

BAB I PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Peningkatan jumlah penduduk tanpa diiringi peningkatan ketersediaan lahan telah memicu terjadinya urbanisasi yaitu perkembangan perkotaan ke arah pinggiran. Hal ini terjadi karena peningkatan jumlah penduduk tersebut akan berdampak pada peningkatan kebutuhan akan lahan untuk menampung berbagai aktivitas penduduk. Dengan demikian proses ini akan memicu terjadinya perubahan penggunaan lahan dari lahan non terbangun menjadi lahan terbangun. Seperti diungkapkan oleh Gu et al (2016) bahwa terjadinya perubahan penggunaan lahan dipengaruhi adanya pembangunan ekonomi serta perubahan lingkungan dan sosial dimana terjadi peningkatan industrialisasi, urbanisasi, pertumbuhan jumlah penduduk serta reformasi ekonomi. Pada kenyataannya urbanisasi akan mempengaruhi perubahan penggunaan lahan pada kawasan lainnya melalui transformasi keterkaitan desa kota (Lambin et al, 2001).

Menurut Xiao et al (2006) ekspansi perkotaan ke wilayah pinggiran terkait dengan pengembangan ekonomi dilakukan untuk mengejar peningkatan perekonomian sehingga pada wilayah tersebut menjadi lebih berkembang. Salah satu contoh ekspansi perkotaan tersebut yaitu dengan pengembangan kota baru di wilayah pinggiran kota. Hal ini dilakukan agar berbagai kegiatan penduduk tidak terpusat atau terkonsentrasi pada pusat kota saja tetapi dapat menyebar merata ke wilayah lainnya. Oleh karena itu kedepannya perkembangan suatu kota dapat menyeluruh sehingga diharapkan perekonomian di wilayah pinggiran kota juga dapat meningkat.

Pembangunan kota baru di Semarang diawali dengan pembangunan Bukit Semarang Baru (BSB) oleh PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) di Kecamatan Mijen. Kawasan ini dimaksudkan untuk dijadikan sebagai kota baru sebagai pendukung kehidupan masyarakat Kota Semarang. Dengan pembangunan BSB diharapkan dapat memecah konsentrasi penduduk yang hanya berada pada

pusat Kota Semarang saja karena ke depannya sekitarnya dapat berkembang menjadi kawasan perkotaan. Kawasan BSB ini sebelumnya merupakan sebuah perkebunan karet yang sangat luas kemudian dijadikan perumahan serta rencananya akan terus dikembangkan berbagai macam fasilitas seperti perdagangan, industri, perkantoran, pendidikan dan sebagainya. Selain itu wilayah di sekitar BSB dulunya merupakan kawasan pedesaan yang terhitung masih sepi dan jauh dari pusat kota. Oleh karena itu BSB memberikan pengaruh yang besar baik bagi kawasan sekitar dan Kota Semarang itu sendiri, salah satunya yaitu adanya perubahan penggunaan lahan di sekitar kawasan tersebut yaitu dari kawasan non terbangun menjadi kawasan terbangun.

Adanya perubahan penggunaan lahan tersebut telah memicu terjadinya perkembangan perkotaan di kawasan BSB dan sekitarnya. Hal ini terlihat dari peningkatan jumlah lahan terbangun setiap tahunnya. Dengan pengembangan kota baru BSB, diharapkan dapat mengakomodir kebutuhan masyarakat Kota Semarang khususnya bagi masyarakat yang tinggal di sekitarnya. Selain itu juga pemerintah telah mendukung pengembangan BSB dengan meningkatkan akses jalan dan transportasi dari dan menuju BSB. Akibatnya sekitar kawasan BSB telah berkembang menjadi perkotaan yang ramai dengan berbagai macam aktivitas penduduknya. Wilayah yang awalnya sepi telah berubah menjadi kawasan yang diminati penduduk Kota Semarang.

Akibat dari perkembangan perkotaan tersebut telah berdampak terhadap peningkatan harga lahan di sekitar kawasan BSB. Seperti diungkapkan oleh Sharif & Esa (2014) bahwa adanya perubahan penggunaan lahan dari pertanian menjadi penggunaan lahan perkotaan di wilayah pinggiran kota akan memicu perubahan harga lahan yang disebabkan karena adanya peningkatan fasilitas dan aksesibilitas di sekitar kawasan tersebut (Sharif & Esa, 2014). Ketersediaan infrastruktur telah dapat memberikan potensi keuntungan dalam hal ini adanya peningkatan harga lahan di suatu wilayah (Dowal et al, 1991). Pengembangan BSB menjadi kawasan perkotaan dengan konsep menggabungkan kawasan hunian, perkantoran, industri, komersial dan rekreasi ini dapat menjadi daya tarik masyarakat untuk bermukim baik di kawasan BSB maupun di kawasan sekitarnya. Hal ini mengakibatkan

meningkatnya permintaan akan lahan di sekitar kawasan tersebut sehingga dapat memicu peningkatan harga lahan. Wilayah yang terletak lebih dekat dengan BSB menjadi lebih berkembang sehingga harga lahan di wilayah tersebut menjadi lebih tinggi dibandingkan dengan wilayah yang lokasinya lebih jauh.

Penelitian mengenai kajian perubahan penggunaan lahan dan harga lahan di sekitar kawasan BSB ini didasarkan pada perubahan penggunaan lahan yang terjadi sebagai akibat dari pengembangan BSB yang kemudian akan mempengaruhi perkembangan perkotaan di kawasan tersebut. Selanjutnya perkembangan perkotaan yang terjadi akan dapat menimbulkan perubahan harga lahan ke depannya. Permasalahan yang terjadi dari tahun ke tahun harga lahan akan semakin tinggi terlebih lagi dengan adanya spekulasi-spekulasi menjadikan tingginya harga lahan ini akan semakin tidak dapat terbendung.

Terkait dengan kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Semarang Tahun 2011-2031 dengan menjadikan Kecamatan Mijen sebagai kawasan kantor pelayanan publik, pemerintah membutuhkan lahan untuk mewujudkan rencana tersebut. Kenaikan harga lahan yang terjadi dari tahun ke tahun ini menjadi kendala dalam program pengadaan lahan untuk pelayanan publik. Apabila harga lahan semakin tidak terkendali, anggaran dalam pembebasan lahan tersebut juga menjadi semakin tinggi sehingga akhirnya akan menghambat terwujudnya rencana tersebut. Selain itu juga tingginya harga lahan dapat menghambat *investor* dalam membeli lahan sebagai perumahan. Hal ini menjadi bertolak belakang dengan kebijakan lain dalam rencana pola ruang pada RTRW Tahun 2011-2031 yang menjadikan kecamatan Mijen sebagai kawasan peruntukan perumahan. Akibatnya rencana tersebut juga dapat terhambat.

Tingginya harga lahan pada akhirnya juga akan mempengaruhi rencana pengembangan kota baru BSB di Kecamatan Mijen karena dengan harga lahan yang semakin tinggi ini membuat investor menjadi enggan untuk berinvestasi disana. Akibatnya perkembangan BSB sendiri cenderung lambat padahal telah berjalan selama dua puluh tahun tetapi baru beberapa tahun terakhir berkembang. Selain itu, dengan harga lahan yang semakin tinggi ini telah membuat masyarakat asli di sekitar BSB ini tidak mampu dalam membeli lahan disana sehingga

keberadaannya menjadi tergeser oleh masyarakat dari luar yang lebih mampu untuk membeli lahan. Terlebih lagi terkait dengan pembiayaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dengan harga lahan yang semakin tinggi menjadikan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) menjadi semakin tinggi juga. Oleh karena itu, masyarakat menjadi semakin terbebani dimana harus membayar PBB yang semakin tinggi dari tahun ke tahun.

