

PERUBAHAN HARGA LAHAN DI KELURAHAN BAIYA PASCA PENETAPAN KAWASAN EKONOMI KHUSUS (KEK) PALU

Chalifah^{1*}, Aziz Budianta², Khairin Rahmat²

¹⁾ Mahasiswa Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Jurusan Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Tadulako

²⁾ Dosen Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Jurusan Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Tadulako
Jl. Soekarno-Hatta Km 9, Tondo-Palu 94118, Sulawesi Tengah, Telp. 0451-429738

*Corresponding Author, Email: chalifaaa@gmail.com

Info Artikel

Riwayat Artikel:

Diterima:
14 April 2023

Disetujui:
31 Mei 2023

Abstrak

Pembangunan ataupun perkembangan suatu wilayah pasti akan memiliki pengaruh pada wilayah sekitarnya juga sama halnya dengan penetapan Kawasan Ekonomi Khusus Palu pada Kelurahan Baiya pasti berdampak pada wilayah sekitar Kelurahan Baiya. Penelitian ini sendiri bertujuan untuk mencari tahu pengaruh dari Kawasan Ekonomi Khusus Palu terhadap perubahan harga lahan di Kelurahan Baiya yang dilihat dari penetapan kawasan ekonomi khusus dan juga perubahan penggunaan lahan dari tahun sebelum adanya penetapan Kawasan Ekonomi Khusus hingga tahun eksisting saat ini secara periodik. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan teknik analisis data perubahan penggunaan lahan dan perubahan harga lahan. Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan bahwa Kelurahan Baiya mengalami perubahan penggunaan lahan serta perubahan harga lahan dari sebelum adanya Kawasan Ekonomi Khusus hingga setelah adanya Kawasan Ekonomi Khusus. Perubahan yang terjadi tersebut dikarenakan Kawasan Ekonomi Khusus memiliki pengaruh terhadap harga lahan pada Kelurahan Baiya yang mana hal ini juga didukung oleh perubahan penggunaan lahan yang ada pada wilayah tersebut dan juga didukung oleh faktor-faktor perubahan harga lahan lainnya seperti faktor fisik wilayah, faktor sosial wilayah, faktor lokasi dan aksesibilitas wilayah, dan lain lain.

Kata Kunci: Kawasan Ekonomi Khusus, Perubahan Penggunaan Lahan, Harga Lahan

I. PENDAHULUAN

Kawasan Ekonomi Khusus Palu yang terletak pada Kelurahan Baiya, Kecamatan Tawaeli, Kota Palu dengan luas area yaitu 1500 Ha merupakan kawasan pertama yang didesain oleh pemerintah sebagai pusat logistik terpadu dan industri pengolahan pertambangan di koridor ekonomi Sulawesi. Mengingat penetapan Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Palu tentunya membawa pengaruh dari waktu ke waktu dalam beberapa segi salah satunya dalam segi fisik, hal ini didasarkan dari tingkat perkembangan yang cukup pesat yang dialami Kota Palu. Salah satu pengaruh yang paling berdampak dengan adanya penetapan Kawasan Ekonomi Khusus Palu

ialah perubahan penggunaan lahan. Perubahan penggunaan lahan yang terjadi akhirnya berdampak pada harga lahan di Kelurahan Baiya.

Perkembangan yang terjadi di Kota Palu khususnya penetapan Kawasan Ekonomi Khusus Palu menimbulkan banyak fenomena, beberapa fenomena yang terjadi adalah fenomena dinamika lahan terkait perubahan penggunaan lahan dan perubahan harga lahan yang ada di Kota ini. Oleh sebab itu peneliti tertarik dengan Pengaruh dari penetapan Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Palu terhadap perubahan harga lahan pada Kelurahan Baiya dimana lokasi Kawasan Ekonomi Khusus Palu berada dengan melihat perubahan penggunaan lahan dan faktor pendukung lainnya yang mempengaruhi harga lahan pada Kelurahan Baiya. Fenomena ini akan dilihat secara periodik dari sebelum penetapan Kawasan Ekonomi Khusus Palu yaitu pada tahun 2013 dan setelah pengesahan Kawasan Ekonomi Khusus Palu pada Tahun 2018 dan tahun eksisting sekarang yaitu Tahun 2022.

Berdasarkan latar belakang di atas peneliti tertarik meneliti pengaruh dari adanya Kawasan Ekonomi Khusus Palu pada Kelurahan Baiya dengan judul *"Perubahan Harga Lahan di Kelurahan Baiya Pasca Penetapan Kawasan Ekonomi Khusus Palu"*

II. METODE

Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Metode analisis data yang digunakan ialah metode analisis perubahan lahan, perubahan harga lahan, dan perubahan harga lahan pasca penetapan Kawasan Ekonomi khusus dan akan dianalisis secara deskriptif untuk mendapatkan tujuan penelitian.

Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dalam penelitian ini ada pada Kelurahan Baiya dimana lokasi Kawasan Ekonomi Khusus Palu berada. Kelurahan Baiya merupakan salah satu kelurahan yang terletak di Kecamatan Tawaeli Kota Palu yang berada di bagian Utara dari wilayah kecamatan tersebut.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Perubahan Penggunaan Lahan

Analisis penggunaan lahan digunakan untuk mengetahui tentang perubahan penggunaan lahan yang terjadi di Kelurahan Baiya dari sebelum adanya penetapan Kawasan Ekonomi Khusus Palu yaitu pada tahun 2013 dan setelah adanya Kawasan Ekonomi Khusus Palu yaitu pada tahun 2018 dan juga tahun 2022 yang mana merupakan tahun eksisting saat ini.

