

PERKEMBANGAN SPASIAL PENGGUNAAN LAHAN REAL ESTAT DAN PENGARUHNYA TERHADAP PEREKONOMIAN KOTA SURAKARTA

Muhammad Arif¹⁾, Soeratno²⁾

¹Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Muhammadiyah Surakarta
email: arif@ums.ac.id

²Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Gadjah Mada Yogyakarta
Jl. Sosio Humaniora, Bulaksumur, Sleman, Yogyakarta

Abstract

Real estate is one of the region physical growth indicators, an increasing in this sector showing the human and their activity in that area, real estate also serves as the locomotive of the economy, increased the growth of the real estate will trigger a multiplier in other sectors, especially the service, trade and industry sector. This paper designed to determine the development of real estate based on the distribution, movement patterns and its impact on the economy of Surakarta city. This study used two approaches, the first approach is spatial analysis for determine distribution, movement patterns of real estate and the second is statistical approaches for determine correlation between real estate and economic growth in Surakarta City. This study show that residential real estate directly growth to the Jebres sub-district, Banjarsari, and Serengan. Service sector and trade leads and clustered at sub-district Serengan and Laweyan, while the industrial sector is concentrated in the region and parts of Serengan and Pasar Kliwon. Pattern of real estate developments in Surakarta identic with multiple nuclei concept and the central activity (CBD) located in the Pasar Kliwon sub district and Ir Sutami road (Jebres sub-district). Statistical approach result that there is no significant correlation between the growth of real estate and economic growth in Surakarta between the years 1993 - 2011 at 5 or 10 percent degree of error. Highest use analysis shows that the service sector is located in Pasar Kliwon and Banjarsari district, while trade and industry sectors present in the Pasar Kliwon and Serengan.

Keyword: real estate, spatial development, economic growth, correlation.

1. PENDAHULUAN

Real estat merupakan salah satu indikator fisik pertumbuhan wilayah, peningkatan sektor real estat menandakan adanya perkembangan aktifitas manusia dan kegiatannya dalam suatu wilayah, real estat juga berfungsi sebagai lokomotif perekonomian, meningkatnya pertumbuhan real estat akan memicu *multiplier* pada sektor lain terutama sektor jasa, perdagangan dan industri (Kallo, 2013). Pengalokasian guna lahan untuk sektor real estat di perkotaan oleh Goldberg dijelaskan bahwa alokasi tersebut akan mengarah ke lokasi yang memberikan keuntungan tertinggi, sehingga lahan yang memiliki tingkat kestrategisan dan potensi yang lebih besar akan lebih berpeluang mengalami proses pertumbuhan tersebut, gejala ini pada umumnya terjadi di jalan utama atau kawasan yang memiliki keunikan dan karakteristik tersendiri (Yunus, 2000: 76).

Aktivitas kekotaan Surakarta baik fisik maupun ekonomi, meningkat diseluruh

wilayah, melihat kecenderungannya, wilayah yang berbatasan dengan CBD seperti Mojosongo, Kepatihan Kulon dan Sudiro-prajan, telah mengalami perkembangan menjadi wilayah komersial. Berdasarkan fenomena dan persoalan di atas, penelitian ini didasarkan pada pertimbangan sebagai berikut. *Pertama*, aktifitas perekonomian suatu wilayah merupakan *magnetic force* didalam menganalisis pertumbuhan sektor real estat. *Kedua*, kaitan antara penggunaan lahan real estat dengan pertumbuhan ekonomi wilayah menjelaskan bahwa alokasi guna lahan terutama komersial, akan meng-arah ke lokasi yang dapat memberikan keuntungan tertinggi, *Ketiga*, pertumbuhan real estat merupakan cermin aktifitas masyarakat didalamnya, penelitian ini difokuskan pada pertanyaan sebagai berikut: (1) bagaimana perkembangan real estat Kota Surakarta dilihat dari pola, sebaran, dan besarnya pada tahun 1993 dan 2011; (2) bagaimana korelasi antara perkembangan real estat dengan pertumbuhan

ekonomi serta di wilayah mana terjadi pengalokasian guna lahan tertinggi untuk

2. KAJIAN LITERATUR

Penelitian tentang pola dan pertumbuhan nilai lahan perkotaan telah dilakukan oleh Wahyuningsih (2008), kesimpulan yang bisa diambil dari penelitian ini adalah bahwa nilai lahan perkotaan di Kota Surakarta tertinggi berada di pusat Kota yang kemudian menurun di wilayah sekitarnya, pola tersebut memanjang di sekitar jalan Slamet Riyadi. Pangi (2007) menganalisis pola penggunaan lahan di Kecamatan Umbulharjo Kota Yogyakarta, dari penelitian ini diperoleh suatu prediksi kebutuhan luas lahan pemukiman terluas adalah di Kelurahan Sorosutan, untuk kebutuhan luas lahan komersial paling luas adalah di Kelurahan Pandeyan dan lahan pertanian yang masih cukup luas adalah di Kelurahan Giwangan.

Suharjo (2006) melakukan penelitian tentang perubahan penggunaan lahan di Kota Surakarta pada kurun waktu antara tahun 1993 hingga tahun 2004, dalam penelitiannya karakteristik perubahan penggunaan lahan dibagi menjadi lima, hasil penelitian ini menyebutkan bahwa antara kurun waktu 1993 hingga 2004 terjadi perubahan penggunaan lahan yang sangat signifikan, perubahan penggunaan

3. METODE PENELITIAN

Metode Penelitian dilakukan melalui pendekatan kualitatif dan kuantitatif dengan kecamatan di wilayah Kota Surakarta sebagai unit analisis. Data kualitatif yang dihasilkan dalam penelitian ini ditampilkan dalam bentuk narasi eksplorasi secara informatif dan komprehensif. Adapun data kuantitatif yang akan dihasilkan dalam penelitian ini disajikan dalam bentuk matrik numerik, tabel dan gambar kuantitatif terkait dengan trend suatu objek, dan semua data yang diperoleh dianalisis secara eksploratif-komparatif menggunakan metoda statistika serta analisis spasial menggunakan analisis Sistem Informasi Geografis (SIG). Penelitian ini menggunakan 2 metoda dalam pengolahan data, pertama, data diolah dengan pendekatan spasial dengan alat bantu *ArcGIS 9* untuk memperoleh hasil pada tujuan 1. Kedua, data diolah menggunakan pendekatan statistik dengan alat bantu *SPSS 7* untuk mendapatkan hasil pada tujuan 2.

sektor tersebut di Kota Surakarta.

lahan terjadi di seluruh Kota Surakarta dengan didominasi oleh perubahan lahan kosong menjadi pemukiman.

Penelitian mengenai keterkaitan antara pertumbuhan sektor real estat sebagai bagian dari infrastruktur dengan pertumbuhan ekonomi adalah sebagai berikut, tahun 1998 Lembaga Penyelidikan Ekonomi Masyarakat (LPEM) melakukan studi yang berkaitan dengan kontribusi infrastruktur dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi. Studi ini menunjukkan adanya perbedaan yang signifikan dari margin perdagangan untuk daerah yang memiliki kuantitas dan kualitas infrastruktur yang lebih baik dibandingkan dengan daerah yang infrastrukturnya tergolong buruk (Radiansyah, 2012: 29).

