

ABSTRAK

Menurut Peraturan Daerah Kota Semarang No. 5 Tahun 2021 Tentang RTRW Kota Semarang Tahun 2011-2031, Kelurahan Kauman yang berada di Kecamatan Semarang Tengah masuk dalam BWK I. BWK I memiliki 3 pengembangan fungsi utama yaitu perdagangan dan jasa berskala internasional, pusat pemerintahan provinsi, dan pusat pemerintahan kota. Kawasan Masjid Agung Semarang yang sebagian berada di Kelurahan Kauman disebutkan sebagai salah satu kawasan strategis kota sosial dan budaya. Kelurahan Kauman terdapat pasar terbesar di Jawa Tengah yaitu Pasar Johar. Penelitian bertujuan untuk mengetahui harga tanah pasar wajar dan menganalisis keberadaan pusat perdagangan dan jasa dalam mempengaruhi harga tanah yang berada di Kelurahan Kauman. Penelitian menggunakan analisis deskriptif dengan melihat fakta yang ada dilapangan dan data survei harga tanah pasar wajar yang disajikan dalam bentuk tabel dan digambarkan dalam bentuk peta, serta pendekatan analisis *kernel density* untuk melihat kepadatan pusat perdagangan dan jasa dalam mempengaruhi harga tanah. Persebaran pusat perdagangan dan jasa lebih memadat di bagian tengah wilayah Kelurahan Kauman yaitu zona 252 dan 1366 di Jl. Pemuda dan Jl. KH. Agus Salim. Zona Nilai Tanah 2023 berdasarkan survei harga tanah pasar wajar dengan jumlah 11 zona diperoleh zona 252 merupakan zona dengan NIR 2023 tertinggi yaitu Rp 36.870.000. Hasil kepadatan *kernel density* menunjukkan kepadatan sangat tinggi karena merupakan kawasan perdagangan umum. NIR 2023 terendah adalah zona 161 yaitu Rp 6.874.400. Hasil *kernel density* menunjukkan kepadatan rendah yang merupakan kawasan pemukiman. Perubahan ZNT tahun 2018-2023 menunjukkan bahwa semua zona setiap tahun selalu mengalami kenaikan. Perubahan ZNT pada tahun 2018-2020 tertinggi terdapat pada zona 496 yaitu sebesar Rp13.946.000,00 dan perubahan ZNT terendah pada zona 268 yaitu sebesar Rp1.993.000,00. Perubahan ZNT tahun 2020-2023 tertinggi terdapat pada zona 252 yaitu sebesar Rp 6.742.000 dan perubahan terendah pada zona 266 yaitu sebesar Rp133.600,00.

Kata Kunci: Pusat Perdagangan dan Jasa, Harga Tanah Pasar Wajar, Zona Nilai Tanah, *Kernel Density*

ABSTRACT

According to Semarang City Regional Regulation no. 5 of 2021 Regarding Semarang City RTRW for 2011-2031, Kauman Village in Central Semarang District is included in BWK I. BWK I has 3 main development functions, namely international scale trade and services, provincial government center, and city government center. The Semarang Grand Mosque area, part of which is in Kauman Village, is said to be one of the city's strategic social and cultural areas. Kauman Village has the largest market in Central Java, namely Johar Market. The research aims to determine the fair market price of land and analyze the existence of trade and service centers in influencing land prices in Kauman Village. The research uses descriptive analysis by looking at facts in the field and survey data on fair market land prices which are presented in table form and depicted in map form, as well as a kernel density analysis approach to see the density of trade and service centers influencing land prices. The distribution of trade and service centers is denser in the central part of the Kauman Village area, namely zones 252 and 1366 on Pemuda Street and KH. Agus Salim Street. Based on a survey of fair market land prices with a total of 11 zones, zone 252 is the zone with the highest 2023 NIR is IDR 36,870,000. The kernel density results show very high density because it is a general trading area. The lowest 2023 NIR is zone 161 is IDR 6,874,400. The kernel density results show low density which is a residential area. Changes in ZNT for 2018-2023 show that every year all zones always experience an increase. The highest ZNT change in 2018-2020 was in zone 496 is IDR 13,946,000.00 and the lowest ZNT change was in zone 268 is IDR 1,993,000.00. The highest change in ZNT in 2020-2023 was in zone 252 is IDR 6,742,000 and the lowest change was in zone 266 is IDR 133,600.00.

Keywords: *Trade and Services Center, Fair Market Land Price, Land Value Zone, Kernel Density*