

---

**FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERUBAHAN GUNA LAHAN DAN  
POLA PERKEMBANGAN PERMUKIMAN KAWASAN PINGGIRAN  
(Studi Kasus: Daerah Gedawang, Kota Semarang)**

**Nastiti Puspitasari<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: [nastiti\\_puspitasari@yahoo.com](mailto:nastiti_puspitasari@yahoo.com)

**Abstrak:** Perkembangan Kota Semarang yang semakin pesat ditandai dengan semakin meluasnya perkembangan kawasan permukiman hingga ke kawasan pinggiran. Perkembangan tersebut mampu membawa dampak berupa perubahan guna lahan di kawasan pinggiran, salah satunya adalah Daerah Gedawang. Hal ini sesuai dengan pendapat Catanese (1986:266) bahwa secara alamiah perkembangan lahan di kawasan pinggiran diawali dan didominasi dengan pembangunan perumahan. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor yang mempengaruhi terjadinya perubahan guna lahan serta mengkaji pola perkembangan permukiman di kawasan pinggiran. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif deskriptif untuk mengidentifikasi faktor-faktor tersebut dan menampilkannya secara spasial untuk menggambarkan pola perkembangan permukiman di kawasan pinggiran. Penelitian mengenai perubahan guna lahan ini berdasar pada dua analisis utama yaitu analisis perubahan guna lahan dan analisis pola perkembangan permukiman di Daerah Gedawang.

Pada analisis perubahan guna lahan ini, dibedakan menjadi dua tahap analisis yaitu analisis perubahan fisik dan analisis perubahan sosial kemasyarakatan. Output dari analisis ini merupakan faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan guna lahan yaitu pertumbuhan penduduk, aksesibilitas, kegiatan pengembang perumahan (developer), harga lahan dan ketersediaan fasilitas umum. Selain analisis perubahan guna lahan, dilakukan pula analisis pola perkembangan permukiman. Dalam analisis ini didapatkan pola perkembangan permukiman di Gedawang menyebar secara tidak teratur atau sporadis. Berdasarkan beberapa tahap analisis yang telah dilakukan, maka Kelurahan Gedawang termasuk ke dalam kawasan pinggiran Kota Semarang dan terbukti mengalami perubahan guna lahan terutama perubahan guna lahan non-terbangun menjadi guna lahan terbangun permukiman.

**Kata Kunci:** Perubahan Guna Lahan, Pola Perkembangan, Permukiman Baru

**Abstract:** The rapid development of Semarang City is marked by the widespread development of residential areas to the suburbs. The development is able to bring the impact of a land use change in the suburbs, one of which is the Gedawang. In accordance with the Catanese's opinion (1986:266) that the natural development of land in the suburb is dominated by residential development. This study aims to identify factors that influence the land use change as well as reviewing the development pattern of new settlement in the area of study. This study uses descriptive quantitative approach to identify these factors and spatial analysis to describe land development pattern. Research on land use change is based on two main analyzes: analysis of land use change and settlement pattern of new built environment.

The land use change analysis, is divided into two phases: namely analysis of physical changes and social changes. The output of this analysis are all factors that influence land use change, those are population growth, accessibility, activities of housing developer (developer), the increase of land prices and public facilities. In addition to land use change analysis, the development pattern of new residential area is also investigated. It reveals that new settlement has been spreadly developed. Gedawang becomes the rapidly developed area in the suburbs of Semarang city, particularly for residential uses.

**Keywords:** Land Use Change, Development Patterns, New Settlement

## LATAR BELAKANG

Pertumbuhan daerah perkotaan cenderung ditandai dengan suburbanisasi dan perkembangan fisik hingga ke kawasan pinggiran yang memakan lahan pertanian dan ruang terbuka di daerah pinggiran (Rudel, 2010). Salah satunya disebabkan oleh penambahan penduduk kota yang derastis, baik yang alami maupun migrasi harus dapat diimbangi dengan perkembangan dan pertumbuhan kota yang dinamis, yang biasanya selalu diikuti dengan perubahan lahan (Budihardjo, 1993). Di satu sisi pertumbuhan kota yang pesat ini dapat membawa pengaruh yang baik terhadap peningkatan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat, namun disisi lain peningkatan aktivitas masyarakat secara langsung membawa dampak pada peningkatan lahan terbangun di kota tersebut.

Perkembangan fisik Kota Semarang secara periodik waktu tertentu telah menunjukkan adanya perkembangan yang signifikan pada semua bagian sisi wilayah, meskipun tidak dengan laju perkembangan yang sama tergantung pergerakan aktivitas penduduk dan kondisi fisik lahan (Wibiseno, 2002).

Selain karena adanya faktor pemenuhan kebutuhan lahan untuk padatnya penduduk perkotaan, beberapa tahun akhir ini juga berkembang *trend* untuk memiliki hunian dengan *view* yang indah seperti pegunungan dan hamparan hijau di sekitarnya. Beberapa pengembang perumahan bersaing untuk menyuguhkan pemandangan tersebut sebagai bentuk penambahan nilai lahan kawasan permukiman. Untuk itu, perubahan lahan yang terjadi di daerah perbukitan menjadi hal yang wajar untuk saat ini, belum lagi ditambah harga lahan yang masih rendah di daerah pinggiran kota serta adanya potensi bebas banjir untuk perumahan yang berada di dataran tinggi. Bentuk fenomena alih fungsi lahan di daerah pinggiran ini juga merupakan dampak dari meningkatnya aktivitas di pusat kota.