Setiadi (2006) meneliti tentang kaitan infrastruktur dan pertumbuhan ekonomi pada 8 propinsi di pulau Sumatera menemukan bahwa setiap jenis infrastruktur secara signifikan memiliki pengaruh positif terhadap pertumbuhan output perekonomian daerah, meskipun masing-masing infra-struktur memberikan kontribusi yang berbeda (Radiansyah, 2012: 30).

Analisis Spasial. Analisis penggunaan, luas perubahan, dan intensitas perubahan lahan real estat serta pola pertumbuhannya dilakukan dengan analisis SIG. Tahapan dalam analisis ini dijabarkan sebagai berikut; (1). Analisis penggunaan lahan, tahapan ini untuk mengetahui seberapa banyak jenis penggunaan lahan yang ada di Surakarta serta perkembangannya, data ini sangat diperlukan sebagai dasar analisis pola penyebarannya (difusi) yang selanjutnya akan diolah menggunakan analisis SIG untuk melihat penyebarannya dalam peta wilayah geografis. Unit wilayah dalam penelitian ini meliputi seluruh kecamatan di wilayah Kota Surakarta. Perhitungan perubahan jenis penggunaan lahan dilakukan dengan mengklasifikasikan data total perkembangan lahan pada setiap kriteria. (2) Perubahan luas dan sebaran lahan real estat per unit wilayah. Tahapan ini adalah menghitung luas perubahan penggunaan lahan, hasil analisis tahap ini digunakan untuk mengetahui luas lahan yang mengalami perubahan baik fungsi maupun fisiknya selama kurun waktu penelitian, kemudian

dikombinasikan dengan hasil penelitian tahap pertama untuk menghasilkan peta perubahan penggunaan lahan di Surakarta. (3) Pola pergerakan real estat Kota Surakarta. Tahapan selanjutnya adalah mengetahui pola pergerakan real estat Surakarta, analisis yang digunakan adalah dengan melihat arah kecenderungan konsentrasi lahan real estat.

Analisis kuantitatif. Analisis kuantitatif digunakan untuk memenuhi tujuan penelitian kedua, yaitu mengetahui hubungan antara pertumbuhan real estat dengan pertumbuhan

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil analisis menunjukkan pada tahun 1993 penggunaan lahan real estat mencapai 75 persen dari total wilayah Surakarta dan meningkat menjadi 80 persen di tahun 2011, dengan agregat pertumbuhan sebesar 7 persen.

ekonomi, variabel yang digunakan adalah pertumbuhan real estat yang dipresentasikan oleh pertumbuhan penggunaan lahannya pada masing-masing unit analisis dan pertumbuhan ekonomi pada unit analisis, metoda yang digunakan dalam analisis ini adalah metoda korelasi *pearson*. Kuantitatif digunakan pula dalam melakukan analisis kegunaan tertinggi lahan perkotaan untuk sektor real estat, yaitu melakukan komparasi data dengan variabel penggunaan lahan real dengan PDRB sektor tersebut pada unit analisis.

Perubahan penggunaan lahan dengan fungsi real estat terjadi pada semua sektor, perubahan terbesar dialami oleh sektor permukiman dengan peningkatan sebesar 192 ha (8%), diikuti oleh perkembangan sektor industri (7%), sektor jasa (4%), dan sektor perdagangan (2%).

Tabel 1.
Perkembangan Penggunaan Lahan Real Estat Kota Surakarta

Sektor	Penggunaan, 1993 (ha)	Penggunaan, 2011 (ha)	Perubahan Absolut (ha)	%
Permukiman	2.508	2.700	192	8%
Jasa	425	440	15	4%
Perdagangan	277	283	6	2%
Industri	99	106	7	7%
Jumlah	3.309	3.530	221	
Σ Kota Surakarta	4.404 (75%)	4.404 (80%)		

Sumber : BPS Kota Surakarta, Agregat per Kecamatan Tahun 1993 dan 2011

Analisis Spasial Perkembangan Real Estat Kota Surakarta

Hasil analisis spasial menjelaskan bahwa penggunaan lahan untuk real estat di Kota Surakarta mengelompok di wilayah bagian tengah dan selatan Kota Surakarta, pada tahun 1993 wilayah yang memiliki konsentrasi real estat dengan kriteria sangat tinggi terdapat di Kelurahan Stabelan (Laweyan), Kelurahan Kratonan (Serenan), Kelurahan Kauman (Pasar Kliwon), Kelurahan Sudiroprajan (Jebres), dan Kelurahan Kepatihan Kulon (Jebres). Kelima kelurahan tersebut didominasi oleh penggunaan lahan untuk permukiman dengan penggunaan sebesar 62 persen, perdagangan 15 persen, jasa 11 persen, dan industri 0.4 persen. Wilayah dengan konsentrasi real estat tinggi dan sedang terletak berbatasan dengan 5 wilayah berkriteria sangat tinggi, seperti halnya kelurahan Stabelan, Penggawan dan Kepatihan

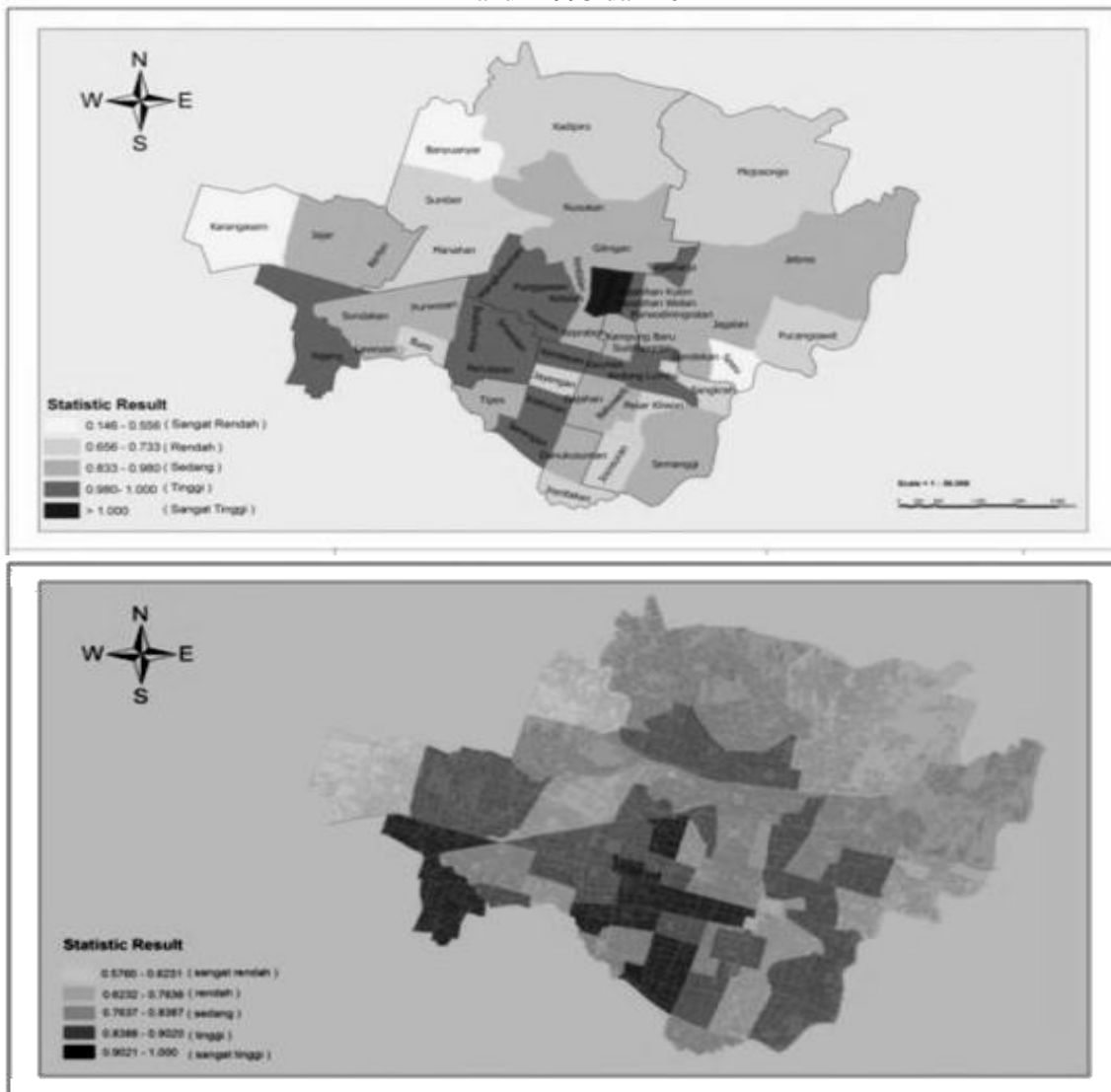
Wetan yang berbatasan dengan Kelurahan Kepatihan Kulon, Sudiroprajan, dan Kauman, sedangkan wilayah dengan intensitas konsentrasi rendah dan sangat rendah terkonsentrasi pada sebelah utara Surakarta (Mojosongo, Kadipiro, Banyu-anyar, Sumber dan Nusukan).

