



---

**FAKTOR - FAKTOR YANG MEMPENGARUHI POLA PENGGUNAAN LAHAN  
AKIBAT KEBERADAAN KAWASAN PENDIDIKAN UNNES  
(STUDI KASUS: KAWASAN SEKARAN, KECAMATAN GUNUNGPATI)**

**Amalia Wulangsari<sup>1</sup> dan Wisnu Pradoto<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

<sup>2</sup>Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

email : aliawulangsari@gmail.com

**Abstrak:** Kecamatan Gunungpati merupakan bagian wilayah Kota Semarang sebelah selatan yang ditetapkan sebagai Bagian Wilayah Kota (BWK) VIII yang memiliki 16 kelurahan. Perkembangan Kota Semarang cenderung kearah selatan yang menjangkau kawasan Kecamatan Gunungpati dan sekitarnya. Penggunaan lahan yang beraneka ragam seperti: Permukiman, pendidikan, perdagangan dan jasa, pertanian, dan sebagainya, memberikan dorongan Kecamatan Gunungpati untuk berkembang cepat dari tahun ke tahun di dukung dengan adanya Universitas Negeri Semarang (UNNES), aktivitas perdagangan dan jasa yang berkembang di sepanjang Jalan Sukorejo - Sekaran serta adanya perkembangan kawasan permukiman yang terencana maupun yang tidak terencana dan keberadaan Kecamatan Gunungpati sebagai daerah konservasi dan daerah resapan air menjadikan permasalahan ini menarik untuk dijadikan objek penelitian. Pengaruh aktivitas baru sebagai kutub pertumbuhan seperti aktivitas pendidikan ini merubah penggunaan lahan dan aktivitas penduduk yang mengalami perubahan begitu cepat ditiap tahunnya. Berdasarkan hasil analisis dapat di ketahui bahwa keberadaan perguruan tinggi (UNNES) di kawasan Sekaran sebagai pusat pertumbuhan mampu memicu pertumbuhan di kawasan sekitarnya terutama yang memiliki kedekatan jarak yang dekat, pertumbuhan yang terjadi masih dalam kategori sedang karena pengaruhnya belum merata di setiap RW. Hal ini ditunjukkan dengan adanya banyak aktivitas ekonomi untuk melayani masyarakat dan perubahan lahan terbangun di kawasan Sekaran. Kecenderungan perubahan pola penggunaan lahan dan perkembangan aktivitas yang ada berkembang di sepanjang jalan utama (sporadis) yang bertopografi datar atau landai dengan tingkat aksesibilitas dan kelengkapan sarana prasarana yang tinggi. Hal ini dapat dibuktikan dengan temuan hasil studi bahwa terjadi peningkatan jumlah penduduk dan kepadatan penduduk yang bertambah besar di sekitar kawasan yang berada pada tingkat aksesibilitas dan kelengkapan sarana prasarana yang ada, serta terjadi peningkatan kesempatan bekerja dan berusaha karena dengan adanya perguruan tinggi telah mampu menyerap tenaga kerja. Berdasarkan hasil temuan studi dapat direkomendasikan kepada pemerintah daerah bahwa dalam upaya pengembangan area pinggiran kota dilakukan dengan memperhatikan faktor – faktor yang mempengaruhinya agar perkembangan penggunaan lahan Kecamatan Gunungpati dimasa mendatang lebih terarah dan dampak negatif dari pergeseran dan perubahan guna lahan dapat diminimalisasi.

**Kata Kunci :** Area pinggiran kota, Pola Perkembangan, Penggunaan lahan, Kawasan pendidikan

**Abstract:** District Gunungpati of which is located in the Southern part of Semarang City is designated as part of the district of development (BWK) has 16 wards. Developments tend towards the south of Semarang reaching Gunungpati District and surrounding areas. Diverse land uses such as: Housing, education, trade and services, agriculture, and so on, giving a boost to the fast growing sub Gunungpati from year to year, supported by the UNNES, trading activities and services developed along Jalan Sukorejo - Sekaran and the development of residential area that is planned or unplanned. Such changes may disrupt the function of District Gunungpati as groundwater recharge areas and areas producing agricultural products so that the long-term potential for environmental degradation of the existence of sub Gunungpati as conservation areas and watersheds. The

*results of the above analysis, it can be known that the presence of universities (UNNES) in the region as a center of growth Sekaran generate to enhance growth in the surrounding region, especially with the close proximity. Growth is still occurring in the medium category because its influence has not been evenly distributed in each RW. This is indicated by the presence of many economic activities to serve the community and land use change in the region which has been rapidly transformed. The change of land patterns of land development and development activity that is developed along the main road (sporadic) which topography flat or gently sloping with level of accessibility and comprehensiveness of infrastructure is high. This can be proved by the study that an increase in population and population density grew around the area which is at the level of accessibility and comprehensiveness of existing infrastructure, as well as an increase in the opportunity to work and strive for the presence of the higher education has been able to generate employment. Furthermore the findings confirmed of the study can be recommended to the government that in the development of suburban areas should considered factors in order to minimize negative influence factors that influence the development of the land use district that Gunungpati future more focused and the negative impact of the shifts and changes in land use can be minimized.*

**Keywords:** Suburban area, development pattern, land use, education Regions

## PENDAHULUAN

Kawasan Sekaran yang terdiri dari Kelurahan Sekaran dan Sukorejo berada di Kecamatan Gunungpati dan merupakan wilayah yang berkembang akibat adanya kawasan Pendidikan Universitas Negeri Semarang (UNNES). UNNES merupakan universitas berskala Nasional sehingga menjadi daya tarik wilayah serta berakibat terjadinya urbanisasi menuju kawasan Gunungpati. Pertumbuhan wilayah perkotaan berimplikasi berkurangnya ruang terbuka privat (non terbangun) atau daerah resapan air. Hal ini disebabkan perkembangan wilayah Sekaran yang diakibatkan oleh pertumbuhan penduduk, serta meningkatnya lahan terbangun untuk pemenuhan lahan fasilitas dan fungsi-fungsi kawasan. Perkembangan kampus UNNES Gunungpati yang semakin pesat, pada akhirnya mempengaruhi kehidupan masyarakat disekitarnya dan menimbulkan permasalahan.

