan tertentu, yang kemudian akan menjadi arahan dalam penetapan penggunaan lahan kota.

Seiring berjalannya waktu, kota tumbuh dan berkembang yang ditandai dengan pertumbuhan ekonomi dan penambahan penduduk. Hal tersebut menyebabkan meningkatnya aktivitas kota yang berpeluang menimbulkan persaingan dalam penguasaan lahan, dimana kemampuan untuk membayar lahan dan kebutuhan akan lahan yang dimiliki tiap aktivitas akan menjadi terbatas dalam mencari lokasi aktivitas. Diantara dua aktivitas yang menjadi tema penelitian ini, yaitu permukiman dan non-pemukiman (komersial), bersaing memperebutkan suatu lahan dimana aktivitas permukiman menjadi aktivitas yang mempertahankan lokasinya, dan aktivitas komersial menjadi aktivitas yang

berusaha masuk pada kawasan tersebut. Aktivitas perkotaan tersebut berada pada suatu sistem aktivitas yang kemudian menjadi sisi permintaan lahan.

Probabilita kemungkinan pemanfaatan lahan yang ada dalam penelitian ini adalah diperutukkan untuk perumahan dan non-perumahan (komersial), dengan menjadikan pertimbangan guna memilih lahan dengan beberapa faktor yaitu Aksesibilitas, Lingkungan, Harga Lahan, Sarana Prasarana, Fasilitas Pendukung, dan Kebijakan Pemerintah.

Melalui kajian teori yang ada, diketahui bahwa laju perkembangan kota dapat dilihat dari laju perkembangan penduduknya. Hal ini menunjukkan bahwa ada beberapa faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan dan perkembangan kota yang memegang peranan penting dalam perkembangan kota. Sedangkan pertumbuhan penduduk merupakan akibat dari tersedianya fasilitas-fasilitas yang ada. Perkembangan ekonomi akan berpengaruh positif sehingga kota akan mampu menjadi tarikan pertumbuhan yang mampu mendorong pertumbuhan ekonomi secara luas serta mampu memberikan lapangan kerja bagi sebagian penduduk di kawasan sekitarnya.

Dengan demikian akan muncul dinamika perkembangan kota, yaitu berbagai faktor yang mempengaruhi perkembangan dan perubahan penggunaan lahan, jenis perubahan tersebut antara lain, perubahan fisik kota dimana terjadi perluasan fisik kota, indikasi adanya perubahan struktur kota dan terjadinya perubahan fungsi permukiman menjadi komersial.

