

HUBUNGAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN TERHADAP PENINGKATAN HARGA LAHAN DI KAWASAN SOLO BARU KABUPATEN SUKOHARJO

Hendra Nugroho

Fakultas Geografi, Universitas Gadjah Mada

hendra.nug.hen481318@mail.ugm.ac.id

INTISARI

Pertumbuhan penduduk yang pesat di Kawasan Solo Baru, yang menjadi kota satelit bagi Kota Surakarta, telah menyebabkan perluasan wilayah permukiman. Di samping itu, Kawasan Solo Baru juga mengalami perkembangan yang cepat sebagai pusat kegiatan ekonomi, dengan dukungan infrastruktur dan fasilitas sosial-ekonomi yang menjadikannya kawasan strategis. Perkembangan kawasan ini membawa dampak signifikan terhadap kenaikan harga lahan, terutama karena posisinya yang merupakan *Central Business District (CBD)* dan Pusat Pelayanan Kawasan (PPK). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dinamika pembangunan perumahan dan harga lahan di Kawasan Solo Baru pada tahun 2011, 2018, dan 2024, serta mengidentifikasi faktor-faktor pembangunan perumahan yang mempengaruhi kenaikan harga lahan. Selain itu, penelitian ini juga merumuskan alternatif strategi untuk pembangunan perumahan yang lebih terjangkau dan berkelanjutan.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah kuantitatif, dengan unit analisis di 10 desa di Kawasan Solo Baru. Data yang digunakan meliputi data sekunder mengenai penggunaan lahan, tipe perumahan, serta aksesibilitas positif dan negatif yang diperoleh dari instansi terkait, dan data primer yang diperoleh melalui observasi dan wawancara dengan *key person*. Analisis data dilakukan dengan menggunakan analisis spasial, regresi linear berganda, dan analisis SWOT untuk merumuskan alternatif strategi.

Hasil penelitian menunjukkan dinamika pembangunan perumahan yang fluktuatif antara tahun 2011 hingga 2024, dengan mayoritas perumahan yang dibangun bertipe menengah hingga mewah. Harga lahan di Kawasan Solo Baru bervariasi antara Rp 313.000/m² hingga Rp 5.891.000/m², dengan harga tertinggi terdapat di koridor Jl. Ir. Soekarno, yang merupakan pusat CBD dan kawasan perdagangan dan jasa, serta memiliki fasilitas dan infrastruktur yang lengkap. Sebaliknya, harga lahan terendah terdapat di pinggiran kawasan tersebut. Faktor-faktor yang mempengaruhi kenaikan harga lahan meliputi tipe perumahan, kedekatan dengan jalan kolektor, fasilitas pendidikan, serta kedekatan dengan supermarket dan pusat pemerintahan desa. Rekomendasi yang diberikan adalah perlunya intervensi pemerintah untuk pembangunan perumahan yang sederhana, layak huni, dan terjangkau, terutama di pinggiran kota Kawasan Solo Baru.

Kata Kunci:

Perkembangan Kawasan Solo Baru, Harga Lahan, Pembangunan Perumahan.

THE RELATIONSHIP BETWEEN HOUSING DEVELOPMENT AND LAND PRICE INCREASES IN THE SOLO BARU AREA, SUKOHARJO REGENCY

Hendra Nugroho

Faculty of Geography, Universitas Gadjah Mada

hendra.nug.hen481318@mail.ugm.ac.id

ABSTRACT

The rapid population growth in the Solo Baru Area, which serves as a satellite city for Surakarta City, has led to the expansion of residential areas. Additionally, the Solo Baru Area has experienced rapid development as a center of economic activity, supported by infrastructure and socio-economic facilities that make it a strategic area. The development of this area has brought significant impacts on land price increases, particularly due to its position as a Central Business District (CBD) and Regional Service Center (PPK). This research aims to analyze the dynamics of housing development and land prices in the Solo Baru Area in 2011, 2018, and 2024, as well as identify housing development factors that influence land price increases. Furthermore, this research also formulates alternative strategies for more affordable and sustainable housing development.

The method used in this research is quantitative, with analysis units in 10 villages in the Solo Baru Area. The data used includes secondary data on land use, housing types, as well as positive and negative accessibility obtained from relevant agencies, and primary data obtained through observation and interviews with key persons. Data analysis was conducted using spatial analysis, multiple linear regression, and SWOT analysis to formulate alternative strategies.

The research results show fluctuating housing development dynamics between 2011 and 2024, with the majority of housing built being medium to luxury types. Land prices in the Solo Baru Area vary between Rp 313,000/m² to Rp 5,891,000/m², with the highest prices located in the Jl. Ir. Soekarno corridor, which is the center of the CBD and commercial and service area, and has complete facilities and infrastructure. Conversely, the lowest land prices are found at the periphery of the area. Factors influencing land price increases include housing type, proximity to collector roads, educational facilities, as well as proximity to supermarkets and village government centers. The recommendation given is the need for government intervention for simple, livable, and affordable housing development, especially in the periphery of the Solo Baru Area.

Keywords: Solo Baru Area Development, Land Prices, Housing Development.