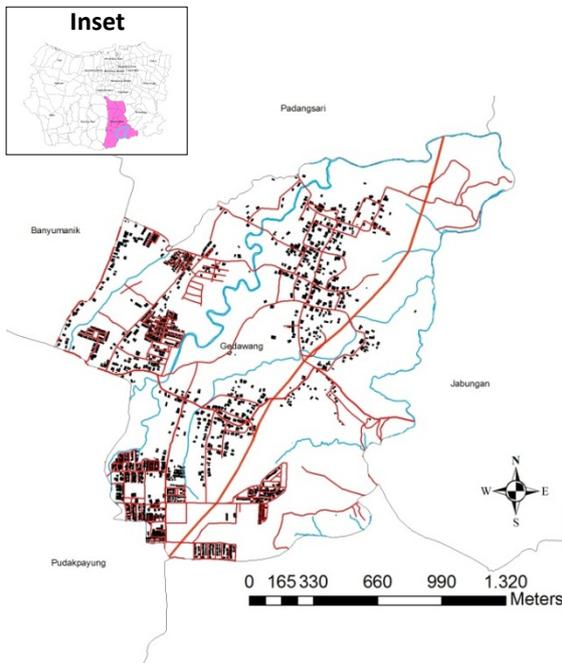
Salah satu daerah pinggiran Kota Semarang yang mengalami perkembangan

sebagai kawasan permukiman adalah Kecamatan Banyumanik. Berdasarkan Kebijakan Bagian Wilayah Kota yang terdapat dalam RTRW Kota Semarang tahun 2011-2031 (Bappeda, 2011), Kecamatan Banyumanik (BWK VII) bersama-sama dengan Kecamatan Tembalang (BWK VI) masuk ke dalam Wilayah Pengembangan III di Kota Semarang. Kawasan ini cenderung berfungsi sebagai daerah pinggiran bagi Kota Semarang untuk menampung perkembangan penduduk dari pusat Kota Semarang sebagai kawasan permukiman yang berkepadatan rendah.

Karakteristik Kecamatan Banyumanik sendiri merupakan dataran tinggi dengan batas fisik wilayah berupa daerah perbukitan dengan ketinggian 100-350 m di atas permukaan air laut dengan kemiringan lereng mencapai 30%-70%. Salah satu daerah perbukitan yang memiliki kelerengan cukup tinggi adalah Kelurahan Gedawang yang merupakan daerah agak terjal dan memiliki kesulitan teknis dan daya dukung untuk kelayakan area terbangun. Namun dalam kurun waktu 10 tahun terakhir ini, Gedawang mengalami perubahan guna lahan dari tegalan menjadi lahan terbangun untuk kawasan permukiman.

Salah satu bukti terjadinya perubahan lahan di daerah Gedawang adalah banyaknya bangunan perumahan yang didirikan oleh *developer* sejak tahun 1990-an hingga tahun 2013 ini. Terhitung kurang lebih sekitar 15 perumahan berskala kecil dan menengah sudah didirikan. Dengan karakteristik daerah Gedawang yang memiliki topografi tidak datar menjadikan nilai lebih tersendiri untuk diteliti dikarenakan faktor yang menyebabkan terjadinya perubahan lahan menjadi sangat berbeda dengan karakteristik daerah pinggiran lain yang memiliki topografi yang datar. Terkait dengan hal di atas maka didapatkan *research question* berupa: **“Apa saja faktor yang mempengaruhi perkembangan permukiman di daerah pinggiran sehingga menyebabkan terjadinya perubahan guna lahan?”**. Untuk itu perlu dilakukan kajian mengenai perkembangan lahan yang dapat dilihat dari faktor-faktor

yang mempengaruhi perubahan guna lahan dan pola perkembangan permukiman di Gedawang sebagai contoh kasus dari daerah pinggiran Kota Semarang. Berikut merupakan peta administrasi Kelurahan Gedawang:



Sumber: Hasil Analisis, 2013

**GAMBAR 1**  
**ADMINISTRASI KELURAHAN GEDAWANG**

## KAJIAN LITERATUR

Perkembangan kota merupakan proses meningkatnya aktivitas perkotaan yang selalu dibarengi dengan peningkatan jumlah kebutuhan ruang dan lahan untuk mewadahnya sehingga menuntut adanya perubahan penggunaan lahan di desa dari pertanian ke non-pertanian. Menurut Lee (1979) dalam Yunus (2005) perkembangan suatu kota dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor, yaitu:

- Faktor fisik (lokasi dan kondisi geografis) serta faktor non-fisik (perkembangan penduduk dan aktivitas kota).
- Aksesibilitas, pelayanan umum, karakteristik lahan, pemilik lahan, keberadaan pengaturan tata guna lahan, prakarsa pengembang.

Perkembangan kota yang berupa perluasan areal fisik ke kawasan pinggiran membawa dampak pada berkuatnya

kawasan non-terbangun pertanian. Menurut Prayoga (2011), daerah pinggiran didefinisikan sebagai areal terbangun (built up area) yang saat ini belum termasuk dalam wilayah yang terbangun secara penuh tetapi dalam waktu mendatang akan mengalami perubahan karena perkembangan kota.

Salah satu bentuk perluasan areal fisik ke kawasan pinggiran adalah perluasan kawasan permukiman. Permukiman pinggiran kota merupakan permukiman yang memiliki ciri khas perdesaan dan disisipi suasana perkotaan dari perilaku masyarakatnya. Dalam hal ini terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi penduduk untuk tinggal di kawasan pinggiran diantaranya adalah suasana masih alami, privacy, tempat tinggal dekat dengan tempat kerja, aksesibilitas tinggi.

Masih tersedianya lahan non-terbangun di kawasan pinggiran merupakan salah satu potensi terjadinya perubahan guna lahan terutama sebagai kawasan permukiman. Perubahan penggunaan lahan merupakan kegiatan peralihan kegiatan pertanian ke non-pertanian. Berdasarkan hasil pemaparan dalam kajian literatur ini, maka didapatkan enam variabel yang diramalkan dapat menjadi faktor yang mempengaruhi perubahan guna lahan. Keenam variabel tersebut diantaranya adalah pertumbuhan penduduk, topografi, karakteristik lahan dan nilai lahan, kegiatan pengembang perumahan (*developer*), aksesibilitas serta ketersediaan fasilitas umum.

## METODE PENELITIAN

Pendekatan studi yang dilakukan dalam penelitian ini adalah metode kuantitatif deskriptif untuk mendapatkan variabel-variabel yang dapat menggambarkan perubahan guna lahan yang disebabkan oleh perkembangan wilayah perkotaan secara spasial ke daerah pinggiran serta pengolahan data secara deskriptif. Teknik sampling yang digunakan adalah *purposive sampling* dengan pertimbangan karakteristik penduduk yaitu penduduk pendatang dan penduduk lama serta lokasi tempat tinggalnya yaitu di perumahan dan perkampungan. Untuk responden dalam penelitian ini merupakan

seluruh penduduk Kelurahan Gedawang yang tinggal di perumahan dan perkampungan masing-masing sebanyak 45 orang dan untuk pihak *developer* sebanyak 5 orang.