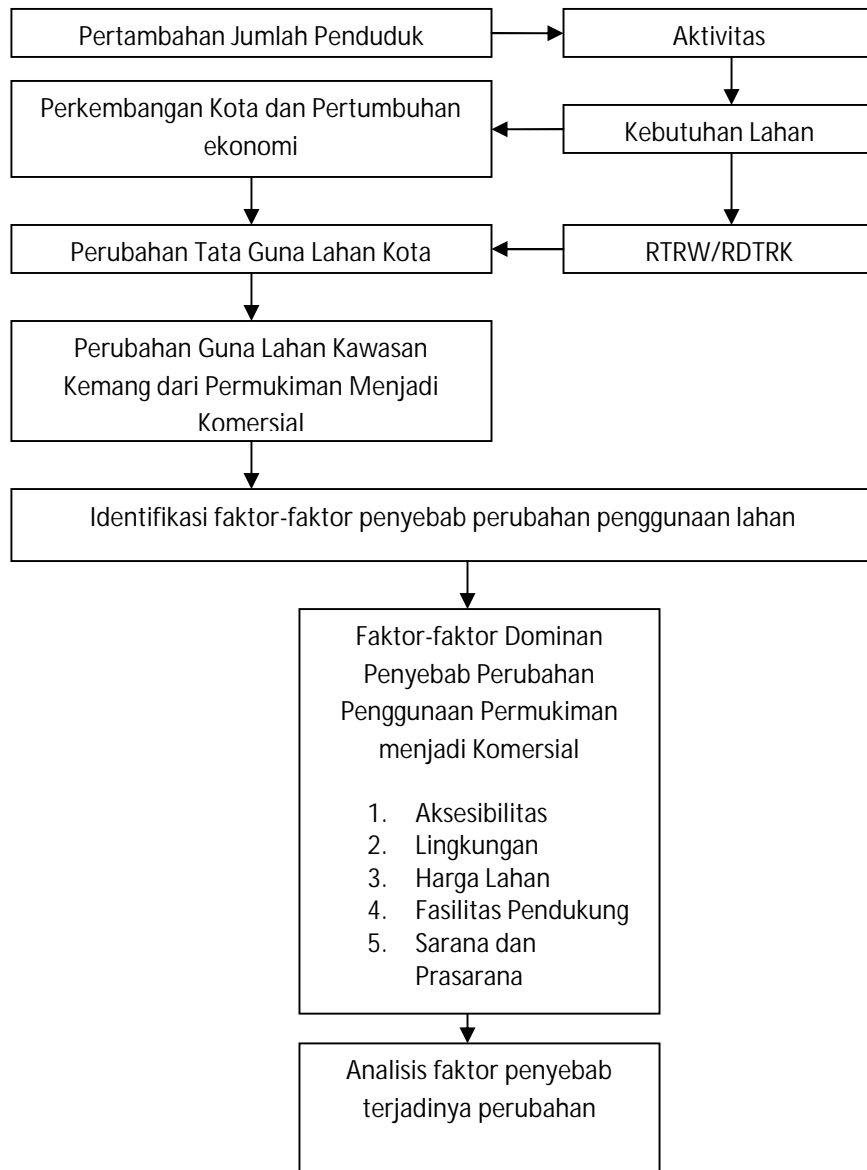
Tabel 2.1

## Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Perumahan

| No | Faktor-faktor<br>(Penelitian ini) | Faktor-faktor<br>(Teoritis)                                | Faktor-faktor<br>(Penelitian<br>Terdahulu)                            |
|----|-----------------------------------|--|---|
| 1  | Aksesibilitas                     | Teori Permintaan Lahan                                     | Iwan Kustiawan dan Melani Anugrahani (2000) dan, Aulia Yusrani (2006) |
| 2  | Lingkungan                        | Teori Dampak Perubahan Pemanfaatan Lahan                   | Iwan Kustiawan dan Melani Anugrahani. (2000)                          |
| 3  | Harga Lahan                       | Teori Nilai Lahan  | I Ketut Jaya Putra (2003)   |
| 4  | Fasilitas Pendukung               | Teori Faktor-faktor yang mempengaruhi Perubahan lahan Kota | Dwike Wijayanti. (2003)   |
| 5  | Sarana dan Prasarana              | Pola penggunaan Lahan di Perkotaan                         | Aulia Yusrani. (2006)   |

Gambar 2.4

## Kerangka Pemikiran



Ada beberapa hipotesis dalam penelitian ini sesuai dengan variabel yang di pakai.

1. Hipotesis pertama tentang aksesibilitas, yaitu masyarakat merasa jika semakin tinggi nilai aksesibilitas yang ada di daerah Tlogosari kulon, maka probabilitas perubahan fungsi lahan semakin besar dari perumahan menjadi komersial.
2. Hipotesis yang kedua yaitu masyarakat merasa semakin tinggi harga lahan yang ada di daerah Tlogosari kulon, maka probabilitas perubahan fungsi lahan semakin besar digunakan dari perumahan menjadi komersial.
3. Hipotesis yang ke tiga yaitu masyarakat merasa jika ada peningkatan kualitas lingkungan di daerah Tlogosari kulon, maka probabilitas perubahan fungsi lahan semakin besar digunakan dari perumahan menjadi komersial.
4. Hipotesis yang ke empat yaitu masyarakat merasa semakin banyak fasilitas pendukung yang ada di daerah Tlogosari kulon, maka probabilitas penggunaan lahan semakin besar digunakan sebagai lahan perumahan.
5. Hipotesis yang ke lima yaitu masyarakat merasa jika semakin tinggi nilai sarana dan prasarana seperti tersedianya air, listrik, dekat dengan jalan protokol yang ada di daerah Tlogosari kulon, maka probabilitas penggunaan fungsilahannya beralih semakin besar dari perumahan menjadi komersial.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Variabel Penelitian dan Definisi Operasional**

Variabel adalah sesuatu yang mempunyai nilai, sedangkan definisi operasional adalah operasionalisasi konsep agar dapat diteliti atau diukur melalui gejala-gejala yang ada.

##### **3.1.1 Variabel Penelitian**

Variabel dependen yang digunakan dalam penelitian ini adalah pemanfaatan perumahan, sedangkan variabel independen yang digunakan adalah aksesibilitas, lingkungan, harga lahan, sarana dan prasarana, dan fasilitas pendukung.

