

ABSTRAK

Krisis pemenuhan kebutuhan perumahan menjadi salah satu permasalahan utama di negara berkembang, termasuk Indonesia. Pesatnya pertumbuhan penduduk dan urbanisasi yang tidak seimbang dengan ketersediaan lahan mengakibatkan meningkatnya harga tanah dan hunian. Untuk mengatasi keterbatasan akses terhadap perumahan, banyak masyarakat yang memanfaatkan skema pembiayaan berbasis *Loan to Value (LTV)*. Salah satu kawasan hunian baru yang berkembang pesat di Kota Semarang adalah Bukit Semarang Baru (*BSB City*), yang dirancang sebagai kota mandiri dengan berbagai fasilitas pendukung. Namun, perkembangan kawasan ini perlu dianalisis lebih lanjut untuk memastikan keberlanjutan tata ruang serta efektivitas kebijakan perumahan.

Penelitian ini bertujuan untuk membangun model geospasial yang dapat menggambarkan perkembangan perumahan berbasis *LTV* di kawasan *BSB City*. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis spasial dengan perangkat lunak *QGIS* yang mencakup variabel seperti harga tanah, kebijakan tata ruang (*RTRW/RDTR*), aksesibilitas, kebencanaan, dan kepadatan penduduk. Data dikumpulkan melalui observasi langsung dan data sekunder dari berbagai sumber. Proses analisis dilakukan melalui tiga tahapan utama, yaitu pengolahan data spasial, pemodelan geospasial, serta validasi hasil analisis. Melalui pendekatan ini, diharapkan dapat diperoleh pemahaman yang lebih mendalam tentang pola perkembangan perumahan dan faktor-faktor yang memengaruhi dinamika pasar properti di kawasan tersebut.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perkembangan perumahan di *BSB City* sangat dipengaruhi oleh harga rumah, aksesibilitas, kebijakan tata ruang, kebencanaan serta distribusi kepadatan penduduk. Kawasan dengan aksesibilitas tinggi cenderung memiliki harga tanah yang lebih mahal serta tingkat pemanfaatan *LTV* yang lebih tinggi. Sebaliknya, daerah dengan aksesibilitas rendah cenderung berkembang lebih lambat dan memiliki harga tanah yang lebih terjangkau. Selain itu, analisis spasial menunjukkan bahwa kebijakan tata ruang yang diterapkan turut berperan dalam menentukan pola perkembangan perumahan, terutama dalam hal zonasi peruntukan lahan dan kepadatan hunian. Pola ini juga menunjukkan bahwa investasi infrastruktur transportasi dan fasilitas publik menjadi faktor kunci dalam meningkatkan nilai tanah dan daya tarik investasi properti.

Lebih lanjut, penelitian ini mengungkapkan bahwa kebijakan *LTV* memiliki dampak yang signifikan terhadap pola kepemilikan rumah di kawasan *BSB City*. Dengan adanya kebijakan *LTV* ini, masyarakat berpenghasilan menengah dapat lebih mudah mengakses hunian yang sebelumnya sulit dijangkau akibat harga tanah yang terus meningkat. Namun, terdapat tantangan dalam implementasi kebijakan ini, seperti risiko kredit macet dan ketimpangan dalam akses pembiayaan bagi kelompok berpenghasilan rendah. Oleh karena itu, diperlukan regulasi tambahan yang dapat mengakomodasi kebutuhan berbagai lapisan masyarakat, termasuk insentif bagi pengembang untuk menyediakan hunian terjangkau.

Temuan dalam penelitian ini memberikan kontribusi dalam perumusan strategi pengelolaan perumahan berbasis data geospasial. Model yang dikembangkan dapat digunakan oleh pemerintah dalam merancang kebijakan yang lebih adaptif terhadap dinamika pasar properti dan kebutuhan masyarakat. Selain itu, bank dan pengembang properti dapat memanfaatkan hasil penelitian ini untuk meningkatkan efektivitas kebijakan *LTV* yang lebih tepat sasaran.

Dari sisi keilmuan, penelitian ini memperkaya literatur terkait pemanfaatan teknologi geospasial dalam perencanaan dan pengelolaan kawasan perumahan. Selain itu, hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi referensi bagi studi-studi selanjutnya dalam mengembangkan model perencanaan kota yang lebih berkelanjutan. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya memberikan rekomendasi praktis bagi pemangku kepentingan dalam sektor perumahan, tetapi juga membuka peluang inovasi dalam penggunaan teknologi geospasial untuk mendukung kebijakan pembangunan perkotaan yang lebih inklusif dan responsif terhadap tantangan urbanisasi.

Kata Kunci: *LTV, Perumahan, BSB City, Real Estate, Analisis Spasial*