



UPT-PUSTAK-UNDIP	
No. Daff:	43/KI/RT
Tgl.	1-10-96

**LEMBAGA PENELITIAN**

**BIDANG STUDI TERKAIT DENGAN SUDR - ADB  
( ADB LOAN NO 1013 - INO )  
TAHUN ANGGARAN 1995 / 1996**

**JUDUL**

**ANALISIS KECENDERUNGAN PERUBAHAN  
PENGUNAAN LAHAN DI KAWASAN JALAN ARTERI  
SEMARANG**

**PENANGGUNG JAWAB PROGRAM**

**IR. NANY YULIASTUTI, MSP  
NIP. 131 125 927**

**FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI PLANOLOGI  
UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**1996**


## LAPORAN AKHIR HASIL PENELITIAN

Yang Dibiayai Dengan Dana Proyek Pengembangan 6 Universitas  
SUDR / ADB Loan No. 1013 - INO Tahun 1995 / 1996

1. a. Judul Penelitian : Kecenderungan Perubahan Penggunaan Lahan di Jalan Arteri Semarang
- b. Bidang Ilmu : Engineering
- c. Kategori Penelitian : Penelitian untuk menunjang Pembangunan
2. Ketua Peneliti :
  - a. Nama dan Gelar : Ir. Nany Yuliasuti, MSP
  - b. Jenis Kelamin : Perempuan
  - c. Golongan Pangkat / NIP : Gol. III d / NIP. 131 125 927
  - d. Jabatan Fungsional : Penata Tingkat I
  - e. Fakultas / Program Studi : Teknik / Program Studi Planologi
3. Lokasi Penelitian : Kotamadia Semarang
4. Lama Penelitian : 10 (sepuluh) bulan
5. Biaya Penelitian : Rp. 6.000.000,- ( Enam Juta Rupiah )

Semarang, 22 April 1996

Ketua Penelitian




Ir. Nany Yuliasuti, MSP  
NIP. 131 125 927



Menyetujui  
Dekan Fakultas Teknik  
Pembantu Dekan III  
Ir. Edy Darmawan, M.Eng  
NIP. 131 287 378

Mengetahui  
Ketua Lembaga Penelitian  
Prof. Ag. Soemantri  
130 237 480



# DAFTAR ISI

Halaman

KATA PENGANTAR .....	
ABSTRAK .....	
DAFTAR ISI .....	
DAFTAR TABEL .....	
DAFTAR GAMBAR .....	

BAB I. PENDAHULUAN .....	
1.1 Latar Belakang .....	
1.2 Perumusan Masalah .....	
1.3 Tujuan dan Sasaran Studi .....	
1.4 Ruang Lingkup Studi.....	
1.5 Metodologi Studi.....	
1.5.1 Metoda Pendekatan Studi .....	
1.5.2 Sumber Data .....	
1.5.3 Metoda Pengumpulan Data .....	
1.6 Sistematika Pembahasan.....	

BAB II. GAMBARAN UMUM DI KAWASAN SEKITAR JALAN ARTERI SEMARANG .....	
2.1 Kebijakan-kebijaksanaan Pengembangan Tata Ruang .....	
2.1.1 Kebijakan Pengembangan Tata Ruang Kota .....	
2.1.1.1 Kebijakan Pemanfaatan Ruang ...	
2.1.1.2 Kebijakan Transportasi .....	
2.1.2 Kebijakan Pengembangan Tata Ruang Jalan .....	

2.1.2.1	Kebijaksanaan Penggunaan Lahan di sekitar Jalan Arteri .....
2.1.2.2	Kebijaksanaan Pengembangan Transportasi Jalan .....
2.2	Gambaran Umum Kota Semarang .....
2.3	Karakteristik Kawasan Sekitar Jalan Aretri .....
2.3.1	Kecamatan .....
2.3.1.1	Kependudukan .....
2.3.1.2	Penggunaan Lahan .....
2.3.2	Kelurahan .....
2.3.2.1	Batas Wilayah .....
2.3.2.2	Kondisi Fisik Dasar .....
2.3.2.3	Kondisi Sosial - Ekonomi dan Kependudukan .....
	A. Kependudukan .....
	B. Kegiatan Sosial Ekonomi .....
	1. Industri .....
	2. Perdagangan dan Jasa .....
2.3.2.4	Fasilitas dan Utilitas .....
	A. Fasilitas .....
	B. Utilitas .....
2.3.2.5	Transportasi .....
2.3.2.6	Penggunaan Lahan .....
	A. Lahan Kosong .....
	B. Perumahan .....
	C. Fasilitas .....
	D. Industri .....
2.3.2.7	Pemilikan dan Harga Lahan .....

