

ABSTRAK

Pengoperasian seksi 1 Jalan Tol Semarang-Solo menyediakan akses jaringan jalan antara Kota Semarang dengan wilayah hinterland-nya yaitu Ungaran yang berfungsi sebagai rute alternatif pengguna jalan dan meningkatkan aksesibilitas daerah tersebut. Adanya jalan tol dimanfaatkan pemerintah Kabupaten Semarang untuk pemertaan wilayah dan peningkatan fungsi pelayanan terhadap Kota Semarang. Pergeseran yang signifikan dari catchment area menjadi area perekonomian dan permukiman dapat dilihat di area keluar pintu tol Ungaran yang berada di Desa Kalipasir, Kelurahan Kalirejo yang menjadi pusat pengembangan wilayah oleh pemerintah Kabupaten Semarang. Perubahan ini juga terjadi di Kelurahan Sisomulyo yang dilewati jalur keluar pintu tol menuju ke Jalan Arteri Semarang-Solo. Permintaan (demand) lahan yang meningkat sementara penawaran (supply) lahan adalah tetap mengakibatkan terjadi kenaikan harga lahan. Kenaikan harga lahan memberikan tekanan terhadap lahan pertanian. Selain itu, kemampuan masyarakat yang berbeda untuk mengakses lahan dapat menimbulkan pemanfaatan lahan non terbangun menjadi terbangun yang tidak sesuai dengan RTRW Oleh karena itu, apabila pembangunan yang terjadi tidak dikendalikan akan menimbulkan dampak harga perubahan penggunaan lahan, baik dari segi kualitas maupun kuantitas. Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan, maka pertanyaan penelitian adalah “Bagaimana perubahan penggunaan lahan dan harga lahan di Kelurahan Kalirejo-Sidomulyo akibat dari keberadaan pintu tol Ungaran?”. Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah untuk mengkaji perkembangan penggunaan lahan dan harga lahan di Kelurahan Kalirejo-Kelurahan Sidomulyo sebagai dampak dari keberadaan pintu tol Ungaran. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kuantitatif dengan metode observasi dan telaah dokumen sebagai pendukung. Penelitian ini juga akan memberikan rekomendasi terhadap perubahan yang terjadi terhadap penggunaan lahan, harga lahan maupun struktur dan pola ruang terjadi di kedua kelurahan .

Hasil penelitian menunjukkan bahwa keberadaan pintu tol Ungaran telah memicu terjadinya perubahan lahan non terbangun menjadi lahan terbangun. 1. Perubahan pada lahan non terbangun pada tahun 2003 sampai dengan tahun 2011 mengalami penurunan hingga 10% dan mencapai 12% dari tahun 2011 hingga 2014. Sedangkan perubahan lahan terbangun dari tahun 2003 hingga 2011 mengalami peningkatan 32% sehingga rata-rata tiap tahun perubahan terjadi sebesar 4% dan perubahan lahan terbangun dari tahun 2011 hingga 2014 mencapai 25% dengan rata-rata perubahan setiap tahunnya mencapai 8.3%. Penggunaan lahan yang terus berkembang telah mempengaruhi perkembangan kota. Perubahan guna lahan dari tahun 2003, 2011 dan 2014 diketahui pola perkembangan Kelurahan Kalirejo-Sidomulyo mengikuti alur jaringan jalan. Tipe perkembangan ini merupakan perembetan memanjang (ribbon development). Tipe ini menunjukkan ketidakmerataan perembetan areal kekotaan disemua bagian sisi-sisi luar dari pada daerah kota utama. Keberadaan pintu tol Ungaran telah mendorong munculnya sub pusat baru di Kelurahan Kalirejo. Jadi dapat disimpulkan bahwa Kelurahan Kalirejo-Sidomulyo memiliki struktur kota Multiple-Nuclei Concept (teori banyak pusat). Perubahan juga terjadi pada harga lahan di Kelurahan Kalirejo-Sidomulyo . Berdasarkan hasil analisis Paired-Sample T-Test diketahui nilai sig $.000 < 0.05$, maka dapat disimpulkan ada hubungan yang signifikan sebelum dan sesudah adanya pintu tol Ungaran. Dapat juga dilihat kekuatan korelasinya menunjukkan korelasi yang sangat tinggi (.991) pada tahun 2003-2011 dan (.998) pada tahun 2011-2014. Berdasarkan uji t diperoleh harga lahan antara tahun 2003 dan 2011 berbeda nyata pada tingkat kepercayaan 95%.

Kata Kunci: *Tata Guna Lahan, Harga Lahan, Kelurahan Kalirejo, Kelurahan Sidomulyo*