Keberadaan kawasan pendidikan UNNES di Kelurahan Sekaran menimbulkan peningkatan aktivitas baru mulai dari permukiman, perdagangan dan jasa hingga transportasi yang pada akhirnya secara berangsur – angsur menyebabkan terjadinya perubahan lahan dari areal non terbangun menjadi areal terbangun. Kampus UNNES di Desa Sekara, Kecamatan Gunungpati semula berada di Jalan Kelud dengan nama IKIP Negeri Semarang. Karena semakin berkembang jumlah dan kegiatan

mahasiswanya menyebabkan fasilitas pendidikan yang ada menjadi kurang memadai diantaranya luas lahan dan bangunan kampus yang kurang dapat menampung aktivitas mahasiswa yang ada. Untuk itu UNNES membutuhkan lokasi yang cukup luas untuk dapat menampung jumlah dan aktivitas mahasiswa yang meningkat. Kondisi Kecamatan Gunungpati yang masih didominasi lahan kosong (bukan lahan terbangun) dan masih memiliki harga lahan yang relatif murah sehingga dapat diperoleh areal lahan yang luas, kondisi daerahnya yang masih alami dan jauh dari keramaian sesuai untuk mendukung kegiatan belajar mengajar maka Kecamatan Gunungpati menjadi alternatif pemilihan relokasi kampus UNNES.

Dengan keberadaan kampus UNNES di Gunungpati tentu membawa perubahan pada lingkungan sekitarnya dan menimbulkan dampak serta memunculkan issue – issue sosial dan lingkungan. Perubahan suatu daerah dari basis pertanian ke bidang pendidikan akan mendorong tumbuhnya suatu kawasan dengan permukiman yang semakin padat disertai meningkatnya sarana serta prasarana lain yang menunjang seperti transportasi, perdagangan, jasa dan lain sebagainya. Selain itu, relokasi kampus UNNES ini memunculkan perkembangan yang pesat dari kawasan Sekaran. Indikasi perkembangannya dapat dilihat dari adanya intensitas perpindahan penduduk, laju

pertambahan penduduk Kawasan Sekaran dari tahun 1994 – 1998 rata – rata 3% per tahun (RDTRK Kota Semarang tahun 2000-2010); perkembangan aktivitas pelayanan ekonomi, pada RW I – V Kelurahan Sekaran didominasi oleh aktivitas pelayanan ekonomi berupa perdagangan dan jasa untuk pemenuhan kebutuhan mahasiswa yang berupa kost – kostan, toko, warung makan, fotocopy, rental komputer. Sedangkan pada Kelurahan Sukorejo aktivitas pelayanan ekonomi tampak pada RW III, RW IV dan RW V; Perkembangan fisik, adanya jalan jembatan dan jalan merupakan prasarana yang mendukung keberadaan UNNES di kawasan Sekaran sehingga mendorong berdirinya aktivitas permukiman terencana/ real estate disepanjang jalan raya Sukorejo-Sekaran dan bangunan yang berfungsi untuk mendukung fungsi kawasan pendidikan di sekitar UNNES berupa kost – kostan, fotocopy, warung makan dan lain – lain.

Beberapa indikasi perubahan di atas sesungguhnya mencerminkan adanya kebutuhan atas apa yang diproduksi oleh kawasan Sekaran. Pada dasarnya terdapat pengaruh positif dari perkembangan ekonomi kota yaitu kota dapat menjadi alat pertumbuhan ekonomi secara luas serta mampu memberikan lapangan kerja dan meningkatkan pendapatan bagi sebagian penduduknya maupun disekitarnya. Akan tetapi, terdapat banyak pembangunan di kawasan pinggiran berkembang tanpa koordinasi dan mengabaikan konsekuensi sosial dan lingkungan sehingga pertumbuhan kawasan pinggiran tidak terkendali dan pola tata ruang yang terbentuk dianggap sebagai unplanned sehingga muncul berbagai dampak negatif didirikannya kampus UNNES di Kawasan Sekaran yakni makin berkurangnya lahan terbuka hijau, makin berkurangnya daerah resapan air, terjadinya run off, hilangnya kesuburan tanah, polusi udara dan kebisingan di kawasan kampus tersebut. Dengan makin bertambahnya penduduk dan permukiman yang ada akibat dibangunnya kampus UNNES terjadi perubahan kemampuan lahan dalam memberikan sumber dayanya untuk mendukung kelangsungan

kehidupan di kawasan Kampus UNNES (Kawasan Sekaran) khususnya dan Kecamatan Gunungpati pada umumnya.

Selain itu, keberadaan BWK VIII yang berfungsi sebagai kawasan konservasi bagi Kota Semarang sehingga untuk itulah pengaruh keberadaan kawasan pendidikan terhadap aspek fisik dan non fisik kawasan Gunungpati khususnya kawasan Sekaran sangat penting untuk dikaji lebih lanjut melalui kegiatan identifikasi pola perkembangan Kecamatan Gunungpati akibat adanya keberadaan perkembangan kawasan pendidikan UNNES sehingga dapat diketahui faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan Kecamatan Gunungpati sebagai daerah pinggiran kota. Sehingga pada akhirnya dapat dijadikan acuan kebijakan pengendalian alih fungsi lahan kepada pemerintah daerah bahwa dalam upaya pengembangan area pinggiran kota perlu memperhatikan faktor – faktor yang mempengaruhinya agar perkembangan penggunaan lahan Kecamatan Gunungpati dimasa mendatang lebih terarah dan dampak negatif dari pergeseran dan perubahan guna lahan dapat terminimalisasi.

## KAJIAN LITERATUR

### *Dinamika Perkembangan Wilayah Peri Urban (WPU)*

Pertumbuhan secara fisik morfologi kota terus terjadi seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk dan kegiatannya. Pertambahan jumlah penduduk kota selalu diikuti oleh pertambahan tuntutan akan ruang untuk tempat tinggal dan kemudian juga adanya pertambahan volume dan frekuensi kegiatan yang diikuti oleh pertambahan tuntutan akan ruang untuk mengakomodasikan kegiatan – kegiatan baru. Oleh karena itu, ruang terbuka di sebagian kota menyusut, maka tidak semua pertambahan tuntutan akan ruang baik untuk permukiman maupun kegiatan tersebut dapat diakomodasikan, sehingga penambahan permukiman maupun kegiatan dilakukan di lahan terbuka yang masih berupa lahan pertanian.

