

Abstrak

Perkembangan bisnis properti di Kota Semarang khususnya bangunan yang berorientasi komersial seperti condotel (kondominium hotel), perkantoran, mall dan apartemen, belakangan ini semakin meningkat. Pertumbuhan pasar properti di kota Semarang setiap tahunnya meningkat sebesar 10-12%. Peningkatan tersebut, terjadi di sekitar Kampung Petempen dan Kelelengan yang terletak di kawasan Gajahmada Semarang. Ketersediaan lahan yang terbatas, dinamika perkembangan kegiatan ini akan menimbulkan persaingan antar penggunaan lahan yang mengarah pada pergeseran penggunaan lahan dengan intensitas yang semakin tinggi. Akibat yang ditimbulkan oleh perkembangan kota adalah dengan kecenderungan pergeseran fungsi-fungsi pemanfaatan lahan yang berbeda dari fungsi sebelumnya. Hal inilah yang terjadi di kedua kampung tersebut.

Perkembangan pembangunan fisik perkotaan yang ditandai dengan hilangnya permukiman kampung kota menjadi bangunan baru yang modern dan mencakar langit dengan orientasi komersial, sangat berpengaruh terhadap segala aktivitas yang terdapat di dalamnya. Keberadaan permukiman kampung kota tersebut lama kelamaan akan semakin tergerus oleh adanya pengaruh pembangunan fisik perkotaan melalui pengembangan kawasan komersial yang terdapat disekitarnya. Fenomena seperti inilah yang sekarang terjadi di Kampung Petempen dan semakin terlihat jelas setelah munculnya apartemen. Atas dasar permasalahan tersebut muncullah pertanyaan yakni “Faktor Apakah yang Paling Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Lahan dan Sosial Ekonomi Masyarakat di Sekitar Apartemen Mutiara Garden?”

*Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah mengkaji faktor yang paling mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan dan kondisi sosial ekonomi di sekitar apartemen tersebut, dengan menggunakan pendekatan kuantitatif untuk mengetahui faktor yang paling berpengaruh. Metode yang dipakai dalam penelitian ini adalah deskriptif kuantitatif dan pendekatan pemodelan spasial yakni *Spatial Statistic Analysis*. Metode Analisis yang digunakan dalam penelitian analisis deskriptif kuantitatif dan spasial. Alat analisis yang digunakan menggunakan bantuan GIS (*Geographic Information System*).*

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa faktor yang paling berpengaruh terhadap perubahan pemanfaatan lahan dan kondisi sosial ekonomi, yaitu lokasi strategis (aksesibilitas) dan faktor ekonomi (tingkat pendapatan). Sedangkan faktor yang lain, kurang berpengaruh terhadap perubahan yang terjadi di kedua kampung tersebut. Pertama lokasi dikatakan strategis, karena aksesibilitas menuju pusat kota dan pusat pelayanan sangat mudah serta didukung dengan kondisi jalan yang cukup bagus. Selain itu banyak tersedia moda transportasi seperti angkutan umum maupun ojek untuk menjangkau lokasi tersebut. Kedua, Faktor ekonomi (tingkat pendapatan) karena sebagian besar tingkat ekonomi pemilik lahan yang berada di kedua kampung tersebut dibawah rata-rata. Hal inilah yang menyebabkan keinginan untuk menjual lahan tersebut menjadi besar.

Kata Kunci : Perubahan Lahan, Sosial Ekonomi, Apartemen