Pergerakan konsentrasi penggunaan lahan real estat pada tahun 2011 sebagaimana ditunjukkan pada Gambar 1, memperlihatkan pola yang menyebar dan meliputi hampir di seluruh kecamatan yang berada di Kota Surakarta, jika pada tahun 1993 konsentrasi real estat terjadi di bagian tengah dan selatan, pada tahun 2011 terjadi pertumbuhan real estat yang signifikan dengan arah pergerakan utara, timur, selatan, dan barat mencakup 5 kecamatan. Intensitas penggunaan lahan juga terlihat semakin meningkat, di mana pada Tahun 1993 wilayah dengan kriteria sangat tinggi hanya terletak pada satu titik yaitu di

wilayah Kecamatan Pasar Kliwon, pada Tahun 2011 intensitas penggunaan lahan sangat tinggi bertambah menjadi 8 titik yaitu; Kelurahan Sriwedari, Panularan, Pajang, Kemlayan,

Kratonan, dan Serenan yang terletak pada Wilayah Administrasi Kecamatan Serenan dan Laweyan.

Gambar 1.
Konsentrasi Penggunaan Lahan Real Estat Kota Surakarta
Tahun 1993 dan 2011

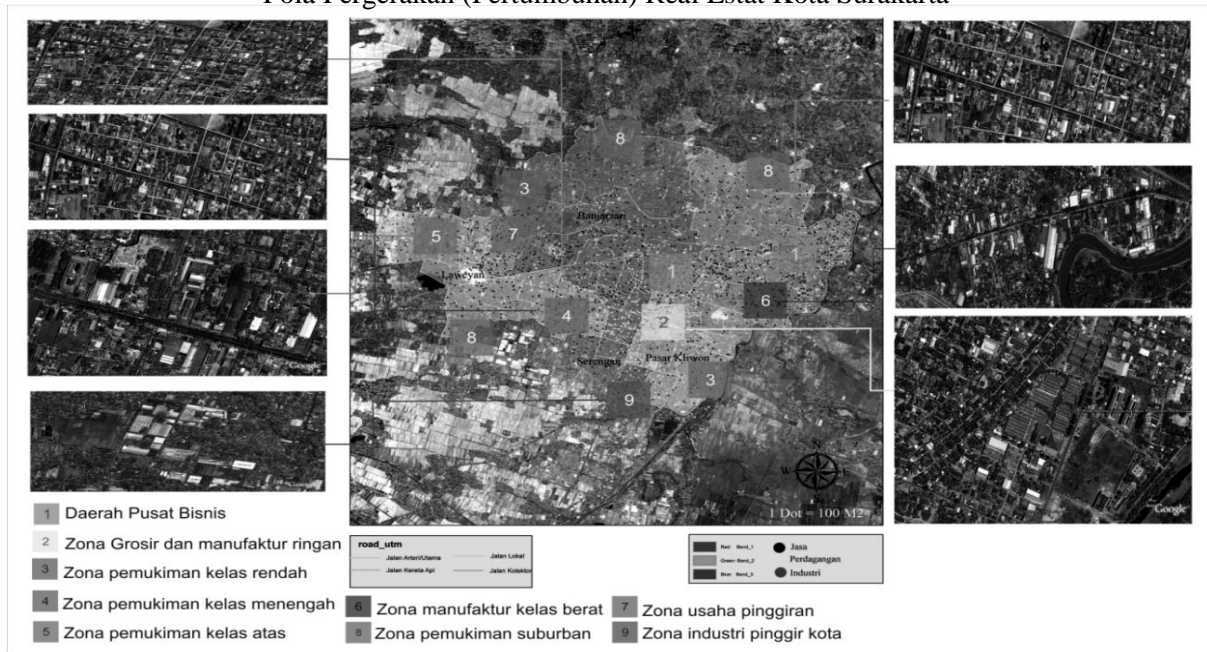


Sumber: BAKOSURTANAL, Google Earth, BPS Kota Surakarta Tahun 1993 dan 2011

Intensitas penggunaan lahan real estat di pusat kota, justru menurun pada wilayah berkriteria sangat tinggi di Tahun 1993 namun bergeser ke Kelurahan Punggawan dan Kauman. Temuan ini menjelaskan bahwa pertumbuhan real estat tidak lagi terkonsentrasi pada pusat kota, namun telah menjalar ke wilayah sekitarnya, dalam kasus ini wilayah dengan intensitas pertumbuhan sangat tinggi terjadi di wilayah Kecamatan Serengan dengan dominasi penggunaan lahan real estat industri dan jasa (Tabel 2). Pola pergerakan real estat di Surakarta antara tahun 1993 sampai dengan

2011 dapat diketahui dengan melakukan analisis *density* pada Arc GIS, hasil analisis berupa titik (dot) yang mewakili penggunaan lahan sektor real estat Surakarta ditunjukkan pada Gambar 2.

Gambar 2.
Pola Pergerakan (Pertumbuhan) Real Estat Kota Surakarta



Sumber: BAKOSURTANAL, Google Earth, BPS Kota Surakarta Tahun 2011

Pola penggunaan lahan sektor real estat Kota Surakarta sebagaimana ditunjukkan melalui interpretasi citra pada Gambar 2, menjelaskan bahwa Kota Surakarta memiliki pusat-pusat pertumbuhan yang menyebar, merujuk pada zonasi struktur kawasan perkotaan, Surakarta identik dengan teori zona banyak pusat (*multiple-nuclei concept*). Hasil pada tahap ini menunjukkan pula bahwa Kota Surakarta memiliki 2 daerah pusat bisnis (CBD), dimana pada mulanya CBD terletak di wilayah Pasar Kliwon, analisis SIG menunjukkan adanya wilayah lain yang memiliki kriteria sebagai pusat bisnis, ditandai dengan besarnya konsentrasi titik yang terkelompok di wilayah tersebut, secara administratif, wilayah tersebut terletak di Kecamatan Jebres yaitu di sepanjang koridor Jalan Ir. Sutami.