Karakteristik WPU yang paling lebih menonjol adalah lokasinya yang berada di pinggiran kota dan mengalami perkembangan secara bertahap dari tahun ke tahun. Perkembangan yang terjadi tak lepas dari faktor – faktor yang mempengaruhinya, seperti kekuatan pendorong maupun penarik. Tingginya kekuatan penarik merupakan penyebab utama berkembangnya wilayah peri urban terutama di wilayah yang berbatasan langsung dengan lahan kekotaan. Semakin dekat dengan lahan kekotaan maka daya tarik akan semakin kuat karena kebanyakan pendatang selalu berorientasi pada kemudahan fasilitas yang menunjang kegiatan dan keberadaan mereka.

WPU sering kali dikaitkan dengan konsentrasinya sebuah aktivitas – aktivitas yang dilakukan oleh masyarakat pada suatu lokasi, seperti lokasi konsentrasi permukiman maupun konsentrasi fasilitas. Kekuatan sentrifugal menjadi salah satu bentuk kekuatan hubungan antara kota dengan WPU yang mana merupakan gerakan penduduk dan fungsinya yang berasal dari dalam suatu wilayah menuju bagian luarnya. Kekuatan sentrifugal sangat berkaitan dengan variasi kondisi lingkungan yang ada pada bagian mana gerakan terjadi. Menurut Yunus (2008), variasi kondisi lingkungan terkait dengan spesifikasi lingkungan kekotaan (berasosiasi secara spasial dengan berbagai macam fasilitas kehidupan dan kegiatan) dan kedesaan (berasosiasi secara keruangan dengan kenyamanan untuk bertempat tinggal).

#### METODE PENELITIAN

Penelitian tentang faktor yang mempengaruhi perubahan pola perkembangan lahan akibat adanya kawasan pendidikan UNNES ini akan menggunakan pendekatan penelitian kuantitatif. Penelitian kuantitatif berlandaskan pada filsafat *positivism* yang memandang realitas/ gejala/ fenomena itu dapat diklasifikasikan, relatif tetap, konkrit, teramati, terukur, dan hubungan gejala bersifat sebab akibat. Menurut (Creswell, 1994, hal. 153) penelitian kuantitatif menggunakan pendekatan deduktif

meliputi tahap pengujian suatu literatur, pengujian hipotesis atau pertanyaan penelitian yang muncul dari literatur, mengoperasionalkan konsep atau variabel, dan menggunakan instrumen untuk mengukur variabel tersebut sehingga menghasilkan kesimpulan dan saran dari penelitian.

Metode pengumpulan data membahas tentang alat/ teknik pengumpulan data dan prosedur penelitian dilakukan meliputi pencatatan data, kebutuhan data yang diperlukan, dan langkah-langkah penelitian selanjutnya. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu teknik pengumpulan data primer dan teknik pengumpulan data sekunder. Dalam penentuan jumlah sampel, dapat menggunakan rumus menurut (Bungin, 2005). Untuk lebih jelasnya penentuan jumlah sampel dapat dilihat dari perhitungan yang telah dilakukan pada **Tabel I.1** dibawah ini.

**TABEL I.1**  
**JUMLAH SAMPEL DARI JUMLAH POPULASI**

*Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2013*

Jenis analisis yang digunakan dalam penelitian, untuk menjawab pertanyaan dan

Populasi	Jumlah Sampel (penghuni rumah)
Kelurahan Sekaran yang tersebar di 7 RW	47
Kelurahan Sukorejo yang tersebar di 11 RW	46
<b>Jumlah Total</b>	<b>93</b>

mencapai tujuan penelitian sesuai dengan sasaran penelitian yang akan dicapai yaitu:

Analisis karakteristik perubahan fisik Kawasan Sekaran Dalam menganalisis karakteristik fisik kawasan Sekaran yang dilihat dari besarnya luasan perubahan guna lahan yang dihasilkan, intensitas guna lahan serta perkembangan lahan terbangun (persebaran bangunan) dan jenis kegiatan yang ada dapat diketahui bagaimana perubahan pola perkembangan lahan yang terjadi yang dilihat secara kondisi fisik akibat dari pengaruh keberadaan UNNES atas dasar kedekatan jarak. Amatan terhadap perubahan kondisi fisik kawasan sekaran yang terpengaruh perkembangan kawasan pendidikan ini dilakukan dengan teknik

analisis deskriptif kuantitatif dengan analisis SIG yang diperkuat dengan data hasil observasi yang difokuskan pada kondisi fisik dari perubahan guna lahan yang ada.. Hasil dari tahapan ini juga berupa foto atau gambar mengenai gambaran perubahan guna lahan secara fisik yang terjadi di Kawasan Sekaran.

#### Analisis perubahan non fisik Kawasan Sekaran

Dalam menganalisis karakteristik non fisik kawasan Sekaran yang dilihat dari perkembangan jumlah penduduk, perkembangan kepadatan penduduk, perkembangan mata pencaharian penduduk dan kondisi sosial lainnya yang ada dapat diketahui bagaimana perubahan pola perkembangan lahan yang terjadi yang dilihat secara kondisi non fisik akibat dari pengaruh keberadaan UNNES atas dasar kedekatan jarak. Amatan terhadap perubahan kondisi non fisik kawasan sekaran yang terpengaruh perkembangan kawasan pendidikan ini dilakukan dengan teknik analisis deskriptif kuantitatif yang diperkuat dengan data hasil observasi yang difokuskan pada kondisi fisik dari perubahan guna lahan yang ada. Hasil dari tahapan ini juga berupa foto atau gambar mengenai gambaran perubahan guna lahan secara non fisik yang terjadi di Kawasan Sekaran.