1. Penggunaan Lahan Kelurahan Baiya Tahun 2013

Tabel 1. Penggunaan Lahan Kelurahan Baiya Tahun 2013

No.	Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	Persentase (%)
1.	Kawasan Ekosistem Mangrove	1.54	0%
2.	Kawasan Industri	63.66	4%
3.	Kawasan Kesehatan	0.09	0.0%
4.	Kawasan Pendidikan	1.95	0%
5.	Kawasan Perdagangan	13.22	1%
6.	Kawasan peribadatan	0.60	0%
7.	Kawasan Perkantoran	0.46	0%
8.	Kawasan Perkebunan	237.53	15%
9.	Kawasan Perumahan	73.77	5%
10.	Lahan Kosong/ Semak Belukar/ Hutan	1032.32	67%
11.	Ruang Terbuka Hijau	51.48	3%

12.	Sarana Transportasi	16.03	1%
13.	Sawah	43.28	3%
14.	Sempadan Pantai	1.07	0%
Total		1537	100%

Sumber: Analisis penulis, 2022

Pada tahun 2013 Kelurahan Baiya dengan total luas 1537 Hektar terbagi menjadi 14 jenis penggunaan lahan yaitu Kawasan Ekosistem Mangrove, Kawasan Industri, Kawasan Kesehatan, Kawasan Pendidikan, Kawasan Perdagangan, Kawasan Peribadatan, Kawasan Perkantoran, Kawasan Perkebunan, Kawasan Perumahan, Lahan Kosong/ Semak Belukar/ Hutan, Ruang Terbuka Hijau, Sarana Transportasi, Sawah, dan Sempadan Pantai yang mana penggunaan lahan ini didominasi oleh lahan kosong/ semak belukar/ hutan dengan total luas yaitu 1032.32 Hektar atau 67%. Sedangkan luas paling kecil yaitu lahan kawasan Kesehatan dengan total luas yaitu 0.09 Hektar atau 0% dari total luas keseluruhan Kelurahan Baiya.

2. Penggunaan Lahan Kelurahan Baiya Tahun 2018

Tabel.2. Penggunaan Lahan Kelurahan Baiya Tahun 2018

No.	Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	Persentase (%)
1.	Kawasan Ekosistem Mangrove	-	-
2.	Kawasan Industri	574.43	37%
3.	Kawasan Kesehatan	0.09	0%
4.	Kawasan Pendidikan	1.95	0%
5.	Kawasan Perdagangan	31.22	2%
6.	Kawasan peribadatan	0.60	0%
7.	Kawasan Perkantoran	0.05	0%
8.	Kawasan Perkebunan	239.27	15%
9.	Kawasan Perumahan	156.12	10%
10.	Lahan Kosong/ Semak Belukar/ Hutan	364.59	24%
11.	Ruang Terbuka Hijau	70.27	4%
12.	Sarana Transportasi	7.10	0%
13.	Sawah	90.63	6%
14.	Sempadan Pantai	0.68	0%
Total		1537	100%

Sumber: Analisis penulis, 2022

Berdasarkan tabel dan diagram di atas luas keseluruhan Kelurahan Baiya masih sama seperti pada tahun 2018 dengan luas yaitu 1537 Hektar dengan jenis penggunaan lahan yang sama. Pada tahun 2018 Kelurahan Baiya didominasi oleh kawasan industri dengan total luas yaitu 574.43 Hektar dari total keseluruhan luas Kelurahan Baiya atau setara dengan 37%. Sedangkan jenis penggunaan lahan terkecil sendiri juga masih sama yaitu kawasan Kesehatan dengan luas 0.09 Hektar atau setara 0% dari total luas Kelurahan Baiya.

3. Penggunaan Lahan Kelurahan Baiya Tahun 2022

Tabel 3. Penggunaan Lahan Kelurahan Baiya Tahun 2022

No.	Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	Persentase (%)
1.	Kawasan Ekosistem Mangrove	2.08	0%
2.	Kawasan Industri	803.03	52%

3.	Kawasan Kesehatan	0.09	0%
4.	Kawasan Pendidikan	1.95	0%
5.	Kawasan Perdagangan	42.63	0%
6.	Kawasan peribadatan	0.60	3%
7.	Kawasan Perkantoran	3.16	0%
8.	Kawasan Perkebunan	132.49	0%
9.	Kawasan Perumahan	166.79	9%
10.	Lahan Kosong/ Semak Belukar/ Hutan	248.68	11%
11.	Ruang Terbuka Hijau	116.90	16%
12.	Sarana Transportasi	7.10	8%
13.	Sawah	3.59	0%
14.	Sempadan Pantai	7.91	0%
Total		1537	100%

Sumber: Analisis penulis, 2022

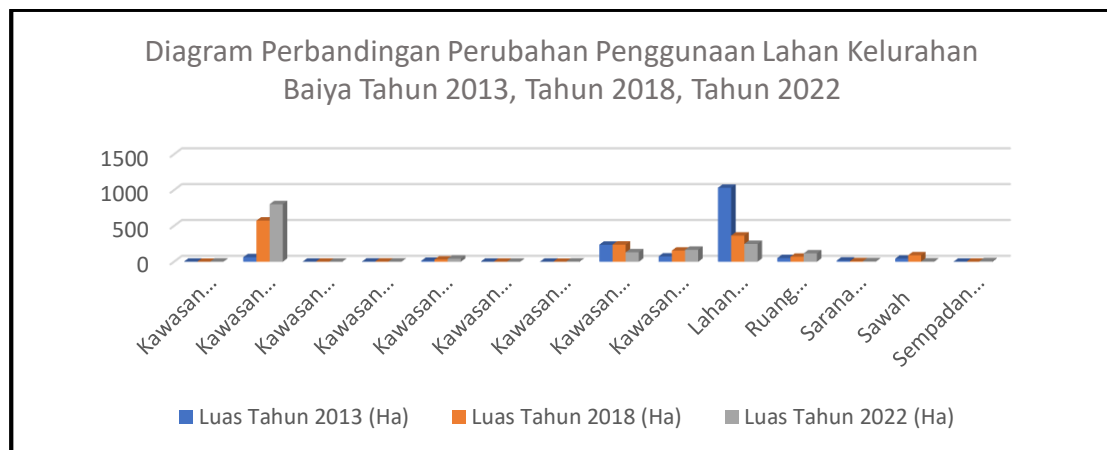
Berdasarkan tabel dan diagram di atas penggunaan lahan eksisting atau 5 tahun setelah disahkannya Kawasan Ekonomi Khusus Palu luas Kelurahan Baiya dengan luas 1537. Penggunaan lahan yang ada juga tetap dengan jenis penggunaan lahan yang terbagi menjadi 14 jenis penggunaan lahan. Pada tahun eksisting ini penggunaan lahan yang mendominasi pada Kelurahan Baiya masih kawasan industri dengan total luas yaitu 803.03 Hektar atau seluas 52% dari total keseluruhan Kelurahan Baiya. sedangkan jenis penggunaan lahan terkecil juga masih sama yaitu kawasan industri yang hanya seluas 0.09 Hektar atau 0% dari total luas Kelurahan Baiya.

