

**PENGARUH URBAN SPRAWL TERHADAP PERUBAHAN BENTUK KOTA SEMARANG DITINJAU DARI PERUBAHAN KONDISI FISIK KELURAHAN METESEH KECAMATAN TEMBALANG**

**Farisul Hanief<sup>1</sup> dan Santy Paulla Dewi<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: farisul89@gmail.com

**Abstrak:** *Urban sprawl merupakan perkembangan kota secara acak, tidak terencana, dengan melibatkan konversi lahan di daerah pinggiran. Kota Semarang sebagai ibukota Jawa Tengah sedang mengalami pertumbuhan pada kawasan pinggirannya. Dalam perkembangan fisiknya mengarah ke daerah Timur dan Selatan. Seperti yang terjadi di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang yang berada di daerah Selatan. Urban sprawl membawa implikasi pada bentuk kota. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis pengaruh urban sprawl terhadap perubahan bentuk Kota Semarang ditinjau dari perubahan kondisi fisik Kelurahan Meteseh. Berdasarkan tujuan yang ingin dicapai, maka sasaran yang akan dilakukan untuk mencapai tujuan tersebut adalah identifikasi kondisi fisik eksisting Kelurahan Meteseh, identifikasi indikasi urban sprawl Kelurahan Meteseh, dan analisis pengaruh urban sprawl terhadap perubahan bentuk Kota Semarang ditinjau dari perubahan kondisi fisik Kelurahan Meteseh. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan kuantitatif dengan teknik analisis yang digunakan adalah deskriptif kuantitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terjadi peningkatan penggunaan lahan terbangun sebesar 3,43%. Perubahan penggunaan lahan tersebut membawa konsekuensi pola jaringan jalan meningkat khususnya pola jaringan grid yang berada di lingkungan permukiman formal sebesar 18,9 %. Meningkatnya aktivitas perkotaan seperti hunian dan kawasan komersial mengindikasikan terjadi urban sprawl di Kelurahan Meteseh dengan jenis perembetan memanjang (ribbon development). Namun urban sprawl ini tidak membuat bentuk Kota Semarang yang memiliki bentuk Fan Shaped Cities ini berubah, akan tetapi terjadi ekstensifikasi kawasan perkotaan di daerah pinggiran khususnya pada bagian selatannya yang ditunjukkan oleh kondisi fisik Kelurahan Meteseh.*

**Kata kunci :** *Urban sprawl, Perubahan Bentuk Kota, Kondisi Fisik*

**Abstract:** *Urban sprawl is city development with random, unplanned, involving the conversion of land in the suburbs. Semarang as the capital city of Central Java is experiencing growth at the rim region. In the area of physical development leads to the East and South. As happened in the Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang residing in the South. Urban sprawl has implications on the shape of the city. The purpose of this study was to analyze the effect of changes in the form of urban sprawl on the city of Semarang in terms of changes in the physical condition of the Village Meteseh. Based on the objectives to be achieved, then the target will be done to achieve this goal is the identification of the physical condition of the existing Kelurahan Meteseh, identification indication of urban sprawl Kelurahan Meteseh, and analysis of the effect of urban sprawl on the city of Semarang shape changes in terms of changes in the physical condition of the Village Meteseh. The method used in this study is a quantitative approach to the analysis technique used is descriptive quantitative. The results showed that an increase in the use of land up at 3.43%. Changes in land use pattern is a consequence increasing the road network in particular grid network pattern which is in formal neighborhoods of 18.9%. Increased urban activities such as residential and commercial areas indicate urban sprawl happening in the Kelurahan Meteseh with type ribbon development. But urban sprawl is not make fan shaped cities from Semarang was changing, but the extension of urban areas happen in rural areas especially in the southern part indicated by the physical condition of the Kelurahan Meteseh.*

**Keywords:** *Urban Sprawl, City Shape Changes, Physical Condition*

## LATAR BELAKANG

Tingginya tingkat pembangunan di kota-kota besar di Indonesia membuat pertumbuhan ekonomi juga meningkat. Dengan kegiatan penduduk perkotaan yang semakin meningkat, maka kebutuhan lahan juga semakin meningkat pula. Lahan permukiman menjadi sangat terbatas di pusat kota karena harga lahan yang mahal. Lama kelamaan daerah tersebut tidak mampu menampung kegiatan penduduknya. Karena batas administratif yang terbatas, maka terjadilah perkembangan ke daerah pinggiran kota.

