

## ABSTRAK

Kebijakan pemerintah Kota Semarang dan alokasi lahan pendidikan tinggi yang berada di Kecamatan Tembalang menjadi salah satu faktor menarik perkembangan urbanisasi perkotaan. Urbanisasi dengan alasan pendidikan menyebabkan tumbuhnya kegiatan-kegiatan penunjang yang merespon kebutuhan mahasiswa. Swasta menangkap pembangunan kegiatan-kegiatan penunjang tersebut sebagai investasi yang dianggap menguntungkan dan memiliki potensi pengembangan jangka panjang. Pemenuhan kebutuhan ini membutuhkan lahan untuk lokasi pembangunan, khususnya lahan alokasi permukiman yang terus meningkat kebutuhannya. Lahan tidak selamanya tersedia, keterbatasan lahan mulai menjadi faktor meningkatnya harga lahan. Suara Merdeka tanggal 17 Juni 2012, harga jual tanah di sekitar Jalan Banjarsari dari Rp 3 juta akan naik menjadi Rp 4,5 juta/m<sup>2</sup>. Kemudian tanah di Jalan Sirojudin dari sekitar Rp 4 juta menjadi Rp 5 juta, lalu di sekitar POLITEKNIK dari Rp 5 juta naik menjadi Rp 6 juta.

Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif, dukungan analisis spasial dan statistik korelasi. Penelitian ini bertujuan menemukan keterkaitan antara perkembangan permukiman dengan perubahan harga lahan. Data berupa Citra kawasan di tahun 2000 dan tahun 2012 serta harga lahan di tahun 2000 dan tahun 2012 pada 108 titik sampel. Kawasan Tembalang dibagi dalam tiga klasifikasi jarak dengan pusat UNDIP, dengan jarak 1 Km, 1-2 Km, dan lebih 2 Km.

Hasil dari analisis yang digunakan dalam penelitian ini perkembangan permukiman masing-masing radius terus berkembang, dengan perkembangan tertinggi berada di radius 1-2 Km mencapai 204% pada tahun 2012. Sedangkan permukiman di radius < 1 Km hanya sebesar 9,76 Ha, hal ini dipengaruhi oleh peruntukan lahan yang lebih didominasi oleh peruntukan pendidikan, dan konservasi. Perubahan harga lahan sendiri memiliki peningkatan yang sangat tinggi, mencapai 800% khususnya di daerah yang memiliki kedekatan jarak dari Kawasan UNDIP seperti di Kelurahan Bulusan pada tahun 2000 harga lahan kurang dari 1 juta, pada tahun 2012 mencapai 4,5 juta.

Keterkaitan perkembangan permukiman dan perubahan harga lahan menggunakan analisis korelasi terlihat hubungannya bernilai 0,45(Pearson Correlation). Hubungan ini juga terlihat dari perkembangan permukiman umumnya berada di harga lahan rendah, dan secara langsung memberikan efek pada peningkatan harga lahan. Faktor lain yang juga terlihat adalah faktor aksesibilitas dan nilai strategis kawasan, perkembangan permukiman dan perubahan harga lahan terlihat lebih tinggi pada bagian tersebut.

**Kata Kunci:** Kawasan Pendidikan, Perkembangan Permukiman, Perubahan Harga Lahan