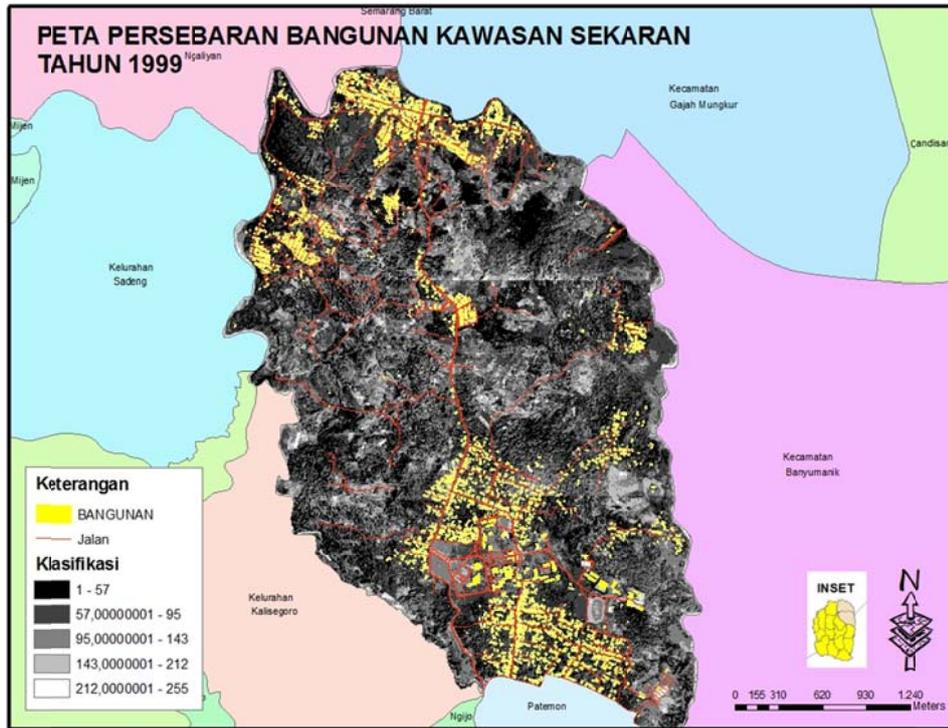
Analisis Pola Perkembangan Lahan Kawasan Sekaran tahapan analisis ini merupakan lanjutan dari analisis karakteristik fisik dan non fisik dimana dari analisis tersebut dapat diketahui bagaimana pola perkembangan lahan yang terbentuk akibat adanya keberadaan kawasan pendidikan UNNES. Analisis ini menggunakan analisis deskriptif kuantitatif dengan memadukannya dengan analisis spasial. Hasil dari tahapan ini juga berupa foto atau gambar mengenai gambaran perubahan guna lahan secara non fisik yang terjadi di

Kawasan Sekaran. Hasil dari analisis ini ditemukan variabel – variabel yang mempengaruhi perubahan pola perkembangan lahan kawasan Sekaran.

Analisis faktor penentu perubahan pola perkembangan lahan akibat adanya kawasan pendidikan UNNES dalam analisis ini dilakukan untuk mengetahui keterhubungan pola perkembangan lahan dengan faktor yang mempengaruhi perubahan pola perkembangan lahan tersebut sehingga dapat diketahui variabel mana yang paling signifikan mempengaruhi pola perkembangan lahan yang ada. Hasil analisis ini diketahui dengan menggunakan analisis regresi dan deskriptif.

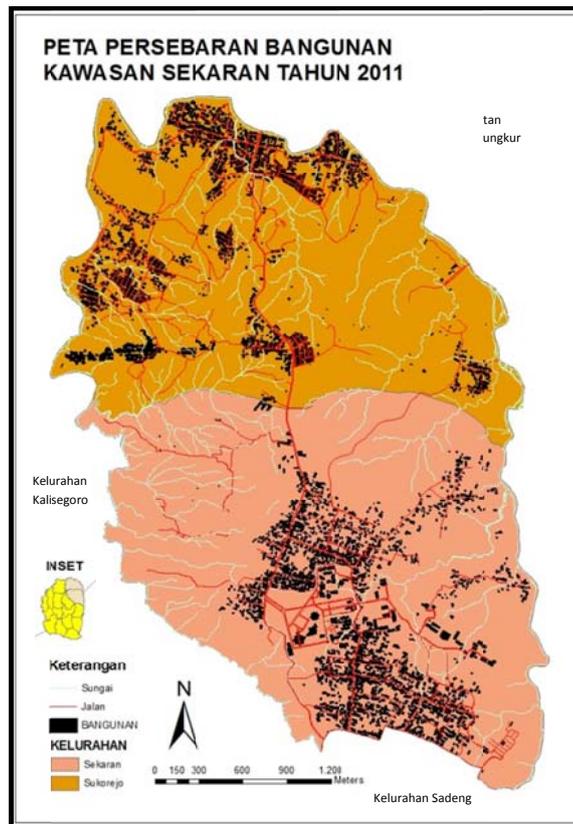
#### **Hasil Pembahasan**

Berdasarkan hasil analisis yang ada dapat dikatakan bahwa keberadaan perguruan tinggi di suatu kawasan pinggiran menjadi embrio kutub pertumbuhan suatu kawasan yang berpengaruh pada pengembangan suatu kawasan. Berbagai sektor kehidupan baik fisik maupun non fisik mengalami perubahan akibat adanya pengaruh pengembangan kawasan pendidikan tersebut. Kawasan Sekaran yang semula merupakan kawasan dengan perkembangan yang stagnan mengalami perubahan pola penggunaan lahan yang cukup signifikan dari tahun 1993 – 2011 dimana tahun 1994 menjadi tahun awal perkembangan perubahan pola perubahan guna lahan di Kawasan Sekaran dikarenakan perkembangan kawasan UNNES dimulai sejak pada tahun tersebut.



Sumber: Hasil Analisis penyusun, 2013

**GAMBAR 1.1**  
**PETA PERSEBARAN BANGUNAN TAHUN 1999**



Sumber: Hasil Analisis penyusun, 2013

**GAMBAR 1.2**  
**PETA PERSEBARAN BANGUNAN TAHUN 2011**  
**TABEL I.2**

**PERUBAHAN LAHAN TERBANGUN DARI TAHUN 1993 – 2011 DI KAWASAN SEKARAN**

No	RW	Luas	Tahun 1993		Tahun 1999		Perubahan	
			Terbangun	Non Terbangun	Terbangun	Non Terbangun	%	Keterangan
<b>Kelurahan Sukorejo</b>								
1	I	26,88	27	73	37	63	10	meningkat
2	II	25,79	14	86	16	84	2	meningkat
3	III	14,87	50	50	63	37	13	meningkat
4	IV	24,65	29	71	42	58	13	meningkat
5	V	25,33	21	79	32	68	11	meningkat
6	VI	20,54	6	94	11	89	5	meningkat
7	VII	20,61	6	94	8	92	2	meningkat
8	VIII	19,71	0	100	15	85	15	meningkat
9	IX	11,7	0	100	11	89	11	meningkat
10	X	17,32	0	100	30	70	30	meningkat
11	XI	10,25	0	100	31	69	31	meningkat
<b>Kelurahan Sekaran</b>								
12	I	20,19	35	65	48	52	13	meningkat
13	II	21,91	65	35	68	32	3	meningkat
14	III	95,23	34	66	48	52	14	meningkat
15	IV	93,8	12	88	16	84	4	meningkat
16	V	41,34	11	89	14	86	3	meningkat
17	VI	57,13	12	88	13	87	1	meningkat
18	VII	124,98	7	93	7	93	0	meningkat