Akibatnya muncul kecenderungan pergeseran fungsi-fungsi perkotaan ke daerah pinggiran (*urban fringe*). Kebutuhan ruang yang semakin meningkat di daerah perkotaan tersebut mendorong terjadinya perkembangan daerah pinggiran kota (*urban fringe*) dan perkembangan daerah secara acak (*urban sprawl*). Selain pemekaran kota (*urban sprawl*) membuat lahan produktif semakin berkurang, menyebabkan pula perubahan bentuk kota atau morfologi kota yang tidak teratur. Morfologi kota ini dilihat dari pola jaringan jalan, penggunaan lahan, serta tipe atau karakteristik bangunan. Dengan kata lain pendekatan ini lebih menekankan pada kondisi fisik.

Menurut penelitian yang dikemukakan oleh Setioko (2009), fenomena urban sprawl di Kota Semarang ditunjukkan dengan terjadinya peningkatan kebutuhan ruang di kawasan pinggiran bagian selatan dan timur Kota Semarang. Real Estate Indonesia (REI) DPD Jawa Tengah dalam Shofarini (2013) mengatakan bahwa pertumbuhan pembangunan perumahan yang ada di kota Semarang 5 tahun terakhir ini mengalami peningkatan di Kecamatan Tembalang tapi tidak terlalu tajam yakni sekitar 20-30% dan peningkatan ini akan terus meningkat pada tahun-tahun berikutnya karena adanya prediksi bahwa perkembangan fisik Kota Semarang akan berkembang ke arah selatan dan timur kota yaitu ke arah Kecamatan Tembalang, Kecamatan Pedurungan, dan Kecamatan Genuk.

Perubahan fisik Kecamatan Tembalang dirangsang oleh perkembangan kawasan pendidikan di Kelurahan Tembalang yang terdiri dari aktivitas pemusatan kampus UNDIP, serta perkembangan kampus Politeknik Semarang, dan Poltekkes Semarang.

Kondisi ini mengakibatkan alih fungsi lahan terjadi dalam jumlah yang cukup besar dari non terbangun menjadi terbangun yang diiringi dengan peningkatan aktivitas kawasan.

Kelurahan Meteseh yang berada di Kecamatan Tembalang merupakan daerah pinggiran yang mengalami *urban sprawl*. Sebagai bukti dari fenomena ini, dari tahun 2003 tercatat lahan pertanian Kelurahan Meteseh memiliki luas 100, 58 Ha kemudian pada tahun 2010 berubah menjadi 80,1 Ha. Perubahan lahan yang terjadi adalah perubahan dari fungsi lahan pertanian menjadi perumahan dan perdagangan dan jasa. Dimana fungsi lahan ini merupakan salah satu dari ciri perkotaan. Hal inilah yang mengindikasikan terjadinya urban sprawl di kelurahan ini.

Awal perkembangan permukiman formal di Kelurahan Meteseh dimulai pada tahun 1997. Ditandai dengan munculnya perumahan Bukit Kencana Jaya. Hingga selanjutnya sampai dengan sekarang muncul beberapa perumahan formal yang berdiri. Seperti perumahan Bukit Emerald, Perumahan Mutiara Jaya, Perumahan Dinar Mas, Perumahan Dinar Elok, Perumahan Dinar Asri, Perumahan Dinar Indah, dan Perumahan Graha Mulya Asri.

Konversi lahan yang terjadi di Kelurahan Meteseh secara langsung akan menambah massa bangunan di Kelurahan Meteseh dan mengurangi luasan lahan terbuka. Hal itu secara tidak langsung akan merubah wajah bentuk kota Kota Semarang yang akan berimplikasi pada perubahan fisik di Kelurahan Meteseh. Adanya perubahan-perubahan di Kelurahan Meteseh tersebut nantinya akan berimplikasi pada perubahan bentuk Kota Semarang.