Wilayah 2 merupakan zona pusat grosir dan manufaktur ringan, terletak berdekatan dengan CBD meliputi Kelurahan Kauman, Laweyan dan sekitarnya. Wilayah ini merupakan sentra perdagangan kain dan industri batik yang menjadi ikon Kota Surakarta. Pemukiman kelas rendah (zona 3) terkonsentrasi ke wilayah pinggiran kota, ditunjukkan oleh padatnya bangunan serta jumlah penduduk dalam wilayah tersebut. Pemukiman kelas menengah menyebar di seluruh wilayah Surakarta, namun konsen-trasi

yang tertinggi berada pada Kecamatan Laweyan (zona 4), sedangkan pemukiman kelas atas (zona 5) juga terkonsentrasi di wilayah Laweyan meliputi Kelurahan Pajang, Jajar, dan Karangasem ditunjukkan oleh banyaknya perumahan mewah pada lokasi tersebut. Zona manufaktur berat (zona 6) mengelompok di wilayah Kecamatan Jebres dan Pasar Kliwon, zona usaha pinggiran (zona 7) terdapat pada sebagian wilayah Kecamatan Laweyan dan Kecamatan Banjarsari, pemukiman suburban (zona 8) terletak di pinggiran kota yang berbatasan langsung dengan wilayah tetangga seperti pada wilayah Kelurahan Pajang dan Kelurahan Kadipiro yang berbatasan dengan Kabupaten Sukoharjo dan Kabupaten Karanganyar. Industri pinggir kota (zona 9) mengelompok di Kecamatan Serengan.

Besaran pertumbuhan real estat Surakarta didominasi sektor pemukiman dengan pertumbuhan 8 persen (192 ha), Kecamatan Jebres merupakan wilayah dengan pertumbuhan sektor pemukiman tertinggi di Surakarta (14%), diikuti oleh Kecamatan Banjarsari (9%) dan Serengan (9%), serta Laweyan (3%), Kecamatan Pasar Kliwon mengalami penurunan lahan pemukiman sebesar 1 persen. Penggunaan lahan real estat untuk sektor jasa secara keseluruhan mengalami peningkatan sebesar 4 persen

(15,04 ha), pertumbuhan tertinggi terjadi di Serengan dengan perubahan sebesar 24 persen, Laweyan (10%), Banjarsari (2%), dan Jebres (1%), sedangkan Pasar Kliwon mengalami penurunan intensitas real estat pada sektor jasa sebesar 3 %.

Real estat sektor perdagangan mengalami pertumbuhan sebesar 2 persen, dari jumlah tersebut Kecamatan Serengan adalah wilayah dengan perubahan tertinggi dengan besar perubahan 12 persen, seperti halnya Kecamatan Serengan, Kecamatan Laweyan, Pasar Kliwon dan Banjarsari juga mengalami

peningkatan intensitas penggunaan lahan real estat sektor perdagangan, namun pada Kecamatan Jebres penggunaan lahan real estat sektor perdagangan mengalami penurunan sebesar 4 persen. Sektor industri terlihat meningkat signifikan di mana total pertumbuhan real estat sektor ini mencapai 7 persen, kontribusi perubahan tertinggi terdapat pada Kecamatan Serengan dengan perubahan sebesar 88 persen, diikuti Pasar Kliwon, Laweyan dan Banjarsari, sedangkan Jebres mengalami penurunan sebesar 1 persen.

Tabel 2
Pertumbuhan Real Estat Kota Surakarta pada Masing-masing
Sektor Tahun 1993 dan 2011

Kecamatan	Pemukiman			Jasa			Perdagangan			Industri		
	1993	2011	% Δ	1993	2011	% Δ	1993	2011	% Δ	1993	2011	% Δ
Banjarsari	871.90	951.75	9%	105.65	107.32	2%	85.83	87.79	2%	20.60	20.76	1%
Jebres	579.81	659.09	14%	174.87	176.61	1%	87.00	83.56	-4%	25.26	24.95	-1%
Laweyan	538.42	555.60	3%	87.83	96.57	10%	37.27	40.46	9%	38.40	39.36	3%
Pasar Kliwon	311.23	308.94	-1%	39.05	37.69	-3%	38.56	39.73	3%	8.68	9.77	3%
Serengan	206.68	224.96	9%	17.42	21.67	24%	28.15	31.54	12%	6.11	11.46	88%
Surakarta	2,508.0	2,700.3	8%	424.82	439.86	4%	276.81	283.08	2%	99.05	106.3	7%

Sumber: BPS, diolah

Mendasarkan pada data di Tabel 2 dapat ditarik kesimpulan bahwa pergerakan real estat Kota Surakarta untuk sektor pemukiman mengarah pada Kecamatan Jebres dan Banjarsari dimana kedua kecamatan tersebut berbatasan langsung, sektor Jasa dan sektor perdagangan mengarah dan mengelompok di Kecamatan Serengan dan Laweyan, sedangkan sektor industri terkon-sentrasi di Kecamatan Serengan. Kesimpulan lain yang dapat dipahami adalah perluasan pembangunan Kota Surakarta mengarah pada Kecamatan Serengan, ditandai dengan besarnya intensitas perubahan penggunaan lahan real estat pada keempat sektor, hal ini sesuai dengan Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW) Kota Surakarta 2011-2035 yang menjadikan Kecamatan Serengan dan sebagian wilayah sekitarnya sebagai Sistem Pusat Pelayanan Kota (SPK) Kawasan I dengan fungsi sebagai wilayah pariwisata budaya, perdagangan dan jasa, olah raga, dan industri kreatif.

Identifikasi pertumbuhan sektor real estat sebagai indikator perkembangan wilayah

perlu menganalisis pula bagaimana nilai tambah dan kontribusi sektor tersebut dalam pertumbuhan sektor real estat di suatu kawasan, dalam menjawabnya dilakukan analisis *shift share* untuk sektor real estat dengan unit analisis kecamatan, hasil analisis dirangkum dalam Tabel 5.

Tabel 3
Pertumbuhan dan Nilai Tambah Real Estat Kota Surakarta
Tahun 1993 – 2011

Kecamatan	Pertumbuhan				Nilai Tambah				
	Pmkn	Jasa	Pdgn	Idtri	Dij (Pmkn)	Dij (Jasa)	Dij (Pdgn)	Dij (Idtri)	Dij Total
Banjarsari	0,09	0,02	0,02	0,01	79,85	1,67	1,96	0,16	83,64
Jebres	0,14	0,01	-0,04	-0,01	79,28	1,74	-3,44	-0,31	77,27
Laweyan	0,03	0,10	0,09	0,03	17,18	8,74	3,19	0,96	30,07
Pasar Kliwon	-0,01	-0,03	0,03	0,13	-2,29	-1,36	1,17	1,09	-1,39
Serengan	0,09	0,24	0,12	0,88	18,28	4,25	3,39	5,35	31,27

Sumber: BPS, diolah

Hasil analisis *shift share* menunjukkan nilai tambah sektor pemukiman Kota Surakarta tertinggi berada pada Kecamatan Banjarsari dan Jebres diikuti oleh Kecamatan Serengan dan Laweyan, sedang Kecamatan Pasar Kliwon mengalami pertumbuhan nilai tambah negatif. Kontribusi nilai tambah sektor jasa tertinggi terjadi pada Kecamatan Laweyan dan terendah dengan kontribusi negatif berada pada Kecamatan Pasar Kliwon, untuk sektor perdagangan nilai tambah tertinggi terletak di Kecamatan Serengan dan Laweyan, sedangkan terendah berada di Kecamatan Jebres, dan sektor industri Surakarta kontribusi nilai tambah tertingginya terdapat pada Kecamatan Serengan. Pertumbuhan nilai tambah real estat di Kecamatan Banjarsari, Jebres, Serengan dan Laweyan, dalam perbandingan regional lebih tinggi dibandingkan dengan pertumbuhan real estat Kota Surakarta.