Dengan demikian, penelitian ini penting dilakukan untuk dapat mengetahui seberapa besar perubahan penggunaan lahan yang dapat memicu perkembangan perkotaan serta seberapa besar kenaikan harga lahan yang terjadi di sekitar kawasan BSB. Oleh karena itu ke depannya penelitian ini dapat membantu dalam mengendalikan kenaikan harga lahan yang terjadi serta membendung adanya spekulasi-spekulasi yang telah mempengaruhi harga pasar.

1.2 RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang tersebut, pengembangan BSB sebagai kota baru di Kota Semarang telah memberikan pengaruh yang besar terhadap kawasan di sekitarnya. Hasil penelitian dari Aryany & Pradoto pada tahun 2014 menunjukkan bahwa kawasan Bukit Semarang Baru memberikan pengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan di sekitar kawasan tersebut. Pada tahun 2000 sampai dengan 2006 perubahan penggunaan lahan yang terjadi yaitu lahan hijau serta lahan kosong menjadi kawasan perumahan terbangun, lahan kosong yang telah dibebaskan, kawasan industri serta kawasan perdagangan dan jasa. Lahan hijau tersebut meliputi hutan, perkebunan, ladang dan ruang terbuka hijau (RTH). Sedangkan perubahan penggunaan lahan pada tahun 2006 hingga 2012 adalah perkembangan kawasan permukiman yang sebagian besar merupakan perumahan. Di sepanjang jalan Semarang-Boja terdapat perkembangan kawasan perdagangan dan jasa yang dipengaruhi oleh mobilitas penduduk di kawasan ini sebagai akibat adanya pelebaran jalan pada tahun 2009. Pertumbuhan kawasan perumahan juga menjadi faktor yang mempengaruhi adanya perubahan penggunaan lahan. Pertumbuhan kawasan perumahan sebagian besar dipengaruhi oleh pembangunan BSB.

Selain itu juga terdapat penelitian dari Sukarsa & Rudiarto pada tahun 2014 yang menjeaskan bahwa pembangunan BSB memberikan pengaruh terhadap kondisi fisik lingkungan, sosial dan ekonomi bagi masyarakat sekitar. Dampak lingkungan yang timbul dari pembangunan BSB yaitu udara menjadi semakin panas, kemacetan dan kebisingan serta sumber air sumur yang semakin berkurang. Lahan perumahan BSB dahulu merupakan perkebunan karet sehingga dengan adanya BSB maka berkurang pula jumlah vegetasi yang akan merubah iklim mikro. Selain itu diperburuk oleh makin banyaknya kendaraan bermotor yang melewati jalan Jatisari. Dengan adanya BSB, jalur Mijen-Boja semakin terbuka dan menjadi wilayah strategis Kota Semarang sehingga memicu pembangunan perumahan di sekitarnya yang mengakibatkan semakin padatnya lalu lalang kendaraan. Dampak sosial yang ditimbulkan yaitu dimana masyarakat meyetujui dengan pembangunan BSB karena dapat membuat kawasan ini menjadi ramai sehingga nantinya akan meningkatkan kesempatan kerja, kesempatan berusaha serta peningkatan nilai properti. Selain itu kehadiran BSB membuka akses di Kecamatan Mijen dan sekitarnya dimana jalan menuju Mijen diperlebar dengan kualitas jalan yang bagus. Dampak ekonomi yang ditimbulkan yaitu berkaitan dengan kesempatan kerja (mata pencaharian), kesempatan berusaha dan tingkat pendapatan. Selain itu juga kehadiran BSB telah meningkatkan nilai properti yaitu harga lahan serta rumah di wilayah sekitarnya.

Berdasarkan kajian terhadap penelitian-penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa pembangunan kawasan BSB berpengaruh terhadap alih fungsi lahan pada kawasan sekitarnya. Lahan yang sebelumnya berfungsi sebagai pertanian beralih fungsi menjadi lahan terbangun sehingga menimbulkan perkembangan perkotaan Semarang ke arah BSB dimana kawasan ini menjadi sub pusat baru Kota Semarang. Adanya perkembangan perkotaan tersebut akan dapat mempengaruhi harga lahan di sekitarnya dimana harga lahan akan meningkat setiap tahunnya. Kedepannya, pembangunan kawasan perkotaan di BSB yang terus menerus dilakukan ini dapat menimbulkan masalah yaitu kenaikan harga lahan yang tidak terkendali sehingga terjadi harga pasar bebas yang dapat merusak harga pasar. Dengan demikian, kebijakan-kebijakan pemerintah dalam Rencana

Tata Ruang Wilayah Kota Semarang tahun 2011-2031 yang menjadikan Kecamatan Mijen sebagai kawasan permukiman, perkantoran, perdagangan dan jasa menjadi terhambat karena membutuhkan alokasi anggaran yang lebih besar. Selain itu, masyarakat dari luar yang mampu membeli lahan dengan harga tinggi dapat menggeser keberadaan masyarakat asli yang bermukim di sekitar kawasan BSB. Untuk membendung terjadinya permasalahan tersebut diperlukan penelitian mengenai perubahan penggunaan lahan dan harga lahan di sekitar kawasan BSB sebagai kontrol pemerintah khususnya dalam konteks perkembangan perkotaan.

Saat ini telah terdapat beberapa penelitian mengenai perubahan penggunaan lahan di sekitar kawasan BSB tetapi penelitian mengenai bagaimana perubahan harga lahan sebagai akibat pembangunan BSB ini masih kurang sehingga dalam penelitian ini dimaksudkan untuk menambah referensi mengenai perubahan harga lahan ini sekitar kawasan BSB. Dari permasalahan yang telah diuraikan, dapat dirumuskan pertanyaan penelitian yaitu: **“Bagaimana perubahan penggunaan lahan dan harga lahan di sekitar kawasan Bukit Semarang Baru?”**

1.3 TUJUAN DAN SASARAN PENELITIAN

Fokus pada penelitian ini dapat dilihat pada tujuannya, dan untuk dapat mencapai tujuan tersebut harus ditempuh dengan beberapa tahapan yang diuraikan dalam sasaran penelitian.

1.3.1 Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah tersebut, maka penelitian ini bertujuan untuk mengkaji perubahan penggunaan lahan dan harga lahan di sekitar kawasan Bukit Semarang Baru.

1.3.2 Sasaran Penelitian

Untuk mencapai tujuan penelitian tersebut, ada beberapa sasaran yang ingin dicapai yaitu :

1. Menganalisis perkembangan perkotaan di sekitar kawasan Bukit Semarang Baru
2. Menganalisis perubahan penggunaan lahan di sekitar kawasan Bukit Semarang Baru
3. Menganalisis perubahan harga lahan di sekitar kawasan Bukit Semarang Baru
4. Menganalisis hubungan penggunaan lahan dengan harga lahan di sekitar kawasan Bukit Semarang Baru.

1.4 MANFAAT PENELITIAN

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan hasil kajian pengaruh dari pembangunan BSB terhadap kawasan sekitarnya dalam hal perubahan penggunaan lahan dan harga lahan serta dapat memberikan rekomendasi dalam upaya pengembangan kawasan pinggiran Kota Semarang (kawasan Mijen).

Manfaat penelitian secara rinci antara lain:

1. Bagi warga kota Semarang, memberikan gambaran mengenai lokasi yang dapat dijadikan sebagai kawasan permukiman serta gambaran harga lahan di sekitar kawasan BSB;
2. Bagi Pemerintah Kota, dapat menjadi pedoman kegiatan pengadaan tanah dalam rangka peningkatan fasilitas umum;
3. Bagi ilmu pengetahuan, ditujukan untuk memberikan pengetahuan mengenai pengaruh perkembangan kota baik terkait penggunaan lahan secara fisiknya maupun harga lahan secara ekonomi serta pengetahuan mengenai hubungan penggunaan lahan dengan harga lahan.

1.5 RUANG LINGKUP PENELITIAN

Dalam penelitian ini agar lebih fokus pada inti permasalahan dan tujuan yang ingin tercapai, maka batasan/ ruang lingkup dalam penelitian ini meliputi dua bagian yaitu : ruang lingkup substansial dan ruang lingkup wilayah penelitian.