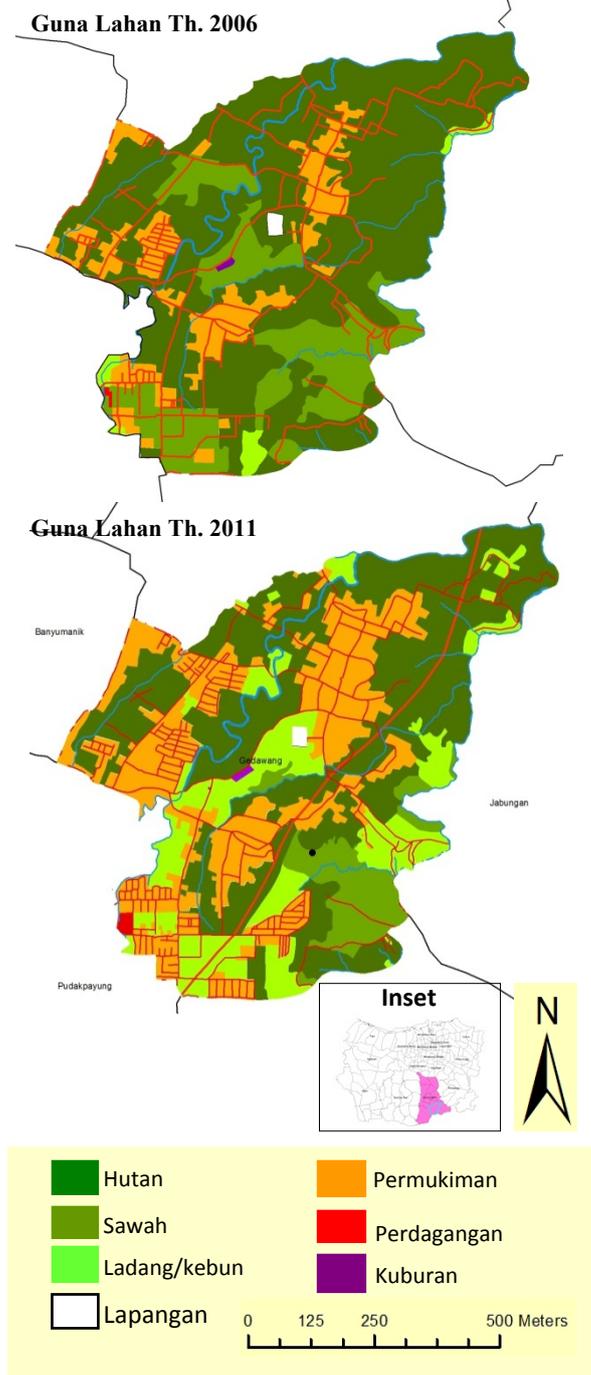
Teknik analisis yang dilakukan dalam penelitian ini adalah *Analisis Crosstab* (tabulasi silang) dengan menggunakan alat analisis berupa SPSS. Metode tabulasi silang ini merupakan metode yang menggunakan uji statistik untuk mengidentifikasi dan mengetahui korelasi antara dua variabel. Dalam penelitian ini, akan digunakan sedikitnya enam variabel yaitu pertumbuhan penduduk, aksesibilitas, karakteristik lahan dan nilai lahan, kegiatan pengembangan, topografi, serta ketersediaan fasilitas umum. Dengan menggunakan metode tabulasi silang ini, dapat diketahui keterkaitan dan hubungan dari setiap variabel dengan faktor perubahan penggunaan lahan di daerah Gedawang. Pengujian hubungan antar variabel Y (perubahan guna lahan) dengan X (variabel penelitian) ini akan dilakukan satu persatu untuk melihat tingkat korelasi dari setiap variabelnya.

**HASIL PEMBAHASAN**

**A. Perubahan Fisik**

Sebagai daerah pinggiran bagi Kota Semarang yang berfungsi untuk menampung perkembangan penduduk dari pusat Kota Semarang berupa kawasan permukiman, Kelurahan Gedawang banyak mengalami perubahan guna lahan khususnya sebagai kawasan permukiman kurang lebih selama 5 tahun terakhir ini. Kawasan permukiman yang dikembangkan di daerah ini dominan berupa perumahan dengan skala kecil dan menengah yang perkembangannya memanfaatkan lahan non-terbangun berupa tegalan.

Gambar berikut ini menjelaskan perubahan yang signifikan pada penggunaan lahan di Gedawang. Komposisi kawasan terbangun menjadi bertambah luas dan menyebar di semua bagian Gedawang. Hal ini menunjukkan bahwa kawasan permukiman berkembang dengan pesat dan terus mengurangi luasan kawasan non-terbangun.



Sumber: Hasil Analisis, 2013

**GAMBAR 2**  
**PERUBAHAN GUNA LAHAN KELURAHAN GEDAWANG**

Dari gambar penggunaan lahan tahun 2006 dapat terlihat bahwa komposisi kawasan non-terbangun yang terdiri dari hutan, sawah dan ladang masih cukup banyak dibandingkan dengan komposisi kawasan terbangunnya. Kawasan terbangun di atas terdiri dari

perumahan yang memiliki bentuk beraturan serta perkampungan yang memiliki bentuk tidak beraturan atau sporadis dan tersebar secara tidak merata. Bila dibandingkan dengan peta penggunaan lahan di tahun 2011 maka dapat terlihat dengan jelas perubahan paling besar ditunjukkan pada kawasan permukiman. Berdasarkan hasil temuan di lapangan, perkembangan permukiman sangat dipengaruhi oleh adanya *developer* yang mengembangkan perumahan. Umumnya para *developer* memilih Gedawang sebagai daerah pengembangan perumahan karena faktor kenyamanan.

Secara keseluruhan dapat disimpulkan bahwa perkembangan perumahan lebih cepat dibandingkan dengan perkampungan, hal tersebut terlihat dengan semakin banyaknya luasan kawasan terbangun yang teratur dan tertata rapih. Hal ini juga sesuai dengan *trend* dan permintaan pasar saat ini yang menunjukkan semakin banyaknya penduduk perkotaan yang berminat dan tertarik untuk memiliki hunian di kawasan pinggir yang tidak memiliki kepadatan bangunan yang tinggi sehingga jauh dari kesan kumuh. Faktor kenyamanan dalam bermukimlah yang menjadikan semakin berkembangnya kawasan perumahan di Gedawang.

