

**KAJIAN PERUBAHAN HARGA LAHAN DI KORIDOR JALAN
KASIPAH BERDASARKAN PERSEPSI MASYARAKAT
BERKAITAN DENGAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN
GRAHA CANDI GOLF SEMARANG**

TUGAS AKHIR

Oleh:
FERI SETIYOKO
L2D 002 407



**JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2007

ABSTRAK

Peningkatan jumlah penduduk perkotaan telah menyebabkan aktivitas penduduk yang terus meningkat. Peningkatan aktivitas tersebut memerlukan suatu ruang untuk bermukim yang bukan hanya sebagai tempat berteduh, melainkan juga sebagai tempat berusaha dalam meningkatkan penghasilan dan sebagai wahana dalam bersosialisasi. Pemenuhan kebutuhan akan perumahan dan permukiman penduduk kota banyak dilakukan oleh pengembang baik pemerintah maupun swasta. Pemenuhan kebutuhan ini dimaksudkan untuk mengatasi permasalahan perkotaan terutama bidang perumahan, sehingga akan berdampak positif bagi perkembangan dan pertumbuhan kota, seperti penciptaan lapangan kerja, sebagai unsur pengarah pertumbuhan wilayah sehingga akan terciptanya peningkatan kesejahteraan masyarakat. Pembangunan Perumahan Graha Candi Golf Semarang oleh pengembang swasta diharapkan dapat memenuhi kebutuhan penduduk Kota Semarang akan kebutuhan perumahan. Pembangunan perumahan ini merupakan konsep pembangunan perumahan mewah berskala besar dengan sarana dan prasarana perumahan yang lengkap. Pembangunan perumahan tersebut akan berdampak pada berbagai hal dalam kehidupan masyarakat, terutama masyarakat yang berada di sekitar lokasi proyek perumahan. Dengan skala pembangunan perumahan beserta sarana dan prasarana penunjang perumahan yang besar, serta seiring dengan mulai beroperasinya Perumahan Graha Candi Golf Semarang, terjadi perubahan harga lahan yang terdapat pada koridor Jalan Kasipah sebagai akses menuju lokasi perumahan.

Dengan adanya latar belakang tersebut, penelitian ini dimaksudkan untuk mengkaji perubahan harga lahan di koridor Jalan Kasipah berdasarkan persepsi masyarakat berkaitan dengan pembangunan Perumahan Graha Candi Golf Semarang. Adapun pendekatan studi yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan deskriptif dengan menggunakan metode analisis meliputi analisis perubahan harga lahan koridor Jalan Kasipah, analisis perubahan harga lahan berdasarkan persepsi masyarakat berkaitan dengan pembangunan perumahan serta analisis skoring faktor yang berpengaruh dengan perubahan harga lahan.

Setelah adanya kegiatan pembangunan perumahan tersebut, terjadi perubahan harga lahan pada koridor Jalan Kasipah yang cukup signifikan. Hal ini dapat dilihat dari adanya peningkatan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) serta rata-rata harga lahan pasar pada daerah tersebut. Peningkatan NJOP pada daerah ini diakibatkan oleh adanya perkembangan kondisi lingkungan serta peningkatan kelas jalan setelah adanya pembangunan perumahan tersebut. Perubahan harga lahan pasar dapat dilihat dari kondisi sebelum adanya kegiatan pembangunan perumahan ini, yaitu sebesar 42,5% untuk harga <Rp.500.000,00/m² serta 57,5% untuk harga antara Rp.500.000,00 s/d Rp.750.000,00. Setelah adanya pembangunan perumahan ini, kondisi lahan di sekitar koridor Jalan Kasipah telah mencapai harga pada kisaran >Rp.1.000.000,00/m². Perubahan harga lahan pasar ini selain terbentuk oleh adanya permintaan dan penawaran yang berlaku dalam mekanisme pasar, faktor internal dan eksternal lahan juga berpengaruh dalam membentuk harga lahan di koridor Jalan Kasipah. Faktor internal lahan berupa keuntungan lokasi koridor Jalan Kasipah selain sebagai akses menuju lokasi perumahan, juga merupakan daerah yang terletak berdekatan dengan kawasan komersial di sepanjang koridor Jalan Dr. Wahidin. Adapun faktor eksternal lahan berupa peningkatan terhadap kualitas lingkungan setelah adanya pembangunan perumahan berupa kondisi jalan yang lebar, peningkatan terhadap kondisi drainase serta peningkatan penerangan jalan di koridor Jalan Kasipah. Kegiatan pembangunan perumahan ini berpengaruh terhadap perubahan harga lahan di koridor Jalan Kasipah. Masyarakat yang berada di sekitar koridor jalan tersebut menyatakan sebanyak 87,5% kegiatan pembangunan perumahan ini berpengaruh terhadap perubahan harga lahan, sedangkan sisanya sebesar 12,5% menyatakan bahwa kegiatan pembangunan perumahan tersebut kurang berpengaruh terhadap perubahan harga lahan yang terjadi di koridor Jalan Kasipah. Adapun faktor dominan yang berpengaruh dengan perubahan harga lahan di koridor Jalan Kasipah antara lain faktor: kondisi jalan yang lebar, kelancaran lalu-lintas, terdapatnya fasilitas perdagangan serta kondisi drainase yang baik/ lancar.

