

**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**

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam Tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi. Sepanjang pengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diakui dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Pustaka. Apabila dalam Tesis saya ternyata ditemui duplikasi, jiplakan (plagiat) dari Tesis orang lain/institusi lain maka saya bersedia menerima sanksi untuk dibatalkan kelulusan saya dan saya bersedia melepaskan gelar Magister Teknik dengan penuh rasa tanggung jawab.

Semarang, September 2018

**NADIA OKTINOVA**  
NIM 21040116410029

**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**

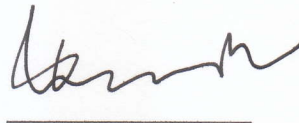
Diajukan pada Sidang Ujian Tesis  
Tanggal 26 September 2018

Dinyatakan Lulus  
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Perencanaan Wilayah dan Kota

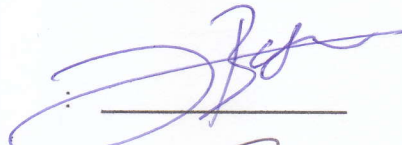
Semarang, 26 September 2018

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. 

**Dan sungguh akan Kami berikan cobaan kepadamu, dengan sedikit ketakutan, kelaparan, kekurangan harta, jiwa dan buah-buahan. Dan berikanlah berita gembira kepada orang-orang yang sabar (Q.S Al-Baqarah: 155)**

Tesis ini kupersembahkan untuk:

Kedua orang tuaku Bapak Harry Purnomo dan Ibu Istikhomahwati  
Mertuaku Bapak Syafruddin dan Ibu Siti Rusdan  
Suamiku tercinta Muhammad Rusdin Rangga Putra  
Anakku tersayang Muhammad Rafa Dhiaulhaq

Terimakasih atas segala doa, cinta, kasih, serta dukungan dan pengorbanannya.

PERPUSTAKAAN PLANOLOGI

## 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

## **ABSTRACT**

*An increasing population in Semarang has an impact on increasing in the land demand in accommodating a variety of population activities. This triggered the urbanization, which is urban development towards to peri urban zone, which is located in Mijen that starts with the development of Bukit Semarang Baru (BSB) as a new city to break up the concentrations of population that are at the center of the city. The development of BSB area gives effect in land use change of the surrounding area which was also influential on urban development. Urban area development around BSB also gives impacts on the land price change. This research approach using a spatial approach data namely land use data and land price data year in 2013, 2015 and 2017 processed in ArcGIS software. Land use is classified into eight type, lake/reservoir, forests, industries, bare land, trade and services, settlements, agriculture and landfill. Land use data were obtained from interpretation of satellite imagery and land survey and land price data are obtained by assuming "Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP)" data as the price of land per square meter. From this research obtained some findings, among others, urban development has occurred that is seen from the increasing of urban land around the BSB area in 2013-2015 increased by 6% and in 2015-2017 increased by 4%. Urban development occurs with horizontal concentric patterns that form a circle with BSB Central Business District as a center of BSB area. In 2013 into 2017 the largest land use change is agricultural land into settlements. An increasing population in this area influential on increasing land needs, particularly settlements. Between 2013 until 2017, land price change also was happened around BSB area. The pattern of the relationship land use and land price that occurred between 2013, 2015 and 2017 tend to have same pattern in almost all land use types when are getting closer to BSB center have a higher land prices. However, at a distance of 4500 up to 5500 meters from the BSB center, there is a slight increase in land prices which is in line with the increased land area in trade and services because BSB Jatisari also has been developed in this area which equipped with trading and settlement services.*

*Keyword : urbanization, urban development, new city, land use change, land price change*

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT atas segala rahmat dan hidayahNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul “Kajian Perubahan Penggunaan Lahan dan Harga Lahan di Sekitar Kawasan Bukit Semarang Baru”. Laporan penelitian tesis ini disusun untuk memenuhi kelengkapan akademik dalam pendidikan Strata Dua (S2) Program Magister Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang.