##### **3.1.2 Definisi Operasional**

###### 1. Variabel Terikat (*Dependen Variable*)

Pemilihan pemanfaatan perumahan didefinisikan sebagai manfaat pemilik rumah guna menetapkan fungsi rumahnya yang ia punya. Dalam penelitian ini dibatasi pada pemilik rumah di wilayah Kelurahan Tlogosari Kulon, Kecamatan Pedurungan, Semarang, Jawa Tengah.

Manfaat perumahan diukur dengan model *Logit Binary* dengan 2 kategori:

1= perumahan, dan 0= non perumahan (komersial).

## 2. Variabel Bebas (*Independent Variable*)

Variabel penelitian yang digunakan dalam penelitian ini berupa faktor-faktor dan indikator-indikator yang mempengaruhi perubahan penggunaan pemanfaatan perumahan menjadi komersial di kawasan Kelurahan Tlogosari Kulon Kecamatan Pedurungan.

Berdasarkan teori, penelitian terdahulu dan survey primer maka diambil faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan sebagaimana tabel di bawah ini :

**Table 3.1**  
**Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perubahan Penggunaan Lahan**

| No. | Faktor-faktor<br>(Penelitian ini) |
|-----|-----------------------------------|
| 1.  | Aksesibilitas                     |
| 2.  | Lingkungan                        |
| 3.  | Harga Lahan                       |
| 4.  | Sarana dan Prasarana              |
| 5.  | Fasilitas pendukung               |

Sumber : Hasil analisis dan teoritis

## 1. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perubahan Penggunaan Lahan

### 1) Aksesibilitas

Aksesibilitas adalah ukuran derajat potensi suatu lokasi dengan lokasi lain. Indikator yang digunakan untuk mengetahui nilai variabel aksesibilitas ini yaitu jarak tempuh suatu lokasi dengan pusat kota, serta keterjangkauan lokasi dengan menggunakan jenis sarana tertentu. Pengukuran data dilakukan dengan menggunakan pembobotan dengan skor 1 (tidak menjadi pertimbangan) sampai 10 (sangat penting menjadi pertimbangan).

## **2) Harga Lahan**

Faktor harga lahan ini di ukur dengan pengaruh/pertimbangan harga lahan di kawasan Tlogosari Kulon. Pengukuran data dilakukan dengan menggunakan pembobotan dengan skor 1 (tidak menjadi pertimbangan) sampai 10 (sangat penting menjadi pertimbangan).

## **3) Lingkungan**

Lingkungan dalam penelitian ini adalah faktor lingkungan di ukur dengan pengaruh/pertimbangan kondisi lingkungan di wilayah Tlogosari Kulon. Pengukuran data dilakukan dengan menggunakan pembobotan dengan skor 1 (tidak menjadi pertimbangan) sampai 10 (sangat penting menjadi pertimbangan).

## **4) Fasilitas Pendukung**

Fasilitas pendukung dalam penelitian ini adalah ketersediaan fasilitas pendidikan, fasilitas perdagangan dan fasilitas perkantoran dalam kawasan komersial. Pengukuran data dilakukan dengan menggunakan pembobotan dengan skor 1 (tidak menjadi pertimbangan) sampai 10 (sangat penting menjadi pertimbangan).

## **5) Sarana dan Prasarana**

Sarana dan prasarana dalam penelitian ini berkaitan dengan ketersediaan fasilitas instalasi air, listrik, komunikasi, drainase, dekat dengan jalan protokol. Pengukuran data dilakukan dengan menggunakan pembobotan dengan skor 1 (tidak menjadi pertimbangan) sampai 10 (sangat penting menjadi pertimbangan).

## 3.2 Populasi dan Sampel

### 3.2.1 Populasi

Populasi adalah kumpulan dari seluruh elemen-elemen sejenis yang menjadi objek penelitian, tetapi dapat dibedakan satu sama lain (Supranto, 2003). Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pemilik lahan di Kelurahan Tlogosari Kulon, Kecamatan Pedurungn. Karna di Kelurahan Tlogosari Kulon adalah wilayah yang paling cepat perubahan fungsi lahannya.

Pengertian pemilik lahan yang merupakan populasi dalam penelitian ini adalah semua pemilik lahan yang berada diwilayah penelitian baik perumahan atau non perumahan (komersil). Jumlah kepala keluarga di Kelurahan Tlogosari Kulon adalah 9709.

