

INTISARI

Kota Semarang terus mengalami perkembangan yang cukup pesat setiap tahunnya. Perkembangan yang terjadi di Kota Semarang tidak hanya di pusat kota, melainkan juga ke daerah pinggiran seperti di wilayah Kecamatan Ngaliyan. Perkembangan yang terjadi di wilayah Kecamatan Ngaliyan mengarah ke pertumbuhan industri dan perkembangan perumahan yang cukup pesat bagi masyarakat pendatang yang bekerja di daerah Kecamatan Ngaliyan. Peningkatan jumlah penduduk menjadi penyebab utama berbagai kebutuhan manusia menjadi meningkat antara lain kebutuhan tempat tinggal, pusat pemerintahan, perkantoran, pariwisata, industri, fasilitas umum, dan lain-lain. Hal tersebut mengakibatkan permintaan lahan menjadi semakin meningkat sehingga secara alamiah nilai tanah juga mengalami kenaikan. Pada tahun 2018, terdapat pembangunan jalan tol Semarang – Batang yang menyebabkan lahan di Kecamatan Ngaliyan mengalami perubahan penggunaan lahan akibat dari adanya pembebasan tanah yang terlintasi jalan tol tersebut. Pengalihan fungsi lahan tersebut dapat mempengaruhi nilai tanah juga menjadi berubah.

Penelitian ini menggunakan data zona nilai tanah Kecamatan Ngaliyan tahun 2016 dan 2020 sebagai nilai tanah serta peta penggunaan lahan Kecamatan Ngaliyan tahun 2016 dan 2020. Untuk mendapatkan perubahan nilai tanah, dilakukan proses tumpang susun (*overlay*) dengan metode *intersect* pada data zona nilai tanah tahun 2016 dan 2020 dan menggunakan *tool field calculator*. Kemudian melakukan proses *overlay* dengan metode *intersect* pada peta penggunaan lahan tahun 2016 dan 2020 untuk mendapatkan peta perubahan penggunaan lahan. Selanjutnya, hasil kedua peta tersebut dilakukan *overlay* dan dilakukan analisis regresi linier sederhana untuk mengetahui pengaruh perubahan penggunaan lahan terhadap perubahan nilai tanah.

Hasil dari penelitian ini adalah jumlah keseluruhan luas perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Ngaliyan pada tahun 2016 dan 2020 adalah sebesar 5.146.044,6 m². Perubahan penggunaan lahan yang paling besar yaitu pertanian yang berubah menjadi perumahan dengan luas sebesar 2.643.482,2 m². Berdasarkan hasil analisis regresi linier sederhana yang dilakukan, didapatkan bahwa perubahan penggunaan lahan secara signifikan tidak berpengaruh terhadap perubahan nilai tanah di Kecamatan Ngaliyan pada tahun 2016 dan 2020. Meskipun begitu, perubahan nilai tanah paling tinggi terjadi pada perubahan penggunaan lahan perumahan menjadi lainnya dengan luas 88,2 m² dan mengalami kenaikan sebesar Rp4.238.000.

Kata kunci : nilai tanah, penggunaan lahan, perubahan nilai tanah, perubahan penggunaan lahan

ABSTRACT

Semarang Municipality continues to experience significant development from year to year. The development of Semarang does not only occur in the center of the city, but also in the suburban such as in Ngaliyan Subdistrict. The developments that occurred in the Ngaliyan Subdistrict led to the growth of industry and the development of residential land which was quite rapid for immigrants working in the Ngaliyan Subdistrict. The population is the main cause in increasing various human needs, including the need for residence, government centers, offices, agriculture, tourism, industry, public facilities, and etc. This causes the demand for land to increase so that the value of the land also increases naturally. In 2018, there was the construction of the Semarang - Batang toll road which caused the land in the Ngaliyan Subdistrict to change its land use as a result of land acquisition that crossed the toll road. Changes in land use can affect the value of the land as well.

This study uses data on land value zones in Ngaliyan Subdistrict in 2016 and 2020 as land values and land use maps in Ngaliyan District in 2016 and 2020. To obtain changes in land values, an overlay process is carried out with the intersect method on land value zone data in 2016 and 2020 and using field calculator. Then carry out the overlay process with the intersect method on the 2016 and 2020 land use maps to get a map of land use change. Next, overlay the two map results and perform a simple linear regression analysis to determine the effect of land use changes on changes in land values.

The results of this study concludes the total area of land use change in Ngaliyan Subdistrict in 2016 and 2020 is 5.146.044,6 m². The biggest land use change was from the agriculture into the residential with an area of 2.643.482,2 m². Based on the results of a simple linear regression analysis, it was found that changes in land use significantly had no effect on changes in land values in Ngaliyan District in 2016 and 2020. However, the highest change in land value occurred in the residential land use class to others with area of 88,2 m² and an increase of Rp4.238.000.

Keywords : land value, land use, land value change, land use change