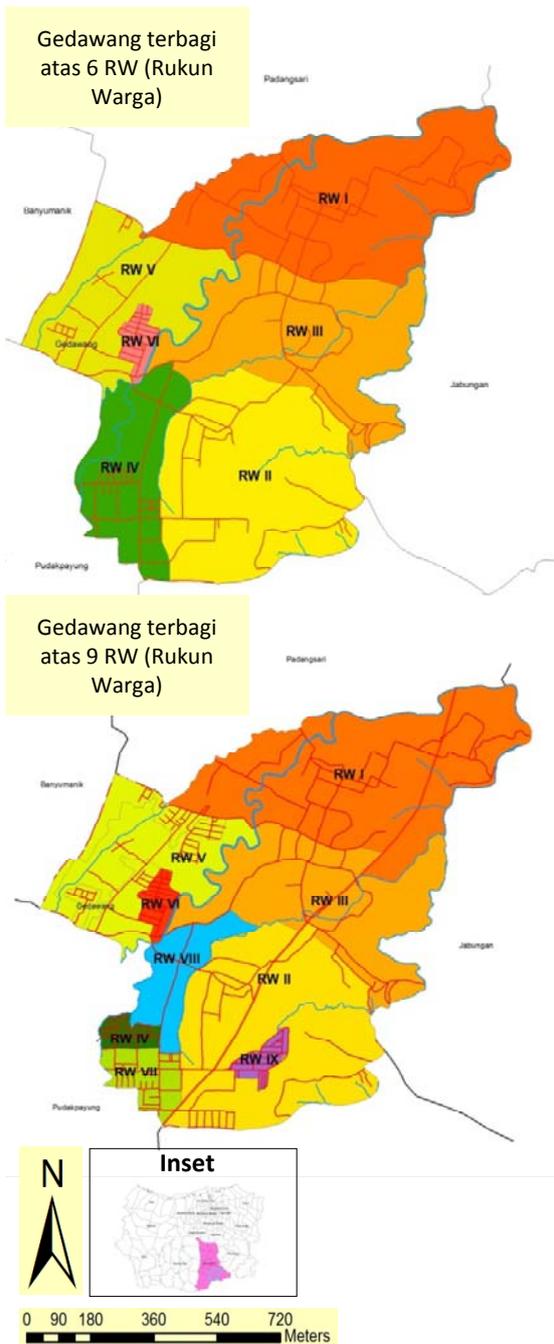
## B. Perubahan Sosial Masyarakat

Perubahan sosial biasanya terjadi dalam kehidupan bermasyarakat yang mempengaruhi perubahan sistem sosial, nilai, dan perilaku sosial yang terdapat dalam lingkungan bermasyarakat. Salah satu bentuk perubahan perilaku sosial atau perubahan cara hidup yang dialami masyarakat adalah penilaian masyarakat terhadap suatu lahan. Sebelum Gedawang mengalami perkembangan permukiman yang pesat, banyak penduduk asli beranggapan bahwa lahan yang mereka miliki harus dijaga dan diwariskan secara turun temurun kepada anak cucu mereka. Seiring dengan semakin berkembangnya perumahan yang dibangun oleh *developer*, maka masyarakat mulai menyadari betapa bernilainya sebidang lahan. Upaya untuk meningkatkan nilai lahan di kalangan masyarakat lokal terbukti dengan

beralihnya penggunaan lahan pertanian dan tegalan yang biasanya difungsikan untuk menanam kebutuhan pokok seperti ketela dan jagung sekarang berubah menjadi kawasan perumahan dengan skala kecil dan menengah.

Selain perubahan perilaku sosial yang terjadi di masyarakat, terdapat pula perubahan sistem sosial yang terjadi karena banyaknya penduduk pendatang yang menetap di Gedawang. Hal tersebut menyebabkan terjadinya pemekaran wilayah yang termasuk dalam ruang lingkup Rukun Wilayah (RW) di Gedawang. Hal ini terjadi karena semakin pesatnya pembangunan perumahan yang terdapat di Gedawang sehingga mampu mendesak sistem dan tatanan sosial yang sudah terbentuk di masyarakat.

Sebelumnya tidak ada perbedaan antara lingkup RW yang merupakan campuran antara perumahan dan perkampungan, namun seiring semakin berkembangnya perumahan di Gedawang menyebabkan semakin banyak pula penduduk pendatang yang menetap sehingga mengakibatkan adanya perbedaan lingkup kemasyarakatan antara perumahan dan perkampungan. Seperti halnya yang terjadi di lingkungan RW II (gambar 3 bagian atas), sebelumnya lingkungan tersebut merupakan lingkungan perkampungan secara keseluruhan, namun karena adanya perumahan Villa Krista yang didirikan di lingkungan perkampungan tersebut, maka terjadi pemekaran wilayah kemasyarakatan menjadi 2 yaitu RW II adalah perkampungan dan RW IX adalah perumahan (gambar 3 bagian bawah). Hal serupa juga terjadi di RW IV ((gambar 3 bagian atas) yang merupakan kawasan perumahan secara keseluruhan, namun pada akhirnya RW IV mengalami pemekaran menjadi 3 RW yang semuanya merupakan kawasan perumahan namun terbagi atas beberapa perumahan yang berbeda (gambar 3 bagian bawah).