Maka dari itulah disusun penelitian tentang **pengaruh urban sprawl terhadap perubahan bentuk Kota Semarang ditinjau dari perubahan kondisi fisik Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang**. Dengan adanya penelitian ini dapat diketahuinya perubahan bentuk kota sebelum adanya urban sprawl di wilayah ini dan setelah adanya fenomena urban sprawl memiliki bentuk yang seperti apa. Maka diharapkan kedepannya dapat menjadi masukan pengambil kebijakan tentang perencanaan dan pengendalian kota sehingga tidak sampai terjadi penurunan kualitas lahan.

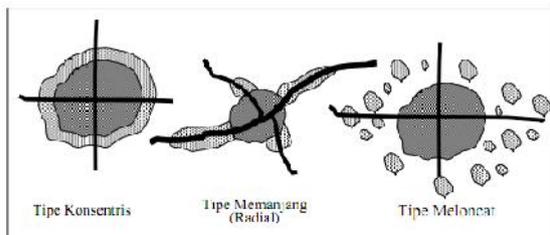
## KAJIAN LITERATUR

### Urban Sprawl

Menurut Setioko (2009) sprawl bisa dideskripsikan sebagai pembangunan yang tidak terencana, menyebar, kepadatan rendah dan tidak terstruktur di kawasan pinggiran. Salah satu bentuk nyata dari proses urban sprawl di kawasan pinggiran adalah meningkatnya jumlah pembangunan perumahan yang tersebar di kawasan pinggiran kota. Dengan adanya pembangunan perumahan, otomatis membuat jaringan jalan menjadi bertambah, dan muncul aktivitas ekonomi seperti komersial. Perembetan bentuk fisik kekotaan ini menyebabkan adanya perubahan bentuk kota. Sedangkan Soetomo (2013), urban sprawl merupakan proses perkembangan model ekstensi urbanisasi dalam proses pembentukan "mega urban" secara horizontal.

Secara garis besar ada 3 macam proses perluasan areal kekotaan (urban sprawl) yaitu (Yunus, 2008) :

1. Perembetan konsentris (*concentric development*) dicirikan dengan perembetan yang merata ke semua bagian perkotaan yang sudah ada dan jenis perembetan yang sifatnya lambat.
2. Perembetan memanjang (*ribbon development*) dicirikan dengan perembetan kota yang berkembang mengikuti jaringan transportasi yang ada sehingga peran jaringan transportasi memegang peranan yang sangat penting dalam proses perembetan kota jenis ini.
3. Perembetan yang meloncat (*leap frog development/checker-board development*) dicirikan perembetan kota yang tidak teratur atau meloncat dari kota induk. Tipe perembetan jenis ini merupakan perembetan kota yang tidak efektif dan efisien.



Sumber: Yunus (2008)

**GAMBAR 1**

**POLA PEREMBETAN KENAMPAKAN FISIK KOTA KE ARAH LUAR (URBAN SPRAWL)**

Secara umum, proses *sprawl* menimbulkan 5 kategori dampak yaitu dampak lingkungan, dampak transportasi, harga lahan, perubahan bentuk kota, dan perubahan sosial (Bourne, 1982:395-421, Yeates dan Garner, 1980: 471-502 dalam Aryani, 2004).

### Perubahan Bentuk Kota

Kota dalam tinjauan fisik atau morfologi menekankan pada bentuk-bentuk kenampakan fisik dari lingkungan kota. Smailes (1955) dalam Yunus (2008) memperkenalkan 3 unsur morfologi kota yaitu penggunaan lahan, pola-pola jalan dan tipe atau karakteristik bangunan. Sementara itu Conzen (1962) dalam Yunus (2008) juga mengemukakan unsur-unsur yang serupa dengan dikemukakan Smailes, yaitu *plan, architectural style and land use*.