### 3.2.2 Sampel

Sampel yaitu sebagian dari populasi yang diteliti. Sedangkan sampling yaitu suatu cara pengumpulan data yang sifatnya tidak menyeluruh, artinya tidak mencakup seluruh objek akan tetapi hanya sebagian dari populasi saja, yaitu hanya mencakup sampel yang diambil dari populasi tersebut (Supranto, 2003). Dalam penelitian ini jumlah sampel yang akan diteliti dihitung menggunakan rumus Slovin:

$$n = \frac{N}{1 + N\epsilon^2} \dots\dots\dots (3.1)$$

Dimana:

n = ukuran sampel

N = ukuran populasi

$e$  = nilai kritis (batas ketelitian) yang diinginkan. Penelitian ini menggunakan 5% sebagai nilai kritis.

Menurut data kependudukan yang diperoleh dari Kelurahan Tlogosari Kulon Tahun 2010, jumlah kepala keluarga sebesar 9709. Kemudian jumlah tersebut dikalkulasikan ke dalam rumus Slovin dengan estimasi eror sebesar 5%. Sehingga dapat diketahui sebagai berikut :

$$n = \frac{9709}{1 + 9709(5\%)^2}$$

$$n = 99,9 \approx 100$$

Dari perhitungan di atas dapat diketahui bahwa jumlah keseluruhan sampel yang dapat diambil adalah 100 pemilik lahan. Teknik pengambilan sampelnya adalah purposive sampling yaitu pengambilan sample berdasarkan ciri-ciri tertentu, yaitu responden yang memiliki lahan dan menggunakan lahan tersebut.

### 3.3 Jenis dan Sumber Data

Data merupakan gambaran tentang suatu keadaan atau persoalan yang dikaitkan dengan tempat dan waktu yang merupakan bahan untuk analisis dalam suatu keputusan. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data primer dan sekunder.

Data primer adalah data yang langsung dikumpulkan dari objek penelitian. Jenis data ini diperoleh langsung melalui penyebaran kuesioner kepada masing-masing pemilik lahan di Kelurahan Tlogosari kulon, Kecamatan Pedurungan, Semarang.

Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari survey instansional melalui sumber yang relevan dengan topik yang diteliti, yaitu dari instansi terkait

diantaranya BPS, Dinas Tata Ruang, Bappeda, kantor kelurahan serta instansi lain. Beberapa data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah :

- Data jumlah kepala keluarga di kawasan Tlogosari Kulon
- Peta Peruntukkan Lahan
- Data Fisik Wilayah Tlogosari Kulon
- Data Demografi Tlogosari Kulon

Data penelitian diperoleh secara tidak langsung (pihak lain) melalui media perantara dalam bentuk data yang sudah jadi atau berupa publikasi. Sedangkan sifat data yang diperlukan adalah data kualitatif maupun kuantitatif, dalam hal ini adalah data jenis penggunaan lahan tahun 2010.

### **3.4 Metode Analisis**

#### **3.4.1 Uji Validitas**

Uji validitas digunakan untuk mengukur sah atau valid tidaknya suatu kuesioner. Suatu kuesioner dikatakan valid jika pertanyaan pada kuesioner mampu untuk mengungkapkan sesuatu yang akan di ukur oleh kuesioner tersebut (Ghozali, 2001)

Suatu kuesioner dikatakan valid jika memiliki muatan faktor lebih besar dari 0,32 (muatan faktor  $> 0,32$ ) dan memiliki *pearson correlation* kurang dari 0,05 (*pearson correlation*  $< 0,05$ ). Berikut kriteria kevalidan suatu kuesioner berdasarkan nilai KMO (*Kaiser Meyer Olkin*):

- a. KMO mendekati 1,00 = sangat baik
- b. KMO mendekati 0,80 = baik
- c. KMO mendekati 0,70 = cukup baik

- d. KMO mendekati 0,60 = sedang
- e. KMO mendekati 0,50 = buruk

### 3.4.2 Logistic Regression model

Metode analisis data yang digunakan untuk menentukan dan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan pemanfaatan perumahan di Kelurahan Tlogosari Kulon adalah *Logistic Regression Model*. Model regresi logistik ini dianggap sebagai alat yang tepat untuk menganalisis data dalam penelitian ini karena variabel dependen dalam penelitian ini yaitu pemilihan pemanfaatan perumahan bersifat dikotomi atau multinomial yaitu lebih dari satu atribut. Dalam penelitian ini digunakan model logistik dengan dua pilihan atau sering disebut *Binnary Logistic Regression* dengan dua kategori atau binomial pada variabel dependennya (1= jika perumahan, 0= jika non-perumahan).