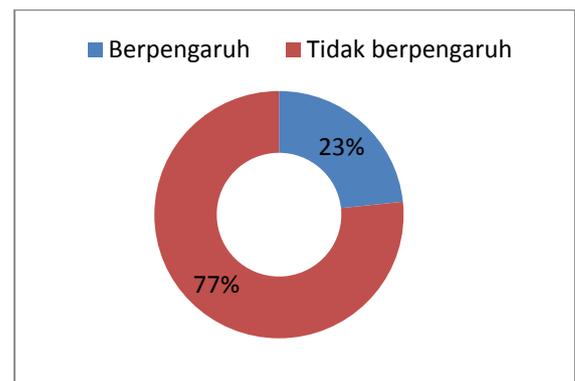
Sumber: Hasil Analisis, 2013

**GAMBAR 3**  
PEMEKARAN WILAYAH KEMASYARAKATAN  
DI GEDAWANG

**C. Faktor Perubahan Penggunaan Lahan Di Gedawang**

Setelah mengetahui adanya fenomena perubahan lahan baik yang ditinjau secara fisik dan non-fisiknya (sosial kemasyarakatan), maka perlu juga dilakukan analisis mengenai

faktor yang menyebabkan terjadinya perubahan penggunaan lahan tersebut. Berdasarkan analisis yang dilakukan menggunakan metode analisis *crosstab* terhadap enam variabel yang telah disintesis sebelumnya, maka hanya terdapat lima faktor yang mempengaruhi perubahan guna lahan yaitu pertumbuhan penduduk, karakteristik dan harga lahan, kegiatan pengembang perumahan (*developer*), faktor aksesibilitas serta ketersediaan dan kelengkapan fasilitas umum. Untuk faktor topografi terbukti tidak memiliki korelasi dan tidak berpengaruh dalam perubahan guna lahan yang terjadi di Gedawang. Hal ini disebabkan oleh meskipun Gedawang termasuk ke dalam daerah berbukit yang memiliki kelereng tidak datar, tetap banyak ditemukan pembangunan perumahan oleh beberapa *developer*.



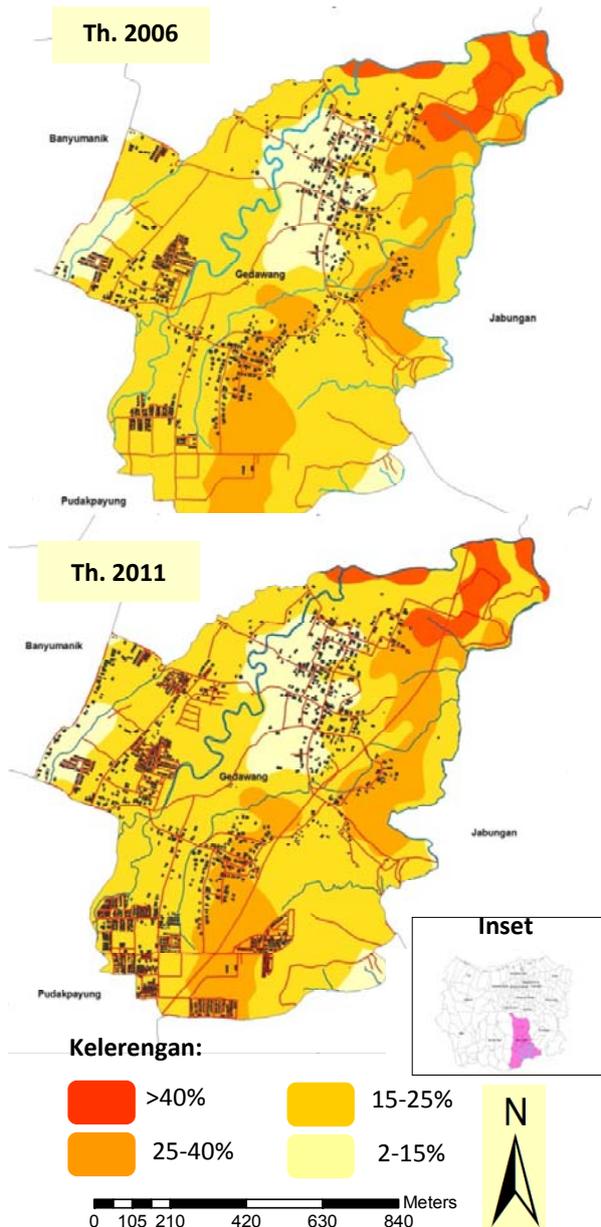
Sumber: Hasil Analisis, 2013

**GAMBAR 4**  
PANDANGAN MASYARAKAT AKAN  
VARIABEL TOPOGRAFI

Bukti tidak adanya hubungan antara variabel perubahan guna lahan dengan variabel topografi adalah sebanyak 77% masyarakat beranggapan bahwa kondisi topografi yang tidak datar dan jalan yang naik turun tidak mempengaruhi kenyamanan dari penduduk untuk tinggal di daerah Gedawang. Selain itu, bentuk tidak adanya korelasi antara topografi dengan perubahan guna lahan di Gedawang adalah alasan bagi para penduduk pendatang untuk tinggal di Gedawang dikarekan Gedawang termasuk kedalam

kawasan pinggiran yang berbukit sehingga terbebas dari bencana banjir. Preferensi masyarakat inilah yang dijadikan peluang oleh pihak pengembang dalam mengembangkan usaha perumahannya dengan memberikan penawaran hunian yang bebas banjir sehingga dampak yang ditimbulkan secara tidak langsung adalah terjadinya perubahan guna lahan di Gedawang.

Meskipun Daerah Gedawang tergolong ke dalam kawasan pinggiran yang memiliki karakteristik lahan tidak datar (berbukit), pembangunan kawasan permukiman terutama untuk perumahan terus berkembang di daerah ini. Perumahan yang didirikan pada kelas lereng 24%-40% juga semakin banyak dan malah memiliki harga jual yang tinggi karena mampu menawarkan nilai lebih yaitu berupa *view* dan udara yang sejuk. Sehingga dapat disimpulkan bahwa variabel topografi tidak memiliki pengaruh terhadap perubahan guna lahan yang terjadi di Daerah Gedawang.