2.4	Peranan Jalan Arteri .....
2.4.1	Karakteristik Jalan Arteri .....
2.4.2	Peran Jalan Arteri .....
2.5	Kesimpulan .....

**BAB III FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERUBAHAN  
PENGUNAAN LAHAN DI KAWASAN SEKITAR JALAN  
ARTERI .....**

3.1	Tinjauan Teoritis Tentang Faktor-faktor Perkembangan Guna Lahan .....
3.2	Tinjauan Kependudukan .....
3.3	Tinjauan Pola Perubahan Penggunaan Lahan .....
3.3.1	Gejala Perubahan Penggunaan Lahan .....
3.3.2	Proses Perubahan Penggunaan Lahan .....
3.4	Analisis Terhadap Faktor-Faktor Perubahan Penggunaan Lahan .....
3.4.1	Faktor-faktor Perubahan Penggunaan Lahan dan Hasil Analisis .....
3.4.1.1	Aksesibilitas .....
3.4.1.2	Harga Lahan .....
3.4.1.3	Fasilitas .....
3.4.1.4	Luas Lahan Kosong .....
3.4.1.5	Luas Lahan Perumahan .....
3.4.1.6	Luas Lahan Industri .....
3.4.1.7	Interchange .....
3.4.1.8	Volume Lalu-lintas .....
3.4.2	Faktor-faktor Dominan Dan Kurang Dominan Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan .....

**BAB IV KESIMPULAN KECENDERUNGAN PENGGUNAAN LAHAN  
DI KAWASAN SEKITAR JALAN ARTERI .....**

**4.1 Kesimpulan .....**

**4.1.1 Kecenderungan Perubahan Penggunaan Lahan**

**4.1.2 Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Perubahan  
Penggunaan Lahan .....**

**4.2 Rekomendasi .....**

**4.3 Saran .....**

**DAFTAR PUSTAKA .....**

**LAMPIRAN .....**

## KATA PENGANTAR

Laporan Penelitian dengan Judul Analisis Kecenderungan Perubahan Penggunaan Lahan di Jalan Arteri Semarang, yang dibiayai oleh dana Proyek Pengembangan 6 Universitas SUDR/ADB LOAN NO. 1013 - INO Tahun 1995 / 1996 telah berhasil diselesaikan.

Sekaligus diucapkan terima kasih kepada Proyek SUDR - ADB yang telah membiayai penelitian ini. Juga kepada rekan-rekan di Program Studi Teknik Planologi Fakultas Teknik UNIDIP yang telah banyak membantu didalam proses pelaksanaan penelitian.

Kami sadari bahwa laporan ini masih memerlukan penyempurnaan guna mendapatkan hasil yang lebih maksimal oleh sebab itu segala kritik dan saran sangat diharapkan.

Akhirnya, mudah-mudahan laporan ini bermanfaat bagi pihak-pihak yang memerlukan.

Semarang, 20 Mei 1996

Peneliti

## ASTRAK

### Analisis Kecenderungan Perubahan Penggunaan Lahan di Kawasan Jalan Arteri Semarang

Pertumbuhan dan perkembangan Kota Semarang yang pesat akan menuntut kebutuhan ruang yang besar pula, di lain pihak ruang kota sangat terbatas, akibatnya perkembangan meluas hingga ke pinggiran kota Semarang. Sejalan dengan hal itu, pertumbuhan aktivitas ekonomi dan perkembangan penduduk kota Semarang terus meningkat yang disertai dengan permintaan akan lahan atau ruang yang semakin meningkat pula, sebagai akibatnya terjadi perubahan penggunaan lahan.