4. Perbandingan Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 2013, Tahun 2018, dan Tahun 2022

Tabel 4. Perbandingan Penggunaan Lahan Kelurahan Baiya
Tahun 2013, Tahun 2018, dan Tahun 2022

No.	Penggunaan Lahan	Luas Tahun 2013 (Ha)	Persentase (%)	Luas Tahun 2018 (Ha)	Persentase (%)	Luas Tahun 2022 (Ha)	Persentase (%)
1.	Kawasan Ekosistem Mangrove	1.54	0%	-	-	2.08	0%
2.	Kawasan Industri	63.66	4%	574.43	37%	803.03	52%
3.	Kawasan Kesehatan	0.09	0%	0.09	0%	0.09	0%
4.	Kawasan Pendidikan	1.95	0%	1.95	0%	1.95	0%
5.	Kawasan Perdagangan	13.22	1%	31.22	2%	42.63	0%
6.	Kawasan Peribadatan	0.60	0%	0.60	0%	0.60	3%
7.	Kawasan Perkantoran	0.46	0%	0.05	0%	3.16	0%
8.	Kawasan Perkebunan	237.53	15%	239.27	15%	132.49	0%
9.	Kawasan Perumahan	73.77	5%	156.12	10%	166.79	9%
10.	Lahan Kosong/ Semak Belukar/ Hutan	1032.32	67%	364.59	24%	248.68	11%
11.	Ruang Terbuka Hijau	51.48	3%	70.27	4%	116.90	16%
12.	Sarana Transportasi	16.03	1%	7.10	0%	7.10	8%
13.	Sawah	43.28	3%	90.63	6%	3.59	0%
14.	Sempadan Pantai	1.07	0%	0.68	0%	7.91	0%
Total		1537	100%	1537	100%	1537	100%

Sumber: Analisis penulis, 2022



Gambar 1. Diagram Perbandingan Perubahan Penggunaan Lahan Kelurahan Baiya Tahun 2013, Tahun 2018, dan Tahun 2022

Sumber: Analisis penulis, 2022

Selama runtut waktu tersebut terdapat banyak perubahan pada masing masing jenis penggunaan lahan mulai dari jenis penggunaan lahan kawasan ekosistem mangrove yang hanya sebesar 1.54 Ha pada tahun 2013 namun meningkat menjadi 2.08 Ha pada tahun 2022. Selanjutnya untuk jenis penggunaan lahan kawasan industri yang terus menerus mengalami peningkatan mulai 63.66 Ha pada tahun 2013 lalu meningkat menjadi 574.43 Ha pada tahun 2018 dimana setelah adanya Kawasan Ekonomi Khusus dan meningkat lagi menjadi 803.03 Ha pada tahun 2022 setelah 5 tahun adanya Kawasan Ekonomi Khusus. Untuk jenis penggunaan lahan Kawasan Perdagangan juga terus mengalami peningkatan dimulai dari 13.22 Ha pada tahun 2013 kemudian meningkat menjadi 31.22 Ha pada tahun 2018 dan meningkat lagi menjadi 42.63 Ha pada tahun 2022. Untuk Kawasan Perkantoran mengalami penurunan dari tahun 2013 ke tahun 2018 yaitu pada tahun 2013 dengan luas 0.46 Ha menurun menjadi 0.05 Ha namun mengalami peningkatan kembali pada tahun 2022 yaitu menjadi 3.16 Ha. Untuk penggunaan lahan Kawasan Perkebunan pada tahun 2013 berluas 237.53 Ha dan mengalami peningkatan menjadi 239.27 Ha pada tahun 2018 namun mengalami penurunan yang cukup tinggi pada tahun 2022 yaitu menjadi 132.49 Ha. Untuk Kawasan Perumahan juga mengalami peningkatan dari tahun ke tahun, pada tahun 2013 kawasan perumahan berluas 73.77 Ha lalu meningkat pada tahun 2018 menjadi 156.12 Ha dan kembali meningkat pada tahun 2022 menjadi 166.79 Ha. Untuk lahan kosong/ semak belukar/ hutan mengalami penurunan pada kurun waktu tersebut, mulai pada tahun 2013 yang berluas 1032.32 Ha pada tahun 2018 mengalami penurunan menjadi 364.59 Ha dan kembali mengalami penurunan pada tahun 2022 yakni menjadi 248.68 Ha. Jenis penggunaan lahan Ruang Terbuka Hijau mengalami peningkatan dari tahun ke tahun, yang awalnya berluas 51.48 Ha pada tahun 2013 meningkat menjadi 70.27 Ha pada tahun 2018 dan kembali meningkat menjadi 116.90 Ha pada tahun 2022. Untuk penggunaan lahan yang tersisa tidak terjadi peningkatan ataupun penurunan pada luasnya seperti jenis penggunaan lahan Kawasan Kesehatan dan Kawasan Pendidikan.

Dilihat dari hal ini penggunaan lahan pada Kelurahan Baiya dapat dikatakan meningkat dalam segi pembangunan dilihat dari meningkatnya Kawasan Industri dan Kawasan Perumahan serta menurunnya Lahan Kosong/ Semak Belukar/ Hutan pada Kelurahan Baiya yang mana hal ini tentunya guna mendukung kegiatan industri yang berada pada Kelurahan Baiya.

