

Korelasi Intensitas Pemanfaatan Ruang, Aksesibilitas, dan Harga Lahan di Kawasan Perkotaan (Studi Kasus: Kecamatan Labuhan Ratu dan Rajabasa, Kota Bandar Lampung)

Marsista Buana Putri^{1*}, Nela Agustin Kurnianingsih²

¹ Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Jurusan Teknologi Infrastruktur dan Kewilayahan, Institut Teknologi Sumatera, Jl. Terusan Ryacudu, Way Huwi, Kec. Jati Agung, Kabupaten Lampung Selatan, Lampung 3536

² Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Jurusan Teknologi Infrastruktur dan Kewilayahan, Institut Teknologi Sumatera, Jl. Terusan Ryacudu, Way Huwi, Kec. Jati Agung, Kabupaten Lampung Selatan, Lampung 3536

* Corresponding email: buana.putri@pwk.itera.ac.id

Riwayat Artikel

Diterima
09/07/2021
Disetujui
27/07/2021
Diterbitkan
31/07/2021

Abstrak

Koridor Jalan Z.A. Pagar Alam dan sekitarnya merupakan salah satu pusat kota di Bandar Lampung yang diarahkan sebagai Kawasan Pendidikan Tinggi sesuai dengan arahan yang ada pada RTRW Kota Bandar Lampung Tahun 2011 – 2030. Perkembangan kawasan pendidikan tinggi ini menunjukkan meningkatnya intensitas pemanfaatan ruang di sepanjang koridor Jalan ZA. Pagar Alam. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis korelasi antara intensitas pemanfaatan ruang yang ditunjukkan melalui variabel KDB, KLB; aksesibilitas; dan harga lahan di kawasan sekitar koridor Jalan Z.A. Pagar Alam. Metode analisis yang digunakan ialah analisis korelasi *Spearman Rank* karena data yang digunakan berskala ordinal. Hasil analisis menunjukkan bahwa tidak semua variabel yang dianalisis memiliki korelasi. Korelasi yang signifikan ditunjukkan pada korelasi antara variabel aksesibilitas dengan KLB dengan koefisien korelasi sebesar 0,307. Selanjutnya korelasi antara aksesibilitas dengan harga lahan menunjukkan korelasi yang lemah dengan koefisien korelasi 0,198. Korelasi antara intensitas pemanfaatan ruang (KDB dan KLB) dengan harga lahan menunjukkan korelasi yang tidak berarti dengan nilai koefisien korelasi -0,062 dan -0,063. Hasil analisis korelasi tersebut menunjukkan bahwa harga lahan yang tinggi di pusat kota belum tentu menunjukkan intensitas pemanfaatan ruang secara intensif di kawasan pusat kota.

Kata Kunci: Harga lahan, KDB, KLB, aksesibilitas, perkotaan

Abstract

Z.A. Pagar Alam corridor and the surrounding area is one of CBD in Bandar Lampung and is directed as a Higher Education Area in accordance with the directions in the Spatial Planning Document of Bandar Lampung year 2011 – 2030. The development of this higher education area shows the increasing intensity of space utilization along the Z.A. Pagar Alam corridor. This study aims to analyze the correlation between the intensity of space utilization shown through the variables BCR, FAR; accessibility; and land prices in the area around Z.A. Pagar Alam corridor. The research uses Spearman Rank correlation analysis because the data used in this research is ordinal data. The results of the analysis show that not all of the variables analyzed have a correlation. A significant correlation is shown in the correlation between the accessibility variable and FAR with a correlation coefficient of 0.307. Furthermore, the correlation between accessibility and land prices shows a weak correlation with a correlation coefficient of 0.198. The correlation between the intensity of spatial use (BCR and FAR) with land prices shows a non-significant correlation with the correlation coefficient values -0.062 and -0.063. The results of the correlation analysis show that high land prices in the city center do not necessarily indicate the intensity of intensive use of space in the downtown area.