Pesatnya perubahan penggunaan lahan yang terjadi di kawasan sekitar jalan arteri Semarang, diakibatkan oleh perkembangan Kota Semarang sendiri dan keberadaan jalan arteri Semarang, jika hal tersebut tidak dikendalikan dapat mengganggu struktur tata Ruang Kawasan Studi

Dalam rangka pengendalian tata ruang di kawasan sekitar jalan arteri tersebut, maka terlebih dahulu perlu diketahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perubahan penggunaan lahannya. Hal ini bertujuan untuk menemukannya faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan di kawasan sekitar jalan arteri tersebut.

Dari hasil seleksi faktor-faktor perubah bebas dan dengan melihat gejala dan proses perubahan penggunaan lahan, maka dapat disimpulkan ada 5 faktor yang berpengaruh (dominan) yaitu :

1. Faktor luas lahan kosong
2. Faktor luas lahan industri
3. Faktor jumlah fasilitas
4. Faktor jumlah Interchange
5. Faktor volume lalu lintas.



Dari hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat ditemukan faktor yang paling berpengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan di kawasan sekitar jalan arteri Semarang.

Adanya beberapa fungsi kawasan (industri, perdagangan, perumahan dan sebagainya) nantinya menuntut adanya prasarana penunjang lain serta fasilitas pendukung, sehingga dapat meningkatkan intensifikasi dan ekstensifikasi penggunaan lahan di sekitar kawasan jalan arteri.

Berdasarkan faktor-faktor tersebut akan dibuat suatu model peramalan untuk mengantisipasi perkembangan penggunaan lahan pada tahun 2000, yang akan dipergunakan sebagai bahan evaluasi terhadap kebijaksanaan penggunaan lahan yang berlaku.

Dari hasil penelitian ini nantinya juga diharapkan dapat di evaluasi penggunaan lahan yang masih dapat dikembangkan juga penggunaan lahan dan fasilitas apa yang perlu dibatasi, karena telah melampaui proporsi penggunaan lahan kosong bagi ruang terbuka dan konservasi tumbuhan (taman dan jalur hijau) yang masih tersedia.

Pengawasan dan pengendalian penggunaan lahan ini nantinya dapat berfungsi sebagai alat kontrol dalam mekanisme perkembangan fisik kawasan. Dalam perkembangannya penataan ruang (terutama penggunaan lahannya) dikawasan sekitar jalan arteri menjadi lebih teratur dan terkendali.

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Pertumbuhan aktivitas ekonomi dan perkembangan penduduk kota yang terus meningkat akan disertai dengan permintaan akan lahan atau ruang yang semakin meningkat pula, salah satu yang mengakibatkan hal ini adalah karena suatu kota pada dasarnya merupakan suatu sistem yang terdiri atas industri, perumahan, perdagangan, dan penduduk yang berinteraksi. Sistem ini membutuhkan ruang untuk melakukan segala kegiatannya ( Jay. W Forrester, 1976 : 16 ).

Perkembangan jumlah penduduk dan aktivitasnya dalam suatu kota akan mengakibatkan adanya pengelompokan-pengelompokan penduduk dan kegiatan-kegiatannya yang menempati sistem tata ruang kota. Pengelompokan penduduk dan kegiatannya tersebut juga terjadi di sekitar jalan arteri Semarang, yang merupakan akses regional Jawa Tengah dan wilayah sekitarnya.

Kota Semarang yang merupakan pusat pertumbuhan di wilayah Jawa Tengah mempunyai tingkat pertumbuhan penduduk sebesar 2,95 % per tahun ( statistik penduduk Jawa Tengah tahun 1971 - 1989 ), sedangkan tingkat pertumbuhan Jawa Tengah sebesar 1,7 % per tahun. Keadaan tersebut di atas bila dibandingkan dengan Kotamadya Bandung dalam kurun waktu yang sama, pertumbuhannya yaitu sekitar 2,4 % per tahun (*Urban Development Strategy Bandung Metropolitan Area 1990*), tingginya tingkat pertumbuhan penduduk di kota Semarang tentunya akan berpengaruh terhadap ketersediaan lahan yang semakin terbatas, sehingga perkembangan kota yang terjadi makin meluas ke daerah pinggiran.