Analisis Perubahan Harga Lahan

Analisis harga lahan merupakan informasi harga lahan berupa zona-zona harga lahan dalam hal ini zona harga lahan pada Kelurahan Baiya. Zona inipun dibuat secara manual dengan

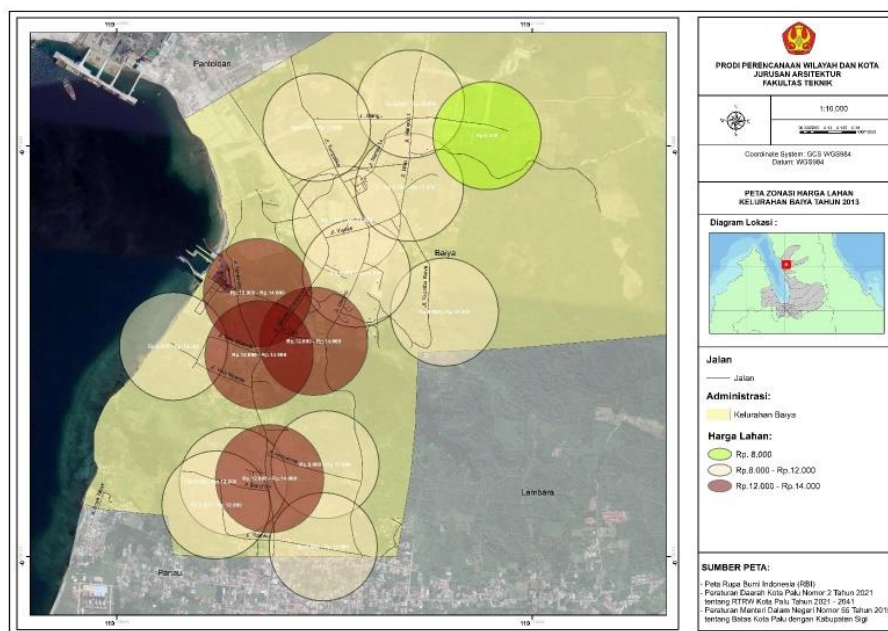
memberikan batas pada wilayah yang memiliki harga lahan yang hampir mirip pada Kelurahan Baiya yang dilakukan dari sebelum adanya penetapan Kawasan Ekonomi Khusus Palu yaitu pada tahun 2013 dan setelah adanya Kawasan Ekonomi Khusus Palu yaitu pada tahun 2018 dan juga tahun 2022 yang mana merupakan tahun eksisting saat ini dengan menggunakan batas administrasi pada tahun eksisting.

1. Harga Lahan Kelurahan Baiya Tahun 2013

Tabel 5. Kelas Zona Harga Lahan Kelurahan Baiya Tahun 2013

No.	Nama Jalan	Kelas Zona Harga Lahan (Rp/m ²)
1.	Jl. Blok Gunung	Rp. 8.000
2.	Jl. Baiya Raya	Rp. 12.000 – Rp. 14.000
3.	Jl. Moh Nasir	
4.	Jl. Tanainolo	
5.	Jl. Ogo	
6.	Jl. Vatumento	
7.	Jl. Uevuku	Rp. 8.000 – Rp. 12.000
8.	Jl. Marjuni	
9.	Jl. Ramba	
10.	Jl. Bunga Raya	
11.	Jl. Andudana	
12.	Jl. Tolambu	
13.	Jl. Vinase	
14.	Jl. Wiro	
15.	Jl. Tompotika	
16.	Jl. Mangu	
Total		

Sumber: Analisis penulis, 2022



Gambar 2. Peta Zona Kelas Harga Lahan Kelurahan Baiya Tahun 2013

Sumber: Dinas Tata Ruang Kota Palu (2022), diolah kembali oleh penulis 2022

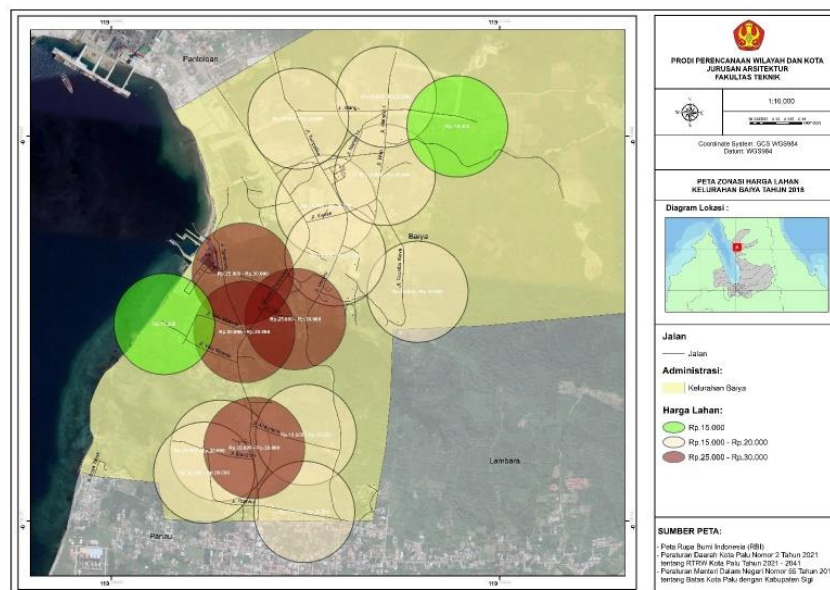
Pada tahun 2013 atau tahun sebelum adanya Kawasan Ekonomi Khusus, kelas zona harga lahan pada Kelurahan Baiya terbagi menjadi 3 kelas zona yaitu zona terendah dengan harga Rp. 8000/m², selanjutnya zona sedang dengan harga Rp. 8000 – Rp. 12.000/m², dan terakhir zona harga tertinggi dengan harga Rp. 12.000 – Rp. 14.000/m². Kelas zona harga lahan Rp. 8.000/m² sendiri berada pada daerah dengan dataran tinggi yang jauh dari jalan utama. Sedangkan harga tertinggi terletak pada jalan baiya raya, jalan moh nasir, jalan tanainolo, jalan ogo yang berada pada pusat dari Kelurahan Baiya.

2. Harga Lahan Kelurahan Baiya Tahun 2018

Tabel 6. Kelas Zona Harga Lahan Kelurahan Baiya Tahun 2018

No.	Nama Jalan	Kelas Zona Harga Lahan (Rp/m ²)
1.	Jl. Blok Gunung	Rp. 15.000
2.	Jl. Vatumento	
3.	Jl. Baiya Raya	
4.	Jl. Moh Nasir	Rp. 25.000 – Rp. 30.000
5.	Jl. Tanainolo	
6.	Jl. Ogo	
7.	Jl. Uevuku	Rp. 15.000 – Rp. 20.000
8.	Jl. Marjuni	
9.	Jl. Ramba	
10.	Jl. Bunga Raya	
11.	Jl. Andudana	
12.	Jl. Tolambu	
13.	Jl. Vinase	
14.	Jl. Wiro	
15.	Jl. Tompotika	
16.	Jl. Mangu	
Total		