Keywords: Land price, BCR, FAR, accessibility, urban area

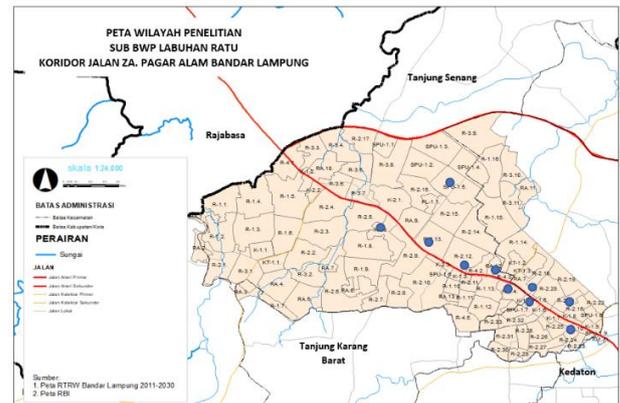
1. Pendahuluan

Kota menjadi pusat berkembangnya aktivitas. Teori klasik tentang perkembangan kota menyatakan bahwa kota terbagi ke dalam berbagai zona yang dibedakan berdasarkan dominasi aktivitas yang berpusat pada satu inti yang disebut dengan CBD (Central Business District). Zona CBD merupakan pusat berkembangnya berbagai aktivitas khususnya aktivitas perdagangan dan jasa. Berkembangnya aktivitas perdagangan dan jasa ini mendorong manusia untuk secara alamiah cenderung berusaha sedekat mungkin beraktivitas atau tinggal dekat dengan pusat kota.

Tingginya aktivitas di pusat kota ini mengakibatkan padatnya perkembangan kota yang salah satunya dapat dilihat dari intensitas pemanfaatan ruangnya. Intensitas pemanfaatan ruang dapat diamati dari koefisien dasar bangunan (KDB) dan koefisien lantai bangunan (KLB). Kawasan perkotaan atau pusat kota cenderung memiliki KDB dan KLB yang tinggi. Hal ini dikarenakan parcel lahan yang kecil sehingga pemanfaatan ruang akan lebih optimal dengan KDB dan KLB yang tinggi.

Selain tingginya intensitas pemanfaatan ruang, fenomena lain terkait lahan di pusat kota ialah tingginya harga lahan. Lahan di pusat kota cenderung memiliki harga lahan yang tinggi, khususnya yang berada dekat dengan pusat kegiatan ekonomi maupun kegiatan ekonomi perkotaan lainnya. Dengan kata lain semakin tinggi aksesibilitas maka harga lahan akan semakin tinggi. Namun perlu dikaji lebih lanjut apakah memang harga lahan tersebut memiliki korelasi dengan intensitas pemanfaatan ruang dan aksesibilitas.

Suatu kawasan dapat berkembang menjadi kawasan dengan aktivitas utama perdagangan dan jasa sesuai dengan arahan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Selain itu, kawasan perdagangan dan jasa juga dapat berkembang sebagai efek tetesan (*trickle-down effect*) akibat berkembangnya aktivitas utama, misalnya aktivitas pendidikan, seperti yang terjadi di koridor Jalan ZA. Pagar Alam. Berdasarkan Perda Kota Bandar Lampung Nomor 10 Tahun 2011 tentang RTRW Kota Bandar Lampung Tahun 2011-2030 dalam Pasal 13 dan Pasal 14 disebutkan bahwa koridor Jalan Z.A. Pagar Alam yang terletak di Kecamatan Labuhan Ratu dan Kecamatan Rajabasa dan sekitarnya diarahkan sebagai Kawasan Pendidikan Tinggi.



Gambar 1. Peta Wilayah Penelitian dan Persebaran Lokasi Perguruan Tinggi di Koridor Jalan ZA. Pagar Alam

Sesuai dengan arahan yang ada pada RTRW, koridor Jalan ZA. Pagar Alam berkembang menjadi kawasan dengan dominasi aktivitas di bidang pendidikan tinggi serta aktivitas perdagangan dan jasa perkotaan yang menunjang aktivitas pendidikan tinggi. Setidaknya sepuluh perguruan tinggi berada di koridor Jalan ZA. Pagar Alam. Perguruan Tinggi tersebut diantaranya ialah Universitas Lampung (Unila), Universitas Bandar Lampung (UBL), Universitas Teknokrat Indonesia, IBI Darmajaya, Umitra, Universitas Muhammadiyah Lampung, Akademi Akuntansi Lampung, Sekolah Tinggi Ilmu Kesehatan Panca Bhakti, STIE Prasetya Mandiri, dan STIE Satu Nusa.