Sumber: Hasil Analisis, 2013

**GAMBAR 5**  
**PETA KELERENGAN DAN KEPADATAN BANGUNAN**

**D. Pola Perkembangan Permukiman Daerah Gedawang**

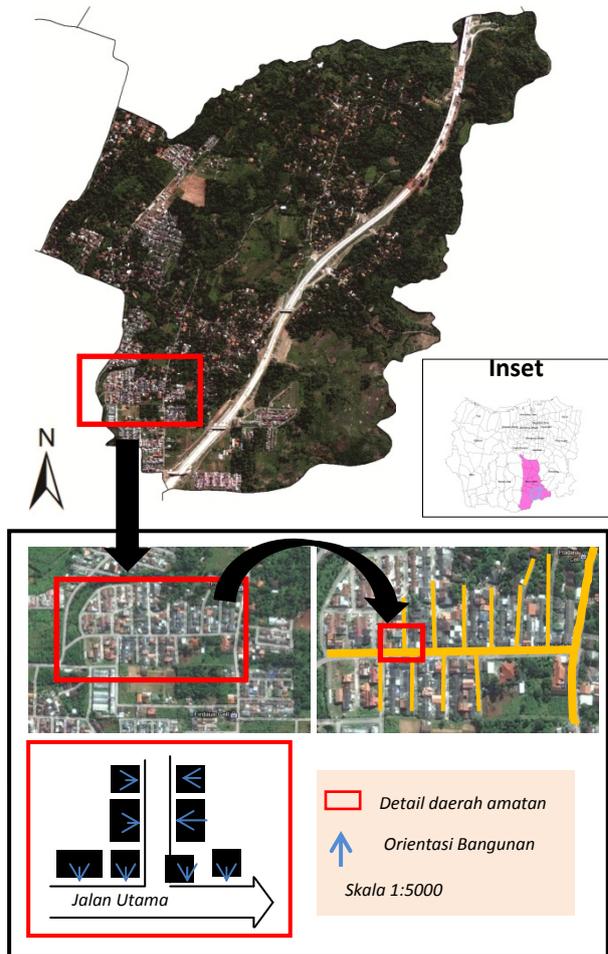
Pola perkembangan permukiman ini akan dilihat berdasarkan karakteristiknya yaitu pola perkembangan perumahan dan pola perkembangan perkempungan. Sesuai hasil temuan studi di lapangan, pola perkembangan permukiman akan dilihat berdasarkan letaknya terhadap jalan utama di Gedawang (kolektor sekunder) dan jalan lingkungannya sehingga didapatkan perbedaan diantaranya keduanya. Berikut merupakan persebaran pola perkembangan permukiman di Gedawang:

**Pola Perkembangan Perumahan pada Koridor Jalan Utama**

Perkembangan lahan perumahan pada koridor jalan utama ini dapat di lihat di Perumahan Gedawang I. Sistem jaringan jalan yang terbentuk di perumahan ini adalah grid dan selalu terdapat jalan buntu disetiap ujung jalan atau ujung gangnya. Hal ini dimaksudkan untuk menjaga keamanan di setiap gangnya.

Pada pola perkembangan perumahan ini *developer* memanfaatkan jalan utama yang telah disediakan oleh Pemerintah sebagai akses menuju daerah hunian yang dikembangkannya. Dalam hal ini, orientasi bangunan sangat ditentukan oleh letak jalan utama dan jalan lingkungan dikarenakan lokasi yang berada di pinggir jalan utama memiliki nilai jual yang lebih tinggi dan dianggap memiliki aksesibilitas yang tinggi sehingga lebih menjual dibandingkan dengan rumah yang berada di ujung gang. Berikut merupakan

gambaran pola perkembangan perumahan:



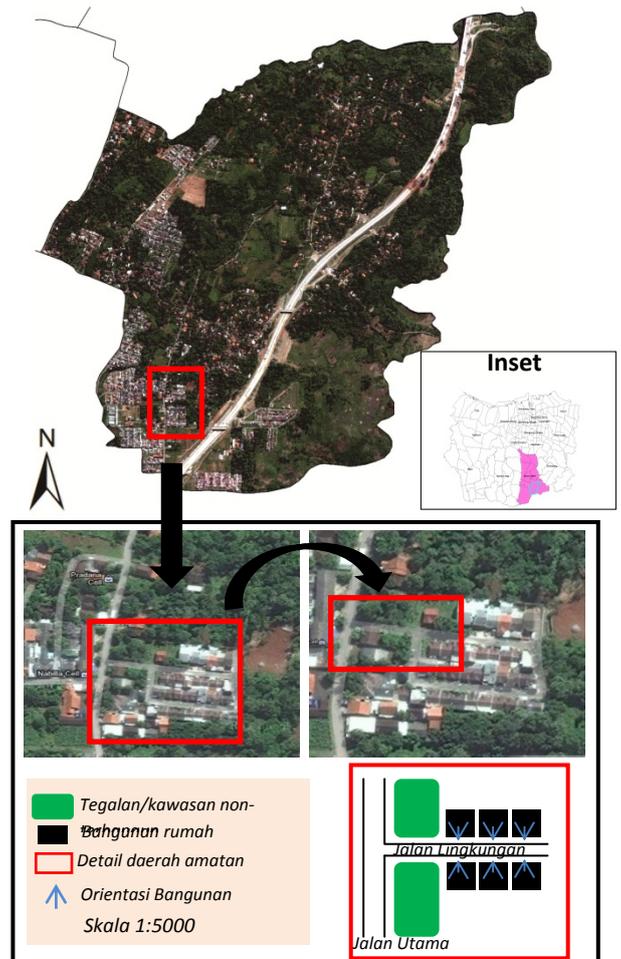
Sumber: Hasil Analisis, 2013

**GAMBAR 6**  
**POLA PERKEMBANGAN PERUMAHAN PADA KORIDOR JALAN UTAMA**

**Pola Perkembangan Perumahan pada Koridor Jalan Lingkungan**

Pada pola perkembangan perumahan ini, *developer* memilih lokasi perumahan Gedawang Pesona Asri II tidak tepat berada di pinggir jalan utama. Pihak pengembang perumahan memilih untuk membeli sebagian luas tanah di tegalan milik penduduk dan membangun akses masuk perumahan. Akses masuk perumahan berupa jalan paving dengan lebar 3m dan panjang 5m menjorok ke dalam. Hal ini merupakan salah satu cara pengembang perumahan untuk mensiasati harga lahan yang lebih tinggi bila berada di

pinggir jalan utama. Selain itu penduduk yang bersangkutan yang memiliki lahan tersebut tetap membiarkan sebagian lahannya berfungsi untuk tegalan dan kebun dikarenakan untuk berjaga-jaga terhadap kemungkinan harga lahan yang lebih tinggi di kemudian hari sehingga mereka bisa menjualnya dengan harga yang tinggi pula.