Dengan makin meluasnya kota, maka timbul perubahan penggunaan lahan dari lahan pertanian ( lahan pedesaan ) ke lahan binaan ( lahan perkotaan ). Perubahan penggunaan lahan yang terjadi tidak hanya perubahan penggunaan lahan dari pertanian ke perumahan saja, tetapi juga ke penggunaan lahan industri, jalan, drainage, fasilitas pelayanan dan fasilitas rekreasi ( P.A Stone, 1970 : 18 ).

Kegiatan-kegiatan yang ada di kota Semarang dan kota-kota sekitarnya mempunyai fungsi utama yang meliputi transportasi, perdagangan, industri dan sejumlah kegiatan produksi primer. Dari sejumlah kegiatan tersebut yang semakin berkembang kegiatannya adalah perdagangan, transportasi dan industri. Keadaan ini dapat dilihat dari semakin berkembangnya pusat-pusat pemukiman, daerah industri dan fasilitas pelayanan di pinggiran kota, sehingga mobilitas barang dan orang semakin meningkat pula. Hal ini dapat menimbulkan masalah bagi wilayah pinggiran yang sering kurang terjangkau oleh pengawasan dan pengendalian, pembangunan, sehingga dapat menimbulkan masalah bagi kepentingan kota secara keseluruhan ( Sujarto, 1986 : 25 ).

Perkembangan wilayah seperti digambarkan di atas akan mengakibatkan meningkatnya aktivitas dan mobilitas dari penduduknya menuntut penyediaan sarana perhubungan yang semakin memadai. Sarana perhubungan dapat berupa jalan raya umum, tetapi jalan raya umum yang ada terkadang kurang mampu lagi menampung arus lalu lintas yang semakin padat.

Pembangunan jalan arteri adalah salah satu alternatif lintas jalan umum yang ada dan pada dasarnya merupakan jalan baru ( PP No.8 tahun 1990), sehingga masalah kepadatan lalu lintas di jalan raya umum yang ada dapat diatasi, karena salah satu fungsi jalan arteri adalah untuk mengalihkan sebagian volume lalu lintas dari lalu lintas jalan umum yang ada.

Peranan kota Semarang tidak saja terbatas melayani Propinsi Jawa Tengah saja, tetapi juga mencakup wilayah yang lebih luas dalam lingkup regional. Hal tersebut dikaitkan dengan adanya Pelabuhan Tanjung Mas di kota Semarang, yang melayani koleksi distribusi barang, orang dan jasa bagi wilayah Jawa Barat & Timur. Adanya jalan arteri yang menghubungkan daerah Krpyak dan Pelabuhan menjadikan aksesibilitas ke Pelabuhan menjadi lebih tinggi demikian jalan arteri tersebut memiliki peran sebagai jalan regional.

Berdasarkan data lalu-lintas kendaraan yang melalui pintu-pintu gerbang jalan arteri, menunjukkan bahwa jalan arteri tidak hanya melayani jalur regional saja akan tetapi juga melayani jalur lokal kota Semarang. Dengan demikian jalan arteri ini dapat berperan sebagai jalan alternatif dari pemakaian jalan umum biasanya yang semakin padat lalu-lintasnya.

Dilihat dari perannya jalan arteri primer, yaitu sebagai pemacu pengembangan wilayah. Tetapi jika dibandingkan dalam penggunaan lahan disekitar jalan tol dan jalan arteri primer, maka ada perbedaannya karena prioritas jalan bebas hambatan adalah mobilitas dengan pembatasan jalan masuk secara penuh, pelayanan akses ke lahan disepanjang jalan tol cenderung kurang, sehingga satu-satunya akses yang ada adalah pintu masuk (interchange). Sedangkan prioritas jalan arteri adalah mobilitas dan aksesibilitas. Jalan arteri primer melayani akses ke lahan di sepanjang jalan, dengan demikian untuk jalan arteri primer perkembangan penggunaan lahan dapat terjadi di sepanjang pinggiran jalan. Dari kedua prioritas tersebut dapat terlihat perbedaan dalam perkembangan guna lahan, karena kalau jalan tol terjadi perkembangan guna lahan di sekitar pintu masuk (interchange), sedangkan jalan arteri primer terjadi di sepanjang pinggir jalan.