Berdasarkan penelitian terkait harga lahan oleh Prasetya (2013), tinggi rendahnya harga lahan memiliki korelasi dengan beberapa faktor diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Faktor kelengkapan fasilitas
2. Faktor aksesibilitas
3. Faktor ketersediaan lahan

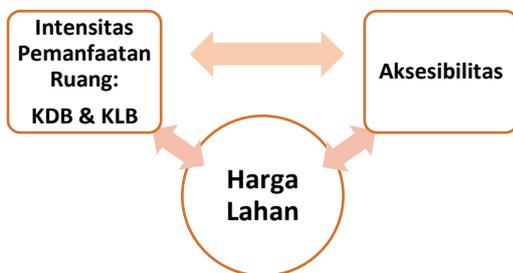
Tidak semua faktor yang memiliki korelasi dengan harga lahan tersebut bisa berlaku sama untuk seluruh kawasan. Seperti misalnya harga lahan di kawasan pusat kota atau CBD akan berbeda dengan harga lahan di kawasan pinggiran kota. Hal ini terjadi karena perbedaan karakteristik yang dimiliki oleh setiap kawasan di suatu kota. Penelitian oleh Purbalangi, dkk. (2014) menyebutkan bahwa intensitas pemanfaatan lahan yang ditunjukkan oleh KDB (koefisien Dasar Bangunan), KLB (Koefisien Lantai Bangunan), dan GSB (Garis Sempadan Bangunan) berkorelasi dengan harga lahan. Meskipun demikian, penelitian oleh Purbalangi, dkk. (2014) tersebut dilakukan hanya pada persil lahan yang terletak di koridor jalan utama. Karenanya, perlu dilakukan penelitian lebih lanjut terkait korelasi intensitas pemanfaatan ruang ini terhadap harga lahan. Penelitian ini tidak terbatas

pada persil-persil lahan yang berbatasan langsung dengan jalan utama melainkan persil lahan lain yang tidak berbatasan langsung dengan Jalan ZA Pagar Alam yang terletak di BWP B Kota Bandar Lampung (Gambar 1), karena bisa jadi akan menunjukkan hasil yang berbeda. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis korelasi antara intensitas pemanfaatan ruang yang ditunjukkan melalui KDB, KLB, dan aksesibilitas terhadap harga lahan di kawasan pusat kota.

2. Metode

Fokus dari penelitian ini adalah mengenai analisis korelasi antara intensitas pemanfaatan ruang, aksesibilitas, dan harga lahan di sebagian wilayah BWP B Kota Bandar Lampung, tepatnya di sekitar Jalan ZA. Pagar Alam. Penelitian terdahulu oleh Ardhiyatama (2011) dan Purbalangi (2014) menunjukkan adanya hubungan antara intensitas pemanfaatan ruang dengan harga lahan. Intensitas pemanfaatan ruang merupakan ketentuan teknis yang dipersyaratkan pada suatu zona dan diukur melalui Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), dan Koefisien Dasar Hijau (KDH) baik di atas maupun di bawah permukaan tanah. Dalam penelitian ini ukuran intensitas pemanfaatan ruang yang digunakan ialah KDB dan KLB. Sementara itu berdasarkan penelitian Prasetya (2013) harga lahan memiliki korelasi dengan kelengkapan fasilitas, aksesibilitas, dan faktor ketersediaan lahan.

Penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian kuantitatif dengan menggunakan analisis korelasi Spearman Rank dengan bantuan software SPSS. Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data berskala ordinal, untuk menganalisis korelasi dari ketiga variabel penelitian, yaitu variabel intensitas pemanfaatan ruang dengan sub variabel KDB dan KLB; variabel aksesibilitas, dan variabel harga lahan.



Gambar 2. Diagram Korelasi Ketiga Variabel Penelitian

Korelasi *Spearman Rank* digunakan untuk mencari hubungan atau dengan kata lain untuk menguji signifikansi hipotesis asosiatif untuk variabel-variabel yang berskala data ordinal dengan sumber data antar variabel tidak harus sama. Skala data

ordinal ini meranking obyek atau individu-individu yang dianalisis.

Korelasi yang akan diuji dengan metode analisis korelasi Spearman Rank adalah korelasi antara variabel intensitas pemanfaatan ruang yang terdiri atas KDB dan KLB; variabel aksesibilitas; dan variabel harga lahan. Kekuatan korelasi ini diukur melalui koefisien korelasi yang nilainya berada pada rentang -1 hingga 1. Interpretasi dari nilai koefisien korelasi tersebut ialah sebagai berikut:

1. Tanda positif dan negatif menunjukkan sifat hubungan antara variabel-variabel yang dianalisis. Tanda positif bermakna bahwa korelasi antar variabel bersifat selaras sedangkan tanda negatif bermakna bahwa korelasi antar variabel bertolak belakang.
2. Koefisien korelasi yang berada pada rentang -1 hingga 1 menunjukkan keeratan korelasi antar variabel yang dianalisis. Keeratan hubungan tersebut dapat dilihat pada Tabel 1. Koefisien korelasi 0 menunjukkan tidak ada korelasi sedangkan koefisien korelasi sebesar 1 menunjukkan korelasi sempurna.