Sumber: Hasil Analisis Data Sekunder, 2013

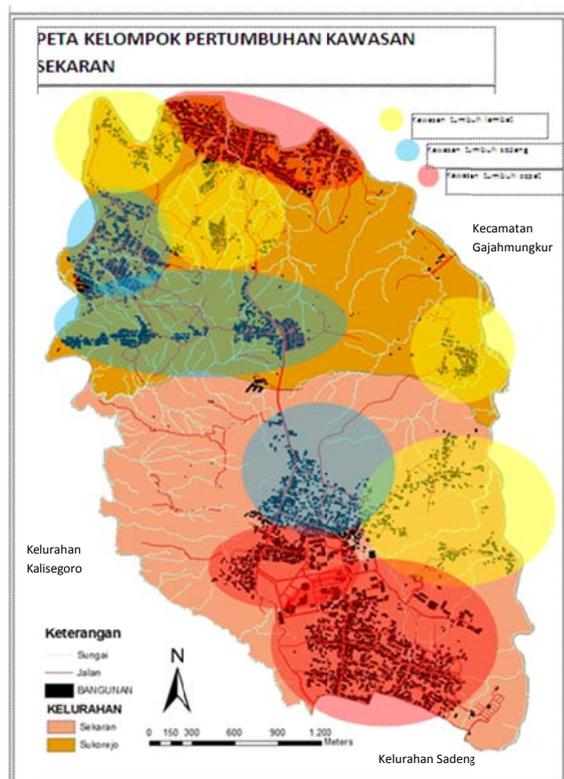
No	RW	Luas	Tahun 2001 (%)		Tahun 2011 (%)		Perubahan	
			Terbangun	Non Terbangun	Terbangun	Non Terbangun	%	Keterangan
<b>Kelurahan Sukorejo</b>								
1	I	26,88	40	60	64	36	24	meningkat
2	II	25,79	21	79	35	65	14	meningkat
3	III	14,87	65	35	74	26	9	meningkat
4	IV	24,65	45	55	64	36	19	meningkat
5	V	25,33	35	65	57	43	22	meningkat
6	VI	20,54	12	88	15	85	3	meningkat
7	VII	20,61	10	90	23	77	13	meningkat
8	VIII	19,71	20	80	35	75	15	meningkat
9	IX	11,7	13	87	25	75	12	meningkat
10	X	17,32	45	55	50	50	15	meningkat
11	XI	10,25	35	65	56	44	21	meningkat
<b>Kelurahan Sekaran</b>								
12	I	20,19	50	50	60	40	10	meningkat
13	II	21,91	69	31	71	29	2	meningkat
14	III	95,23	56	44	63	37	7	meningkat
15	IV	93,8	24	76	42	58	18	meningkat
16	V	41,34	14	86	32	68	18	meningkat
17	VI	57,13	13	87	14	86	1	meningkat
18	VII	124,98	8	92	10	90	2	meningkat

Sumber: Hasil Analisis Data Sekunder, 2013

**TABEL I.2  
KELOMPOK KAWASAN CEPAT TUMBUH**

Klasifikasi Pertumbuhan Kawasan	Kelompok	RW Kelurahan Sekaran	RW Kelurahan Sukorejo
Kawasan Cepat Tumbuh		RW I, II, III Kelurahan Sekaran, merupakan bagian dari Kelurahan Sekaran yang sudah memiliki aksesibilitas cukup baik, kondisi infrastruktur yang terlayani dengan baik, dan berada dekat dengan kawasan UNNES. Kawasan ini dijadikan daerah	RW III, RW IV, RW V merupakan bagian dari Kelurahan Sukorejo yang berada di sepanjang jalan utama Sekaran-Sukorejo dan sudah berkembang aktivitas ekonomi dan peningkatan permukiman

Klasifikasi Pertumbuhan Kawasan	Kelompok	RW Kelurahan Sekaran	RW Kelurahan Sukorejo
		tujuan bagi investor maupun penduduk pendatang dari luar Gunungpati yang ingin berinvestasi dan mengembangkan sektor perekonomian yang lebih baik. Kawasan ini sudah mengalami pencampuran antara fungsi hunian, hunian berfungsi ganda (kost – kostan) dan aktivitas perekonomian yang semakin meningkat.	
Kawasan Tumbuh Sedang		RW IV dan V Kelurahan Sekaran, merupakan dampak ikutan dari perkembangan Kawasan UNNES setelah RW I, II, III dimana perkembangannya didominasi oleh permukiman yang sudah mulai bercampur dengan fasilitas campuran (hunian berfungsi ganda). Termasuk dalam kawasan tumbuh sedang karena pola perkembangan lahan ini masih tetap didominasi oleh hunian dengan kapasitas perkembangan aktivitas ekonomi yang masih sangat minim.	RW IX, RW X dan RW XI yang didominasi oleh lahan permukiman
Kawasan Pertumbuhan Lambat		RW VI dan VII Kelurahan Sekaran termasuk dalam kawasan dengan pertumbuhan lambat karena berada pada dataran curam yang sulit untuk dikembangkan lebih lanjut	RW I,II,VI, VII merupakan kawasan lambat pertumbuhan di Kelurahan Sukorejo karena berada pada daerah dataran yang cukup tinggi