Perkembangan jumlah penduduk dan segala aktivitasnya di daerah perkotaan yang semakin meningkat (terutama di wilayah Semarang Barat

dan Semarang Selatan) mengakibatkan daerah perkotaan dan pinggiran Semarang mengalami perkembangan fisik dan ekonomi. Perkembangan fisik dan ekonomi tersebut tidak semata-mata diakibatkan oleh adanya pembangunan jalan arteri Semarang, tetapi juga akibat pengaruh perkembangan kota Semarang itu sendiri. Namun tidak dapat disangkal apabila secara makro, perkembangan fisik dan ekonomi Kota Semarang merupakan akibat dari keberadaan jalan tol dan jalan arteri Semarang.

Pengaruh jalan arteri secara mikro dibagi menjadi 2, yaitu manfaat langsung dan manfaat tak langsung. Manfaat langsung jalan arteri Semarang adalah manfaat yang langsung dinikmati oleh para pengguna jalan arteri, yaitu dikaitkan dengan kendaraan dan pengendara (user benefit), seperti waktu perjalanan yang lebih singkat, terhindar dari kemacetan dan sebagainya. Manfaat tidak langsung adalah pengembangan wilayah bagi Semarang daerah pinggiran. Manfaat tidak langsung dengan adanya jalan ini dirasakan oleh pemerintah (dampak fiskal) dan masyarakat (perkembangan tata ruang, peningkatan produktifitas, lapangan kerja, dan lain-lain).

Selain manfaat yang dapat diperoleh akibat keberadaan jalan ada beberapa dampak, yaitu dampak langsung dan dampak tak langsung. Dampak langsungnya adalah dampak yang ditimbulkan terhadap lingkungannya seperti emisi akibat kendaraan bermotor, kebisingan, polusi udara, dan getaran-getaran. Sedangkan dampak tak langsungnya adalah dampak terhadap indikator ekonomi kota, seperti nilai lahan, sewa lahan, penggunaan lahan, dan lain-lain (E de Boer, 1986:51).

Jalur jalan arteri Semarang melintasi daerah utara kota, sehingga dengan perkembangan tata ruangnya terjadi perubahan penggunaan lahan (transformasi lahan) dari lahan pertanian ke lahan non pertanian. Adanya transformasi lahan ini akan mengakibatkan perubahan harga lahan, sejalan dengan apa yang dikatakan oleh Drabkin, bahwa perubahan harga lahan

akan terjadi akibat adanya proses transformasi dari lahan pertanian ke lahan industri dan kawasan perkotaan (Drabkin 1977:18). Hal ini dapat pula mempengaruhi struktur dan bentuk kota yang apabila tidak dilakukan pengendalian penggunaan lahan dapat mengakibatkan kembangan pemanfaatan ruang yang tidak terkendali, seperti yang dikatakan oleh Larry S. Bourne, jaringan jalan bukan hanya tempat menjalarnya perkembangan kota tetapi juga berpengaruh terhadap rencana dan fungsi dari elemen-elemen struktur kota (Bourne 1971:76).

Jalan arteri dapat memperlancar arus lalu-lintas barang dan orang (meningkatkan mobilitas) dengan menerapkan pola efisiensi jasa distribusi yang dapat menjangkau simpul-simpul pertumbuhan. Dengan kata lain, pembangunan jalan arteri dapat meningkatkan aksesibilitas bagi produsen dengan konsumen (pasar) dan antara tempat tinggal dengan tempat bekerja. Hal ini merangsang tumbuhnya berbagai kegiatan pembangunan fisik (industri, perumahan, rekreasi dan lainnya) di kawasan sekitar pintu masuk jalan.

Pernyataan ini sesuai juga dengan yang dikatakan oleh Donald Appleyard (*Evaluating the Social and Environment Impact of Transport Investment* diedit oleh E de Boer, 1986:51) bahwa transportasi juga menyediakan pasar, karena transport membangkitkan penggunaan lahan, terutama di titik-titik perpotongan jalan (*interchange*). Ia berpendapat fenomena-fenomena yang sering dijumpai adalah adanya *shopping centers* yang berkelompok di persimpangan jalan bebas hambatan, penggunaan lahan yang bersifat komersial berkumpul di sekitar *transit station*, industri-industri yang tumbuh dan berkembang di sekitar bandara dan pelabuhan laut. Akan tetapi semuanya itu menurut Appleyard, tidak terlepas dari hubungan sebab-akibat perkembangan guna lahan (*land use*).