Interpretasi derajat keeratan korelasi antar variabel yang dianalisis dapat dibedakan ke dalam tujuh kelas menurut D.A. de Vaus (2002) yang dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Interpretasi Korelasi Antar Variabel Berdasarkan Nilai Koefisien Korelasi

Nilai koefisien korelasi	Kekuatan Korelasi
0,00	Tidak ada korelasi
0,01 – 0,09	Korelasi kurang berarti
0,1 – 0,29	Korelasi lemah
0,30 – 0,49	Korelasi moderat
0,5 – 0,69	Korelasi kuat
0,70 – 0,89	Korelasi sangat kuat
>0,90	Korelasi mendekati sempurna

Sumber: D.A. de Vaus, 2002

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Intensitas Pemanfaatan Ruang

Intensitas pemanfaatan ruang dalam penelitian ini dilihat dari persebaran nilai KDB dan KLB. Nilai KDB menunjukkan perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung dengan luas persil/kavling. KDB maksimum ditetapkan dengan mempertimbangkan tingkat pengisian atau peresapan air, kapasitas drainase, dan jenis penggunaan lahan. KDB maksimum dinyatakan dalam satuan persentase, yang menunjukkan persentase luas lahan yang dapat dibangun pada suatu persil lahan tertentu. Sementara itu, KLB menunjukkan perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas persil/kavling. Besarnya KLB ditetapkan dengan mempertimbangkan harga lahan, ketersediaan dan

tingkat pelayanan prasarana, dampak atau kebutuhan terhadap prasarana tambahan, serta ekonomi, sosial dan pembiayaan.

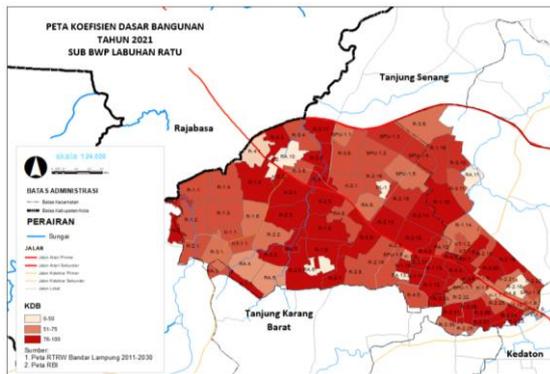
1. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

KDB di wilayah penelitian sangat beragam dan dapat dikelompokkan ke dalam beberapa tingkatan, seperti dilihat pada tabel berikut:

Tabel 2. Rank KDB berdasarkan tinggi rendahnya nilai KDB

Nilai KDB (%)	Keterangan	Rank
75 – 100	Tinggi	3
51 – 75	Sedang	2
0 – 50	Rendah	1

Pola persebaran KDB di wilayah penelitian menunjukkan pola yang acak. Akan tetapi, secara umum persentase KDB yang tinggi sebagian besar terdapat pada blok-blok di sepanjang koridor Jalan ZA. Pagar Alam yaitu pada rentang 75% -100%. Selain itu, masih ada pula blok yang didominasi oleh nilai KDB yang rendah yaitu antara 0% - 50%. Namun demikian jumlahnya sangat kecil jika dibandingkan dengan KDB sedang dan KDB tinggi. Pola persebaran nilai KDB pada wilayah penelitian dapat dilihat pada gambar berikut.



Gambar 3. Peta Koefisien Dasar Bangunan di Sub-BWP Labuhan Ratu Tahun 2021

Peta tersebut menunjukkan bahwa sebagian besar persil lahan yang terletak di sepanjang koridor Jalan ZA. Pagar Alam memiliki kepadatan bangunan yang tinggi, karena persentase lahan terbangunnya lebih besar jika dibandingkan dengan lahan tak terbangunnya. Hal ini menunjukkan pemanfaatan ruang yang maksimum untuk lahan-lahan yang berada di sekitar koridor atau jalan utama di suatu kawasan perkotaan.