Perkembangan pemukiman Surakarta

Pertumbuhan sektor perumahan berintensitas tinggi berada pada Kelurahan Sewu dan Karangasem dimana pertumbuhan mencapai lebih dari 30 persen antara tahun 1993 hingga 2011. Perubahan dengan intensitas sedang (15%-30%) terjadi pada wilayah pinggiran kota, meliputi Kelurahan Mojosongo, Banyuanyar, Sumber, Jayengan, Sangkrah, dan dan Joyotakan. Intensitas pertumbuhan rendah terdapat pada Kelurahan Kadipiro, Nusukan, Gilingan, Manahan, Kerten, Jajar, Jebes, Pucangsawit, Ketelan,

Sementara itu, pertumbuhan nilai tambah real estat di Pasar Kliwon lebih kecil dibandingkan dengan *regional share*. Sehingga berarti bahwa nilai tumbuh real estat di Pasar Kliwon cenderung mengham-bat pertumbuhan real estat regional. Hal tersebut berimplikasi bahwa Kecamatan Banjarsari, Jebres, Serengan dan Laweyan telah mampu menghasilkan nilai tambah yang lebih besar dibandingkan nilai tambah real estat Kota Surakarta secara keseluruhan, sedangkan Pasar Kliwon tidak berkembang dan justru mengalami penurunan intensitas pertumbuhan, penurunan tersebut terjadi pada sektor real estat pemukiman dan jasa, dengan merujuk hasil tersebut dapat disimpulkan, bahwa penurunan intensitas dari kedua sektor tersebut terjadi akibat adanya alih fungsi lahan kedua sektor tersebut menjadi fungsi yang lain.

Sriwedari, Panularan, Kemlayan. Pada pusat kota pertumbuhan sektor pemukiman rata-rata mengalami stagnasi bahkan cenderung menurun, hal tersebut mengindikasikan bahwa antara tahun 1993-2011 pemukiman tidak berkembang pada pusat kota, pada sebagian wilayah justru mengalami penurunan, sehingga dapat dipastikan telah terjadi perubahan penggunaan lahan real estat dengan fungsi pemukiman menjadi bentuk lain (non-pemukiman) di pusat Kota.

Gambar 3.

Perkembangan Real Estat Sektor Pemukiman Kota Surakarta



Sumber: BAKOSURTANAL, Google Earth, BPS Kota Surakarta Tahun 1993 dan 2011

Pada pusat kota pertumbuhan sektor pemukiman rata-rata mengalami stagnasi bahkan cenderung menurun, sehingga dapat dipastikan telah terjadi perubahan penggunaan lahan real estat dengan fungsi pemukiman menjadi bentuk lain (non pemukiman) di pusat Kota Surakarta. Gambaran tersebut oleh Yunus dipandang sebagai gejala yang wajar terjadi pada proses pertumbuhan sebuah kota, perembetan aktifitas kekotaan ke arah luar (*urban sprawl*) merupakan fenomena yang

alami dan tidak dapat dicegah, khususnya di negara berkembang di mana kenaikan jumlah penduduk dan aktifitasnya akan selalu membutuhkan ruang untuk bergerak sedang ketersediaan lahan tetap dan kecenderungan untuk menikmati fasilitas kekotaan semakin meningkat, sehingga tidak ada pilihan kecuali membangun atau merubah fungsi penggunaan terhadap sebuah lahan menjadi fungsi baru (Yunus, 2008 : 165).

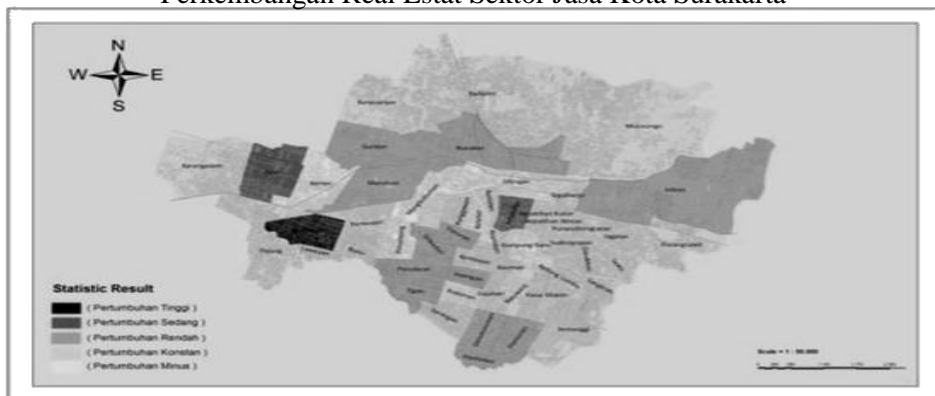
Perkembangan real estat sektor jasa Kota Surakarta

Perkembangan real estat sektor jasa secara spasial cenderung menjauhi pusat Kota Surakarta, wilayah dengan intensitas pertumbuhan tinggi terjadi di Kelurahan Sondakan, Jajar (Kecamatan Laweyan) dan Stabelan (Kecamatan Banjarsari) di mana ketiganya berbatasan dengan zona konsentris

CBD Surakarta, pertumbuhan dengan intensitas sedang terjadi pada wilayah di luar pusat kota sebelah utara, timur, dan selatan. Bersamaan dengan itu wilayah pada pusat kota justru konstan dan cenderung menurun, mendasar pada gejala tersebut disimpulkan bahwa dalam kurun waktu penelitian terjadi desakan sektor jasa keluar dari zona konsentris CBD Surakarta.

Gambar 4.

Perkembangan Real Estat Sektor Jasa Kota Surakarta



Sumber: BAKOSURTANAL, Google Earth, BPS Kota Surakarta Tahun 1993 dan 2011

Perkembangan spasial perdagangan Kota Surakarta

Penggunaan lahan real estat sektor perdagangan Kota Surakarta tumbuh sebesar 6 ha pada kurun waktu penelitian. Pertumbuhan real estat sektor perdagangan dengan kriteria partumbuhan tinggi terletak di Kelurahan Jajar (Kecamatan Laweyan) dan Stabelan (Banjarsari), Serengan (Kecamatan Serengan) memiliki kriteria pertumbuhan sedang, sedangkan kriteria pertumbuhan rendah

tersebar di 4 kecamatan yaitu Kecamatan Banjarsari, Serengan, laweyan dan Pasar Kliwon. Pertumbuhan negatif terjadi di wilayah Jebres (Kecamatan Jebres), Ketelan (Banjarsari) dan Sondakan (Laweyan), nilai negatif ini menjelaskan bahwa di wilayah tersebut telah terjadi pengurangan lahan untuk sektor perdagangan yang disebabkan oleh berubahnya fungsi guna lahan sektor perdagangan menjadi lahan non perdagangan.