RAN

Keberadaan perguruan tinggi UNNES yang berfungsi sebagai inti/nucleus menyebabkan terjadinya pengelompokan tata guna lahan dengan pertimbangan ekonomis serta untuk lokasi lahan yang bertopografi landai dan datar. Selain itu, dengan adanya UNNES juga telah menumbuhkan aktivitas pelayanan ekonomi di sekitar UNNES dan adanya perumahan baru disepanjang jalan utama Kelurahan Sukorejo yang merupakan aktivitas ikutan sebagai dampak dari adanya keberadaan perguruan tinggi UNNES yang ditunjang oleh jalan utama. Perkembangan Kawasan Sekaran berdasarkan peta perkembangan guna lahan lebih mengekspresikan pola perkembangan dengan dimensi memanjang daripada melebar. Hal ini dikarenakan pola perkembangan Kawasan Sekaran cenderung berkembang secara sporadis terus terjadi di Kawasan Sekaran dikarenakan adanya efek pengembangan kawasan pendidikan tersebut. Perkembangan sporadis yang terjadi ini mengikuti perkembangan jaringan jalan yang sangat jelas terlihat di sepanjang jalan raya Sukorejo – Sekaran. Hal ini dapat dilihat dari konsentrasi kepadatan penduduk dan lahan terbangun yang lebih terkonsentrasi pada RW yang terletak disepanjang jalan utama. Hal ini sesuai dengan teori yang dikemukakan Yunus (2001) yang mana sepanjang lembah pegunungan sepanjang jalur transportasi darat utama adalah bagian – bagian yang memungkinkan terciptanya bentuk pola perkembangan memanjang karena space untuk perkembangan areal kekotaannya hanya memungkinkan memanjang saja.



Sumber : Hasil Survey, 2013

**GAMBAR 1.5**  
**PERKEMBANGAN AKTIVITAS KAWASAN SEKARAN**  
**SETELAH ADANYA UNNES**



Sumber : Hasil Survey, 2013

**GAMBAR 1.4**  
**TUMBUH AKTIVITAS PERDAGANGAN DAN JASA,**  
**PERMUKIMAN BARU REAL ESTATE**

Berbagai pemenuhan kebutuhan terus berkembang baik pemenuhan kebutuhan permukiman maupun peningkatan aktivitas ekonomi guna menunjang keberlangsung penduduk Kawasan Sekaran maupun aktivitas pendidikan UNNES. Perumahan – perumahan yang ada semakin berkembang di Kawasan Sekaran seiring dengan kemajuan Kawasan Sekaran sampai pada saat ini. Sangat jelas dengan adanya aktivitas pemicu di suatu kawasan mempengaruhi pola perkembangan guna lahan yang ada. Dalam penelitian ini berdasarkan hasil studi lapangan, dan literatur ditemukan faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan pola penggunaan lahan di Kawasan Sekaran. Faktor tersebut antara lain harga lahan, aksesibilitas, kondisi infrastruktur dan kondisi topografi yang ada di kawasan tersebut yang dapat memicu terjadinya peningkatan lahan terbangun, peningkatan aktivitas ekonomi dan peningkatan jumlah penduduk.

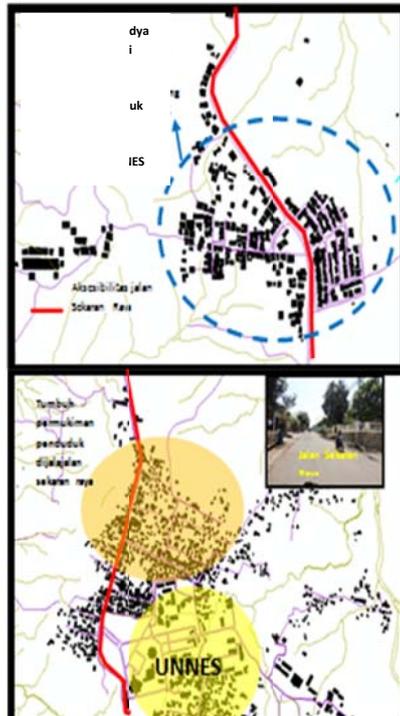
Berdasarkan hasil analisis keempat faktor tersebut, perkembangan peningkatan kondisi infrastruktur dan aksesibilitas yang ada dikawasan Sekaran menjadi faktor yang memiliki signifikansi cukup tinggi dalam mempengaruhi perubahan guna lahan di Kawasan Sekaran. Hal ini dikarenakan dari hasil lapangan, kawasan – kawasan yang berkembang atau yang memiliki perkembangan guna lahan cukup tinggi berada di kawasan yang memiliki kondisi kelengkapan infrastruktur baik adanya kualitas jalan, jangkauan kualitas air bersih maupun infrastruktur lainnya yang baik secara langsung maupun tidak langsung menjadi pemicu berkembangnya perluasan lahan

terbangun, peningkatan aktivitas ekonomi maupun peningkatan jumlah penduduk. Dari hasil observasi kondisi infrastruktur yang memiliki kondisi cukup baik berada di dekat dengan kawasan UNNES yakni di RW I,II,III,IV dan V Kelurahan Sekaran. Di wilayah tersebut sudah mencirikan perkembangan kawasan yang sangat signifikan dimana memiliki prosentase lahan terbangun cukup tinggi juga terdapat aktivitas ekonomi maupun fasilitas campuran lainnya yang memang berkembang seiring dengan perkembangan pendidikan UNNES.



Sumber : Hasil Analisis, 2013

**GAMBAR 1.6**  
**JALAN RAYA SEKARAN-SUKOREJO MENJADI AKSESIBILITAS UTAMA KAWASAN SEKARAN**



Sumber : Hasil Analisis, 2013

**GAMBAR 1.7**  
**KEMUDAHAN AKSESIBILITAS YANG ADA DI KAWASAN UNNES**

Selain itu, faktor aksesibilitas juga ikut mempengaruhi penduduk dalam memilih tempat tinggal dan melakukan aktivitas ekonomi di Kawasan Sekaran. Pada kondisi eksisting sebagian besar penduduk lebih memilih bertempat tinggal dan mengembangkan aktivitas ekonomi pada kondisi jaringan jalan yang memadai dengan kemudahan akses transportasi umum dalam menjangkau segala fasilitas yang ada. Tingkat aksesibilitas juga menjadi alternatif pertimbangan bagi penduduk dalam memilih tempat tinggal dan mengembangkan aktivitas ekonomi karena dengan adanya kemudahan dalam menjangkau segala fasilitas pemenuhan aktivitas menjadi nilai positif bagi kawasan tersebut untuk diperhitungkan sebagai kawasan pengembangan. Aksesibilitas untuk kawasan Sekaran sendiri masih belum merata dimana hanya RW yang dekat dengan aktivitas UNDIP dan yang berada di sepanjang jalan Sekayu Raya yang menghubungkan Kelurahan Sekaran dengan Sukorejo yang terlihat memiliki perkembangan yang cukup tinggi sehingga dapat dikatakan faktor aksesibilitas berkorelasi terhadap perubahan pola perkembangan lahan di Kawasan Sekaran terutama di sepanjang jalan utama yang ada. Faktor – faktor lainnya seperti topografi, dan harga lahan walaupun kurang memiliki signifikansi yang tinggi seperti pada faktor kelengkapan fasilitas namun secara keseluruhan juga mempengaruhi perkembangan pola perubahan lahan Kawasan Sekaran.

