

## ABSTRAK

Kecamatan Genuk terletak di bagian Semarang Timur termasuk ke dalam BWK IV pada RTRW Kota Semarang Tahun 2011-2031, mempunyai fungsi utama untuk kegiatan industri, pusat transportasi, dan perikanan darat, sementara kegiatan fungsional pendukung meliputi perumahan, komersial dan jasa, campuran, pusat kesehatan, dan pendidikan. Pemanfaatan lahan di kawasan perkotaan memiliki hubungan yang sangat kuat dengan aksesibilitas dan nilai tanah. Tingkat aksesibilitas mempengaruhi perkembangan permukiman, pertumbuhan ekonomi, serta perubahan fisik penggunaan lahan dan nilai tanah. Kondisi ini menciptakan persaingan untuk lahan, yang mendorong pemanfaatan lahan menjadi lebih intensif, sehingga menyebabkan kenaikan nilai tanah.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh zona industri dan aksesibilitas terhadap perubahan nilai tanah di Kecamatan Genuk pada tahun 2020-2022. Adapun data yang digunakan adalah data ZNT Kota Semarang tahun 2020 dan 2022 dari BPN. Metode yang digunakan yaitu metode *Geographically Weighted Regression* (GWR) untuk mengetahui pengaruh zona industri dan aksesibilitas terhadap perubahan nilai tanah di Kecamatan Genuk tahun 2020-2022 serta *Local Moran I* untuk mengetahui pola penyebaran perubahan nilai tanah di Kecamatan Genuk. Parameter yang digunakan adalah Kawasan Industri Lingkungan Industri Kecil (LIK) Bugangan, Kawasan Industri Terboyo, Universitas Islam Sultan Agung (Unissula), RS Islam Agung Semarang dan jalan utama.

Berdasarkan hasil analisis perubahan nilai tanah tahun 2020-2022 tertinggi terdapat pada zona 651 dengan perubahan sebesar Rp 6.872.00,- dan perubahan terendah berada pada zona 2072 sebesar RP 103.000,-. Uji statistik GWR menunjukkan bahwa pengaruh jarak dari zona industri dan aksesibilitas terhadap perubahan nilai tanah tahun 2020-2022 adalah sebesar 12% atau berkorelasi lemah. Maka, dilakukan analisis pola dengan *Local Moran I* untuk melihat autokerasi nilai tanah di Kecamatan Genuk. Hasil dari *Local Moran I* menunjukkan bahwa hubungan *High-High* atau nilai tanah yang tinggi dekat dengan jalan utama atau arteri. Dapat disimpulkan bahwa, perubahan nilai tanah di Kecamatan Genuk secara keseluruhan dipengaruhi oleh aksesibilitas bukan karena adanya keberadaan zona industri.

**Kata Kunci :** ZNT, Zona Industri, Aksesibilitas, GWR, *Local Moran I*

## **ABSTRACT**

*Genuk District is located in East Semarang, included in BWK IV in the Semarang City RTRW 2011-2031, has the main function of industrial activities, transportation, and land fishery centers as well as supporting functional activities including housing, commercial and services, multi-purpose, health. center, and education. Land use in urban areas has a very strong relationship with accessibility and land value. The level of accessibility influences settlement development, and economic growth, as well as physical changes in land use and land value. This condition creates competition for land which encourages land use to become more intensive, causing land values to increase.*

*This research aims to determine the influence of industrial areas and accessibility on changes in land values in Genuk District in 2020-2022. The data used is Semarang City ZNT data for 2020 and 2022 from BPN. The method used is the Geographically Weighted Regression (GWR) method to determine the influence of industrial areas and accessibility on changes in land values in Genuk District in 2020-2022 and Local Moran I to determine the distribution pattern of changes in land values in Genuk. Area. The parameters used are the Bugangan Small Industrial Environment Industrial Area (LIK), the Terboyo Industrial Area, the Sultan Agung Islamic University (Unissula), the Agung Islamic Hospital Semarang, and the main road.*

*Based on the results of the analysis of land value changes in 2020-2022, the highest occurred in zone 651 with a change of IDR 6,872.00,- and the lowest change occurred in zone 2072, amounting to IDR 103,000,-. The GWR statistical test shows that the effect of distance from industrial areas and accessibility on changes in land values in 2020-2022 is 12% or weakly correlated. So a pattern analysis was carried out with the local Moran I to see the autocorrelation of land values in Genuk District. The results from Moran Local I show a High-High relationship or high land value located close to main roads or arteries. It can be concluded that changes in land values in Genuk District as a whole are influenced by accessibility, not the presence of industrial areas.*

**Keywords:** *ZNT, Industrial Area, Accessibility, GWR, Local Moran I*