Berdasarkan pada berbagai macam unsur morfologi kota yang dikemukakan di atas, terlihat bahwa secara umum unsur-unsur morfologi kota berkisar antara karakteristik bangunan, pola jalan dan penggunaan lahan. Unsur-unsur ini yang paling sering digunakan untuk mengenali suatu daerah secara morfologis kota atau bukan.

### Pola Jaringan Jalan

Ada tiga sistem pola jalan yang dikenal (Yunus, 2008), yaitu:

1. Pola jalan tidak teratur (*irregular system*). Pada sistem ini terlihat adanya ketidakteraturan sistem jalan baik ditinjau dari segi lebar maupun arah jalannya. Begitu pula kondisi rumah satu sama lain tidak menunjukkan keteraturan. Ketidakteraturan ini terlihat pada pola jalannya yang melingkar-lingkar, lebarnya bervariasi dengan cabang culdesac yang banyak
2. Sistem pola jalan radial konsentris (*Radial concentric system*). Sistem ini mempunyai beberapa sifat khusus, yaitu: (1) mempunyai pola jalan konsentris; (2) mempunyai pola jalan radial; (3) bagian pusatnya merupakan daerah kegiatan utama dan sekaligus tempat pertahanan terakhir dari suatu kekuasaan; (4) secara keseluruhan membentuk jaringan labalaba, sistem berkembang antara tahun 1500-1800; (5) mempunyai keteraturan geometris; dan (6) jalan besar menjari dari

titik pusat dan membentuk "asterisk shaped pattern".

3. Sistem pola jalan bersudut siku atau grid (*the rectangular/grid system*). Bagian-bagian kota dibagi menjadi blok-blok empat persegi panjang dengan jalan-jalan yang paralel longitudinal dan transversal membentuk sudut siku-siku. Jalan-jalan utamanya membentang dari pintu gerbang utama kota sampai alun-alun utama pada bagian pusat kota.

**Penggunaan Lahan**

Menurut Bintarto (1983) lahan dapat diartikan sebagai *land settlement* yaitu tempat atau daerah dimana penduduk berkumpul dan hidup bersama, dimana mereka dapat menggunakan lingkungan setempat untuk mempertahankan, melangsungkan dan mengembangkan hidupnya.

Sedangkan penggunaan lahan adalah segala campur tangan manusia baik secara permanen maupun secara siklis terhadap suatu kumpulan sumberdaya alam dan sumberdaya buatan yang secara keseluruhan disebut lahan, dengan tujuan untuk mencukupi kebutuhan-kebutuhannya baik kebendaan maupun spiritual atau keduanya (Sutanto, 1986)

Menurut Chapin (1979) penggunaan lahan dapat digolongkan berdasarkan pada jenis aktifitas yang dapat terbagi atas kawasan permukiman, ruang terbuka, perkantoran, kawasan komersial, kawasan industri.

**Perubahan Penggunaan Lahan pada Daerah Pinggiran**

Menurut Bourne (1982) terdapat beberapa proses yang menyebabkan terjadinya perubahan penggunaan lahan, yaitu:

1. Perluasan batas kota
2. Peremajaan di pusat kota
3. Perluasan jaringan infrastruktur terutama jaringan transportasi
4. Tumbuh dan hilangnya pemusatan aktivitas tertentu, misalnya tumbuhnya aktivitas industri dan pembangunan sarana rekreasi/wisata

