

**KAJIAN PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN DAN
HARGA LAHAN DI SEKITAR KAWASAN
BUKIT SEMARANG BARU**

TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Magister Perencanaan Wilayah dan Kota

Oleh :

NADIA OKTIKNOVA
21040116410029



**FAKULTAS TEKNIK
MAGISTER PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2018**

**KAJIAN PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN DAN
HARGA LAHAN DI SEKITAR KAWASAN
BUKIT SEMARANG BARU**

Tesis diajukan kepada
Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Universitas Diponegoro

Oleh :

**NADIA OKTIHOVA
21040116410029**

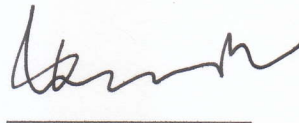
Diajukan pada Sidang Ujian Tesis
Tanggal 26 September 2018

Dinyatakan Lulus
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Perencanaan Wilayah dan Kota

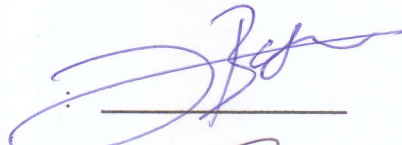
Semarang, 26 September 2018

Tim Penguji:

Dr.sc.agr. Iwan Rudiarto, S.T., M.Sc. - Pembimbing :



Dr. Yudi Basuki, S.T., M.T. - Penguji




Prof. Dr.rer.nat. Imam Buchori – Penguji



Mengetahui
Ketua Program Studi
Magister Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Universitas Diponegoro



Dr.sc.agr. Iwan Rudiarto, S.T., M.Sc. 

ABSTRAK

Peningkatan jumlah penduduk di Kota Semarang berdampak terhadap peningkatan kebutuhan akan lahan dalam menampung berbagai aktivitas penduduk. Hal ini memicu terjadinya urbanisasi yaitu perkembangan perkotaan ke arah pinggiran yaitu di kecamatan Mijen yang diawali dengan pembangunan Bukit Semarang Baru (BSB) sebagai kota baru untuk memecah konsentrasi penduduk yang berada di pusat kota. Pembangunan kawasan BSB ini memberikan dampak terhadap perubahan penggunaan lahan pada wilayah sekitarnya yang mana juga berpengaruh terhadap perkembangan perkotaan yang terjadi. Semakin berkembangnya daerah perkotaan di wilayah sekitar kawasan BSB ini juga turut memberikan dampak terhadap perubahan harga lahan.

Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan spasial yaitu data penggunaan lahan dan harga lahan tahun 2013, 2015 dan 2017 diolah secara spasial dengan menggunakan software ArcGIS. Penggunaan lahan diklasifikasikan menjadi delapan yaitu danau/waduk, hutan, industri, lahan kosong, perdagangan dan jasa, permukiman, pertanian dan TPA. Data penggunaan lahan diperoleh dari hasil interpretasi citra satelit dan pengecekan lapangan sedangkan data harga lahan diperoleh dengan mengasumsikan data Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) sebagai harga lahan per meter persegi.

Dari penelitian ini diperoleh beberapa temuan antara lain telah terjadi perkembangan perkotaan dilihat dari peningkatan jumlah lahan perkotaan di sekitar kawasan BSB pada tahun 2013-2015 yang meningkat 6% dan pada tahun 2015-2017 yang meningkat 4%. Perkembangan perkotaan terjadi secara horisontal dengan pola konsentris yaitu membentuk lingkaran dengan pusat perdagangan dan jasa BSB sebagai pusat dari kawasan BSB itu sendiri. Pada tahun 2013 hingga 2017 perubahan penggunaan lahan terbesar yaitu perubahan penggunaan lahan pertanian menjadi permukiman. Dengan adanya peningkatan jumlah penduduk di wilayah ini berpengaruh terhadap peningkatan kebutuhan lahan khususnya permukiman. Diantara tahun 2013 hingga tahun 2017 juga telah terjadi perubahan harga lahan di sekitar kawasan BSB. Pola hubungan penggunaan lahan dan harga lahan yang terjadi antara tahun 2013, 2015 dan 2017 cenderung memiliki pola yang sama yaitu pada hampir seluruh penggunaan lahan yang semakin dekat dengan kawasan BSB memiliki harga lahan yang semakin tinggi. Akan tetapi pada jarak 4500 sampai dengan 5500 meter dari pusat BSB terdapat peningkatan harga lahan penggunaan lahan perdagangan dan jasa serta permukiman karena pada wilayah ini terdapat pengembangan kawasan BSB Jatisari yang dilengkapi dengan perdagangan dan jasa serta permukiman.

Kata kunci: urbanisasi, perkembangan perkotaan, kota baru, perubahan penggunaan lahan, perubahan harga lahan