1.5.1 Ruang Lingkup Substansial

Ruang lingkup substansial dalam penelitian ini meliputi kajian perubahan penggunaan lahan dan perubahan harga lahan di sekitar kawasan BSB. Dalam hal ini akan diidentifikasi bagaimana penggunaan lahan di sekitar kawasan BSB pada tahun 2013, 2015 dan 2017 sehingga akan diketahui bagaimana perubahannya. Penggunaan lahan dalam penelitian ini diklasifikasikan menjadi:

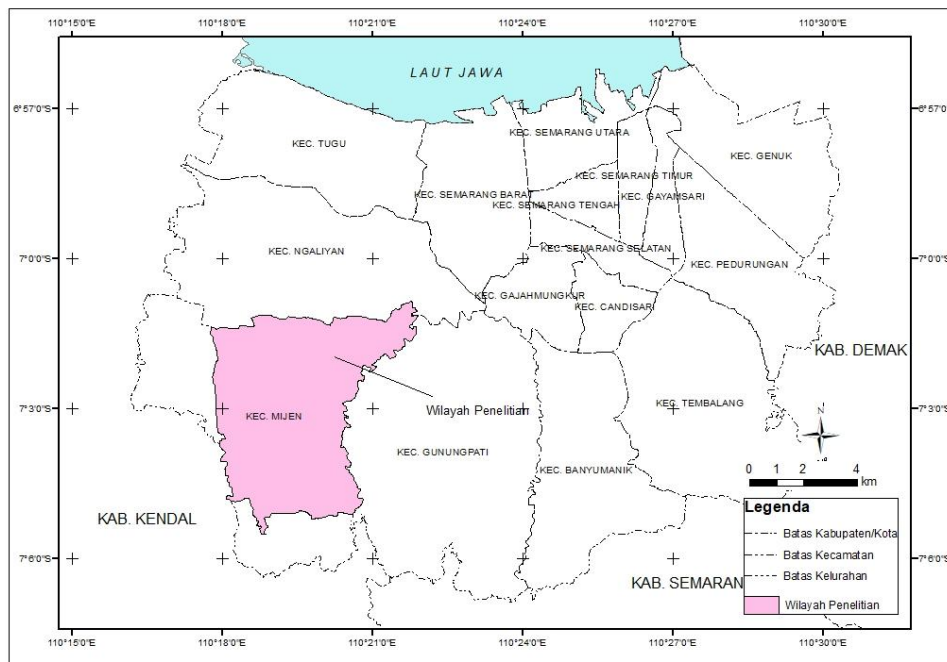
- Danau/waduk
- Hutan, dapat berupa hutan lindung, hutan produksi dan sebagainya;
- Industri, dapat berupa pabrik/perusahaan atau gudang;
- Lahan kosong dapat berupa lahan tidak produktif ataupun lahan yang tidak dikelola atau dimanfaatkan;
- Perdagangan dan jasa, perdagangan dapat berupa pasar, pusat perbelanjaan, pertokoan, rumah makan, apotek dan jasa berupa kelembagaan seperti kantor, bank, rumah sakit, sekolah dan non kelembagaan seperti bengkel, penjahit, dokter, dan sebagainya;
- Permukiman dapat berupa kampung, emplesemen, kuburan, perumahan dan sebagainya;
- Pertanian, dapat berupa sawah, tegalan, hortikultura, perkebunan dan sebagainya;
- Tempat Pembuangan Akhir (TPA)

Dari penggunaan lahan tersebut kemudian dikaji mengenai bagaimana perkembangan perkotaan di sekitar kawasan BSB. Dengan mengadopsi teori dari Burgess (1925), perkembangan perkotaan dapat dilihat dari perkembangan penggunaan lahan terbangun yang terdiri dari perdagangan dan jasa, industri dan permukiman.

Selain penggunaan lahan, juga akan dikaji mengenai bagaimana perkembangan harga lahan di sekitar kawasan BSB pada tahun 2013, 2015 dan 2017. Selanjutnya akan dikaji hubungan dari penggunaan lahan dan harga lahan yang dianalisis dari jarak lokasi lahan terhadap BSB.

1.5.2. Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah penelitian merupakan wilayah yang berada di sekitar Bukit Semarang Baru sebanyak 9 (sembilan) kelurahan yaitu 5 (lima) kelurahan merupakan wilayah pengembangan BSB yang meliputi Kelurahan Kedungpani, Kelurahan Jatibarang, Kelurahan Mijen, Kelurahan Jatisari dan Kelurahan Pesantren serta 4 (empat) kelurahan berada di luar wilayah pengembangan BSB yaitu Kelurahan Purwosari, Kelurahan Tambangan, Kelurahan Wonolopo dan Kelurahan Ngadirgo. Kesembilan kelurahan tersebut merupakan kawasan yang paling dekat dengan BSB dan terkena pengaruh paling besar dari pembangunan BSB. Kawasan sekitar BSB tersebut setiap tahunnya mengalami perkembangan sebagai pengaruh dari pengembangan BSB baik dalam penggunaan lahan maupun harga lahannya sehingga kawasan tersebut dapat dijadikan sebagai ruang lingkup spasial penelitian.

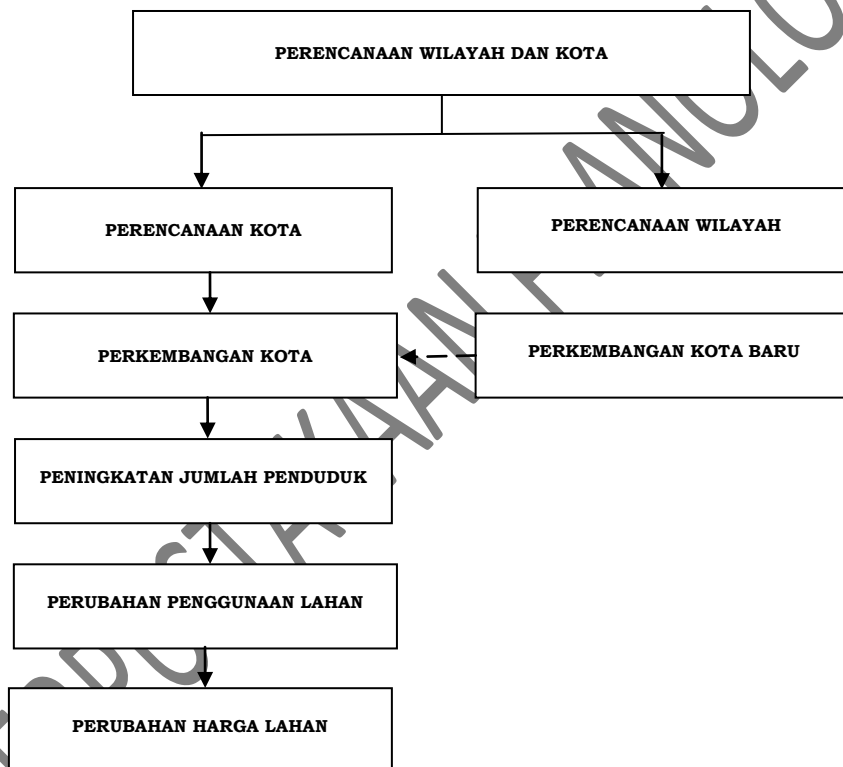


Sumber: Hasil Analisis, 2018

GAMBAR 1.1
RUANG LINGKUP WILAYAH PENELITIAN

1.6 POSISI PENELITIAN DALAM PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA

Penelitian mengenai perubahan penggunaan lahan dan harga lahan yang dilakukan merupakan bagian dalam lingkup ilmu perencanaan dan pembangunan wilayah dan kota, karena perubahan penggunaan lahan dan harga lahan berpengaruh dalam perkembangan dan pembangunan perkotaan. Perkembangan dan pembangunan perkotaan berkorelasi dengan kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Posisi penelitian dalam perencanaan wilayah dan kota ditunjukkan pada Gambar 1.2