Sumber: Analisis penulis, 2022



Gambar 3. Peta Zona Kelas Harga Lahan Kelurahan Baiya Tahun 2018

Sumber: Dinas Tata Ruang Kota Palu (2022), diolah kembali oleh penulis 2022

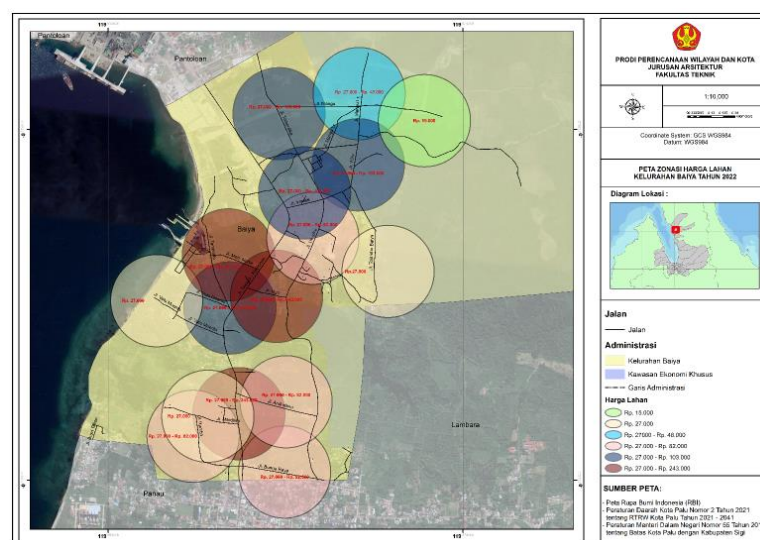
Pada tahun 2018 atau 1 tahun setelah adanya Kawasan Ekonomi Khusus, kelas zona harga lahan pada Kelurahan Baiya tetap terbagi menjadi 3 kelas di luar dari Kawasan Ekonomi Khusus, dengan kelas terendah pada tahun ini yaitu Rp. 15.000/m² yang berada pada hampir seluruh jalan Vatumento dan juga blok gunung yang jauh dari jalan utama. selanjutnya dengan kelas sedang yaitu Rp. 15.000 – Rp. 20.000/m² terletak cukup dekat dengan Kawasan Ekonomi Khusus. Sedangkan harga tertinggi yaitu Rp. 25.000 – Rp. 30.000/m² berada pada Sebagian jalan tanainolo, jalan baiya raya, jalan ogo, dan jalan moh nasir.

3. Harga Lahan Kelurahan Baiya Tahun 2022

Tabel 7. Zona Kelas Harga Lahan Kelurahan Baiya Tahun 2022

No.	Nama Jalan	Kelas Zona Harga Lahan (Rp/m ²)
1.	Jl. Blok Gunung	Rp. 15. 0000
2.	Jl. Vatumento	
3.	Jl. Marjuni	Rp. 27.000
4.	Jl. Tolambu	
5.	Jl. Mangu	Rp. 27.000 – Rp. 48. 000
6.	Jl. Uevuku	Rp. 27.000 – Rp. 82.000
7.	Jl. Ramba	
8.	Jl. Bunga Raya	
9.	Jl. Andudana	
10.	Jl. Tanainolo	Rp. 27.000 – Rp. 103.000
11.	Jl. Vinase	
12.	Jl. Wiro	
13.	Jl. Tompotika	
14.	Jl. Baiya Raya	Rp. 27. 000 – Rp. 243.000
15.	Jl. Moh Nasir	
16.	Jl. Ogo	
		Total

Sumber: Analisis penulis, 2022



Gambar 4. Peta Zona Kelas Harga Lahan Kelurahan Baiya Tahun 2022

Sumber: Dinas Tata Ruang Kota Palu (2022), diolah kembali oleh penulis 2022

Pada tahun 2022 atau 5 tahun setelah adanya Kawasan Ekonomi Khusus (tahun eksisting) kelas zona harga lahan terbagi menjadi 6 kelas zona tentunya hal ini juga di luar dari Kawasan Ekonomi Khusus. Kelas zona harga terendah yaitu berjumlah Rp. 15.000/m² yang berada pada blok gunung yang jauh dari jalan utama dan akses ke lokasi yang cukup sulit untuk dilewati dikarenakan terletak pada kawasan dataran tinggi dan berbatasan langsung dengan Kabupaten Parigi Moutong. Kelas zona harga tertinggi di luar dari Kawasan Ekonomi Khusus yaitu Rp. 27.000 – Rp. 243.000/m² yang berada pada jalan Baiya Raya, Jalan Ogo, dan Sebagian jalan Moh Nasir.

4. Perbandingan Perubahan Harga Lahan Tahun 2013, Tahun 2018, dan Tahun 2022 Kelurahan Baiya

Tabel 8. Perbandingan Kelas Zona Harga Lahan Kelurahan Baiya Tahun 2013, Tahun 2018, dan Tahun 2022

No.	Nama Jalan	Zona Kelas Harga Lahan (Rp/m ²)		
		Tahun 2013	Tahun 2018	Tahun 2022
1.	Jl. Baiya raya	Rp. 12.000 – Rp. 14.000	Rp. 25.000 – Rp. 30.000	Rp. 27.000 – Rp. 243.000
2.	Jl. Moh Nasir	Rp. 12.000 – Rp. 14.000	Rp. 25.000 – Rp. 30.000	Rp. 27.000 – Rp. 243.000
3.	Jl. Tanainolo	Rp. 12.000 – Rp. 14.000	Rp. 25.000 – Rp. 30.000	Rp. 27.000 – Rp. 103.000
4.	Jl. Vatemento	Rp. 8.000 – Rp. 12.000	Rp. 15.000	Rp. 27.000
5.	Jl. Ogo	Rp. 12.000 – Rp. 14.000	Rp. 25.000 – Rp. 30.000	Rp. 27.000 – Rp. 243.000
6.	Jl. Uevuku	Rp. 8.000 – Rp. 12.000	Rp. 15.000 – Rp. 20.000	Rp. 27.000 – Rp. 82.000
7.	Jl. Marjuni	Rp. 8.000 – Rp. 12.000	Rp. 15.000	Rp. 27.000
8.	Jl. Ramba	Rp. 8.000 – Rp. 12.000	Rp. 15.000 – Rp. 20.000	Rp. 27.000 – Rp. 82.000
9.	Jl. Bunga Raya	Rp. 8.000 – Rp. 12.000	Rp. 15.000 – Rp. 20.000	Rp. 27.000 – Rp. 82.000
10.	Jl. Andudana	Rp. 8.000 – Rp. 12.000	Rp. 15.000 – Rp. 20.000	Rp. 27.000 – Rp. 82.000
11.	Jl. Tolambu	Rp. 8.000 – Rp. 12.000	Rp. 15.000 – Rp. 20.000	Rp. 27.000
12.	Jl. Vinase	Rp. 8.000 – Rp. 12.000	Rp. 15.000 – Rp. 20.000	Rp. 27.000 – Rp. 103.000
13.	Jl. Wiro	Rp. 8.000 – Rp. 12.000	Rp. 15.000 – Rp. 20.000	Rp. 27.000 – Rp. 103.000
14.	Jl. Tompotika	Rp. 8.000 – Rp. 12.000	Rp. 15.000 – Rp. 20.000	Rp. 27.000 – Rp. 103.000
15.	Jl. Mangu	Rp. 8.000 – Rp. 12.000	Rp. 15.000 – Rp. 20.000	Rp. 27.000 – Rp. 48.000
16.	Jl. Blok Gunung	Rp. 8.000	Rp. 15.000	Rp. 15.000