Temuan studi menyatakan bahwa topografi dan harga lahan bukan sebagai faktor yang signifikan mempengaruhi perubahan pola perkembangan lahan. Perkembangan harga lahan yang semakin tinggi tidak menjadi perhitungan penduduk untuk tetap tinggal dan berusaha di Kawasan Sekaran. Penduduk tetap menjadikan kawasan Sekaran sebagai alternatif tempat tinggal, dan mengembangkan fasilitas campuran seperti pembangunan kost – kostan walaupun harga lahan yang ada di Kawasan Sekaran mengalami peningkatan. Hal ini menunjukkan bahwa kenaikan harga lahan tidak menjadi faktor signifikan yang mempengaruhi

perubahan pola perkembangan lahan karena penduduk memiliki investasi yang berbeda – beda sesuai kemampuannya. Kebanyakan penduduk yang saat ini bertempat tinggal di Kawasan Sekaran beralasan bertempat tinggal karena ada kepentingan terkait pendidikan maupun untuk berusaha dan bekerja di sekitar Kawasan pendidikan UNNES karena keberadaan kawasan pendidikan memberikan peluang lebih bagi penduduk untuk meningkatkan perekonomian sehingga kenaikan harga lahan tidak menjadi masalah bagi penduduk untuk memiliki berlokasi bertempat tinggal di Kawasan Sekaran terlebih bagi kawasan yang memiliki kedekatan jarak dengan UNNES. Kondisi topografi juga bukan menjadi faktor yang memiliki signifikan tinggi dalam mempengaruhi pola perkembangan lahan Kawasan Sekaran. Kondisi topografi yang datar dan landai tetap dijadikan sebagai daerah tujuan pengembangan permukiman maupun kegiatan sosial ekonomi lainnya. Seiring perkembangannya dari tahun 1994 semenjak adanya UNNES hingga saat ini kondisi topografi yang agak curam dan curam tidak menjadi alternatif pemilihan penduduk bertempat tinggal di Kawasan Sekaran walaupun pada kondisi tersebut memiliki kedekatan jarak dengan UNNES. Hal ini dapat dilihat pada keadaan di RW VI dan VII Kelurahan Sekaran dimana pada kedua RW ini kondisi yang ada terbilang masih sama baik sebelum maupun sesudah adanya UNNES. Di kedua RW ini masih didominasi oleh penduduk yang bermata pencaharian petani dan masih didominasi lahan terbuka hijau, hanya saja kedua RW ini terjadi peningkatan akses jalan dalam menuju lokasi kedua RW tersebut sehingga dapat dikatakan bahwa kondisi topografi tidak secara signifikan memengaruhi perubahan pola perkembangan lahan yang ada di kawasan Sekaran.

a) Dinamika pola perubahan perkembangan lahan yang ada di Kawasan Sekaran lebih berkembang pada kawasan – kawasan yang berada pada dekat di sepanjang jalan utama (Sukorejo – Sekaran) yakni pada RW III, RW IV, RW V, RW IX, RW X dan RW XI (Kelurahan Sukorejo) dan RW I, II, III, IV

dan V (Kelurahan Sekaran). RW III, RW IV, RW V, RW IX, RW X dan RW XI (wilayah Sukorejo) dan RW I, RW II, RW III, RW IV, RW V (wilayah Sekaran) termasuk dalam wilayah signifikan yang memiliki pengaruh perubahan pola perkembangan yang cukup tinggi dengan adanya perguruan tinggi di Kawasan Sekaran. Perubahan pola perkembangan yang terjadi di Kawasan Sekaran termasuk dalam kategori cukup tinggi, artinya bahwa selama kurun waktu tahun 1994 – 2011 walaupun telah dapat mempengaruhi perubahan fisik dan menumbuhkan aktivitas ekonomi di kawasan Sekaran tetapi pengaruhnya belum merata / belum dapat dirasakan di setiap wilayah (RW).

- b) Kecenderungan untuk wilayah RW yang mempunyai pengaruh tinggi adalah RW yang mempunyai keadaan topografi landai dan agak curam atau sebaliknya. Hal ini sesuai dengan Catanese (1988) bahwa daerah pegunungan perkembangan wilayahnya akan terlambat dibandingkan dengan daerah yang landai atau datar.
- c) Dengan adanya perguruan tinggi (UNNES) di kawasan Sekaran sejak tahun 1994 hingga tahun 2013 telah sangat mempengaruhi struktur dan bentuk Kawasan Sekaran dalam kategori sedang yang artinya pengaruh dari keberadaan perguruan tinggi belum merata di setiap RW hanya dilokasi yang bertopografi datar dan landai pengaruh perguruan tinggi sangat besar perubahannya.
- d) Kecenderungan untuk wilayah RW yang mempunyai pengaruh tinggi adalah RW yang mempunyai keadaan topografi landai dan agak curam atau sebaliknya. Hal ini sesuai dengan Catanese (1988) bahwa daerah pegunungan perkembangan wilayahnya akan terlambat dibandingkan dengan daerah yang landai atau datar.

## KESIMPULAN & REKOMENDASI

### Kesimpulan

Keberadaan perguruan tinggi (UNNES) telah dapat memacu pertumbuhan di Kawasan Sekaran yang diidentifikasi dengan semakin tumbuhnya aktivitas ekonomi untuk melayani masyarakat dan adanya perubahan lahan terbangun yang besar serta tingkat pertumbuhan penduduk yang bertambah besar di kawasan Sekaran. Muncul daerah yang menjadi pusat pertumbuhan baru antara lain adalah RW I, II, III, IV dan V dengan pola penggunaan lahan terdiri dari aktivitas tempat tinggal, aktivitas pelayanan ekonomi dan dengan pola pengembangan yang berada di sepanjang jalan utama di kawasan Sekaran.