Keberadaan jalan arteri Semarang yang melalui Kota Semarang berpengaruh terhadap berbagai kegiatan di wilayah tersebut, terutama di sekitar jalur jalan pengumpan (*feeder road*) dan penghubung (*access road*) dalam menghubungkan simpul-simpul koleksi dan distribusi yang ada di dalam dan di luar wilayah Kota Semarang. Dengan demikian aksesibilitas di daerah ini akan meningkat dan hal ini akan merangsang perubahan penggunaan lahan ke arah kegiatan yang lebih bersifat ekonomis.

Pengawasan dan atau pengendalian tata ruang kota Semarang tentunya tidak terlepas dari Rencana Induk Kota Semarang. Menurut Permendagri No.2 Tahun 1989, suatu Rencana Umum Tata Ruang Kota (*master plan*) memiliki jangka waktu perencanaan selama 20 tahun. Selama jangka waktu perencanaan tersebut tentunya telah terjadi perubahan-perubahan struktur ruang kota. Dalam Permendagri No.2 Tahun 1989 tersebut juga diatur mengenai evaluasi rencana kota yang dilakukan setiap lima tahun sekali. Sejalan dengan itu, maka pertimbangan jangka waktu perencanaan dalam pengawasan dan atau pengendalian kawasan sekitar jalan arteri Semarang didasarkan kepada Permendagri No.2 Tahun 1989 tersebut, yaitu selama 5 tahun.

Struktur ruang kota Semarang, dipengaruhi oleh :

- pola jaringan jalan (termasuk jalan tol Semarang)
- pemanfaatan ruang bagi fungsi-fungsi kegiatan kota (pola penggunaan lahan).
- skala pelayanan masing-masing fasilitas pelayanan.

Demikian pula halnya dengan struktur ruang di sekitar jalan arteri Semarang. Pihak perencana kota Semarang telah membuat rencana pemanfaatan ruang dan struktur ruang kota untuk tahun 2000 dalam Rencana Induk Kota, namun perkembangan penggunaan lahan secara alami seringkali berbeda dengan pemanfaatan ruang yang telah direncanakan.

Untuk itu dalam rangka mengantisipasi penggunaan lahan di tahun 1995 maka diperlukan arahan-arahan bagi pemanfaatan ruang di Kawasan Sekitar Jalan Arteri Semarang terhadap pertumbuhan/ perkembangan penggunaan lahan berdasarkan data dari sejak adanya jalan arteri Semarang sampai tahun 1995. Untuk itu perkembangan guna lahan di sekitar Jalan arteri Semarang perlu ditemukenali, terutama mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan.

## 1.2. Perumusan Masalah

Pesatnya perubahan penggunaan lahan yang terjadi di kawasan sekitar jalan arteri Semarang, perubahannya tidak semata-mata diakibatkan oleh adanya pembangunan jalan arteri tetapi juga akibat dari perkembangan fisik dari Kota Semarang sendiri. Adapun masalah yang akan dibahas dalam studi ini, yaitu faktor-faktor apa yang mempengaruhi pesatnya perubahan penggunaan lahan di kawasan sekitar jalan arteri Semarang.

## 1.3. Tujuan dan Sasaran Studi

Tujuan dari studi ini adalah untuk menemu kenali faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan di kawasan sekitar jalan arteri Semarang, dengan mempelajari gejala dan proses perubahan yang ada. Hal ini dimaksudkan agar penataan penggunaan lahan di kawasan sekitar jalan arteri Semarang menjadi teratur dan terkendali dalam perkembangannya.

Adapun sasaran dari studi di kawasan sekitar jalan arteri Semarang adalah :



- Mengetahui gejala dan proses perubahan penggunaan lahan yang terjadi di kawasan studi sesudah adanya pembangunan jalan arteri.
- Menemukenali faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan di kawasan sekitar jalan arteri baik faktor yang bersifat dominan maupun kurang dominan dengan pendekatan model statistik regresi berganda (*multiple regression*).

Usaha-usaha yang dilakukan di atas dimaksudkan untuk menciptakan suatu lingkungan tata ruang di kawasan sekitar jalan arteri yang teratur dan terkendali.

