

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
JENIS PENGGUNAAN LAHAN PESISIR SEMARANG**

TUGAS AKHIR

Oleh:

**ARI KRISTIANTI
L2D 098 410**



**JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2003**

ABSTRAKSI

Mekanisme penggunaan lahan pesisir Semarang dipengaruhi oleh adanya demand dan supply. Pengembangan wilayah pesisir dari sisi supply dipengaruhi oleh kondisi alamiah maupun oleh Kebijakan Pemerintah dan potensi-potensi pesisir. Selain itu, potensi-potensi pesisir mampu menarik minat stakeholders. Sedangkan dari sisi demand dipengaruhi oleh minat stakeholders. Penggunaan lahan di wilayah pesisir Semarang cenderung mengakibatkan penurunan fisik kawasan (semakin bertambahnya built up area) dan eksploitasi sumber daya yang tidak memperhatikan lingkungan. Namun, di sisi lain penggunaan lahan pesisir memberikan kesempatan ekonomi yang besar bagi stakeholders. Fenomena ini dapat ditarik suatu pendapat bahwa penggunaan lahan wilayah pesisir mulai ditujukan ke arah profit oriented. Penggunaan lahan pesisir untuk aktivitas ekonomi maupun sosial dipengaruhi oleh berbagai faktor.

Melihat kecenderungan penggunaan lahan pesisir maka dapat diketahui faktor-faktor yang mempengaruhi intensitas penggunaan lahan pesisir dari sisi demand dan supply. Berdasarkan sintesis pendapat pakar maka terdapat 3 faktor demand yaitu kebutuhan, kemampuan dan ekspektasi serta 5 faktor supply yaitu karakteristik fisik, ketersediaan sarana dan prasarana, faktor ekonomi, faktor lokasional dan Kebijakan Pemerintah. Faktor-faktor tersebut disesuaikan dengan karakteristik lahan pesisir Semarang sebagai wilayah studi.

Metode yang digunakan dalam studi ini adalah **multiple regresi**. Hasil dari multiple regresi menghasilkan faktor-faktor terpilih yang mempengaruhi masing-masing penggunaan lahan pesisir Semarang. Berdasar faktor terpilih, kemudian dilakukan analisis sistem aktifitas dan penggunaan lahan pesisir Semarang secara **kualitatif deskriptif** untuk menggambarkan kondisi aktifitas dan penggunaan lahan pesisir Semarang.

Output dari analisis multiple regresi dibedakan menjadi dua sisi yaitu demand dan supply untuk masing-masing penggunaan lahan. Penggunaan lahan perumahan dari sisi demand dipengaruhi oleh kebutuhan sarana perdagangan, kualitas jalan, kebutuhan prasarana persampahan dan sisi supply dipengaruhi oleh luas banjir dan rob, harga lahan dan sarana perdagangan. Penggunaan lahan perikanan dari sisi demand dipengaruhi oleh tingkat konsumsi masyarakat, kebutuhan sarana pasar ikan, kebutuhan prasarana air payau dan sisi supply dipengaruhi oleh luas banjir dan rob serta ketersediaan sarana pasar ikan. Penggunaan lahan industri dari sisi demand dipengaruhi oleh kualitas prasarana IPAL, akses dan sisi supply dipengaruhi oleh jumlah angkutan dan ketersediaan prasarana telepon. Penggunaan lahan pariwisata dari sisi demand dipengaruhi oleh daya tarik wisata, atraksi wisata dan kebutuhan sarana makan dan minum dan sisi supply dipengaruhi oleh ketersediaan prasarana telepon. Penggunaan lahan pelabuhan dari sisi demand dipengaruhi oleh ketersediaan prasarana jalan dan sisi supply dipengaruhi oleh sarana bongkar muat. Implikasi Kebijakan Pemerintah merupakan faktor yang mempengaruhi penggunaan lahan pesisir secara menyeluruh. Secara garis besar, faktor-faktor yang mempengaruhi penggunaan lahan pesisir Semarang adalah faktor sarana prasarana, faktor ekonomi (harga lahan), faktor kondisi fisik lahan, faktor akses, faktor lokasi dan faktor Kebijakan Pemerintah. Dengan melihat output yang ada maka dapat dilakukan arahan pengembangan penggunaan pesisir Semarang berdasarkan faktor demand dan supply lahan sehingga pembangunan di wilayah pesisir dapat terus berlanjut.