Sumber: Analisis penulis, 2022



Gambar 5. Diagram Garis Perbandingan Kelas Zona Harga Lahan Kelurahan Baiya Tahun 2013, Tahun 2018, dan Tahun 2022

Sumber: Analisis penulis, 2022

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat bahwa harga lahan pada Kelurahan Baiya terus menerus meningkat seiring bertambahnya tahun dan juga zona kelas harga lahan semakin beragam seiring bertambahnya tahun. Zona kelas harga pada tahun 2013 sendiri masih terbagi menjadi 3 zona, pada tahun 2018 zona kelas harga menjadi 3 zona kelas harga namun hal ini di luar dari adanya Kawasan Ekonomi Khusus, dan pada tahun 2022 zona kelas harga bertambah lagi menjadi menjadi 6 zona kelas harga dan juga masih di luar dari Kawasan Ekonomi Khusus. Zona harga lahan terendah pada tahun 2013, tahun 2018, dan tahun 2022 masih berlokasi pada lokasi yang sama yaitu blok gunung namun zona ini mengalami peningkatan harga lahan dari Rp. 8.000/m² hingga menjadi Rp. 15.000/m². Zona harga lahan tertinggi pada tahun 2013, tahun 2018, dan tahun 2022 juga masih berada pada lokasi yang sama yaitu pada jalan Baiya Raya, Jalan Moh Nasir, dan Jalan Ogo yang mana zona harga lahan inipun juga mengalami peningkatan dari Rp. 12.000-14.000/m² menjadi Rp. 27.000-243.000/m².

3.3 Analisis Perubahan Harga Lahan Pasca Penetapan Kawasan Ekonomi Khusus di Kelurahan Baiya

Analisis perubahan harga lahan ini digunakan untuk melihat bagaimana perkembangan perubahan harga lahan pada Kelurahan Baiya pasca penetapan Kawasan Ekonomi Khusus yang juga akan dilihat dari faktor-faktor yang tentunya mempengaruhi harga lahan seperti faktor fisik, faktor sosial, faktor lokasi dan aksesibilitas, faktor ketersediaan sarana, dan faktor penetapan kawasan ekonomi khusus.

Tabel.9. Keterkaitan Faktor Harga Lahan dan Penetapan Kawasan Ekonomi Khusus terhadap Harga Lahan

No.	Variabel			
	Variabel Harga Lahan	Keterangan	Variabel Kawasan Ekonomi Khusus	Keterangan
1.	Topografi Selama 3 kurun waktu tersebut yaitu tahun 2013, tahun 2018, dan tahun 2022 zona harga lahan tertinggi pada Kelurahan Baiya terletak pada klasifikasi topografi rendah dan zona harga lahan terendah terletak pada klasifikasi tinggi, sehingga dapat disimpulkan kondisi topografi dapat mempengaruhi harga lahan.	Berpengaruh	Kebijakan Pemerintah Dalam penetapan Kawasan Ekonomi Khusus pada Tahun 204 silam tentunya terjadi fenomena perubahan penggunaan lahan seperti perubahan fungsi lahan kawasan permukiman menjadi kawasan industri dan perdagangan dan jasa yang mana hal ini juga membawa permintaan akan lahan, sehingga dari hal ini melalui kebijakan pemerintah dalam penetapan Kawasan Ekonomi Khusus yang membawa pengaruh terhadap permintaan lahan tentunya juga akan berpengaruh terhadap tinggi rendahnya harga lahan dikarenakan perubahan penggunaan lahan yang ada pada Kelurahan Baiya.	Berpengaruh
2.	Kemiringan Lereng Selama 3 kurun waktu tersebut yaitu tahun 2013, tahun 2018, dan tahun 2022 zona harga lahan tertinggi terletak pada klasifikasi kemiringan lereng landai hingga	Berpengaruh	Pembangunan Fisik Dalam pengembangan Kelurahan Baiya melalui penetapan Kawasan Ekonomi khusus tentunya akan semakin bertambahnya pembangunan	Berpengaruh