#### 1.4. Ruang Lingkup Studi

Wilayah pengamatan berada dalam wilayah Kota Semarang yaitu suatu kawasan yang terdiri dari beberapa kelurahan (dengan batas administratif kelurahan) di sekitar jalan arteri Semarang dari Krapyak - Pelabuhan yang secara langsung dipengaruhi dan mempengaruhi langsung jalan arteri tersebut.

Pengambilan daerah studi berdasarkan pada pesatnya perubahan penggunaan lahan dari lahan yang bersifat kurang ekonomis menjadi ekonomis. Hal ini tentunya akan merangsang minat para pemilik modal untuk mengembangkan kegiatan komersial di atas lahan yang bersifat ekonomis tersebut. Kemudian adanya kecenderungan terhadap perubahan penggunaan lahan yang disebabkan adanya kegiatan dan kondisi di kawasan sekitar jalan, yaitu : Jalan arteri Semarang yang berfungsi sebagai jalan alternatif.

Unit analisis dalam studi ini adalah mengikuti batas administratif kelurahan, hal ini dimaksudkan untuk mempermudah pengamatan (observasi) dan pengumpulan data.

Dalam proses analisisnya daerah yang akan ditinjau mencakup daerah di kawasan sekitar jalan arteri Semarang (internal), namun pertimbangannya tidak terlepas dari perkembangan kawasan eksternal seperti perkembangan kota Semarang dan kecamatan-kecamatan yang termasuk dalam wilayah studi.

Adapun Kecamatan dan Kelurahan yang menjadi daerah penelitian adalah :

**A. Kecamatan Semarang Barat**

1. Kelurahan Krapyak
2. Kelurahan Tawang Mas
3. Kelurahan Tawang Sari
4. Kelurahan Karang Ayu

**B. Kecamatan Semarang Utara**

5. Kelurahan Panggung Lor
6. Kelurahan Bandarhardjo
7. Kelurahan Tanjung Mas

Daerah studi ini meliputi 2 Kecamatan dan 7 Kelurahan yang berada di kawasan sekitar jalan arteri Semarang (lihat Gambar 1.2).

Penggunaan lahan di daerah studi tidak terlepas dari sistem penggunaan lahan yang ada di Kota Semarang yang diatur mengikuti Rencana Induk Kota yang berlaku (RIK Semarang). Di samping itu pelayanan dari jaringan jalan arteri ini meliputi pelayanan lokal serta regional dengan demikian dalam menemukenali faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan yang terjadi di daerah studi.

Lingkup pembahasan dalam studi ini meliputi hal-hal sebagai berikut :

**a. Tinjauan terhadap hal-hal yang berkaitan dengan :**

1. Kebijakan pengembangan tata ruang kota Semarang untuk melihat langkah-langkah yang diambil oleh pemerintah kota yang berkaitan

dengan kedudukan jalan arteri terhadap struktur tata ruang Kota Semarang dari aspek penggunaan lahan dan transportasinya.

2. Gambaran umum Kota Semarang, untuk melihat karakteristik Kota Semarang secara umum. Hal ini dilakukan karena perkembangan perubahan penggunaan lahan di kawasan sekitar jalan arteri tentunya dipengaruhi oleh perkembangan Kota Semarang.
  3. Karakteristik kawasan sekitar jalan arteri yang meliputi karakteristik kecamatan dan kelurahan. Adapun yang ditinjau adalah kondisi fisik dasar; kegiatan sosial-ekonomi dan kependudukan, fasilitas dan utilitas, transportasi serta penggunaan, pemilikan dan harga lahan. Hal ini dilakukan untuk mengetahui pola perubahan guna lahan akibat perkembangan guna lahan yang terjadi di kawasan sekitar jalan arteri.
  4. Faktor-faktor yang mempengaruhi penggunaan lahan secara teoritis.
- b. Berdasarkan tinjauan secara teoritis, dilakukan analisis terhadap faktor-faktor yang diduga dapat mempengaruhi perubahan penggunaan lahan dengan menggunakan model regresi berganda, untuk melihat faktor-faktor yang dominan dan kurang dominan pengaruhnya terhadap perubahan penggunaan lahan di kawasan sekitar jalan arteri.
  - c. Diperoleh model perubahan lahan berdasarkan faktor-faktor dominan dari hasil analisis tersebut di atas.
  - d. Mengevaluasi perubahan penggunaan lahan yang terjadi di kawasan sekitar jalan arteri.
  - e. Mengemukakan kesimpulan hasil analisis dan memberikan arahan bagi pengawasan dan pengendalian serta rekomendasi.