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan kota Semarang sebagai wilayah pesisir diawali dengan adanya aktivitas penduduk untuk bermukim dan aktivitas-aktivitas lain yang berhubungan dengan kelautan. Pada tahun 1500, kota Semarang membentuk embrio perkembangan wilayah pesisir yang dipengaruhi oleh aktivitas di kota Demak. Munculnya sebuah koloni dari komunitas muslim Tionghoa dan pribumi di muara Kaligarang terjadi karena kawasan tersebut sebagai pusat penyiaran agama Islam dan kawasan perniagaan kota Demak. Kemudian dari kondisi tersebut, berkembang lagi menjadi kota pelabuhan yang aktivitasnya lebih kompleks, seperti adanya kegiatan perdagangan. Pada tahap ini, perkembangan kawasan pesisir memiliki peranan yang cukup penting sebagai *central business district* dari kota-kota yang ada di wilayah pesisir (Torre, 1989).

Seiring dengan perkembangan jaman, sedikit demi sedikit wilayah pesisir Semarang mengalami kemunduran dan pergeseran fungsi, bahkan terdapat beberapa kawasan yang mengalami suasana mati dan penurunan intensitas penggunaan lahan. Perkembangan kota Semarang mulai beralih ke pusat kota yang mendukung aktivitas ekonomi kota sehingga mendorong tumbuhnya berbagai aktivitas yang mendominasi kehidupan masyarakat Semarang. Kepadatan penduduk di pusat kota meningkat pesat dibandingkan dengan wilayah pesisir. Hal tersebut disebabkan lahan pusat kota memiliki lokasi strategis bagi kota Semarang. Peningkatan pelayanan kota yang tidak diimbangi dengan kemampuan pusat kota dalam mengakomodasi aktivitas didalamnya akan menimbulkan masalah ketersediaan ruang dan infrastruktur (*fenomena over capacity*). Hal tersebut mengakibatkan pergeseran aktivitas di pusat kota menuju lokasi pinggiran kota. Wilayah pesisir merupakan lokasi pinggiran kota yang terkena imbas dari peningkatan aktivitas pusat kota. Beberapa kawasan yang mati dan lahan-lahan yang kurang memberikan hasil mulai dimanfaatkan secara optimal.

Timbulnya aktifitas-aktifitas di wilayah pesisir dapat terjadi karena adanya mekanisme pasar yaitu *demand* dan *supply*. Dari sisi

supply penggunaan lahan pesisir terjadi secara alamiah atau dapat dipengaruhi oleh kebijakan Pemerintah daerah dalam penentuan lokasi. Selain itu, penggunaan lahan di wilayah pesisir disebabkan adanya potensi-potensi pesisir yang khas dan tidak dimiliki daerah lain dan peran *stakeholders* dalam memanfaatkan potensi-potensi tersebut. Wilayah pesisir Semarang menjadi wilayah yang menarik untuk dikembangkan karena adanya tiga alasan ekonomi yang dimiliki wilayah pesisir Semarang. Pertama, wilayah pesisir Semarang merupakan wilayah yang secara biologis paling produktif (budidaya pesisir). Kedua, wilayah pesisir Semarang menyediakan aksesibilitas yang praktis dan lebih murah bagi aktivitas industri, perumahan dan aktivitas lainnya. Yang ketiga, wilayah pesisir Semarang memiliki panorama keindahan yang dijadikan objek wisata yang menarik dan menguntungkan. Jika ditinjau dari sisi *demand*, kebutuhan masyarakat terhadap lahan pesisir terus meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk. Peran *stakeholders* menjadi salah satu fenomena bahwa kebutuhan lahan mengalami peningkatan.