miring berbukit dan zona harga lahan terendah terletak pada klasifikasi kemiringan lereng sangat curam, sehingga dapat disimpulkan bahwa kemiringan lereng dapat mempengaruhi harga lahan.		fisik pada Kelurahan Baiya seperti penetapan jalur <i>fly over</i> pada Kelurahan Baiya yang terhubung juga pada Kelurahan Pantoloan untuk mendukung kegiatan Kawasan Ekonomi Khusus yang mana kegiatan ini searah dengan meningkatnya kebutuhan dasar yang dikarenakan meningkatnya pertumbuhan penduduk sejak adanya penetapan Kawasan Ekonomi Khusus oleh karena itu seiring waktu pembangunan fisik di Kelurahan Baiya terjadi peningkatan seperti adanya pembangunan sarana Pendidikan, sarana peribadatan, sarana Kesehatan, dan lainnya. Dilihat dari hal ini bahwa pembangunan fisik yang ada dapat mempengaruhi harga pada lokasi tersebut.		
3.	Jenis Tanah Kelurahan Baiya yang memiliki zona harga lahan tertinggi terletak pada klasifikasi jenis tanah alluvial yang mana jenis tanah ini merupakan jenis tanah yang cocok untuk dijadikan lahan permukiman dan pertanian. Dan zona harga lahan terendah terletak pada klasifikasi jenis tanah latosol yang mana kedua jenis tanah ini merupakan jenis tanah yang biasanya ditemukan pada dataran tinggi.	Berpengaruh	Perubahan Penggunaan Lahan Semenjak penetapan Kawasan Ekonomi Khusus, yang berdampak pada banyak aspek seperti yang sudah disebutkan di atas, salah satunya ialah terjadi perubahan penggunaan lahan semenjak ada Kawasan Ekonomi Khusus seperti lokasi yang awalnya didominasi oleh lahan kosong dan hutan terjadi perubahan menjadi kawasan perumahan dikarenakan meningkatnya jumlah penduduk tiap tahunnya dan juga perubahan Kawasan Perumahan menjadi Kawasan Industri yang tentunya terjadi perubahan harga lahan yang meningkat pada lokasi tersebut.	Berpengaruh
4.	Jumlah Penduduk Selama 3 kurun waktu tersebut yaitu tahun 2013, tahun 2018, dan tahun 2022 Kelurahan Baiya terus mengalami peningkatan jumlah penduduk dan zona harga lahan tertinggi memiliki zona padat penduduk dan untuk zona harga lahan terendah tidak cukup padat penduduk. Berdasarkan kondisi tersebut dapat dilihat bahwa pada lokasi harga lahan tertinggi memiliki jumlah penduduk yang tinggi dikarenakan pada kawasan tersebut merupakan pusat kegiatan yang mana dari hal itu dapat dikatakan bahwa jumlah penduduk mempengaruhi harga lahan.	Berpengaruh		
5.	Keamanan Lingkungan Selama 3 kurun waktu tersebut yaitu tahun 2013, tahun 2018, dan tahun 2022 kondisi keamanan lingkungan yang terus meningkat	Berpengaruh		

sejalan dengan meningkatnya jumlah penduduk seperti meningkatnya fasilitas keamanan lingkungan terutama pada pusat kegiatan dan dapat dilihat kondisi keamanan lingkungan yang baik ini terletak pada zona harga lahan tertinggi sedangkan zona harga lahan terendah tidak memiliki keamanan yang cukup baik. Dilihat dari kondisi ini kondisi keamanan lingkungan yang baik lebih diminati oleh masyarakat karena dapat memenuhi rasa aman masyarakat tersebut sehingga keamanan suatu lingkungan dapat mempengaruhi lokasi tersebut.

6. Jarak dan Waktu Tempuh Berpengaruh

Selama 3 kurun waktu tersebut yaitu tahun 2013, tahun 2018, dan tahun 2022 harga lahan tertinggi terletak pada kondisi jarak dan waktu tempuh yang cukup dekat karena berada pada pusat kegiatan dan memiliki waktu tempuh yang lebih dekat ke pusat kecamatan sedangkan harga lahan terendah terletak pada kondisi jarak dan waktu ke pusat kegiatan dan kelurahan yang jauh dan lama dan dilihat dari hal ini kondisi jarak dan waktu tempuh lebih diminati masyarakat karena berada pada pusat kegiatan sehingga hal ini dapat mempengaruhi harga lahan.

7. Aksesibilitas Berpengaruh

Selama 3 kurun waktu tersebut yaitu tahun 2013, tahun 2018, dan tahun 2022 kondisi aksesibilitas pada Kelurahan Baiya terutama pada zona harga lahan tertinggi sudah dapat dikatakan baik seperti ketersediaanya transportasi, jarak yang singkat, serta infrastruktur yang mendukung sedangkan zona harga lahan terendah tidak didukung dengan kondisi aksesibilitas yang baik. Berdasarkan kondisi ini dapat dilihat bahwa kondisi aksesibilitas yang baik lebih diminati oleh masyarakat sehingga kondisi aksesibilitas akan mempengaruhi harga lahan pada lokasi tersebut.

8. Ketersediaan Sarana Berpengaruh

Selama 3 kurun waktu tersebut yaitu tahun 2013, tahun 2018, dan tahun 2022 ketersediaan sarana

yang terus meningkat selama tahun tersebut sehingga ketersediaan sarana pada Kelurahan Baiya dan dilihat bahwa zona harga lahan tertinggi Kelurahan Baiya berada pada lokasi dengan kondisi sarana yang dapat dikatakan baik dan telah memenuhi kebutuhan masyarakat Kelurahan Baiya sedangkan zona harga lahan terendah tidak memiliki sarana yang lengkap, dan dari hal ini pula bahwa kondisi sarana yang lengkap lebih diminati oleh masyarakat sehingga ketersediaan sarana pada suatu lokasi akan mempengaruhi harga lahannya.

Sumber: Analisis Penulis, 2022

Berdasarkan tabel di atas perubahan harga lahan di Kelurahan Baiya pasca penetapan Kawasan Ekonomi Khusus Palu yang dilihat dari faktor yang mempengaruhi harga lahan dan faktor penetapan Kawasan Ekonomi Khusus adalah sebagai berikut:

1. Faktor fisik
 - a. Kondisi Topografi berpengaruh terhadap perubahan harga lahan Kelurahan Baiya
 - b. Kondisi Kemiringan lereng berpengaruh terhadap perubahan harga lahan Kelurahan Baiya
 - c. Kondisi Jenis tanah berpengaruh terhadap perubahan harga lahan Kelurahan Baiya
2. Faktor sosial
 - a. Kondisi Jumlah penduduk berpengaruh terhadap perubahan harga lahan Kelurahan Baiya pasca penetapan Kawasan Ekonomi Khusus
 - b. Kondisi keamanan lingkungan berpengaruh terhadap perubahan harga lahan Kelurahan Baiya pasca penetapan Kawasan Ekonomi Khusus
3. Faktor lokasi dan aksesibilitas
 - a. Kondisi jarak dan waktu tempuh berpengaruh terhadap harga lahan Kelurahan Baiya pasca penetapan Kawasan Ekonomi Khusus
 - b. Kondisi Aksesibilitas berpengaruh terhadap perubahan harga lahan Kelurahan Baiya pasca penetapan Kawasan Ekonomi Khusus
4. Faktor ketersediaan sarana
Ketersediaan sarana berpengaruh terhadap perubahan harga lahan Kelurahan Baiya pasca penetapan Kawasan Ekonomi Khusus
5. Faktor kebijakan pemerintah
Kebijakan pemerintah mengenai Kawasan Ekonomi Khusus berpengaruh terhadap perubahan harga lahan Kelurahan Baiya pasca penetapan Kawasan Ekonomi Khusus
6. Faktor pembangunan fisik
Pembangunan fisik berpengaruh terhadap perubahan harga lahan Kelurahan Baiya pasca penetapan Kawasan Ekonomi Khusus
7. Faktor perubahan penggunaan lahan
Perubahan penggunaan lahan berpengaruh terhadap perubahan harga lahan Kelurahan Baiya pasca penetapan Kawasan Ekonomi Khusus.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan dapat disimpulkan bahwa perubahan harga lahan Kelurahan Baiya pasca penetapan Kawasan Ekonomi Khusus Palu adalah sebagai berikut:

- 1). Kelurahan Baiya mengalami perubahan penggunaan lahan seiring waktu yang dilihat dari Tahun 2013, Tahun 2018, Tahun 2022 dengan jenis penggunaan lahan berjumlah 14 yaitu Kawasan Ekosistem Mangrove, Kawasan Industri, Kawasan Kesehatan, Kawasan Pendidikan, Kawasan Perdagangan, Kawasan Peribadatan, Kawasan Perkantoran, Kawasan Perumahan, Lahan Kosong/ Semak Belukar/ Hutan, Ruang Terbuka Hijau, Sarana Transportasi, Sawah, dan Sempadan Pantai. Dilihat dari penggunaan lahan pada Kelurahan Baiya dapat dikatakan meningkat dalam segi pembangunan wilayah guna mendukung kegiatan industri yang berada pada Kelurahan Baiya.
- 2). Harga Lahan pada Kelurahan Baiya juga mengalami perubahan seiring waktu yang dilihat dari Tahun 2013 (sebelum penetapan Kawasan Ekonomi Khusus) masih terbagi menjadi 3 zona, pada tahun 2018 zona kelas harga menjadi 3 zona kelas harga namun hal ini di luar dari adanya Kawasan Ekonomi Khusus, dan pada tahun 2022 zona kelas harga bertambah lagi menjadi menjadi 6 zona kelas harga dan juga masih di luar dari Kawasan Ekonomi Khusus. Zona harga lahan terendah pada tahun 2013, tahun 2018, dan tahun 2022 masih berlokasi pada lokasi yang sama yaitu blok gunung namun zona ini mengalami peningkatan harga lahan dari Rp. 8.000/m² hingga menjadi Rp. 15.000/m². Zona harga lahan tertinggi pada tahun 2013, tahun 2018, dan tahun 2022 juga masih berada pada lokasi yang sama yaitu pada jalan Baiya Raya, Jalan Ogo, dan Jalan Moh Nasir.
- 3). Harga lahan di Kelurahan mengalami perubahan selama 3 periode yaitu tahun 2013, tahun 2018, dan tahun 2022 dipengaruhi oleh banyak faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan dimulai dari faktor fisik yang terdiri atas kondisi topografi, kondisi kemiringan lereng, dan kondisi jenis tanah, faktor sosial yang terdiri atas kondisi jumlah penduduk dan kondisi keamanan lingkungan, faktor ketersediaan sarana, dan juga faktor penetapan kawasan ekonomi khusus yang terdiri faktor kebijakan pemerintah, faktor pembangunan fisik, dan faktor perubahan penggunaan lahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Apen. 2017. *Penentuan Wilayah Lahan Pertanian Sawah Menggunakan Sistem Informasi Geografis di Kabupaten Bandung Barat*. Skripsi. Universitas Pendidikan Indonesia. Bandung.
- Ikhmaliska Aisha Maqdis, dkk. 2017. *Pengaruh Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Tanjung Lesung terhadap Perkembangan Wilayah di Desa Tanjungjaya Kecamatan Panimbang Kabupaten Pandeglang Provinsi Banten*. Universitas Pakuan. Bogor.
- Kabupaten Kota Palu. 2021. *Peraturan Daerah Kota Palu Nomor 2 Tahun 2021 tentang Rancangan Tata Ruang Wilayah Tahun 2021-2041*. Pemerintah Kota Palu. Palu
- Karina Mayasari, Surjono, Septiana Hariyani. 2009. *Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan Di Kawasan Khusus Kota Baru Berbasis Industri Dan Pusat Kota Samarinda*. Jurnal Tata Kota dan Daerah Volume 1, Nomor 1, Juli 2009
- Republik Indonesia. 2021. *Peraturan Dewan Nasional Kawasan Ekonomi Khusus No 2 Tahun 2021 tentang kegiatan utama Kawasan Ekonomi Khusus*. Jakarta: Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian.
- Republik Indonesia. 2011. *Peraturan Pemerintah No 2 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Kawasan Ekonomi Khusus di Indonesia*. Indonesia.

- Republik Indonesia. 2014. *Peraturan Pemerintah No 31 Tahun 2014 tentang Kawasan Ekonomi Khusus Palu*. Indonesia.
- Republik Indonesia. 2021. *Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kota Palu Tahun 2021-2026*. Pemerintah Kota Palu. Palu.
- Republik Indonesia. 2020. *Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2020-2024*. Jakarta.
- Republik Indonesia. 2007. *Undang-Undang No 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal*. (2007)
- Republik Indonesia. 2014. *Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2014 Tentang Konservasi SDA*. (2014)
- Republik Indonesia. 2009. *Undang-Undang No 39 Tahun 2009 Tentang Kawasan Ekonomi Khusus*. (2009)
- Safariah, R. 1999. *Kajian Perubahan Pemanfaatan Lahan Dari Guna Lahan Perumahan Menjadi Guna Lahan Komersial (Studi Kasus: Jalan Ir. H. Juanda, Kotamadya Bandung)*. Tugas Akhir Jurusan Teknik Planologi ITB, tidak dipublikasikan.
- Sugiyono. 2017. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta, CV.