Berdasarkan hasil analisis tersebut, dapat diketahui bahwa telah terjadi perubahan harga lahan pada koridor Jalan Kasipah berkaitan dengan adanya kegiatan pembangunan Perumahan Graha Candi Golf Semarang. Keterkaitan perubahan harga lahan dengan pembangunan perumahan ini dapat dilihat dari pengaruh pembangunan perumahan terhadap perubahan harga lahan pada koridor Jalan Kasipah serta persepsi masyarakat yang berada pada daerah di sepanjang koridor jalan tersebut.

Kata Kunci : *Perubahan Harga Lahan, Persepsi Masyarakat, Pembangunan Perumahan*

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Peningkatan pertumbuhan penduduk di wilayah perkotaan, baik secara migrasi alami dan urbanisasi mengakibatkan aktivitas penduduk perkotaan meningkat. Seiring dengan laju pertumbuhan penduduk di suatu kawasan, meningkat pula kebutuhan akan permukiman dengan sarana dan prasarana pelengkapannya (perkantoran, perdagangan, sekolah, dan sebagainya). Peningkatan kebutuhan akan permukiman tersebut bukan hanya sebagai tempat berteduh, melainkan juga sebagai tempat berusaha dalam meningkatkan penghasilan serta sebagai wahana dalam bersosialisasi. Perkembangan aktivitas manusia tersebut memerlukan wadah atau ruang untuk dapat melakukan kegiatannya. Permintaan akan ruang tersebut mempunyai makna adanya suatu pengembangan aktivitas tertentu, yang salah satunya dimanifestasikan ke dalam bentuk penggunaan lahan.

Manusia baik secara personal maupun kelompok melakukan berbagai aktivitas di atas lahan. Keterbatasan lahan yang ada baik di perkotaan maupun pedesaan, yang diikuti oleh peningkatan pembangunan dan perkembangan jumlah penduduk yang pesat, telah menyebabkan terjadinya ketimpangan antara jumlah permintaan dengan penawaran akan lahan tersebut. (Marlina, 2005: 14). Ketimpangan yang ada tersebut memacu meningkatnya harga lahan yang akan digunakan untuk mengembangkan perumahan dan permukiman beserta sarana dan prasarana pelengkapannya pada kawasan perkotaan. Dengan adanya keterbatasan lahan perkotaan serta harga lahan yang relatif mahal akan mengakibatkan perkembangan aktivitas perkotaan tersebut berkembang pada bagian wilayah kota yang masih kosong serta tidak menutup kemungkinan di daerah pinggiran kota. Hal tersebut dapat terjadi karena ketersediaan lahan yang masih memadai serta harga lahan yang lebih murah daripada harga lahan yang terdapat di pusat perkotaan.

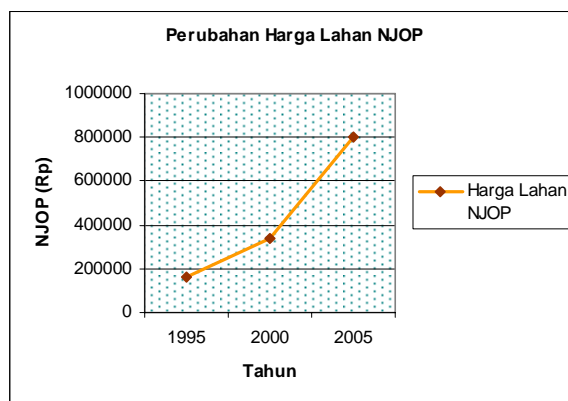
Pemenuhan kebutuhan akan perumahan dan permukiman penduduk kota, banyak dilakukan oleh pengembang baik pemerintah maupun swasta. Pemenuhan kebutuhan ini dimaksudkan untuk mengatasi permasalahan perkotaan terutama bidang perumahan, sehingga akan berdampak positif bagi perkembangan dan pertumbuhan kota seperti penciptaan lapangan kerja, sebagai unsur pengarah pertumbuhan wilayah sehingga akan terciptanya peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Melihat kecenderungan perkembangan perumahan yang ada di Kota Semarang, kegiatan pembangunan Perumahan Graha Candi Golf Semarang oleh pengembang swasta diharapkan dapat

memenuhi kebutuhan penduduk Kota Semarang akan kebutuhan perumahan. Pembangunan perumahan tersebut merupakan pembangunan perumahan mewah skala besar dengan kelengkapan sarana dan prasarana penunjang bidang perumahan serta merupakan motivator dan dinamisator bagi pertumbuhan wilayah di sekitarnya dengan memberikan sistem pelayanan infrastruktur beserta pelayanan sosial, sehingga akan menarik penduduk untuk bertempat tinggal di kawasan tersebut yang mengakibatkan permintaan lahan sebagai permukiman akan mengalami peningkatan dan secara otomatis akan berpengaruh terhadap harga lahan yang berada di sekitar lokasi perumahan.