Penyusunan tesis ini dapat diselesaikan berkat bimbingan, bantuan, dukungan dari semua pihak, mulai dari tahap awal sampai pada tahap akhir penyelesaiannya. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Kepala Pusbindiklatren BAPPENAS, selaku pemberi beasiswa program ini.
2. Ibu Asnawati, S.H., M.Si. selaku Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Nusa Tenggara Barat;
3. Bapak H.A. Yudi Mardiana, S.H., M.M. selaku Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang dan seluruh jajarannya;
4. Bapak Dr. Sc. Agr. Iwan Rudiarto, ST., MSc, selaku Ketua Program Studi MPWK Universitas Diponegoro, dan dosen pembimbing;
5. Bapak Dr. Yudi Basuki, ST., MT. selaku dosen penguji I;
6. Bapak Prof. Dr.rer.nat. Imam Buchori selaku dosen penguji II;
7. Bapak dan Ibu Dosen dan Staf Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro
8. Bapak dan Ibu Dosen dan Staf Program Studi Teknik Geodesi Universitas Diponegoro; dan
9. Seluruh keluarga, sahabat, dan rekan-rekan Mahasiswa MPWK Universitas Diponegoro Angkatan Tahun 2016.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, untuk itu saran dan masukan yang membangun akan penulis terima dengan senang hati dan semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan semua pihak yang berkepentingan.

Semarang, September 2018

Penulis,

**NADIA OKTILOVA**

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>LEMBAR PERSEMBAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian .....	6
1.3.1 Tujuan Penelitian .....	6
1.3.2 Sasaran Penelitian .....	6
1.4 Manfaat Penelitian .....	7
1.5 Ruang Lingkup Penelitian.....	7
1.5.1 Ruang Lingkup Substansial .....	8
1.5.2 Ruang Lingkup Wilayah .....	9
1.6 Posisi Penelitian dalam Perencanaan Wilayah dan Kota .....	10
1.7 Keaslian Penelitian.....	10
1.8 Kerangka Pikir Penelitian .....	12
1.9 Metodologi Penelitian .....	15
1.9.1 Pendekatan Penelitian .....	15
1.9.2 Kebutuhan dan Jenis Data.....	16
1.9.3 Metode Pengumpulan Data .....	16
1.9.4 Teknik Analisis Data.....	18
1.9.5 Kerangka Analisis .....	25
1.10 Sistematika Penulisan .....	26
<b>BAB II KAJIAN LITERATUR PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN DAN HARGA LAHAN.....</b>	<b>29</b>
2.1 Urbanisasi dan Perkembangan Kota .....	29
2.2 Konsep Pengembangan Kota Baru .....	38
2.3 Penggunaan Lahan dan Perubahan Penggunaan Lahan .....	40
2.4 Harga Lahan dan Perubahan Harga Lahan.....	45
2.5 Teori Sewa Lahan .....	49
2.6 Sintesis Literatur .....	51



<b>BAB III GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN .....</b>	<b>53</b>
3.1 Kondisi Wilayah Penelitian.....	53
3.1.1 Kondisi Geografis .....	53
3.1.2 Penggunaan Lahan.....	55
3.1.3 Kondisi Demografi .....	57
3.1.4 Kondisi Sarana Umum.....	61
3.2 Gambaran Umum Pengembangan Bukit Semarang Baru .....	63
<b>BAB IV ANALISIS PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN DAN HARGA LAHAN DI SEKITAR KAWASAN BUKIT SEMARANG.....</b>	<b>69</b>
4.1 Analisis Penggunaan Lahan .....	69
4.1.1 Analisis Perkembangan Perkotaan di Sekitar Kawasan Bukit Semarang Baru.....	77
4.1.2 Analisis Perubahan Penggunaan Lahan di Sekitar Kawasan Bukit Semarang Baru .....	81
4.2 Analisis Harga Lahan .....	88
4.3 Hubungan Penggunaan Lahan dan Harga Lahan.....	93
4.4 Validasi .....	106
<b>BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....</b>	<b>111</b>
5.1 Kesimpulan .....	111
5.2 Rekomendasi .....	113
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>115</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>119</b>

