

## ABSTRAK

Pertambahan jumlah penduduk yang terus menerus dan meningkatnya kebutuhan akan ruang menyebabkan tingginya permintaan akan lahan. Sifat lahan yang statis dan terbatas mengakibatkan adanya kompetisi dalam penggunaan lahan, sehingga mempengaruhi tinggi rendahnya harga lahan khususnya di wilayah perkotaan. Teori William Alonso menyebutkan bahwa penggunaan lahan dan harga lahan memiliki hubungan yang saling bergantung satu sama lain dimana penggunaan lahan ditentukan oleh kemampuan membayar lahan dengan harga paling tinggi. Untuk menutupi harga lahan yang mahal maka lahan dapat dimanfaatkan secara optimal yaitu dengan memaksimalkan intensitas pemanfaatan lahan walaupun sebenarnya intensitas pemanfaatan lahan sudah diatur oleh pemerintah setempat. Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang merupakan bagian dari BWK I yang merupakan salah satu pusat pertumbuhan di Kota Semarang. Kawasan ini dibatasi oleh Jalan Pemuda- Jalan Pandanaran- Jalan Gajahmada. Jenis Penggunaan lahan pada kawasan ini juga sangat beragam namun di dominasi oleh toko dan retail modern. Hal itu sangatlah wajar mengingat lokasinya yang dibatasi oleh jalan sehingga memiliki fungsi ekonomis agar dapat memberikan pendapatan yang lebih untuk menutupi harga lahannya. Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang juga memiliki harga lahan yang paling tinggi di Kota Semarang. Dengan tingginya harga lahan pada kawasan ini, maka pengguna lahan berusaha untuk dapat memanfaatkan lahan secara optimal. Berdasarkan hal tersebut maka diambil penelitian mengenai bagaimana pengaruh jenis penggunaan dan intensitas pemanfaatan lahan terhadap harga lahan di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang?

Penelitian ini menggunakan analisis statistik deskriptif untuk melihat hubungan antara jenis penggunaan lahan terhadap harga lahan, analisis spasial untuk mengolah data peta dan analisis regresi linear berganda dengan bantuan perangkat lunak SPSS 18 untuk melihat pengaruh antara intensitas pemanfaatan lahan yang terdiri atas KDB, KLB dan GSB terhadap harga lahan.

Pada akhir penelitian ini didapatkan bahwa jenis penggunaan lahan toko & retail modern serta permukiman dengan jenis rumah tunggal memiliki keterkaitan paling besar terhadap harga lahan sebesar 34,94% dan 31,66% dan variabel intensitas lahan yang berpengaruh secara signifikan terhadap harga lahan di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang hanya KDB saja. Sedangkan, KLB dan GSB tidak berpengaruh secara signifikan. Variabel intensitas pemanfaatan lahan secara bersama-sama memiliki pengaruh terhadap harga lahan sebesar 12,9%, sementara 87,1% dipengaruhi oleh faktor lain.

Maka dapat disimpulkan bahwa pada Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang karakteristik harga lahan tinggi sebagian besar dimiliki oleh jenis penggunaan lahan toko dan retail modern & pusat perbelanjaan dengan nilai Intensitas pemanfaatan lahan yang beragam. Secara umum 3 variabel intensitas pemanfaatan lahan memiliki pengaruh terhadap harga lahan. Namun, apabila dilihat secara lokasional seperti pada koridor Jalan Pemuda, Jalan Pandanaran dan Jalan Gajahmada ditemukan bahwa terdapat perbedaan variabel yang paling berpengaruh terhadap harga lahan dimana variabel KLB dan GSB lebih mempengaruhi harga lahan pada Koridor Jalan Pemuda yakni sebesar 17,5%. Variabel KDB dan KLB pada Koridor Jalan Pandanaran dan Gajahmada juga lebih mempengaruhi harga lahan yakni berturut-turut sebesar 20,6% dan 11,1% Sedangkan, pada wilayah tengah dari Kawasan Segitiga Emas harga lahannya lebih dipengaruhi oleh KLB dan GSB.

**Kata Kunci :** Penggunaan Lahan, Intensitas Pemanfaatan Lahan, Harga Lahan