Gambar 5.
Perkembangan Real Estat Sektor Perdagangan Kota Surakarta



Sumber: BAKOSURTANAL, Google Earth, BPS Kota Surakarta Tahun 1993 dan 2011

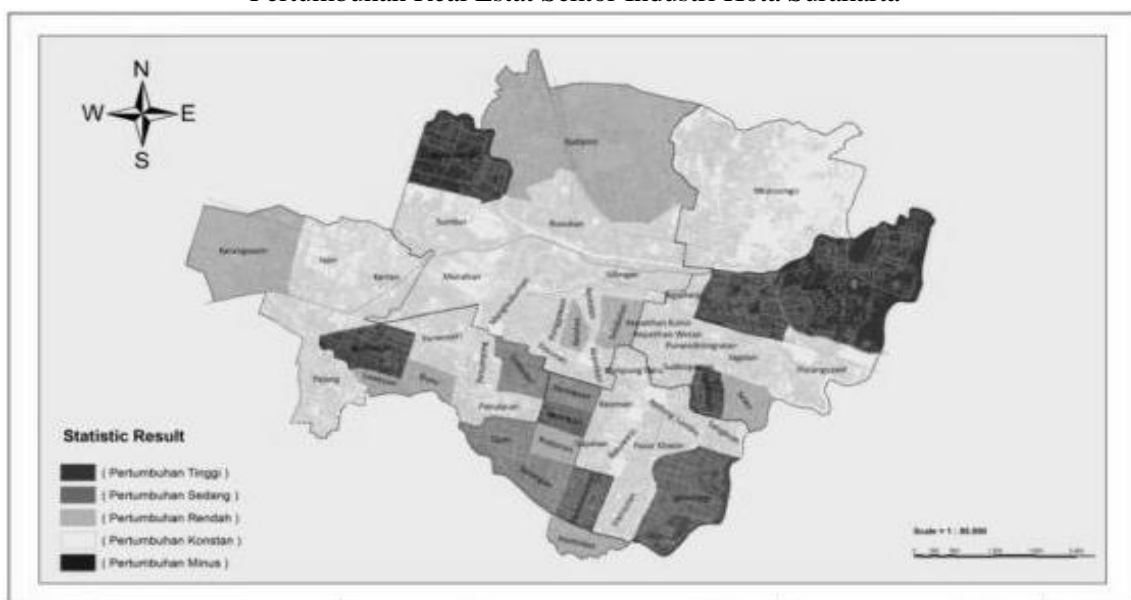
Perkembangan real estat sektor industri Kota Surakarta

Sektor industri Kota Surakarta tumbuh sebesar 7 persen dalam kurun waktu penelitian (1993-2011), dalam pertumbuhan tersebut kontribusi nilai tambah sektor industri tertinggi terdapat pada wilayah Kecamatan Serengan dengan luas sebesar 5.35 ha dan nilai pertumbuhan sebesar 88 persen, sedangkan pertumbuhan penggunaan lahan sektor industri dengan intensitas tinggi terjadi pada Kelurahan Danukusuman dan

Jayengan sedang wilayah lain mengalami pertumbuhan dengan intensitas sedang dan rendah. Intensitas pertumbuhan real estat sektor industri dengan intensitas tinggi juga terjadi pada Kelurahan Semanggi (Kecamatan Pasar Kliwon) di mana wilayah ini berbatasan dengan Kecamatan Serengan. Temuan tersebut mengindikasikan terjadinya konsentrasi spasial sektor industri di Kecamatan Serengan sebagai wilayah aglomerasi dengan Kelurahan Semanggi.

Gambar 6.

Pertumbuhan Real Estat Sektor Industri Kota Surakarta



Sumber: BAKOSURTANAL, Google Earth, BPS Kota Surakarta Tahun 1993 dan 2011

Dampak Perkembangan Real Estat terhadap Perekonomian Kota Surakarta

Tahapan kedua dalam penelitian ini adalah mengetahui dampak pertumbuhan real estat dengan pertumbuhan ekonomi di Kota Surakarta, untuk mencapai tujuan tersebut dilakukan analisis statistik dengan metoda *correlations*, data yang digunakan adalah

angka pertumbuhan ekonomi yang diwakili oleh pertumbuhan PDRB masing-masing unit analisis hasil publikasi BPS tahun 1993 dan 2011, dan data pertumbuhan real estat yang sebelumnya telah dianalisis dalam tahap pertama penelitian. Alat yang digunakan dalam melakukan analisis korelasi adalah SPSS versi 17.0.

Tabel 4.
Pertumbuhan Ekonomi dan Pertumbuhan Real Estat per Unit Analisis

Kecamatan	PDRB Growth (%)	Real Estat Growth (%)
Banjarsari	47,89	7,75
Jebres	50,97	8,89
Laweyan	53,43	4,28
Pasar Kliwon	45,98	-0,35
Serengan	78,35	12,10

Sumber: BPS, Surakarta dalam Angka Tahun 1993 dan 2011

Tabel 5.
Analisis Korelasi Pertumbuhan Ekonomi dengan Pertumbuhan Real Estat Kota Surakarta

	Pertumbuhan PDRB	Pertumbuhan Real Estat
Pearson Correlation	1	.708
Sig. (2-tailed)		.181
N	5	5
Pearson Correlation	.708	1
Sig. (2-tailed)	.181	
N	5	5

Sumber: BPS, Surakarta dalam Angka Tahun 1993 dan 2011, diolah

Analisis korelasi menjelaskan bahwa tidak terdapat hubungan yang signifikan antara pertumbuhan ekonomi dengan pertumbuhan real estat Surakarta, ditunjukkan dengan nilai signifikansi sebesar 0.181, berarti antara pertumbuhan ekonomi dengan pertumbuhan real estat tidak memiliki hubungan yang nyata pada derajat kesalahan 5 ataupun 10 persen. Besarnya pengaruh diantara kedua data tersebut ditunjukkan oleh nilai korelasi *pearson* sebesar 0.708 (70,8%), dengan demikian penelitian ini sejalan dengan pendapat Hull (1999) yang menyatakan bahwa infrastruktur (real estat) itu penting tetapi bukan unsur cukup dari pertumbuhan ekonomi dan penyediaan infrastruktur yang sesuai pada tempat yang tepat secara efisien lebih penting daripada besarnya jumlah investasi yang ditanamkan pada infrastruktur atau banyaknya infrastruktur yang dibangun (lihat Radiansyah, 2012 : 9).

Mendasarkan hasil tersebut disimpulkan bahwa perkembangan real estat di Surakarta antara tahun 1993 sampai dengan 2011, tidak berkorelasi secara langsung

dengan pertumbuhan ekonomi Surakarta. Perkembangan real estat merupakan salah satu sarana penting dalam menggerakkan perekonomian wilayah, karena real estat dapat berfungsi sebagai akumulasi modal pembangunan bersama dengan pertumbuhan penduduk dan kemajuan teknologi, menurut Todaro akumulasi modal dapat dilakukan dengan investasi langsung terhadap stok modal secara fisik namun juga dengan melakukan investasi pada fasilitas penunjang seperti infrastruktur, (pembangunan pemukiman, industri, perdagangan, dan jasa) (Todaro, 2000 : 373).