## 1.5. Metodologi Studi

Pada bagian berikut ini dibahas hal-hal yang menyangkut metoda pendekatan studi, sumber data dan metoda pengumpulan data yang dilakukan.

### 1.5.1. Metoda Pendekatan Studi

Untuk menghasilkan faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan di kawasan sekitar jalan arteri, maka dilakukan suatu pendekatan sebagai berikut :

- a. Melihat kedudukan jalan arteri Semarang dari sudut kebijaksanaan pengembangan tata ruang kota Semarang dan kebijaksanaan tata ruang jalan arteri Semarang.
- b. Sejalan dengan perkembangan penduduk dan kegiatannya, terjadi peningkatan kebutuhan ruang yang mengakibatkan perubahan penggunaan lahan. Pola perubahan penggunaan lahan ini diamati berdasarkan kondisi awal setelah adanya pembangunan jalan arteri.
- c. Berdasarkan pola perubahan penggunaan lahan yang ada, selanjutnya dilakukan analisis di kawasan sekitar jalan arteri untuk menemukannya faktor-faktor penyebab perubahan penggunaan lahan di kawasan sekitar jalan arteri yang berlandaskan pada teori-teori.
- d. Selanjutnya analisis tersebut juga dilakukan untuk melihat faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan, yang penilaiannya dilakukan dengan menggunakan metoda regresi dan uji korelasi, sehingga diperoleh faktor-faktor yang dominan dan kurang dominan.
- e. Dari hasil analisis terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan tersebut, diperoleh model perubahan penggunaan lahan berdasarkan faktor-faktor dominan.

- f. Kemudian berdasarkan hasil analisis, proyeksi, dan kebijaksanaan yang terkait, dibuat arahan serta rekomendasi bagi studi yang dilakukan.

Hal tersebut dimaksudkan agar studi yang telah dilakukan dapat berperan dalam penataan penggunaan lahan di kawasan sekitar jalan arteri Semarang, supaya teratur dan terkendali dalam perkembangannya.

#### 1.6. Sistematika Pembahasan

Untuk mencapai tujuan dan sasaran yang telah ditetapkan, maka sistematika pembahasannya adalah sebagai berikut :

##### **BAB I      PENDAHULUAN**

Memberi penjelasan tentang latar belakang studi, masalah, tujuan dan sasaran yang ingin dicapai, ruang lingkup studi meliputi daerah studi dan batasan studi, metodologi pendekatan yang digunakan untuk mencapai tujuan dan sasaran studi serta sistematika pembahasan.

##### **BAB II     GAMBARAN UMUM DI KAWASAN SEKITAR JALAN ARTERI SEMARANG**

Memberikan tinjauan terhadap kebijaksanaan pengembangan tata ruang Kota Semarang, dan kebijaksanaan pengembangan jalan arteri Semarang. Memberikan gambaran dan tinjauan mengenai Kota Semarang, jalan arteri dan karakteristik kawasan sekitar jalan arteri, terutama hal-hal yang berkaitan dengan perkembangan penduduk dan penggunaan lahan.

##### **BAB III    KECENDERUNGAN FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN DI KAWASAN SEKITAR JALAN ARTERI**

Merupakan analisis yang berlandaskan pada teori-teori, dengan menggunakan metoda analisis yang dipilih. Dari hasil analisis akan diperoleh faktor-faktor dominan dan kurang dominan dalam mempengaruhi perubahan penggunaan lahan di kawasan sekitar jalan arteri Semarang. Untuk mengantisipasi perubahan penggunaan lahan di kawasan sekitar jalan arteri, dilakukan proyeksi terhadap faktor-faktor yang dominan tersebut, dengan menggunakan metoda *trend projection*.

#### **BAB IV KESIMPULAN**

Pada bab ini berisi kesimpulan berdasarkan analisis yang telah dilakukan, dan arahan bagi pengawasan dan pengendalian penggunaan lahan serta rekomendasi.