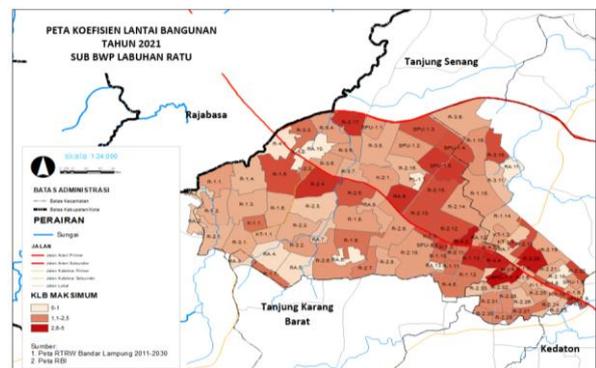
2. Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

Seperti halnya KDB, nilai KLB di wilayah penelitian juga beragam dan dikelompokkan ke dalam beberapa tingkatan tinggi, sedang, dan rendah seperti yang dijelaskan pada tabel berikut:

Tabel 3. Rank KLB berdasarkan tinggi rendahnya nilai KLB

Nilai KLB	Keterangan	Rank
2,6 – 5	Tinggi	3
1,1 – 2,5	Sedang	2
0 – 1	Rendah	1

Berbeda dengan KDB, KLB di wilayah penelitian didominasi oleh KLB dengan kelas sedang yaitu pada rentang 1,1 – 2,5. Sementara itu, KLB tinggi hanya terletak pada koridor jalan utama, seperti yang dapat dilihat pada Gambar 4. Pola KLB lebih terlihat yaitu membentuk pola gurita yang artinya nilai KLB yang tinggi terletak pada sepanjang jaringan jalan.



Gambar 4. Peta Koefisien Lantai Bangunan di Sub-BWP Labuhan Ratu Tahun 2021

Hal ini berarti bahwa mayoritas pemanfaatan ruang untuk bangunan masih berada pada batas maksimum 2,5 kali dari luas persil lahan. Kondisi tersebut jika disandingkan dengan mayoritas nilai KDB yang tinggi (75% - 100%) di wilayah penelitian maka dapat diartikan bahwa di wilayah penelitian tidak didominasi oleh gedung bertingkat atau pencakar langit.

3.2. Aksesibilitas

Aksesibilitas merupakan konsep yang menggabungkan antara sistem tata guna lahan dengan sistem jaringan transportasi yang menghubungkan antar guna lahan tersebut (Blunden dan Black (1984) dalam Tamin (1997)). Aksesibilitas juga dapat dimaknai sebagai suatu ukuran kenyamanan atau kemudahan antara aktivitas guna lahan yang satu dengan guna lahan

yang lain yang dikaitkan dengan sistem jaringan transportasi yang menghubungkannya.

Karena wilayah penelitian merupakan kawasan pusat kegiatan pendidikan, maka secara umum, jarak setiap blok amatan ke Jalan ZA. Pagar Alam sebagai jaringan transportasi utama di wilayah penelitian relatif dekat. Selain itu, jarak wilayah penelitian ke pusat aktivitas perdagangan dan jasa di BWP B Kota Bandar Lampung ini juga dekat dengan jarak ujung koridor Jalan ZA. Pagar Alam menuju ke pusat kegiatan di BWP B yaitu sekitar 7 km dengan kondisi jalan yang sangat baik. Meskipun demikian, untuk dapat dianalisis, kondisi aksesibilitas di wilayah penelitian ini dikelompokkan ke dalam 3 rank seperti pada tabel berikut.

Tabel 4. Rank Aksesibilitas di Wilayah Penelitian

Jarak ke Pusat Kegiatan	Keterangan	Rank
Blok amatan berbatasan langsung dengan Jalan ZA. Pagar Alam dan/ atau blok yang berjarak < 3 km dari pusat BWP B	Aksesibilitas Tinggi	3
Blok amatan pada layer kedua di belakang blok yang berbatasan langsung dengan Jalan ZA. Pagar Alam	Aksesibilitas Sedang	2
Blok amatan selain yang termasuk dalam kategori aksesibilitas tinggi dan sedang	Aksesibilitas Rendah	1

3.3. Harga Lahan

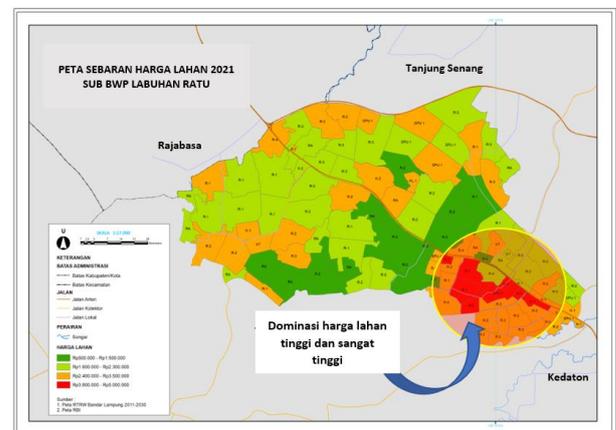
Wilayah penelitian merupakan kawasan yang diarahkan menjadi kawasan strategis dengan aktivitas utama merupakan aktivitas pendidikan tinggi. Perkembangan kawasan di wilayah penelitian disebabkan oleh berkembangnya aktivitas