Sumber: Hash Analisis, 2018

GAMBAR 1.2
POSISI PENELITIAN DALAM PERENCANAAN DAN PEMBANGUNAN
WILAYAH DAN KOTA

1.7 KEASLIAN PENELITIAN

Keaslian penelitian merupakan usaha untuk mewujudkan penelitian yang asli tanpa adanya unsur plagiasi dalam dunia akademik yaitu dengan mengkaji dan membandingkan antara penelitian yang telah dilakukan sebelumnya dengan

penelitian yang akan dilaksanakan oleh penulis di sekitar Kawasan Bukit Semarang Baru. Pada penelitian ini akan dikaji bagaimana perubahan penggunaan lahan dan harga lahan yang terjadi di sekitar kawasan Bukit Semarang Baru secara spasial yang berkaitan dengan perkembangan perkotaan di wilayah tersebut. Adapun yang dikaji dalam keaslian penelitian ini yaitu mengenai judul penelitian, nama penyusun, tujuan, metode serta hasil penelitiannya. Pada Tabel I.1 dijelaskan beberapa penelitian yang menjadi acuan dalam pelaksanaan penelitian ini

TABEL I.1
KEASLIAN PENELITIAN

Judul dan Nama Penelitian	Lokasi Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
Faktor-faktor yang Mempengaruhi Harga dan Penggunaan Lahan di Sekitar Jalan Lingkar Salatiga (Rusdi, 2013)	Kota Salatiga Periode Tahun 2010-2012	Menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi harga dan penggunaan lahan yang terjadi di sekitar Jalan Lingkar Salatiga (JLS) serta keterkaitannya dengan perkembangan kota	Deskriptif- Kuantitatif	Harga lahan di sekitar Jalan Lingkar Salatiga dipengaruhi oleh faktor jarak terhadap jalan lingkar, elevasi, jarak terhadap pusat kegiatan, zonasi, waktu tempuh ke pusat kota, topografi, luas lahan dan jenis penggunaan lahan. Perubahan penggunaan lahan lebih dipengaruhi oleh faktor aksesibilitas dan harga lahan.
Analisis Pengaruh Pola Penggunaan Lahan terhadap Harga Lahan Koridor Jalan Darmo Surabaya sebagai Kawasan Preservasi (Caprityan dkk, 2014)	Koridor Jalan Raya Darmo, Kota Surabaya	Bagaimana pengaruh pola penggunaan lahan terhadap harga lahan koridor Jalan Darmo sebagai kawasan preservasi.	Deskriptif- Kuantitatif	Pola penggunaan lahan dan bangunan preservasi di Koridor Jalan Darmo mempengaruhi tinggi rendah harga lahannya.
Keterkaitan Perkembangan Permukiman dan Perubahan Harga Lahan di Kawasan Tembalang (Pidora & Pigawati, 2014)	Kawasan Tembalang Kota Semarang	Mengkaji keterkaitan antara perkembangan permukiman dengan perubahan harga lahan di kawasan tembalang dari tahun 2002 – 2012.	Kuantitatif dan Analisis Spasial	Keterkaitan perkembangan permukiman dan perubahan harga lahan menunjukkan korelasi 0,45 (<i>pearson correlation</i>). Perkembangan permukiman tertinggi (tahun 2012) di radius 1-2 km (204%). Daerahdekat dengan kawasan UNDIP (Kelurahan Bulusan) harga lahan meningkat hingga sebesar 800% dari 2002 ke 2012.

Judul dan Nama Penelitian	Lokasi Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
<i>Urban Land Market and Land-Use Changes in post-reform China: A case study of Beijing</i> (Du dkk, 2014)	Beijing, China Periode Tahun 1992, 1996, 2001, 2004, 2008	Mengukur besarnya perubahan penggunaan lahan dan harga pasar lahan secara berkala serta memodelkannya secara spasial	Deskriptif Kuantitatif (Analisis Spasial Temporal)	Pola tata ruang dan penggunaan lahan di Beijing berubah dramatis, harga pasar lahan telah memberikan pengaruh yang signifikan pada perubahan penggunaan lahan.
Analisis Pengaruh Lokasi Central Business District Terhadap Nilai Tanah di Daerah Sekitarnya (Safitri dkk, 2016)	Kota Surabaya (Studi Kasus: Daerah Industri di Surabaya)	Untuk mengetahui pengaruh Pusat Kegiatan Kota/ <i>Central Business District</i> (CBD) terhadap nilai tanah.	Analisis Spasial dan Metode Perbandingan Pendekatan Data Pasar	Klasifikasi NIR pada daerah sekitar CBD SIER yang dilakukan sejauh 3 km nilai tanahnya semakin tinggi jika menjauh dari CBD. Selain faktor jarak terhadap CBD, faktor kedudukan tanah terhadap jalan juga sangat mempengaruhi nilai tanah tersebut.
Kajian Perubahan Penggunaan lahan dan Harga Lahan di Wilayah Sekitar Pintu Tol Ungaran (Masykuroh & Rudiarto, 2016)	Wilayah sekitar pintu tol Ungaran, Kota Semarang Periode Tahun 2003, 2011 dan 2014	Mengkaji perkembangan penggunaan dan harga lahan di Kelurahan Kalirejo Sidomulyo sebagai akibat dari keberadaan pintu tol Ungaran	Kuantitatif dengan Metode Observasi dan Pendekatan Pemodelan Spasial	Keberadaan pintu tol Ungaran telah memicu terjadinya perubahan lahan non terbangun menjadi lahan terbangun dan perubahan harga lahan di Kelurahan Kalirejo-Sidomulyo. Selain itu, pembangun yang pesat telah menumbuhkan sub pusat baru (Kelurahan Kalirejo).
Analisis Perubahan Penggunaan Lahan di Kota Pekalongan Tahun 2003, 2009, dan 2016 (Wijaya & Susetyo, 2017)	Kota Pekalongan Periode Tahun 2003, 2009 dan 2016	Menganalisis perubahan penggunaan lahan secara spasial dengan multi temporal menggunakan <i>Geographic Information System</i>	Analisis spasial	Kenaikan muka air laut berdampak terhadap penggunaan lahan pertanian (berkurang 370.26 ha) dan rawa (bertambah) 292.68 ha pada periode tahun 2003 hingga 2016.

