



## Abstract

Semarang City experiences dynamics of land use from year to year, including centers of economic activity and spatial planning. The land conversion is closely related to the market value of land. Land that has high economic value needs to be managed properly including the establishment of Land and Building Tax (PBB) Based on the regulations of the Law of the Republic of Indonesia Number 28 of 2009 concerning Regional Taxes and Regional Levies and The Regulation of the Minister of Finance of the republic of Indonesia Number 208/PMK.07/2018 concerning Guidelines for the Assessment of Land and Building Taxes in Rural and Urban Areas have not considered spatial characteristics that are closely related to aspects economy and environment. Theories put forward by experts such as the basic theory of land use and location theory which explain that land and location have close links in spatial aspects that have considered the characteristics of the region. This study aims to analyze the distribution of patterns of economic activity, land value and other economic variables by considering economic agglomeration and its effect on land value by considering spatial effects and interactions in economic agglomeration.

The analysis by calculating the nearest neighbor index so that it can know the pattern of economic activity, then spatial analysis can be done by overlaying the map of Semarang City. The effect of control variables on the dependent variables by considering spatial characteristics was analyzed using spatial econometrics. Gravity analysis is used to analyze the strength of interactions in economic agglomeration.

The results of spatial analysis in this study indicate that the pattern of economic activity is increasingly clustered in areas that closer to the CBD. The results of regression analysis using spatial econometrics indicate that the value of land in Semarang City is significantly affected by the distance to the CBD with a negative relationship and the level of population density negatively and building density with a positive relationship. The highest space interaction occurs between Simpang Lima City Center (SLCC) area and Gajahmada Golden Triangle (GGT) area.

**Keywords:** Land Value, Economic Agglomeration, Spatial Analysis



## Intisari

Kota Semarang mengalami dinamika penggunaan lahan dari tahun ke tahun termasuk pusat kegiatan ekonomi dan tata ruang. Konversi lahan tersebut erat kaitannya dengan nilai pasar tanah. Tanah yang memiliki nilai ekonomi tinggi perlu dikelola dengan baik termasuk penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Berdasarkan peraturan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan belum mempertimbangkan karakteristik spasial yang erat kaitannya dengan aspek ekonomi dan lingkungan. Teori yang dikemukakan oleh para ahli seperti teori dasar pemanfaatan tanah dan teori lokasi yang menjelaskan bahwa tanah dan lokasi memiliki keterkaitan erat dalam aspek spasial yang telah mempertimbangkan karakteristik wilayah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis persebaran pola kegiatan ekonomi, nilai tanah dan variabel ekonomi lainnya dengan mempertimbangkan aglomerasi ekonomi serta pengaruhnya terhadap nilai tanah dengan mempertimbangkan efek spasial dan interaksi di dalam aglomerasi ekonomi.

Analisis dilakukan dengan menghitung indeks *nearest neighbor* supaya dapat diketahui pola kegiatan ekonomi, kemudian dapat dilakukan analisis keruangan atau spasial dengan cara meng-*overlay* peta Kota Semarang. Pengaruh variabel kontrol terhadap variabel dependen dengan mempertimbangkan karakteristik spasial dianalisis menggunakan *spatial econometrics*. *Gravity analysis* digunakan untuk menganalisis kekuatan interaksi di dalam aglomerasi ekonomi.

Hasil analisis spasial pada penelitian ini menunjukkan bahwa pola kegiatan ekonomi semakin berbentuk mengelompok (*cluster pattern*) pada kawasan yang semakin dekat dengan CBD. Hasil analisis regresi menggunakan *spatial econometrics* menunjukkan bahwa nilai tanah di Kota Semarang dipengaruhi secara signifikan oleh jarak menuju CBD dengan hubungan negatif dan tingkat kepadatan penduduk secara negatif serta kepadatan bangunan dengan hubungan positif. Interaksi ruang tertinggi terjadi diantara kawasan *Simpang Lima City Center* (SLCC) dengan kawasan *Gajahmada Golden Triangle* (GGT).

**Kata Kunci:** Nilai Tanah, Aglomerasi Ekonomi, Analisis Spasial