**Tipe atau Karakteristik Bangunan**

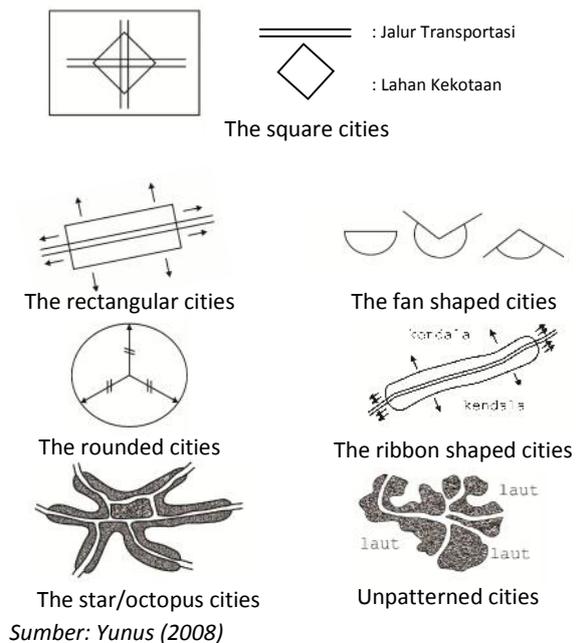
Bagian ini menjelaskan tipe bangunan dilihat dari fungsi dari sebuah bangunan, dimana fungsi ini selalu berorientasi kepada pemanfaatannya. Suatu kota selalu memiliki

ciri khas yang didominasi oleh fungsi bangunan yang orientasi kegiatannya mengarah ke kota atau sektor non agraris. Sebaliknya desa selalu dicirikan dengan dominasi oleh fungsi bangunan yang orientasi kegiatannya mengarah ke sektor agraris atau pertanian.

**Perubahan Bentuk Kota Akibat Sprawl**

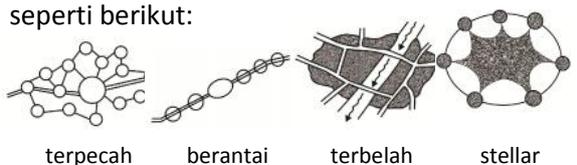
Yunus (2008) menjelaskan bahwa bentuk kota merupakan berbagai variasi ekspresi keruangan daripada morfologi suatu wilayah. Bentuk kota sendiri dibedakan menjadi dua macam, yaitu bentuk kompak dan bentuk tidak kompak. Berikut ini akan dikemukakan beberapa ekspresi keruangan morfologi kota kompak:

- Kota berbentuk bujur sangkar (*the square cities*)



**GAMBAR 2 BENTUK KOTA KOMPAK**

Berbeda dengan bentuk kota kompak, kota yang tergolong ke dalam kota tidak kompak pun dibedakan menjadi beberapa seperti berikut:



**GAMBAR 3 BENTUK KOTA TIDAK KOMPAK**

## METODE PENELITIAN

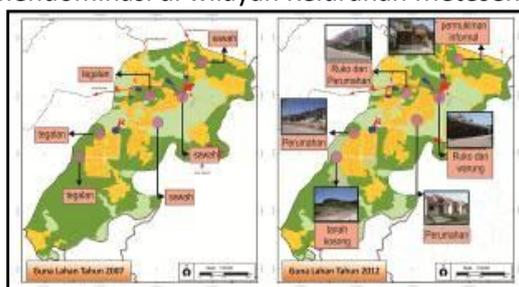
Penelitian ini ditekankan pada pengaruh dari *urban sprawl* terhadap perubahan bentuk kota yang ditinjau dari kondisi fisik suatu wilayah sebelum mengalami *urban sprawl* dan setelah mengalami *urban sprawl*. Proses penelitian dilakukan dengan mencoba menyelesaikan rumusan masalah menggunakan teori dengan alur penelitian deduktif dengan menggunakan teori-teori yang ada untuk diuji sesuai dengan kondisi/fenomena yang ada di lapangan. Berdasarkan uraian tersebut, maka metode yang sesuai dengan penelitian ini adalah pendekatan kuantitatif.

## HASIL PEMBAHASAN

### Identifikasi Kondisi Eksisting Kelurahan Meteseh

#### • Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan yang terdapat di Kelurahan Meteseh terdiri dari penggunaan lahan terbangun dan penggunaan lahan tak terbangun. Semakin bertambahnya penduduk di Kelurahan Meteseh membuat kondisi penggunaan lahan juga ikut terpengaruh. Peningkatan jumlah penduduk ini berbanding lurus dengan aktivitas yang dihasilkan sehingga membutuhkan lahan untuk mawadahi aktivitas yang terjadi. Lahan yang semula non terbangun berubah menjadi terbangun seperti permukiman dan komersial mendominasi di wilayah Kelurahan Meteseh.