Sumber: Hasil Analisis, 2018

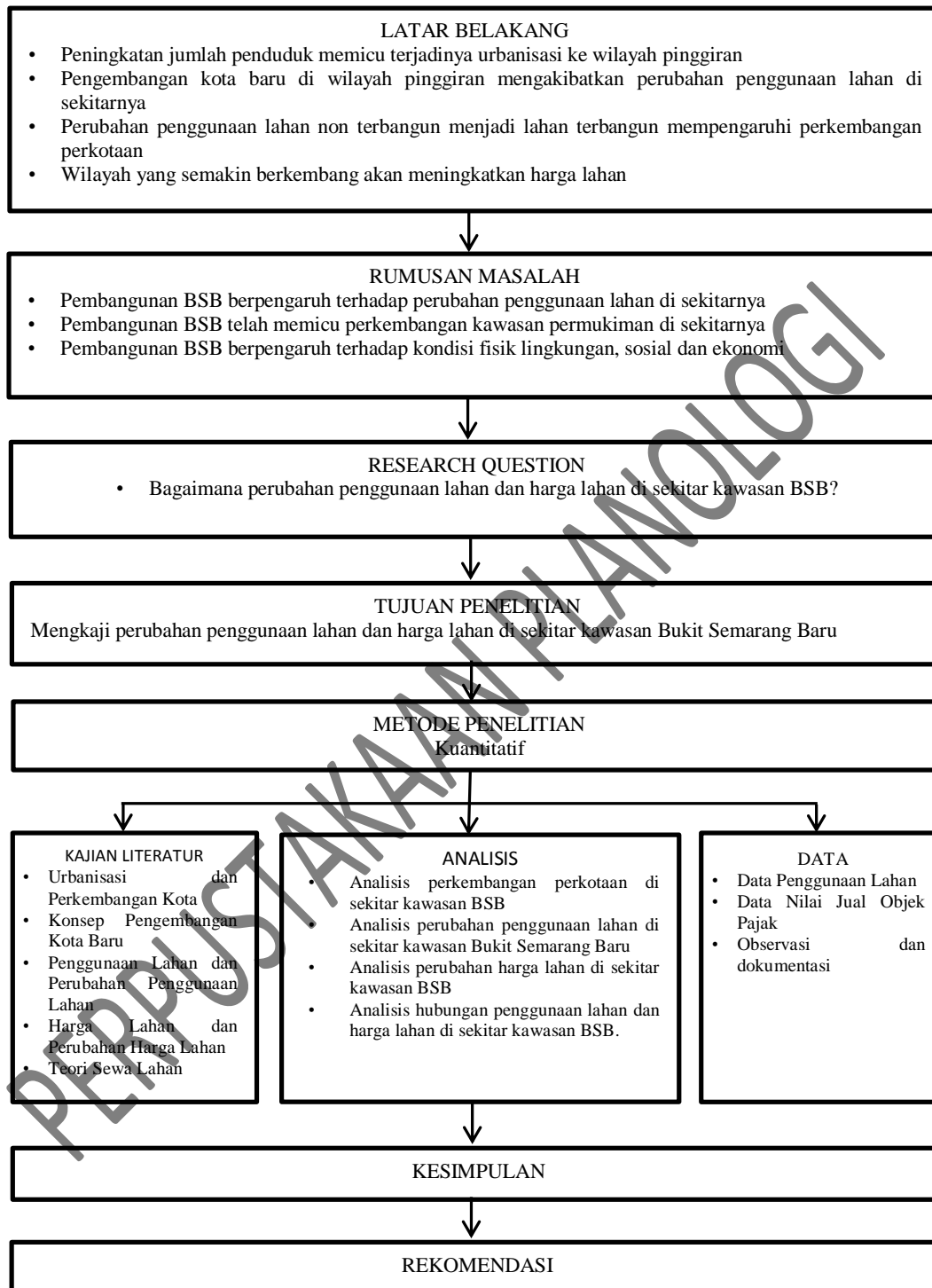
1.8 KERANGKA PIKIR PENELITIAN

Pertumbuhan penduduk yang diiringi dengan peningkatan aktivitas penduduk di Kota Semarang berpengaruh terhadap peningkatan kebutuhan akan lahan karena setiap aktivitas penduduk selalu membutuhkan ruang berupa lahan. Adanya keterbatasan lahan di pusat Kota Semarang telah memicu terjadinya urbanisasi di wilayah pinggiran kota yang terlihat dari banyaknya pembangunan-pembangunan perumahan di wilayah pinggiran Kota Semarang salah satunya

pengembangan Bukit Semarang Baru Kecamatan Mijen. BSB sendiri dikembangkan sebagai kota baru di Semarang yang memiliki berbagai fasilitas lengkap seperti perumahan, perdagangan, perkantoran, pendidikan dan sebagainya sehingga kedepannya BSB dijadikan sebagai sub pusat kota di Semarang.

Keberadaan BSB telah memicu masyarakat untuk membangun hunian karena wilayah di sekitar BSB tersebut telah berkembang dan mulai ramai sehingga terjadi peningkatan kawasan permukiman di wilayah tersebut. Lambat laun hal ini berdampak pada terjadinya perubahan penggunaan lahan di sekitar kawasan BSB yaitu perubahan lahan non terbangun menjadi lahan terbangun. Seiring dengan peningkatan kawasan permukiman, kawasan-kawasan lainnya juga terus meningkat seperti perdagangan dan jasa, pendidikan serta fasilitas lainnya. Dengan demikian hal tersebut akan berpengaruh terhadap perkembangan perkotaan di sekitar kawasan BSB. Suatu wilayah yang semakin berkembang akan berpengaruh terhadap harga lahan di wilayah tersebut. Lahan yang mengalami perubahan menjadi lebih potensial akan semakin meningkat harga lahannya. Selain itu lahan dengan karakteristik perkotaan juga memiliki harga yang lebih tinggi dibandingkan dengan lahan pedesaan.

Berdasarkan uraian tersebut dibuatlah kerangka pikir sebagai dasar setiap tahapan-tahapan penelitian. Dengan demikian arah penelitian ini menjadi jelas dan terstruktur mulai dari latar belakang penelitian dengan fenomena-fenomena dan serta permasalahan yang terjadi. Kemudian dari permasalahan ditentukan metode penelitian yang akan dilakukan. Selain itu juga mengkaji literatur-literatur yang sesuai dengan penelitian. Tahapan berikutnya dilakukan observasi dan survey lapangan yang dilengkapi dengan pembagian kuesioner kepada masyarakat untuk mendukung penelitian. Selanjutnya seluruh data yang telah diperoleh baik data primer maupun sekunder diolah sesuai dengan metode yang telah ditentukan dan dianalisa. Pada akhirnya disimpulkan hasil dari penelitian apakah pembangunan BSB berpengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan dan harga lahan. Kemudian juga dirumuskan rekomendasi yang nantinya dapat bermanfaat baik bagi masyarakat, pemerintah maupun ilmu pengetahuan. Kerangka pikir penelitian ini dapat dilihat pada Gambar 1.3



Sumber : Hasil analisis, 2018

GAMBAR 1.3
KERANGKA PIKIR PENELITIAN

1.9 METODOLOGI PENELITIAN

Pada bagian ini akan diuraikan mengenai pendekatan penelitian, kebutuhan dan jenis data, metode pengumpulan data serta teknik analisis data. Penelitian ini dipergunakan untuk mengkaji perubahan penggunaan lahan dan harga lahan di sekitar kawasan Bukit Semarang Baru.

1.9.1 Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan pendekatan kuantitatif dengan pendekatan spasial. Pendekatan kuantitatif ini berdasarkan teori-teori yang sudah ada yang telah dikaji untuk menentukan variabel penelitian. Hal ini didasarkan pada tulisan Creswell (2010) bahwa penelitian kuantitatif dirancang dengan menguji suatu teori untuk menjawab rumusan masalahnya. Dalam pelaksanaannya penelitian ini menggunakan pendekatan spasial yang bertujuan untuk melakukan pengolahan data spasial gambaran kondisi wilayah studi. Adapun tujuan penelitian ini untuk mengetahui perubahan penggunaan lahan dan harga lahan di sekitar kawasan Bukit Semarang Baru secara time series pada tahun 2013, 2015 dan 2017 dengan pendekatan spasial.

Data penggunaan lahan diklasifikasikan menurut pemanfaatan lahan karena cakupan wilayah penelitian ini tidak terlalu besar sehingga skala yang digunakan lebih besar. Adapun klasifikasi penggunaan lahan yang digunakan berdasar hasil sintesa literatur yang terdiri dari danau/waduk, hutan, industri, lahan kosong, perdagangan dan jasa, permukiman, pertanian serta Tempat Pembuangan Akhir (TPA).

1.9.2 Kebutuhan dan Jenis Data

Jenis data yang akan digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan sekunder. Kedua data tersebut nantinya akan diolah dan digunakan pada analisis data.