Sumber: Hasil Analisis, 2013

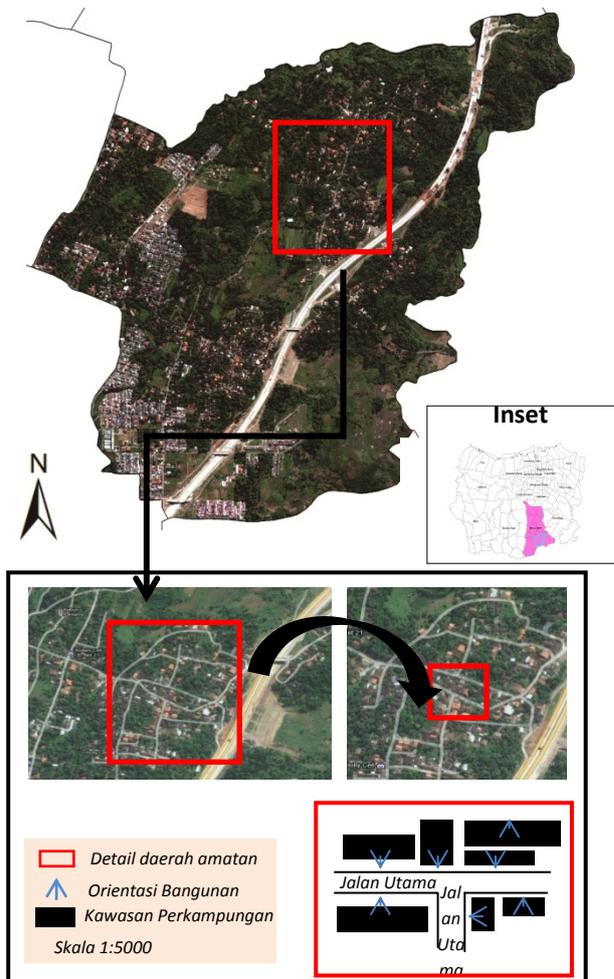
**GAMBAR 7**  
**POLA PERKEMBANGAN PERUMAHAN PADA KORIDOR JALAN LINGKUNGAN**

**Pola Perkembangan Perkampungan pada Koridor Jalan Utama**

Pola perkembangan perkampungan pada koridor jalan utama ini dapat terlihat pada kawasan perkampungan RW II. Pada umumnya pola bangunan yang terdapat di perkampungan membentuk pola yang tidak

teratur, tidak terencana dan juga selalu mengikuti bentuk jaringan jalan. Pola tersebut juga terdapat pada kawasan perkampungan ini, sehingga pola perkembangan lahan yang terbentuk pada perkampungan ini mengikuti bentuk jaringan jalan yang sudah ada.

Perumahan ini hanya terdiri dari 5 unit rumah dan dikembangkan di satu akses masuk perumahan saja. Pada gambar pola pengembangan permukiman dibawah, pihak *developer* membeli sepetak tanah yang terdapat di perkampungan lalu di bagi-bagi menjadi lima petak kecil.

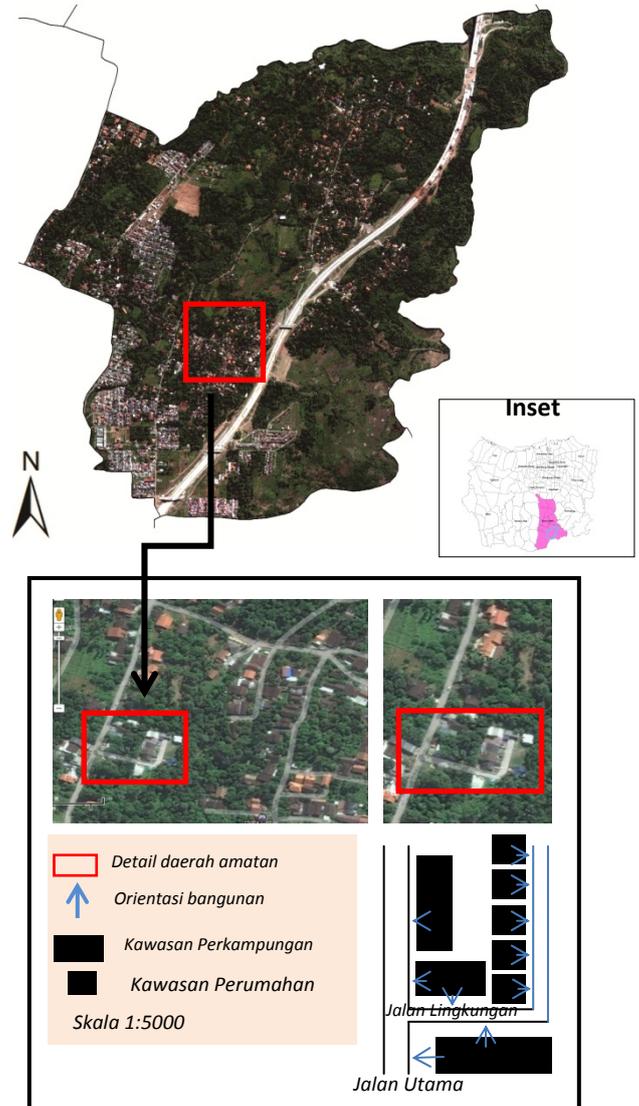


Sumber: Hasil Analisis, 2013

**GAMBAR 8**  
**POLA PERKEMBANGAN PERKAMPUNGAN PADA KORIDOR JALAN UTAMA**

**Pola Perkembangan Perkampungan pada Koridor Jalan Lingkungan**

Pola perkembangan lahan diperkampungan ini merupakan pola campuran antara perumahan dan perkampungan. Berdasarkan hasil temuan studi di lapangan, terdapat perumahan dengan skala kecil yang didirikan di tengah-tengah perkampungan oleh pihak *developer*.