pendidikan tinggi yang diikuti berkembangnya aktivitas perdagangan dan jasa sebagai dampak ikutan. Perkembangan wilayah penelitian ini juga menyebabkan tingginya harga lahan yang berkisar pada rentang Rp 500.000,00/ m² hingga Rp 5.000.000,00/m². Secara umum, harga lahan di wilayah penelitian dapat dikelompokkan seperti pada tabel berikut:

Tabel 5. Rank Harga Lahan di Wilayah Penelitian

Harga Lahan	Keterangan	Rank
3.600.000 – 5.000.000	Sangat tinggi	4
2.400.000 – 3.500.000	Tinggi	3
1.600.000 – 3.400.000	Rendah	2
500.000 – 1.500.000	Sangat rendah	1

Berdasarkan peta sebaran harga lahan di wilayah penelitian berikut dapat dilihat bahwa harga lahan yang tinggi dan sangat tinggi sebagian besar terletak di pusat kegiatan BWP B yang didominasi oleh aktivitas perdagangan dan jasa pendukung aktivitas pendidikan tinggi.



Gambar 5. Peta Harga Lahan di Sub-BWP Labuhan Ratu Tahun 2021

Correlations

			Harga_lahan	KDB	Aksesibilitas	KLB
Spearman's rho	Harga_lahan	Correlation Coefficient	1.000	-.062	.198*	-.063
		Sig. (2-tailed)	.	.531	.045	.525
		N	103	103	103	103
	KDB	Correlation Coefficient	-.062	1.000	.018	.164
		Sig. (2-tailed)	.531	.	.855	.097
		N	103	103	103	103
	Aksesibilitas	Correlation Coefficient	.198*	.018	1.000	.307**
		Sig. (2-tailed)	.045	.855	.	.002
		N	103	103	103	103

KLB	Correlation Coefficient	-0.063	.164	.307**	1.000
	Sig. (2-tailed)	.525	.097	.002	.
	N	103	103	103	103

*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

**. Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

3.4. Korelasi Antar Variabel Penelitian

1. Korelasi Antara Harga Lahan dengan Intensitas Pemanfaatan Ruang (KDB dan KLB)

Berdasarkan output di atas, diperoleh nilai koefisien korelasi antara variabel harga lahan dengan KDB yaitu sebesar -0,062 yang berarti bahwa korelasi antara harga lahan dengan KDB kurang berarti dan tidak signifikan. Tanda negatif pada koefisien korelasi menunjukkan bahwa korelasi antara variabel harga lahan berbanding terbalik dengan KDB, artinya semakin tinggi harga lahan maka KDB semakin rendah.

Korelasi yang lemah dan berbanding terbalik ini disebabkan karena masih banyak persil lahan di wilayah penelitian yang merupakan lahan tak terbangun. Selain itu ada pula lahan yang persentase lahan terbangunnya lebih kecil dibandingkan lahan tak terbangunnya. Sementara itu harga lahan di wilayah penelitian juga memiliki pola yang acak. Hal ini menunjukkan bahwa ada faktor lain yang memiliki korelasi yang jauh lebih kuat dibandingkan dengan KDB.

Seperti halnya KDB, nilai koefisien korelasi antara harga lahan dengan KLB ialah sebesar -0,063 yang berarti bahwa korelasi antara harga lahan dengan KLB kurang berarti. Korelasi antara harga lahan dengan KLB ini juga tidak signifikan yang ditandai dengan nilai Sig. (2-tailed) sebesar 0,525. Tanda negatif pada koefisien korelasi menunjukkan bahwa korelasi antara variabel harga lahan berbanding terbalik dengan KLB, artinya semakin tinggi harga lahan maka KLB semakin rendah.

Dapat dikatakan bahwa harga lahan tidak memiliki korelasi dengan intensitas pemanfaatan ruang (KDB dan KLB). Hal ini karena secara umum harga lahan di pusat kota (CBD) cenderung memiliki harga lahan yang tinggi sedangkan tidak semua lahan yang ada di pusat kota ini merupakan lahan terbangun. Sehingga meskipun lahan di pusat kota memiliki harga lahan yang tinggi, intensitas pemanfaatan ruangnya masih belum maksimal.