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh dari sumber pertama secara langsung. Data primer ini adalah hasil observasi secara langsung di lapangan. Data primer yang dibutuhkan dalam penelitian ini yaitu data survey penggunaan lahan di lokasi penelitian.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh bukan melalui sumber data pertama. Data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian ini yaitu:

1. Citra satelit Kota Semarang tahun 2013, 2015 dan 2017 yang diperoleh dari *Google Earth*.
2. Data dan peta penggunaan lahan tahun 2013, 2015 dan 2017 yang diperoleh dari Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah, Kantor Pertanahan Kota Semarang atau Bappeda Kota Semarang
3. Data Nilai Jual Objek Pajak dan peta blok PBB tahun 2013, 2015 dan 2017 yang diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang
4. Peta administrasi dan peta Rencana Tata Ruang Wilayah yang diperoleh dari Bappeda Kota Semarang
5. Peta jaringan jalan dari Bappeda Kota Semarang
6. Peta Kawasan Bukit Semarang Baru yang diperoleh dari PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL)

1.9.3 Metode Pengumpulan Data

Pada metode pengumpulan data ini dilakukan suatu cara yang digunakan dalam memperoleh data primer dan data sekunder untuk keperluan penelitian.

a. Data Primer

Pada survey data primer berupa data penggunaan lahan dibuat suatu formulir yang harus diisi pada saat observasi di lapangan dengan atribut yang diperlukan yaitu :

1. Lokasi Survey yang terdiri dari alamat, nama kelurahan, nama kecamatan, nama kota dan koordinat lokasi;
2. Data penggunaan lahan dan kondisinya;

Pada survey data primer ini menggunakan bantuan aplikasi *Geojoy* untuk memudahkan survey di lapangan. Dengan aplikasi ini akan dapat diketahui secara langsung posisi dan gambaran di lapangan karena *Geojoy* langsung terhubung dengan *Google Earth*. Selain itu juga dapat memudahkan dalam pengisian formulir dimana formulir telah dibuat terlebih dahulu pada aplikasi tersebut. Data hasil survey ini hanya digunakan sebagai validasi data sekunder untuk mengetahui kesesuaian jenis penggunaan lahan yang telah diperoleh dari data sekunder.

b. Data Sekunder

Data sekunder dapat diperoleh melalui :

1. Telaah dokumen

Dalam pengumpulan data sekunder dapat dilakukan telaah dokumen dengan mengumpulkan referensi-referensi yang berhubungan dengan penelitian ini. Adapun referensi yang dapat digunakan berasal dari buku, jurnal, website dan sebagainya.

2. Survei instansional

Pada pengumpulan data sekunder juga dapat dilakukan dengan survey ke instansi-instansi yang terkait dengan kebutuhan data dalam penelitian. Data sekunder ini menjadi dasar dalam pelaksanaan survey data primer.

Kebutuhan data penelitian ditunjukkan pada Tabel I.2

TABEL I.2
KEBUTUHAN DATA PENELITIAN

No	Analisis	Variabel	Kebutuhan Data	Jenis Data	Teknik Pengumpulan Data	Sumber Data	Tahun
1	Analisis Penggunaan Lahan	Penggunaan lahan	Citra satelit	Data primer dan sekunder	Telaah dokumen, survey intansional, observasi lapangan	Google Earth, Kanwil BPN Provinsi Jateng Bappeda Kota Semarang, Pengecekan lapangan	2013, 2015 dan 2017
			Peta penggunaan lahan				
			Data penggunaan Lahan				
			Peta administrasi				
			Peta RTRW				
			Master Plan BSB				
2	Analisis Harga Lahan	Harga lahan	NJOP	Data primer dan sekunder	Telaah dokumen, survey intansional, observasi lapangan	Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang, Bappeda Kota Semarang, Pengecekan lapangan	2013, 2015 dan 2017
			Peta Blok PBB				
			Peta administrasi				
			Peta jaringan jalan				
3	Analisis Hubungan Penggunaan Lahan dan Harga Lahan	Penggunaan lahan, harga lahan, jarak ke sub pusat	Citra satelit	Data primer dan sekunder	Telaah dokumen, survey intansional, observasi lapangan	Google Earth, Kanwil BPN Provinsi Jateng, Bappeda Kota Semarang, Pengecekan lapangan, Badan Pendapatan Daearah Kota Semarang	2013, 2015 dan 2017
			Peta penggunaan lahan				
			Data penggunaan Lahan				
			Peta administrasi				
			Peta Jalan				
			Master Plan BSB				
			NJOP				
			Peta Blok PBB				

Sumber: Hasil analisis, 2018

1.9.4 Teknik Analisis Data

Teknik analisis yang digunakan pada pengolahan data dalam penelitian ini yaitu:

a. Analisis Penggunaan Lahan

Analisis penggunaan lahan bertujuan untuk mengetahui bagaimana penggunaan lahan pada wilayah penelitian baik persebaran maupun luasan dari masing-masing jenis penggunaan lahan tersebut. Hal ini dilakukan dengan cara mengklasifikasikan data penginderaan jauh berupa citra satelit melalui interpretasi foto udara atau citra satelit. Adapun unsur-unsur yang digunakan dalam interpretasi citra menurut Susanto (1994) dan Lillesand & Kiefer (2000) terdiri dari:

1. Rona atau warna

Rona merupakan tingkat kegelapan atau kecerahan suatu obyek pada citra seperti dari hitam ke putih atau sebaliknya. Warna merupakan suatu wujud yang dapat dilihat oleh mata dengan spektrum sempit dimana lebih sempit dari spektrum tampak. Seperti misalnya permukaan pada penggunaan lahan industri yang terbuat dari seng atau asbes akan terlihat cerah, permukaan air berwarna gelap karena menyerap cahaya dan lahan kosong berwarna cerah karena memantulkan cahaya ke satelit penangkap gelombang cahaya.

2. Bentuk

Bentuk merupakan kerangka suatu obyek sehingga menjadi pembeda dari sebuah obyek dengan obyek lainnya yang dapat diidentifikasi dari bentuk massa bangunan, maupun bentuk-bentuk fisik alam lainnya seperti jalan, sungai, kebun, hutan dan lainnya. Dengan unsur bentuk ini lah sebuah obyek dapat dikenali penggunaannya seperti misalnya kawasan industri memiliki bentuk persegi yang seragam, sungai dan jalan juga memiliki bentuk yang berbeda sehingga dapat langsung diidentifikasi.

3. Ukuran

Ukuran yaitu atribut suatu obyek berupa jarak, luas, tinggi, lereng dan volume. Ukuran ini merupakan perbandingan nyata antara obyek dalam citra dengan kondisi sebenarnya di lapangan. Seperti misalnya ukuran jalan lokal berbeda dengan jalan arteri.

4. Tekstur

Tekstur ini terdiri dari tekstur kasar hingga halus yang mana merupakan hasil gabungan dari bentuk, ukuran, pola, bayangan serta rona. Dengan mengidentifikasi tekstur ini dapat ditentukan penggunaan lahan dari suatu lahan seperti misalnya tekstur sawah akan terlihat halus sehingga berbeda dengan kebun atau hutan.

5. Pola

Pola merupakan ciri khas yang dapat mempermudah dalam menandai obyek-obyek buatan manusia. Pengulangan bentuk dalam suatu hubungan dapat membentuk suatu pola sehingga membantu dalam mengidentifikasi suatu obyek. Seperti misalnya pola persegi dan teratur dengan bentuk dan ukuran yang hampir sama dapat diidentifikasi sebagai kawasan perkantoran.

6. Bayangan

Bayangan pada satu sisi dapat memberikan gambaran dari sebuah obyek tetapi di sisi lain apabila obyek berada di bawah bayangan (sedikit memantulkan cahaya) menjadi sulit diamati pada citra.

7. Situs

Situs merupakan lokasi suatu obyek dalam hubungannya dengan obyek lain sehingga mempermudah dalam interpretasi citra. Hal ini seperti terlihat pada situs permukiman memanjang umumnya berada pada sepanjang tepi jalan.

8. Asosiasi

Asosiasi merupakan hubungan atau keterkaitan antara obyek satu dengan obyek lainnya seperti halnya pada situs. Terlihatnya suatu obyek menjadi penanda adanya obyek lainnya.