## DAFTAR TABEL

<b>TABEL I.1</b>	: Keaslian Penelitian .....	11
<b>TABEL I.2</b>	: Kebutuhan Data Penelitian .....	18
<b>TABEL I.3</b>	: Jenis Penggunaan Lahan dan Kenampakannya Pada Citra Satelit.....	21
<b>TABEL I.4</b>	: Pembagian Zona Jarak dari Pusat.....	23
<b>TABEL I.5</b>	: Tipologi Analisis Penggunaan Lahan Pada Tiap Zona .....	24
<b>TABEL I.6</b>	: Tipologi Analisis Hubungan Penggunaan Lahan Dan Harga Lahan Pada Tiap Zona.....	25
<b>TABEL II.1</b>	: Sintesis Literatur Perubahan Penggunaan Lahan dan Harga Lahan .....	51
<b>TABEL III.1</b>	: Luas Wilayah Penelitian.....	54
<b>TABEL III.2</b>	: Penggunaan Lahan di Wilayah Penelitian Tahun 2013.....	55
<b>TABEL III.3</b>	: Penggunaan Lahan di Wilayah Penelitian Tahun 2015.....	56
<b>TABEL III.4</b>	: Penggunaan Lahan di Wilayah Penelitian Tahun 2016.....	56
<b>TABEL III.5</b>	: Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk di Wilayah Penelitian Tahun 2013,2015 dan 2016 .....	58
<b>TABEL III.6</b>	: Jumlah Penduduk di Wilayah Penelitian Berdasarkan Mata Pencaharian Tahun 2013 .....	59
<b>TABEL III.7</b>	: Jumlah Penduduk di Wilayah Penelitian Berdasarkan Mata Pencaharian Tahun 2015 .....	60
<b>TABEL III.8</b>	: Jumlah Penduduk di Wilayah Penelitian Berdasarkan Mata Pencaharian Tahun 2016 .....	60
<b>TABEL III.9</b>	: Jumlah SaranaUmum di Wilayah Penelitian Tahun 2013....	61
<b>TABEL III.10</b>	: Jumlah SaranaUmum di Wilayah Penelitian Tahun 2015....	62
<b>TABEL III.11</b>	: Jumlah SaranaUmum di Wilayah Penelitian Tahun 2016....	62
<b>TABEL IV.1</b>	: Luas Penggunaan Lahan Tahun 2013, 2015 dan 2017.....	70
<b>TABEL IV.2</b>	: Persebaran Penggunaan Lahan pada Tiap Kelurahan Tahun 2013 .....	71
<b>TABEL IV.3</b>	: Persebaran Penggunaan Lahan pada Tiap Kelurahan Tahun 2015 .....	73
<b>TABEL IV.4</b>	: Persebaran Penggunaan Lahan pada Tiap Kelurahan Tahun 2017 .....	74
<b>TABEL IV.5</b>	: Luas Penggunaan Lahan Tahun 2013, 2015 dan 2017.....	77
<b>TABEL IV.6</b>	: Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 2013 dan 2015.....	82
<b>TABEL IV.7</b>	: Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 2015 dan 2017.....	83
<b>TABEL IV.8</b>	: Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 2013 dan 2017.....	84
<b>TABEL IV.9</b>	: Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 2013, 2015 dan 2017	85
<b>TABEL IV.10</b>	: Luas Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 2013 dan 2017.	85
<b>TABEL IV.11</b>	: Harga Lahan Tahun Berdasarkan NJOP Tahun 2013, 2015 dan 2017 .....	89
<b>TABEL IV.12</b>	: Luas Penggunaan Lahan Tiap Zona Tahun 2013 .....	94
<b>TABEL IV.13</b>	: Luas Penggunaan Lahan Tiap Zona Tahun 2015 .....	95
<b>TABEL IV.14</b>	: Luas Penggunaan Lahan Tiap Zona Tahun 2017 .....	95

<b>TABEL IV.15</b>	: Hubungan Penggunaan Lahan Dan Harga Lahan Kaitannya dengan Jarak Dari Kawasan BSB Tahun 2013 .....	98
<b>TABEL IV.16</b>	: Hubungan Penggunaan Lahan Dan Harga Lahan Kaitannya dengan Jarak Dari Kawasan BSB Tahun 2015 .....	101
<b>TABEL IV.17</b>	: Hubungan Penggunaan Lahan Dan Harga Lahan Kaitannya dengan Jarak Dari Kawasan BSB Tahun 2017 .....	103
<b>TABEL IV.18</b>	: Hasil Validasi Pada Masing-Masing Penggunaan Lahan.....	107