Sumber: Hasil Analisis, 2013

**GAMBAR 9**  
**POLA PERKEMBANGAN PERKAMPUNGAN PADA KORIDOR JALAN LINGKUNGAN**

**TEMUAN STUDI**

Berdasarkan hasil pembahasan yang telah dilakukan, maka didapatkan beberapa temuan studi terkait dengan perubahan guna lahan di

Gedawang, diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Berdasarkan tujuan penelitian yaitu mengidentifikasi faktor yang mempengaruhi perubahan guna lahan di Daerah Gedawang, maka terdapat lima faktor yang mempengaruhi perubahan guna lahan, diantaranya: a) pertumbuhan penduduk baik pertumbuhan penduduk secara alami maupun penambahan penduduk migrasi, dimana semakin bertambahnya jumlah penduduk maka jumlah kebutuhan lahan akan meningkat pula; b) karakteristik dan harga lahan, dimana harga lahan yang berada di kawasan pinggiran jauh lebih rendah dibandingkan dengan yang berada di pusat kota sehingga mampu menjadi faktor penarik penduduk untuk melakukan perpindahan ke kawasan pinggiran; c) kegiatan pengembang perumahan yang semakin berkembang akan mempengaruhi jumlah luasan kawasan non-terbangun menjadi kawasan terbangun perumahan; d) aksesibilitas, kemudahan suatu lokasi untuk dicapai juga merupakan salah satu pertimbangan penduduk untuk tinggal di Gedawang dan e) ketersediaan dan kelengkapan fasilitas umum yang memadai merupakan salah satu cara untuk melihat Gedawang secara fisik sebagai daerah yang akan dikembangkan sebagai kawasan permukiman.
2. Dari faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan guna lahan tersebut, faktor kegiatan pengembang perumahan (*developer*) merupakan faktor yang paling mempengaruhi terjadinya perubahan guna lahan di Gedawang. Hal ini terbukti dengan sebanyak 49% masyarakat beranggapan bahwa kegiatan pengembangan perumahan merupakan hal yang paling berpengaruh, 25% pertumbuhan penduduk, terutama penduduk pendatang yang menetap, 20% kemudahan aksesibilitas dan sebanyak 6% masyarakat beranggapan bahwa ketersediaan dan kelengkapan fasilitas

umum mempengaruhi perubahan penggunaan lahan di Gedawang.

3. Perubahan guna lahan yang terjadi di Gedawang merupakan perubahan guna lahan non-terbangun pertanian kering, hutan dan tegalan menjadi guna lahan terbangun permukiman.
4. Pola perkembangan permukiman yang terdapat di Daerah Gedawang membentuk pola yang sporadis. Hal ini disebabkan oleh pertumbuhan perumahan yang tidak teratur dan tidak membentuk suatu pola khusus. Pada pola perkembangan permukiman yang sporadis ini sangat ditentukan oleh ketersediaan jaringan jalan utama dan ketersediaan lahan non-terbangun yang biasanya berupa tegalan.

#### KESIMPULAN

Perkembangan kawasan pinggiran khususnya sebagai perkembangan permukiman sangat dipengaruhi oleh keberadaan pengusaha perumahan atau *developer*. Hal ini dikarenakan pelaku pengembang perumahan mampu membaca potensi dan peluang di kawasan pinggiran diantaranya adalah faktor lokasi, kenyamanan dalam bertempat tinggal serta harga lahan. Perkembangan permukiman di kawasan pinggiran ini juga dipengaruhi oleh minat masyarakat yang tinggi untuk tinggal di daerah pinggiran karena faktor kenyamanan. Faktor kenyamanan yang dimaksud adalah jauh dari kebisingan pusat kota dan masih memiliki udara dan lingkungan yang sejuk serta memiliki nilai tambah berupa *view* yang menjual. Dengan semakin berkembangnya aksesibilitas serta jaringan jalan maka bertempat tinggal di daerah yang jauh dari pusat kota tidak menjadi masalah bagi penduduk pendatang.

Fenomena perubahan guna lahan yang terjadi di kawasan pinggiran mampu memperlihatkan sisi positif dan negatif yang sangat berbeda. Di sisi positif, perubahan guna lahan ini mampu memberikan pengaruh yang baik terhadap perkembangan daerahnya. Dengan banyaknya perumahan baru yang berkembang, otomatis mampu meningkatkan

nilai lahan yang terdapat di sekitarnya. Perkembangan kawasan pinggiran tersebut secara tidak langsung mampu menumbuhkan aktivitas perekonomian di Gedawang.

Selain itu, sisi positif perkembangan kawasan pinggiran terdapat pada pemberdayaan lahan kritis yang dimiliki oleh masyarakat oleh pihak pengembang perumahan. Dengan kondisi fisik daerah pinggiran yang tidak datar dan cukup berkontur, maka daerah ini menjadi kurang diminati oleh sebagian penduduk yang memilih untuk tinggal di kawasan pinggiran, namun dengan berkembangnya perumahan maka mampu meningkatkan nilai guna dan nilai jual lahan yang dimiliki oleh masyarakat.

Perkembangan kawasan pinggiran ini juga membawa pengaruh yang kurang baik terhadap lingkungan, perubahan guna lahan non-terbangun menjadi guna lahan terbangun permukiman yang terus berkembang secara tidak langsung membawa dampak berupa tanah longsor yang mungkin akan timbul jika pihak *developer* kurang memperhatikan kondisi lahan dan kesesuaian lahannya dalam membangun perumahan. Selain itu, sisi negatif yang muncul adalah jumlah lahan pertanian yang subur terus berkurang luasannya dikarenakan para pemilik lahan banyak yang menjual lahannya demi keuntungan yang besar. Kedua dampak dari perubahan guna lahan tersebut tergantung dari sisi apa dinilai dan di lihat.

## DAFTAR PUSTAKA

- BAPPEDA. 2011. *Rencana Tata Ruang Wilayah Proponsi Jawa Tengah 2011-2031*. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Propinsi Jawa Tengah
- Budiarjo, Eko., dan Sudanti Hardjohubojo. 1993. Kota Berwawasan Lingkungan. Bandung: Penerbit Alumni (hal: 209).
- BPS. 2011. Kota Semarang dalam Angka Tahun 2011. Kantor Statistik Kota Semarang.
- Catanese, Anthony J. 1992. Perencanaan Kota. Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Prayoga, I Nyoman Tri. 2011. Pengaruh Gentrifikasi terhadap Pertumbuhan Kawasan Tembalang sebagai Permukiman Pinggiran Kota Semarang. Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota. Fakultas Teknik. Universitas Diponegoro
- Wibiseno, Tatag. 2002. Kajian Perubahan Penggunaan Lahan Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak sebagai Kawasan Pinggiran Kota Semarang. Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota. Fakultas Teknik. Universitas Diponegoro.
- Yunus, Hadi Sabari. 2005. Manajemen Kota: Perspektif Spasial. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.