Daerah di sekitar lokasi Perumahan Graha Candi Golf Semarang, dalam hal ini adalah daerah di sepanjang koridor Jalan Kasipah merupakan lokasi yang mempunyai nilai lahan yang tinggi setelah adanya pembangunan perumahan tersebut. Hal ini dikarenakan keberadaan koridor jalan tersebut selain sebagai akses menuju lokasi perumahan ini, juga merupakan daerah yang letaknya berdekatan dengan kawasan komersial di sepanjang koridor Jalan Dr. Wahidin Kota Semarang.

Seiring dengan mulai beroperasinya perumahan tersebut, daerah di sekitar koridor Jalan Kasipah, mengalami perkembangan harga lahan yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan daerah di sekitarnya. Hal tersebut didasarkan pada perkembangan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang terdapat di daerah tersebut sesudah adanya pembangunan perumahan ini.



Sumber: KPPBB Kota Semarang, 2006

Gambar 1.1
Kondisi Harga Lahan NJOP Koridor Jalan Kasipah

1.2. Perumusan Masalah

Perumusan permasalahan dalam hal ini dimaksudkan untuk mengungkapkan pokok-pokok pikiran secara jelas dan sistematis mengenai hakekat permasalahan yang akan diteliti (Sedarmayanti, 2002: 36). Dalam studi ini perumusan masalah diangkat berdasarkan karakteristik masalah serta masalah faktual yang terdapat di wilayah studi.

Bertambahnya jumlah penduduk perkotaan mengakibatkan semakin meningkatnya aktivitas penduduk perkotaan, baik jenis maupun jumlahnya. Meningkatnya aktivitas penduduk perkotaan tersebut memerlukan suatu wadah atau ruang sebagai tempat untuk melakukan kegiatan. Manusia memerlukan perumahan sebagai kebutuhan dasar (*basic need*) selain sandang dan pangan. Oleh karena itu sebagai konsekuensinya perlu diciptakannya perumahan dan permukiman untuk menampung kebutuhan dasar manusia tersebut (Reksohadiprojo, 1994).

Perkembangan perumahan dan permukiman penduduk di Kecamatan Candisari dan Tembalang Kota Semarang baik yang dilakukan oleh pengembang pemerintah maupun swasta merupakan fenomena dari peningkatan kebutuhan perumahan bagi penduduk Kota Semarang. Pemenuhan kebutuhan tersebut diwujudkan dalam penggunaan lahan yang ada, mengingat kondisi wilayah di dua kecamatan tersebut dengan ketersediaan lahan dan harga lahan yang relatif lebih murah dibandingkan dengan pusat kota serta mempunyai tingkat kenyamanan yang tinggi sebagai tempat bermukim. Oleh karena itu daerah tersebut merupakan wilayah yang paling diinginkan sebagai salah satu perkembangan aktivitas bermukim di Kota Semarang, selain itu juga didukung oleh adanya kebijakan pengembangan wilayah Kota Semarang terhadap kedua wilayah tersebut sebagai pengembangan kawasan perumahan dan permukiman Kota Semarang. Salah satu perumahan yang dikembangkan oleh pengembang swasta di wilayah tersebut adalah Perumahan Graha Candi Golf Semarang.

Pembangunan perumahan tersebut merupakan konsep pembangunan perumahan mewah yang diperuntukkan bagi golongan ekonomi menengah keatas dengan luas lahan yang akan dikembangkan sebagai kawasan permukiman ± 200 Ha. Perumahan ini merupakan perumahan yang dibangun setelah adanya perumahan lain yang terdapat di dua kecamatan tersebut. Perumahan lain yang terdapat di sekitar kegiatan pembangunan perumahan ini antara lain Perumnas Jangli Simponi, Perumnas Korpri, dan Perumahan Candi Asri.

Kegiatan pembangunan perumahan tersebut ditujukan sebagai pengaruh pertumbuhan wilayah baik kawasan perumahan maupun wilayah sekitarnya dengan memberikan sistem pelayanan infrastruktur dan fasilitas beserta pelayanan sosial, sehingga secara tidak langsung akan meningkatkan harga lahan. Kegiatan pembangunan perumahan ini selain memberikan keuntungan terhadap wilayah sekitarnya, juga menimbulkan adanya kesenjangan sosial. Hal tersebut dapat dilihat dari kondisi sarana dan prasarana lingkungan perumahan yang tidak terintegrasi dengan