Berdasarkan hasil interpretasi citra dan pengecekan lapang didapatkan klasifikasi penggunaan lahan seperti danau/waduk, hutan, industri, lahan kosong, perdagangan dan jasa, permukiman, pertanian serta Tempat Pembuangan Akhir (TPA). Ciri-ciri penggunaan lahan pada saat interpretasi citra disajikan pada Tabel

**TABEL I.3 JENIS PENGGUNAAN LAHAN DAN
KENAMPAKANNYA PADA CITRA SATELIT**

Jenis Penggunaan Lahan	Kenampakan Obyek Pada Citra Satelit
Danau/waduk	Danau/waduk biasanya dicirikan dengan lapisan warna hijau, biru muda hingga biru tua tergantung dari kejernihan air.
Hutan	Hutan didominasi dengan warna hijau dan hijau tua, bertekstur kasar serta memiliki rona gelap sampai agak terang
Industri	Kawasan industri memiliki bentuk persegi panjang dengan ukuran yang besar dengan rona cerah dan polanya teratur.
Lahan kosong	Lahan kosong terlihat dari pantulan tanahnya yang berwarna coklat, bentuknya tidak teratur dan berupa lahan terbuka.
Perdagangan dan jasa	Perdagangan dan jasa biasanya memiliki pola yang teratur dan terletak di tepi jalan besar. Pada gedung perkantoran dan sekolah memiliki ukuran yang besar dan menyerupai huruf U, E, O, L, T dan I.
Permukiman	Permukiman yang dibangun oleh suatu proyek memiliki pola teratur dengan jarak dan ukuran seragam dan permukiman yang dibangun masyarakat sendiri cenderung berpola tidak beraturan serta bentuk dan jaraknya tidak seragam.
Pertanian	Sawah berbentuk kotak-kotak persegi panjang yang membentuk berjajar dengan teratur, bertekstur halus serta memiliki rona cenderung lebih gelap. Tegalan berbentuk kotak-kotak persegi panjang teratur dan memiliki rona yang lebih terang dibandingkan sawah.
Tempat Pembuangan Akhir (TPA)	TPA terletak jauh dari pusat kota, memiliki bentuk dan ukuran yang besar yang digunakan untuk menampung sampah-sampah perkotaan.

Sumber : Hasil analisis, 2018

Hasil dari analisis penggunaan lahan ini selanjutnya digunakan untuk:

1. Menganalisis perkembangan perkotaan di sekitar kawasan BSB

Analisis perkembangan perkotaan ini bertujuan untuk mengetahui pola perkembangan perkotaan di sekitar kawasan BSB pada tahun 2013, 2015 dan 2017. Hal ini dilakukan dengan mengamati, mengidentifikasi dan menganalisis penggunaan lahan terbangun di wilayah penelitian secara spasial. Dengan demikian akan dapat diketahui bagaimana pola perkembangan lahan terbangun di wilayah penelitian setiap tahunnya berdasarkan teori-teori yang telah dikaji.

2. Menganalisis perubahan penggunaan lahan di sekitar kawasan BSB

Analisis perubahan penggunaan lahan ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana perubahan penggunaan di sekitar kawasan BSB selama tahun 2013, 2015 dan 2017 baik dari perubahan persebaran masing-masing penggunaan lahan maupun luasannya. Hal ini dilakukan dengan analisis Sistem Informasi Geografis (SIG) menggunakan operasi tumpang tindih (*overlay*) pada peta penggunaan lahan tahun 2013, 2015 dan 2017.

b. Analisis Harga Lahan

Analisis harga lahan digunakan untuk mengetahui bagaimana persebaran harga lahan dan perubahan harga lahan di sekitar kawasan BSB antara tahun 2013, 2015 dan 2017. Data NJOP yang diperoleh dari Bependa Kota Semarang dimasukkan ke dalam atribut peta blok PBB sesuai keterangan lokasi yang ada dengan berdasar peta jalan. Selanjutnya diperoleh data NJOP rata-rata pada masing-masing koridor jalan dan perumahan-perumahan besar. Data NJOP rata-rata tersebut dianggap sebagai harga lahan rata-rata/m². Harga lahan rata-rata selanjutnya dianalisis secara spasial pada masing-masing tahun (2013, 2015 dan 2017) dan dianalisis bagaimana perubahan harga lahan antara tahun 2013-2015 dan 2015-2017.

c. Analisis Hubungan Penggunaan Lahan dan Harga Lahan

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pola hubungan penggunaan lahan dan harga lahan dalam kaitannya dengan jarak lokasi terhadap kawasan BSB. Pusat dari kawasan BSB ini diletakkan pada diletakkan pada pusat kegiatan BSB yaitu *Central Business Distric (CBD) atau* pusat perdagangan dan jasa sesuai dengan *masterplan* dari BSB itu sendiri. Tahapan dalam analisis hubungan penggunaan lahan dan harga lahan yaitu:

1. Pembuatan Zona Jarak Lokasi Lahan dari Pusat BSB

Jarak lokasi lahan terhadap sub pusat kota ini dibagi ke dalam 15 zona dimana masing-masing zona berjarak 500 meter dengan pusat BSB berada pada pusat perdagangan dan jasa dari BSB. Pembagian zona jarak ini seperti pada Tabel I.4

TABEL I.4
PEMBAGIAN ZONA JARAK DARI KAWASAN BSB

Zona	Jarak dari Pusat BSB (meter)
1	0 – 500
2	500 – 1000
3	1000 – 1500
4	1500 – 2000
5	2000 – 2500
6	2500 – 3000
7	3000 – 3500
8	3500 – 4000
9	4000 – 4500
10	4500 – 5000
11	5000 – 5500
12	5500 – 6000
13	6000 – 6500
14	6500 – 7000
15	7000 – 7500

Sumber : Hasil analisis, 2018

2. Analisis Penggunaan Lahan pada Tiap Zona

Pada masing-masing tahun (2013, 2015 dan 2017) dianalisa bagaimana luas penggunaan lahannya pada masing-masing zona yang telah dibuat. Pada tahap ini akan didapatkan perbandingan luasan penggunaan lahan antara zona satu dengan lainnya sehingga dapat dianalisa bagaimana hubungan penggunaan lahan dengan jarak lokasi lahan terhadap kawasan BSB, apakah terdapat perbedaan antara lahan yang lokasinya jauh dari kawasan BSB dengan lokasi lahan yang dekat dengan kawasan BSB. Selain itu juga dianalisa bagaimana perubahan penggunaan lahan pada masing-masing zona antara tahun 2013-2015 dan 2015-2017. Analisis penggunaan lahan ini dapat dilakukan seperti pada Tabel I.5

TABEL I.5
TIPOLOGI ANALISIS PENGGUNAAN LAHAN PADA TIAP ZONA

No Zona	Jarak dari Pusat BSB (meter)	Luas Penggunaan Lahan (hektar)								
		danau/waduk	hutan	industri	lahan kosong	perdagangan dan jasa	permukiman	pertanian	TPA	Total
1	500	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
2	1000	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
3	1500	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
dst	dst	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
Total		.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....

Sumber : Hasil analisis, 2018

3. Analisis Hubungan Penggunaan Lahan dan Harga Lahan pada Tiap Zona

Analisis ini dilakukan dengan mengidentifikasi harga lahan rata-rata pada masing-masing penggunaan lahan di tiap-tiap zona tahun 2013, 2015 dan 2017. Jenis penggunaan lahan yang dianalisis hanya penggunaan lahan yang memiliki nilai ekonomi saja meliputi industri, lahan kosong, perdagangan dan jasa, permukiman dan pertanian. Masing-masing penggunaan lahan dihitung berapa besarnya harga lahan rata-rata/m² untuk selanjutnya dibandingkan antar zonanya. Hal ini dimaksudkan untuk menganalisa bagaimana hubungan penggunaan lahan dan harga lahan terhadap kawasan BSB sesuai dengan teori sewa lahan yang ada.