PERPUSTAKAAN PLANOLOGI

## DAFTAR GAMBAR

<b>GAMBAR 1.1</b>	: Ruang Lingkup Wilayah Penelitian .....	9
<b>GAMBAR 1.2</b>	: Posisi Penelitian Dalam Perencanaan dan Pembangunan Wilayah dan Kota.....	10
<b>GAMBAR 1.3</b>	: Kerangka Pikir Penelitian.....	14
<b>GAMBAR 1.4</b>	: Kerangka Analisis Penelitian .....	26
<b>GAMBAR 2.1</b>	: Model Zona Konsentris (Burgess) .....	34
<b>GAMBAR 2.2</b>	: Model Zona Teori Sektor (Homer Hoyt) .....	35
<b>GAMBAR 2.3</b>	: Model Zona Teori Pusat Ganda (Harris dan Ulman) .....	36
<b>GAMBAR 2.4</b>	: Perembetan Konsentris.....	37
<b>GAMBAR 2.5</b>	: Perembetan Memanjang.....	37
<b>GAMBAR 2.6</b>	: Perembetan Meloncat.....	38
<b>GAMBAR 3.1</b>	: Peta Wilayah Penelitian.....	54
<b>GAMBAR 3.2</b>	: Diagram Luas Wilayah Penelitian.....	55
<b>GAMBAR 3.3</b>	: Diagram Jumlah Penduduk di Wilayah Penelitian Tahun 2013, 2015 dan 2016 .....	59
<b>GAMBAR 3.4</b>	: Rencana Pembangunan Bukit Semarang Baru di Kawasan Mijen .....	64
<b>GAMBAR 3.5</b>	: Rencana Pembangunan Bukit Semarang Baru di Kawasan Jatisari.....	65
<b>GAMBAR 4.1</b>	: Diagram Persentase Luas Penggunaan Lahan Tahun 2013, 2015 dan 2017 .....	71
<b>GAMBAR 4.2</b>	: Diagram Persebaran Penggunaan Lahan Pada Tiap Kelurahan Tahun 2013, 2015 dan 2017 .....	75
<b>GAMBAR 4.3</b>	: Peta Penggunaan Lahan Tahun 2013, 2015 dan 2017.....	76
<b>GAMBAR 4.4</b>	: Peta Penggunaan Lahan Perkotaan Tahun 2013, 2015 dan 2017.....	79
<b>GAMBAR 4.5</b>	: Peta Perkembangan Lahan Perkotaan Tahun 2013-2015.....	80
<b>GAMBAR 4.6</b>	: Peta Perkembangan Lahan Perkotaan Tahun 2015-2017.....	81
<b>GAMBAR 4.7</b>	: Diagram Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 2013-2015 dan Tahun 2015 -2017.....	86
<b>GAMBAR 4.8</b>	: Peta Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 2013-2015 .....	87
<b>GAMBAR 4.9</b>	: Peta Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 2015-2017 .....	87
<b>GAMBAR 4.10</b>	: Radius Jarak Dari Kawasan BSB .....	93
<b>GAMBAR 4.11</b>	: Diagram Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 2013, 2015 dan 2017 Terkait Jarak dari Kawasan BSB Pada Masing-Masing Penggunaan Lahan .....	97
<b>GAMBAR 4.12</b>	: Diagram Hubungan Penggunaan Lahan dan Harga Lahan Kaitannya dengan Jarak dari Kawasan BSB Tahun 2013....	100
<b>GAMBAR 4.13</b>	: Diagram Hubungan Penggunaan Lahan dan Harga Lahan Kaitannya dengan Jarak dari Kawasan BSB Tahun 2015....	102
<b>GAMBAR 4.14</b>	: Diagram Hubungan Penggunaan Lahan dan Harga Lahan Kaitannya dengan Jarak dari Kawasan BSB Tahun 2017....	104

<b>GAMBAR 4.15</b> : Diagram Hubungan Penggunaan Lahan dan Harga Lahan Kaitannya dengan Jarak dari Kawasan BSB Tahun 2013, 2015 Hingga 2017 Pada Masing-Masing Penggunaan Lahan .....	105
<b>GAMBAR 4.16</b> : Peta Persebaran Titik Sampel Dalam Pengecekan Lapangan .....	109

PERPUSTAKAAN PLANOLOGI