Tahap selanjutnya adalah menghitung nilai tertinggi penggunaan (*highest used*) lahan sektor real estat per luas area pada unit analisis. Data yang digunakan dalam analisis ini adalah PDRB tahun 2011 yang dihasilkan sektor real estat pada unit analisis dibagi dengan luas area penggunaan lahan sektor tersebut pada tahun yang sama, sehingga diketahui nilai produktifitas perunit penggunaan lahan sektor tersebut untuk tahun 2011, hasil analisis dijabarkan dalam Tabel 6.

Tabel 6.
Nilai Guna Tertinggi Lahan Real Estat Kota Surakarta

Kecamatan	Sektor Jasa			Sektor Perdagangan			Sektor Industri		
	Luasan (ha)	PDRB	nilai guna lahan	Luasan (ha)	PDRB	nilai guna lahan	Luasan (ha)	PDRB	nilai guna lahan
Banjarsari	107,32	224.688	2.093,63	87,79	387.910,2	4.417,61	20,76	311.884,3	15.022,33
Jebres	176,61	73.529,3	416,34	83,56	263.267,6	3.149,64	24,95	348.404,4	13.963,10
Laweyan	96,57	95.228,8	986,11	40,46	227.055,7	5.610,86	39,36	164.482,3	4.177,92
Pasar Kliwon	37,69	229.507,2	6.089,34	39,73	357.880,4	9.006,81	9,77	268.810,6	27.512,88
Serengan	21,67	41.011,7	1.892,56	31,54	230.732,1	7.314,54	11,46	219.364,1	19.140,72

Sumber: Data diolah dari hasil penelitian

Kontribusi nilai guna lahan real estat Kota Surakarta sektor jasa tertinggi terdapat pada Kecamatan Pasar Kliwon dengan nilai kontribusi Rp6,09 milyar, di mana berarti setiap 1 ha penggunaan lahan sektor jasa di Kecamatan Pasar Kliwon mampu menghasilkan kontribusi nilai sebesar Rp6,09 milyar pada tahun 2011, diikuti Banjarsari dengan kontribusi nilai sebesar Rp2,09 milyar/ha dan Serengan Rp1,89 milyar/ha, nilai terendah terdapat di Jebres dengan nilai kontribusi sebesar Rp416 juta/ha. Merujuk pada analisis diatas, wilayah dengan nilai ekonomi

tertinggi untuk sektor jasa di Kota Surakarta berada pada Pasar Kliwon dan Banjarsari, namun kenyataannya luas area sektor jasa di Pasar Kliwon justru mengalami penyusutan, ini dikarenakan lebih tingginya nilai guna lahan untuk sektor lain yaitu sektor perdagangan ataupun industri, oleh itu lahan pada wilayah ini lebih banyak digunakan investor sebagai perdagangan atau industri daripada sektor jasa.

Kontribusi nilai guna lahan sektor perdagangan tertinggi terletak di Pasar Kliwon dengan nilai sebesar Rp9 milyar/ha,

kemudian Serengan dengan nilai sebesar Rp7,3 milyar/ha dan diikuti oleh Laweyan, Banjarsari dan Jebres. Secara spasial penggunaan lahan sektor perdagangan pada wilayah Serengan mengalami peningkatan yang jauh lebih tinggi daripada Kecamatan Pasar Kliwon, wilayah Serengan tumbuh sebesar 12 persen dan Pasar Kliwon hanya sebesar 3 persen. Lahan di Pasar Kliwon yang merupakan CBD Kota Surakarta, telah mengalami stagnasi, perubahan yang terjadi hanyalah merubah fungsi penggunaan lahan, sedang Serengan merupakan wilayah prioritas pengembangan kota dan masih

5. KESIMPULAN

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perkembangan real estat Kota Surakarta berdasarkan besaran, sebaran dan pola pergerakannya serta dampaknya terhadap perekonomian kota surakarta. Analisis dilakukan dengan dua pendekatan, pendekatan pertama menggunakan pendekatan spasial dan kedua dengan statistik ekonometrik. Hasil yang diperoleh dijabarkan sebagai berikut;

1. Perubahan penggunaan lahan dengan fungsi real estat terjadi pada semua sektor di Surakarta, perubahan terbesar dialami oleh sektor permukiman dengan peningkatan sebesar 192 ha (8%), diikuti oleh sektor industri (7%), jasa (4%), dan perdagangan (2%). Tahun 1993 wilayah yang memiliki konsentrasi real estat dengan kriteria sangat tinggi terdapat di 5 kelurahan yaitu: Kelurahan Laweyan (Laweyan), Kelurahan Kratonan (Serenan), Kelurahan Kauman (Pasar Kliwon), Kelurahan Sudiroprajan (Jebres), dan Kelurahan Kepatihan Kulon (Jebres). Kelima kelurahan tersebut didominasi oleh penggunaan lahan untuk permukiman dengan rata-rata 62 persen, perdagangan 15 persen, jasa 11 persen, dan industri 0.4 persen. Pada tahun 2011 pertumbuhan real estat mengarah ke utara dan barat mencakup 5 kecamatan. Kelurahan yang terkena dampak perluasan area real estat paling besar adalah Kelurahan Pajang di mana pada 1993 tergolong wilayah dengan densitas sangat rendah, pada 2011 telah

memiliki lahan terbuka yang cukup luas, sehingga sektor perdagangan dapat tumbuh dengan intensitas tinggi.

Sektor industri memiliki persebaran nilai guna lahan yang cukup merata, sama halnya sektor jasa dan perdagangan, nilai guna lahan tertinggi sektor industri terletak di Pasar Kliwon dan Serengan dengan kontribusi nilai per hektar sebesar Rp27,5 milyar dan Rp19,4 milyar kemudian diikuti Banjarsari (Rp15,02 milyar), Kecamatan Jebres (Rp13,96 milyar), dan Kecamatan Laweyan (Rp4,18 milyar).

berubah menjadi wilayah berkriteria densitas sangat tinggi.

2. Pergerakan real estat Kota Surakarta untuk sektor pemukiman mengarah pada Kecamatan Jebres, Banjarsari dan Serengan di mana ketiga kecamatan tersebut berbatasan langsung, sektor Jasa dan sektor perdagangan mengarah dan mengelompok di Kecamatan Serengan dan Laweyan, sedangkan sektor industri terkonsentrasi di Kecamatan Serengan dan Pasar Kliwon. Kesimpulan lain yang dapat dipahami adalah perluasan pembangunan Kota Surakarta mengarah pada Kecamatan Serengan, ditandai dengan besarnya intensitas perubahan penggunaan lahan real estat pada keempat sektor.
3. Pola pergerakan real estat di Surakarta antara tahun 1993 sampai dengan 2011 identik dengan teori zona banyak pusat (*multiple-nuclei concept*) seperti ditunjukkan melalui interpretasi citra pada Gambar 2.
4. Perkembangan spasial perekonomian Kota Surakarta dijelaskan sebagai berikut; tahun 1993 kontribusi terbesar PDRB terletak pada kecamatan Banjarsari dan Pasar Kliwon, tahun 2011 pertumbuhan tertinggi PDRB Kota Surakarta terdapat pada Kecamatan Jebres. Lokasi CBD baru di wilayah Jebres, secara spasial terlihat pula pertumbuhan PDRB pada wilayah ini.
5. Analisis korelasi, menjelaskan bahwa tidak terdapat hubungan yang signifikan antara pertumbuhan ekonomi dengan perkembangan real estat Kota Surakarta

ditunjukkan dengan nilai signifikansi sebesar 0.181, berarti antara pertumbuhan ekonomi dengan pertumbuhan real estat tidak memiliki hubungan yang nyata pada derajat kesalahan 5 ataupun 10 persen. Besaran pengaruh diantara kedua data tersebut ditunjukkan oleh nilai korelasi *pearson* sebesar 0.708 (70,8%).