2. Korelasi Antara Harga Lahan dengan Aksesibilitas

Berdasarkan output SPSS nilai koefisien korelasi antara harga lahan dengan aksesibilitas

ialah sebesar 0.198 dengan Sig. (2-tailed) sebesar 0,045 atau lebih kecil dari 0,05. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat korelasi yang signifikan pada tingkat 0,05 atau tingkat error 5 % antara harga lahan dengan aksesibilitas. Meskipun demikian, korelasi yang dimiliki antara variabel harga lahan dengan variabel aksesibilitas ini cenderung lemah. Korelasi antara harga lahan dengan aksesibilitas ini bersifat korelasi positif, artinya harga lahan yang tinggi juga menunjukkan aksesibilitas yang tinggi pula.

Seperti ditunjukkan pada peta sebaran harga lahan di wilayah penelitian pada Gambar 5, dapat disimpulkan bahwa harga lahan tinggi dan sangat tinggi terkonsentrasi pada wilayah pusat aktivitas perkotaan di BWP B. Harga lahan pada radius 3 km dari pusat aktivitas perkotaan di BWP B memiliki rentang harga antara Rp 2.400.000,00/m² hingga Rp 5.000.000,00/m². Ini berarti bahwa terdapat korelasi antara harga lahan dengan aksesibilitas. Hal ini sejalan dengan yang diungkapkan oleh Burgess (1921) bahwa secara alamiah manusia cenderung untuk berada (tinggal ataupun bekerja) pada pusat kota.

3. Korelasi Antara Aksesibilitas Dengan Intensitas Pemanfaatan Ruang

Intensitas pemanfaatan ruang dalam penelitian ini difokuskan pada KDB dan KLB. Pada analisis yang ketiga ini dijelaskan lebih lanjut mengenai korelasi antara aksesibilitas dengan KDB serta korelasi antara aksesibilitas dengan KLB. Korelasi antara aksesibilitas dengan KDB ditunjukkan oleh koefisien korelasi sebesar 0.018 dengan nilai Sig. (2-tailed) sebesar 0,855 yang berarti bahwa korelasi antara aksesibilitas dengan KDB ini tidak signifikan dan kurang berarti. Hal ini karena KDB di wilayah penelitian memiliki pola yang acak dengan KDB tinggi tersebar di berbagai blok amatan di wilayah penelitian, terlepas apakah blok tersebut berlokasi dekat dengan jaringan transportasi atau tidak.

Berbeda dengan korelasi antara aksesibilitas dengan KDB, korelasi antara aksesibilitas dengan KLB memiliki nilai koefisien korelasi sebesar 0,307 dengan nilai Sig.(2-tailed) sebesar 0,002 yang artinya aksesibilitas dengan KLB memiliki korelasi yang signifikan dengan tipe korelasi moderat. Korelasi antara aksesibilitas dengan KLB ini sangat signifikan pada level 0,01 artinya tingkat erornya hanya sebesar 1 %. Korelasi yang ditunjukkan juga

cenderung positif yang artinya semakin tinggi aksesibilitas, KLB juga tinggi.

Korelasi antara aksesibilitas dengan KDB tidak dapat disamakan dengan korelasi antara aksesibilitas dengan KLB. Sesuai hasil output analisis korelasi *Spearman Rank* yang menunjukkan hasil yang berbeda. Korelasi antara aksesibilitas dengan KDB cenderung tidak signifikan, terlihat dari pola persebaran KDB yang acak di wilayah penelitian. Sementara itu, hasil penelitian menunjukkan bahwa korelasi antara aksesibilitas dengan KLB cenderung memiliki korelasi yang signifikan dengan tipe korelasi yang moderat. Hal ini dikarenakan KLB di wilayah penelitian memiliki pola yang hampir sama dengan aksesibilitas. KLB tinggi berada pada blok-blok amatan yang terletak di sekitar jaringan transportasi yang menunjukkan bahwa pemanfaatan ruang cenderung lebih intensif pada area sekitar jaringan transportasi.

4. Kesimpulan

Intensitas pemanfaatan ruang (KDB dan KLB); aksesibilitas; dan harga lahan di kawasan pusat aktivitas kota cenderung memiliki pola acak. Meskipun demikian, aksesibilitas dan KLB cenderung memiliki pola gurita yang mengikuti pola jaringan transportasi yang ada. Hal ini berpengaruh pada analisis korelasi antara variabel intensitas pemanfaatan ruang, aksesibilitas, dan harga lahan.