Kelebihan model regresi logistik adalah lebih fleksibel dibanding teknik lainnya, kebihannya antara lain (Gujarati, 2003) :

- Regresi logistik tidak memiliki asumsi normalitas atas variabel bebas yang digunakan dalam model. Artinya variabel pejelasan tidak harus memiliki distribusi normal linier maupun memiliki varian yang sama setiap grup.
- Variabel bebas dalam regresi logistik bisa campuran dari variable kontinyu, diskrit dan dikotomis.
- Regresi logistik digunakan apabila distribusi respon atas variabel terikat diharapkan non linier dengan satu atau lebih variabel bebas.

Perumusan model secara lengkap dapat dinotasikan dalam persamaan matematis sebagai berikut:

$$\text{CHOICE} = f(X_1, X_2, X_3, X_4, X_5) \dots \dots \dots (3.2)$$

Dimana:

CHOICE = Pemanfaatan perumahan

$X_1$  = AKSESIBILITAS

$X_2$  = LINGKUNGAN

$X_3$  = HARGA LAHAN

$X_4$  = FASILITAS PENDUKUNG

$X_5$  = SARANA DAN PRASARANA

Dari persamaan matematis di atas model ekonometrinya dapat ditulis sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{CHOICE} = & \beta_0 + \beta_1 \text{AKSESIBILITAS} + \beta_2 \text{LINGKUNGAN} + \beta_3 \text{HARGA LAHAN} + \\ & \beta_4 \text{FASILITAS PENDUKUNG} + \beta_5 \text{SARANA DAN PRASARAN} \\ & + \mu \dots \dots \dots (3.3) \end{aligned}$$

Dimana:

CHOICE = pemanfaatan perumahan

$\beta_0$  = intersep

$\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_6$  = parameter

$\mu_i$  = error terms (kesalahan pengganggu)

Persamaan (3.3) diestimasi dengan model *Logit Binary*. Pada model *Logit Binary*, variabel dependen (CHOICE) dikelompokkan menjadi dua kategori yaitu:

1= jika perumahan

0= jika non-perumahan

Akan dilakukan beberapa pengujian pada model *Logit Binary*, yaitu:

1. Pengujian kesesuaian model (*goodness-of-fit*)

Nilai koefisien determinasi ( $R^2$ ) tidak dapat digunakan (*invalid*) untuk mendeteksi kesesuaian model (*goodness-of-fit*) karena alat analisis yang digunakan adalah model *Logistic Regression*. Untuk menilai kelayakan model digunakan:

a. *Chi square* ( $\chi^2$ ) *Hosmer and Lemshow*

Hipotesis untuk menilai model fit adalah:

$H_0$  : Tidak ada perbedaan antara model dengan data yang diamati

$H_1$  : Ada perbedaan antara model dengan data yang diamati

Apabila nilai *Hosmer and Lemshow* signifikan atau lebih kecil dari 0,05 hipotesis 0 ditolak dan model dikatakan tidak fit. Sebaliknya jika tidak signifikan maka hipotesis 0 tidak dapat ditolak yang berarti data sama dengan model atau model dikatakan fit (Gujarati, 2003).

b. Statistik *-2 log likelihood*.

Statistik *-2 Log likelihood* dapat digunakan untuk menentukan apakah jika variabel bebas ditambahkan ke dalam model, apakah secara signifikan memperbaiki model fit. Selisih  $-2\text{LogL}$  untuk model dengan konstanta saja dan  $-2\text{Logl}$  untuk model dengan konstanta dan variabel bebas didistribusikan sebagai  $\chi^2$  dengan df (selisih df kedua model) (Gujarati, 2003).

## 2. Uji signifikansi dari parameter

Untuk menentukan justifikasi signifikansi statistik bagi masing-masing variabel yang diuji adalah dengan mendasarkan pada nilai *wald-ratio* ( $X^2$ -*Wald*). Interpretasi dari *wald-ratio* mirip dengan uji t statistik yang digunakan untuk mengukur tingkat signifikansi dalam regresi linier. Jika tingkat signifikansi kurang dari  $= 0,05$  maka variabel independen yang diamati berpengaruh secara signifikan terhadap variabel dependen. Sebaliknya, jika signifikansi lebih dari  $= 0,05$  maka parameter tersebut sama dengan 0. Berarti, variabel independen berpengaruh tidak signifikan secara statistik terhadap variabel dependen.

Parameter dengan tingkat signifikansi yang negatif, menurunkan probabilitas terpilihnya pilihan terhadap kategori referensi. Sedangkan Parameter dengan tingkat signifikansi yang positif menaikkan probabilitas terpilihnya pilihan terhadap kategori referensi (Gujarati, 2003).