6. Wilayah yang paling menguntungkan secara ekonomis untuk sektor jasa di Kota Surakarta adalah wilayah Kecamatan Pasar Kliwon dan Banjarsari, sedang kontribusi nilai guna lahan sektor perdagangan tertinggi juga

terletak di Pasar Kliwon dengan nilai sebesar Rp9 milyar/ha, diikuti Serengan dengan nilai sebesar Rp7,3 milyar/ha dan diikuti oleh Kecamatan Banjarsari dan Jebres, dapat disimpulkan wilayah yang berpotensi memberikan keuntungan tertinggi dalam sektor perdagangan di Surakarta adalah Kecamatan Pasar Kliwon dan Serengan. Seperti halnya sektor perdagangan, wilayah yang berpotensi tinggi untuk sektor industri terletak di Pasar Kliwon dan Serengan kemudian baru diikuti oleh Banjarsari dan Jebres.

6. REFERENSI

- [1] Bakosurtanal,. 2000, *Peta Rupa Bumi Jawa Tengah*
- [2] _____,. 2000, *Peta Jaringan Jalan dan Sungai Jawa Tengah*
- [3] Bapeda dan BPS Kota Surakarta, *Produk Domestik Regional Bruto Kota Surakarta 1993*
- [4] _____, Produk Domestik Regional Bruto Kota Surakarta 2011
- [5] Bapenas, 2000. Program Pembangunan Nasional
- [6] Bintarto. 1987. Pola Kota dan Permasalahannya. Fakultas Geografi, Universitas Gadjah Mada. Yogyakarta.
- [7] Campbell, J.B., 1996. Introduction to Remote Sensing. Taylor & Francis, London.
- [8] Dokuchaev dalam www.belajar.kemdiknas.go.id, diakses pada 12 Januari 2013).
- [9] Dinas Tata Ruang Kota Surakarta, *Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Surakarta 2011-2035*.
- [10] Harjanti, Astriana, 2002. "Identifikasi Faktor-faktor Penyebab Perubahan Penggunaan Lahan Permukiman menjadi Komersial Dikawasan Kemang Jakarta Selatan", *Tesis*, Fakultas Teknik Undip, Semarang.
- [11] <http://oxforddictionaries.com/definition/english/real%2Bestate?q=real+estate> diakses pada 5 Januari 2013.
- [12] James O. Wheeler and Peter O. Muller, *Economic Geography*, John Wiley & Sons, New York, 1985.
- [13] Kallo, Erlan. 2013. *Jangan Hambat "Lokomotif" (Realestat) Perekonomian Indonesia*, konsumenproperti.com, diakses pada 12 Desember 2012.
- [14] Koestoer, Raldi Hendro. 2001. *Dimensi Keruangan Kota: Teori dan Kasus*. Jakarta. Universitas Indonesia.
- [15] Kuncoro, Mudrajat, 2002. *Analisis Spasial dan Regional, Studi Aglomerasi dan Kluster Industri Indonesia.*, UPP AMP YKPN. Yogyakarta.
- [16] Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, *Standar Penilaian Indonesia (SPI)*, MAPPI 2007.
- [17] Mallingreau and Rosalia, 1981. Land Use/Land Cover Classification in Indonesia, *The Indonesian Journal of Geography*, Vol 11, No.41 Fakultas Geografi UGM. Yogyakarta
- [18] Murchacke, Philip, C. 1990. *Map Use Reading, Analysis and Interpretation*, J.P., Publication Medison, Wisconsin.
- [19] Pangi, 2007. "Pola penggunaan lahan pada daerah peri-urban dengan pendekatan model dinamis (Studi

- Kasus : Kecamatan Umbulharjo Yogyakarta)”. *Tesis*. Universitas Diponegoro Semarang.
- [20] Prahasta, Eddy. 2011. *Tutorial ArcGIS Desktop*, Informatika, Bandung
- [21] Radiansyah, Deddy. 2012. “Analisis Kontribusi Infrastruktur terhadap Pertumbuhan Ekonomi Regional di Indonesia (Periode Tahun 1996 s.d. 2008)”. *Tesis*. Universitas Indonesia. Jakarta.
- [22] Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Surakarta Tahun 2011-2035, Bapeda Kota Surakarta.
- [23] Rustiadi, Ernan, Saefulhakim, Sunsun, dan Panuju, Dyah R. 2009. *Perencanaan dan Pengembangan Wilayah*, Crestpent Press dan Yayasan Obor Indonesia, Jakarta.
- [24] Sabari Yunus, Hadi. 2000. *Struktur Tata Ruang Kota*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta
- [25] _____. 2008. *Dinamika Wilayah Peri – Urban Determinan Masa Depan Kota*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta.
- [26] Short, Nicholas M., 1982. *The Landsat Tutorial Workbook*, NASA, New York.
- [27] Soegijanto Padmo, 2007. *Sejarah Kota Dan Ekonomi Perkebunan*, Terbitan Berkala Balai Pelestarian Sejarah dan Nilai Tradisional Departemen Kebudayaan dan Pariwisata, Jogjakarta.
- [28] Suharjo. 2006. Identifikasi Perubahan Penggunaan Lahan Kota Surakarta Tahun 1993 – 2004 dengan Aplikasi SIG. *Jurnal Penelitian Sains & Teknologi, Vol 7 No.2 Tahun 2006*. LPPM UMS Surakarta.
- [29] Suryantoro, Agus. 2002. “Penggunaan Lahan dengan Foto Udara di Kota Yogyakarta”. *Disertasi*. UGM Yogyakarta
- [30] Sutanto, 1986. *Penginderaan Jauh Dasar Jilid 1*. Gadjah Mada University Press. Yogyakarta
- [31] _____. 1987. Metode Penelitian Penginderaan Jauh Untuk Geografi. *Makalah Ceramah Untuk Staf Pengajar UMS Surakarta*.
- [32] Todaro. 2000. *Pembangunan Ekonomi di Dunia Ketiga*. Erlangga. Jakarta.
- [33] TrisasongkoBH, Panuju DR, Iman LS, Harimurti, Ramly AF, Anjani V dan Subroto H. 2009. *Analisis Dinamika Konversi Lahan di Sekitar Jalur Tol Cikampek. Publikasi Teknis DATIN*. Kementerian Negara Lingkungan Hidup. Jakarta.
- [34] Wahyuningsih, Menik. 2008. “Pola dan Faktor Penentu Nilai Lahan Perkotaan di Kota Surakarta”. *Tesis*. Universitas Diponegoro Semarang.
- [35] Wheeler, James O. and Muller, Peter O. 1986. *Economic Geography*. Jhon Wiley & Sons, New York
- [36] Yulianty, Fitri. 2012. ”Analisis Tingkat Perkembangan Wilayah dan Perubahan Penggunaan Lahan di Kota Sukabumi”. *Tesis*. IPB. Bogor.