Kondisi-kondisi tersebut mengakibatkan wilayah pesisir Semarang terus mengalami perkembangan dalam tatanan ekonomi baru dan kemajuan industrialisasi. Penggunaan lahan pesisir Semarang yang semula ditujukan untuk kegiatan pelabuhan, pariwisata, perumahan dan perikanan mulai berkembang dengan membentuk fungsi-fungsi aktivitas yang beragam. Hal ini sesuai dengan pendapat Dahuri yang menyatakan bahwa wilayah pesisir mempunyai berbagai fungsi yang sesuai dengan kebijakan Pemerintah yang strategis dan antisipatif yaitu wilayah pesisir termasuk prioritas utama untuk pusat pengembangan kegiatan industri, pariwisata, agribisnis, agroindustri, perumahan, transportasi dan pelabuhan. Berbagai macam aktivitas penggunaan lahan pesisir yang beragam mulai ditujukan ke arah *profit oriented*.

Penggunaan lahan pesisir Semarang dapat dilihat dari aktivitas perumahan, industri dan pariwisata yang berkembang dari tahun ke tahun sehingga aktivitas yang terjadi di atasnya kurang memperhatikan daya dukung lahan dan aspek lingkungan namun lebih memperhatikan kebutuhan ruang bagi penggunaannya yaitu sektor swasta, masyarakat dan Pemerintah Daerah yang memanfaatkan sumber-sumber daya wilayah pesisir tersebut. Hal tersebut berakibat menurunnya fisik lahan yang salah satu penyebabnya adalah munculnya lahan

terbangun (*built up area*) yang menunjukkan eksploitasi sumber daya alam tanpa memperhatikan lingkungan. Intensitas penggunaan lahan pesisir Semarang cenderung mengalami penambahan dari tahun ke tahun, hal ini terlihat dari data yang menunjukkan lahan terbangun tahun 1994 sebesar 1510,467 hektar bertambah menjadi 1612,866 hektar pada tahun 2000. Pertambahan lahan terbangun ini mengurangi daerah resapan air sehingga menjadi salah satu faktor pemicu adanya banjir dan rob yang merupakan permasalahan spesifik di wilayah pesisir Semarang. Di sisi lain terdapatnya lahan-lahan kosong yang belum dimanfaatkan secara optimal menjadi daya tarik *stakeholders* karena memberi kesempatan ekonomi bagi pengembangan wilayah pesisir Semarang.

Dampak positif maupun negatif dari semakin maraknya aktivitas pesisir mengakibatkan lahan menjadi salah satu aset yang sangat berharga bagi pengembangan wilayah pesisir. Penggunaan lahan pesisir untuk berbagai aktivitas ekonomi dan sosial dipengaruhi oleh berbagai faktor. Diharapkan identifikasi terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi penggunaan lahan pesisir Semarang dapat dijadikan arahan bagi pengembangan dan kelanjutan pembangunan di wilayah pesisir.

1.2 Rumusan Masalah

Fenomena penggunaan lahan pesisir tentunya tidak lepas dari berbagai permasalahan yang terjadi. Penggunaan lahan pesisir untuk mewadahi aktivitas di atasnya merupakan masalah spesifik yang menjadi kompleks karena peningkatan aktivitas di wilayah pesisir. Sektor swasta, masyarakat setempat dan Pemerintah juga telah mendorong pengembangan penggunaan lahan di wilayah pesisir sendiri.

Fenomena tersebut muncul di Kota Semarang sebagai bagian dari wilayah pesisir. Mekanisme pasar dari penggunaan lahan pesisir Semarang dipengaruhi oleh *demand* dan *supply*. Beberapa permasalahan yang timbul dari adanya penggunaan lahan wilayah pesisir adalah:

- Peningkatan intensitas lahan yang disebabkan oleh alih fungsi lahan dari daerah resapan air menjadi lahan terbangun (fenomena *over capacity*).