Harga lahan tidak memiliki korelasi dengan intensitas pemanfaatan ruang (KDB dan KLB). Hal ini karena secara umum harga lahan di pusat kota (CBD) cenderung memiliki harga lahan yang tinggi sedangkan tidak semua lahan yang ada di pusat kota ini merupakan lahan terbangun. Sehingga meskipun lahan di pusat kota memiliki harga lahan yang tinggi, intensitas pemanfaatan ruangnya masih belum maksimal.

Sementara itu harga lahan dengan aksesibilitas cenderung memiliki korelasi yang signifikan, namun demikian korelasi yang terbangun merupakan korelasi yang lemah. Hal ini ditunjukkan dengan dominasi harga lahan yang tinggi di sekitar pusat kota. Akan tetapi pola harga lahan ini menjadi acak pada wilayah penelitian yang jauh dari pusat kota atau di luar radius 3 km dari pusat kota.

Hasil yang menarik ditunjukkan oleh korelasi antara aksesibilitas dengan intensitas pemanfaatan ruang (KDB dan KLB). Korelasi antara aksesibilitas dengan KDB cenderung tidak signifikan, terlihat dari pola persebaran KDB yang acak di wilayah penelitian. Sementara itu, hasil penelitian menunjukkan bahwa korelasi antara aksesibilitas dengan KLB cenderung memiliki korelasi yang signifikan dengan tipe korelasi yang moderat. Hal ini karena KLB dan aksesibilitas memiliki pola persebaran yang sama.

Berdasarkan hasil analisis korelasi antara variabel intensitas pemanfaatan ruang, aksesibilitas, dan harga lahan, dapat disimpulkan bahwa tidak semua variabel tersebut memiliki korelasi satu dengan yang lainnya. Korelasi yang signifikan ditunjukkan oleh variabel harga lahan dengan aksesibilitas, namun korelasi yang terbentuk cenderung lemah. Korelasi paling signifikan ditunjukkan oleh variabel aksesibilitas dengan Intensitas pemanfaatan ruang, dalam hal ini KLB karena kedua variabel ini cenderung membentuk pola sebaran yang sama.

Hasil analisis korelasi tersebut menunjukkan bahwa harga lahan yang tinggi di pusat kota belum tentu menunjukkan intensitas pemanfaatan ruang secara intensif di kawasan pusat kota. Ke depan diperlukan penelitian lebih lanjut terkait variabel yang berhubungan dengan perkembangan kota.

Daftar Pustaka

- [1] B. I. Ardhityatama, "Pengaruh Harga Lahan Terhadap Intensitas Pemanfaatan Ruang di Koridor Jalan Ahmad Yani-Brigjen Katamso," Tugas Akhir, Universitas Diponegoro, Semarang, 2011.
- [2] D.A. de Vaus, *Survey in Social Research*, 5th Edition. New South Wales: Allen and Unwin, p. 259. 2002.
- [3] G.A. Purbalangi dan PM. Brotosunaryo, "Pengaruh Harga Lahan Terhadap Intensitas Pemanfaatan Lahan Di Koridor Jalan Mgr. Sugiopranoto-Siliwangi Semarang," *Jurnal Teknik PWK*, Vol. 3 Nomor 1, hal. 134-144, 2014.
- [4] G.J. Tambajong, S. Tilaar, dan O.H.A. Rogi, "Korelasi Antara Harga Lahan Dengan Kepadatan Terbangun Di Kecamatan Malalayang, Kota Manado," *Jurnal Spasial* Vol 6. No. 1, 2019.
- [5] M. Mustanir, 2014, "Pengaruh Pelebaran Jalan terhadap Pemanfaatan Ruang Koridor Jalan Mertoyudan Kabupaten Magelang," *Jurnal Pengembangan Wilayah dan Kota* Vol. 11 (1), hal. 42-51, 2015.
- [6] N.A. Prasetya dan PM. Brotosunaryo, 2013, "Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan di Kawasan Banjarsari Kelurahan Tembalang, Semarang," *Jurnal Teknik PWK*, Vol. 2 Nomor 2, hal. 223-232, 2013.
- [7] Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/ Kota.

- [8] Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 10 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandar Lampung Tahun 2011-2030.
- [9] T Megayanti et al., "Building Coverage Ratio at the Eastern Corridor of Jalan Ir. H. Djuanda Bandung," in The 2nd Annual Applied Science and Engineering Conference (AASEC), 2017.