Keberadaan perguruan tinggi UNNES yang berfungsi sebagai inti/nucleus menyebabkan terjadinya pengelompokan tata guna lahan dengan pertimbangan ekonomis serta untuk lokasi lahan yang bertopografi landai dan datar. Selain itu, dengan adanya UNNES juga telah menumbuhkan aktivitas pelayanan ekonomi di sekitar UNNES dan adanya perumahan baru disepanjang jalan utama Kelurahan Sukorejo yang merupakan aktivitas ikutan sebagai dampak dari adanya keberadaan perguruan tinggi UNNES yang ditunjang oleh jalan utama. Perkembangan Kawasan Sekaran berdasarkan peta perkembangan guna lahan lebih mengekspresikan pola perkembangan dengan dimensi memanjang daripada melebar. Hal ini dikarenakan pola perkembangan Kawasan Sekaran cenderung berkembang secara sporadis terus terjadi di Kawasan Sekaran dikarenakan adanya efek pengembangan kawasan pendidikan tersebut. Perkembangan sporadis yang terjadi ini mengikuti perkembangan jaringan jalan yang sangat jelas terlihat di sepanjang jalan raya Sukorejo – Sekaran. Hal ini dapat dilihat dari konsentrasi kepadatan penduduk dan lahan terbangun yang lebih terkonsentrasi pada RW yang terletak disepanjang jalan utama. Hal ini sesuai dengan teori yang dikemukakan Yunus (2001) yang mana sepanjang lembah pegunungan sepanjang jalur transportasi darat utama adalah bagian – bagian yang memungkinkan terciptanya bentuk pola perkembangan memanjang karena space

untuk perkembangan areal kekotaannya hanya memungkinkan memanjang saja.

Secara garis besar, keberadaan kawasan pendidikan seperti perguruan tinggi mempengaruhi perubahan penggunaan lahan pada suatu area pinggiran kota. Keberadaan kawasan pendidikan di suatu area pinggiran kota telah merubah karakteristik sosial ekonomi masyarakat yang ada di kawasan pinggiran tersebut karena keberadaan aktivitas baru menjadi kutub pertumbuhan yang menarik migrasi dari masyarakat menengah atas maupun menengah bawah dalam meningkatkan taraf penghidupan dan kesejahteraan masyarakat secara umum. Oleh karena itu, penempatan suatu aktivitas baru di suatu area pinggiran kota menjadi stimulus yang merubah pola penggunaan lahan yang ada maupun perkembangan aktivitas masyarakat yang tinggal di area pinggiran tersebut.

### Rekomendasi

- 1) Pemerintah perlu memproteksi lahan pertanian produktif terutama sawah yang akan dijadikan lahan terbangun. Hal ini untuk meminimalisasi lahan pertanian yang dikonversi menjadi lahan terbangun untuk aktivitas non pertanian dengan keuntungan pribadi mengingat masih ada penduduk yang menggantungkan kehidupannya sebagai petani di tengah perkembangan perekonomian di Kawasan Sekaran yang sangat pesat.
- 2) Perlu adanya pengawasan yang lebih ketat dari aparat untuk menjaga fungsi kawasan Sekaran sebagai kawasan konservasi sehingga fungsinya tetap terjaga dengan banyaknya pembangunan yang dilakukan di kawasan tersebut serta perlu adanya komitmen yang kuat yang tertuang dalam kebijakan dari pemerintah Kota Semarang untuk tetap melestarikan pengembangan kawasan pendidikan namun tetap mempertahankan ciri khas penghasil buah – buahan dan fungsi kawasan konservasi tetap dapat dipertahankan sesuai dengan RDTRK BWK VIII

Kecamatan Gunungpati tahun 2000 – 2010.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Budiardjo, Eko. 1995. Tata Ruang Pembangunan Daerah. Gajah Mada. University Press. Yogyakarta.
- Bintarto. 1977. Pola Kota dan Permasalahannya. Yogyakarta: Fakultas Geografi Universitas Gajah Mada
- .1989. Interaksi Desa-Kota dan Permasalahannya. Jakarta: Penerbit Ghalia Indonesia
- Catanese. J. Anthony and Snyder, James C (ed), 1989. Perencanaan Kota. Jakarta: Erlangga.
- Daldjoeni, 1987. Geografi Kota dan Desa. Bandung: Penerbit Alumni.
- Soegiarto, et al. 2001. Teknik Sampling. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. Jakarta
- Soegijoko. Budhy Tjahjati S. 1995. IPTEK bagi pembangunan Perumahan dan Permukiman dalam PJP II. Dewan Riset Nasional Perumahan dan Permukiman, Sub Kelompok 1
- Soetomo, Soegiono. 2002. Dari Urbanisasi ke Morfologi Kota. Semarang. Universitas Diponegoro.
- Yunus, Hadi Sabari. 1987a. Geografi Permukiman dan Beberapa Permasalahan Permukiman di Indonesia. Yogyakarta : Fakultas Geografi Universitas Gadjah Mada
- .1987b. Permasalahan Daerah Urban Fringe dan Alternatif Pemecahannya. Yogyakarta: Fakultas Geografi UGM.
- .1987c. Teori dan Model Keruangan Struktur Kota, Fakultas Geografi, Universitas Gajah Mada Yogyakarta.
- .2005. Struktur Tata Ruang Kota. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- .2006. Metode Penelitian Kontemporer.
- Zand, Markus.1999. Perancangan Kota Secara Terpadu (Teori Perancangan Kota dan Penerapannya). Yogyakarta: Kanisius (Anggota IKAPI)
- Giyarsih, Sri Rum, 2001. Gejala Urban Sprawl Sebagai Pemicu Proses Densifikasi Permukiman di Daerah Pinggiran Kota (Urban Fringe Area) Kasus Pinggiran Kota Yogyakarta, Jurnal PWK. Volume 12.
- Kusbiantoro, BS, 2000. Manajemen Pembangunan Kota Masa Depan. Jurnal Spasial 3, Volume 1, No.1
- Kustiwan, Iwan. 1997. Permasalahan Konversi Lahan Pertanian dan Implikasinya Terhadap Penataan Ruang Wilayah, Jurnal PWK, Volume 8.