Tipologi analisis hubungan penggunaan lahan dan harga lahan pada tiap zona ditunjukkan pada Tabel I.6

TABEL I.6
TIPOLOGI ANALISIS HUBUNGAN PENGGUNAAN LAHAN DAN
HARGA LAHAN PADA TIAP ZONA

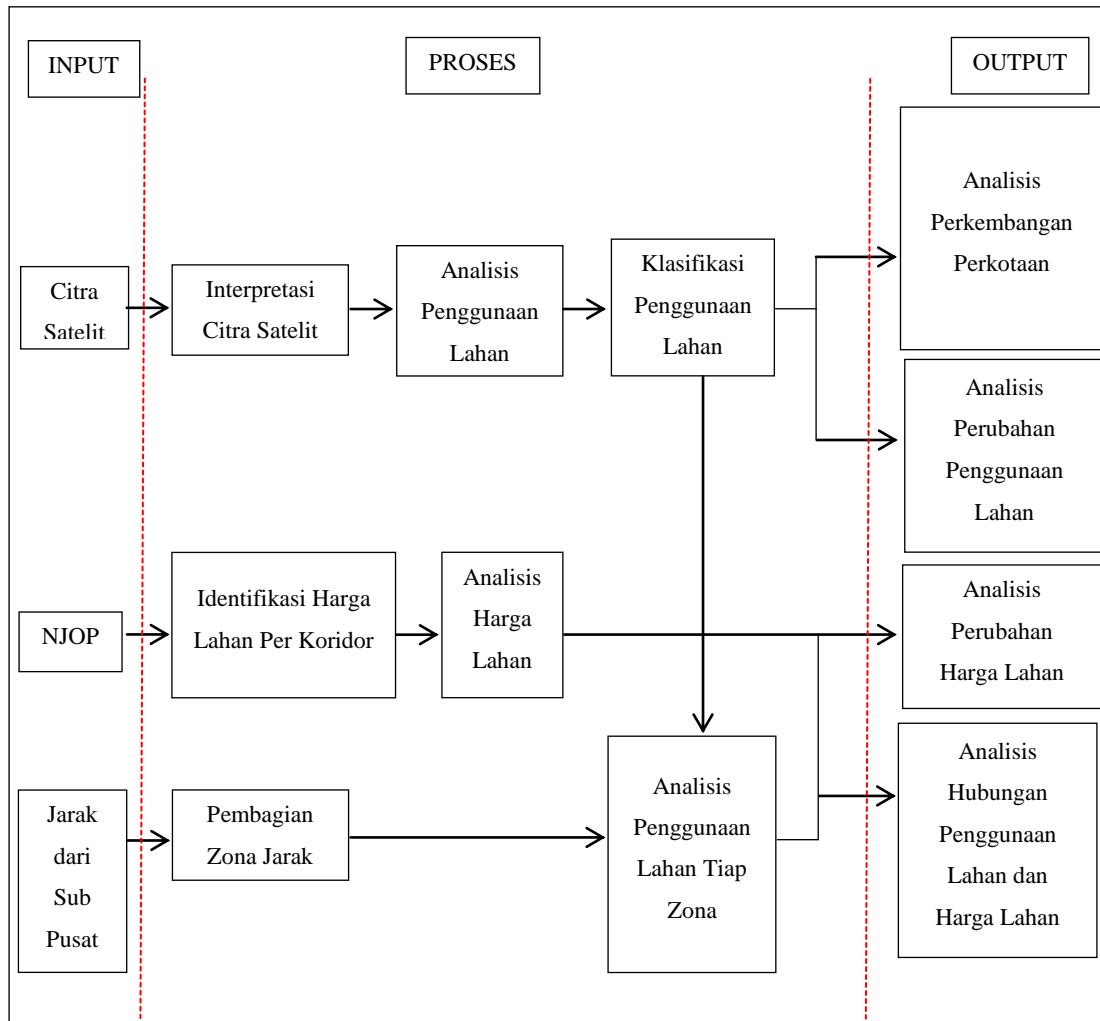
No Zona	Jarak dari Pusat BSB (meter)	Harga Lahan Rata-rata/m ² Berdasarkan NJOP (Rupiah)				
		industri	lahan kosong	perdagangan dan jasa	permukiman	pertanian
1	500	.....	.....	.....	.....	.....
2	1000	.....	.....	.....	.....	.....
3	1500	.....	.....	.....	.....	.....
dst	dst	.....	.....	.....	.....	.....

Sumber : Hasil analisis, 2018

1.9.5 Kerangka Analisis

Kerangka analisis ini merupakan sebuah kerangka yang berisi tahapan-tahapan yang dilaksanakan dalam penelitian. Tahapan utama terdiri dari tiga tahap yang meliputi tahap masukan (*input*) yang berisi data-data yang digunakan dalam penelitian, tahap proses yang berisi proses-proses dalam analisis data dan tahap keluaran (*output*) yang berisi hasil dari analisis yang dilakukan dalam penelitian. Input dalam penelitian ini yaitu data citra satelit, data Nilai Jual Obyek Pajak serta data jarak dari sub-pusat. Kemudian tahapan proses, pada data citra satelit dilakukan interpretasi citra yang selanjutnya digunakan untuk analisis penggunaan lahan, pada data Nilai Jual Obyek Pajak yang diasumsikan sebagai harga lahan diidentifikasi harga lahannya pada masing-masing koridor sehingga dapat digunakan untuk menganalisis harga lahan, selanjutnya pada data jarak dari sub-pusat dilakukan pembagian zona masing-masing jaraknya dari sub-pusat sehingga dapat digunakan untuk menganalisis penggunaan lahan serta hubungan penggunaan lahan dan harga lahan pada masing-masing zona. Adapun output yang akan dihasilkan pada penelitian ini meliputi analisis perkembangan perkotaan, analisis perubahan penggunaan lahan, analisis perubahan harga lahan serta analisis hubungan penggunaan lahan dan harga lahan.

Tahapan analisis pada penelitian ini digambarkan dalam Gambar 1.4



Sumber : Hasil analisis, 2018

GAMBAR 1.4
KERANGKA ANALISIS PENELITIAN

1.10 SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika penulisan yang dipakai dalam penyusunan laporan penelitian adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini dijelaskan mengenai latar belakang mengenai tema penelitian, perumusan masalah penelitian, tujuan dan sasaran penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian yang terdiri dari ruang lingkup substansial dan spasial dari penelitian yang dikaji, posisi penelitian dalam perencanaan wilayah dan kota, keaslian penelitian, kerangka pikir penelitian, metodologi penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN LITERATUR

Pada bab ini dijelaskan mengenai kajian literatur yang digunakan sebagai dasar dalam penelitian. Kajian literatur tersebut mengenai urbanisasi dan perkembangan kota, konsep pengembangan kota baru, penggunaan lahan dan perubahan penggunaan lahan, harga lahan dan perubahan harga lahan serta teori sewa lahan.

BAB III GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

Pada bab ini dijelaskan mengenai gambaran umum wilayah penelitian dimana terdiri dari gambaran mengenai kondisi wilayah penelitian yang berada di sekitar kawasan Bukit Semarang Baru dan gambaran umum pengembangan Bukit Semarang Baru.

BAB IV ANALISIS PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN DAN HARGA LAHAN DI SEKITAR KAWASAN BUKIT SEMARANG BARU

Pada bab ini dijelaskan mengenai analisis dari hasil pelaksanaan penelitian yaitu analisis penggunaan lahan yang terdiri dari analisis perkembangan perkotaan dan perubahan penggunaan lahan di sekitar kawasan Bukit Semarang Baru, analisis harga lahan serta analisis hubungan penggunaan lahan dan harga lahan.

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Pada bab ini dijelaskan kesimpulan dari hasil analisis yang telah dilakukan untuk menjawab rumusan masalah penelitian sehingga dapat mencapai tujuan penelitian. Selain itu juga pada bab ini diuraikan mengenai saran dan rekomendasi bagi penelitian berikutnya.

PERPUSTAKAAN PLANOLOGI

PERPUSTAKAAN PLANOLOGI