Sumber: Hasil Interpretasi Citra, 2013

GAMBAR 4

### OVERLAY PENGGUNAAN LAHAN EKSTING KEL. METESEH TAHUN 2007 DAN TAHUN 2012

Hasil analisis menunjukkan bahwa perkembangan lahan terbangun di Kelurahan Meteseh terjadi pada beberapa titik lokasi. Pada sepanjang jalan utama terdapat kawasan komersial seperti toko atau pasar, fasilitas sosial/pelayanan umum serta deretan ruko pada kawasan perumahan.

TABEL 1  
PERBANDINGAN LUAS PENGGUNAAN LAHAN KEL. METESEH TAHUN 2007 DAN 2012

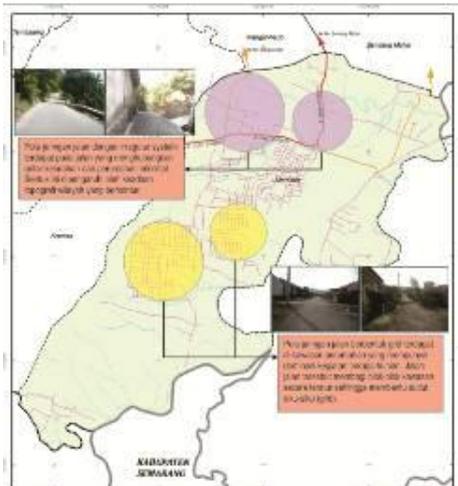
No	Penggunaan Lahan	Luas Tahun 2007 (Ha)	Luas Tahun 2012 (Ha)	Perubahan Luas (Ha)	Prosentase (%)
1	Industri	0,61	0,61	0	0
2	Lapangan	1,73	1,03	-0,7	-0,14
3	Pemerintahan	0,05	0,05	0	0
4	Pendidikan	3,07	3,17	0,1	0,02
5	Perdagangan dan Jasa	6,77	8,66	1,89	0,38
6	Permukiman	131,51	148,61	17,1	3,43
7	Sawah	108,63	101,06	-7,57	-7,4
8	Tanah Kcsong	0	15,44	15,44	
9	Tegalan	246,56	220,3	-26,26	-10,65
JUMLAH		498,93	498,93		

Sumber: Hasil Analisis, 2013

Dalam perbandingan penggunaan lahan terlihat dengan jelas bahwa terjadi perubahan penggunaan lahan pada tahun 2007 dengan tahun 2012. Penggunaan lahan yang terjadi terlihat nyata pada penggunaan lahan terbangun seperti permukiman. Luas permukiman pada tahun 2007 sebesar 131,5 Ha sedangkan pada tahun 2012 terjadi perubahan menjadi 147,6 Ha atau terjadi perkembangan sekitar 3,43%. Perubahan ini terjadi karena pembangunan perumahan oleh developer dalam penyediaan hunian bagi masyarakat. Sehingga hal ini membuat lahan terbuka seperti sawah berkurang luasannya 7,4% dan tegalan juga mengalami pengurangan luas sekitar 10,65%. Perubahan fungsi lahan terbuka seperti sawah dan tegalan ini tidak secara langsung berubah fungsi menjadi lahan terbangun. Sebelumnya sawah dan tegalan akan dibuka dan untuk sementara waktu berubah menjadi lahan kosong yang siap bangun. Dengan adanya hal ini maka secara statistik tercatat di tahun 2012 terdapat 15,44 Ha lahan kosong. Yang berarti terdapat 15,44 Ha lahan siap bangun di Kelurahan Meteseh.

#### • Pola Jaringan Jalan

Pola jaringan jalan yang terbentuk di Kelurahan Meteseh secara umum dibagi menjadi dua jenis antara pola tidak teratur (*irregular system*) dan pola jalan grid. Pola jaringan jalan yang tidak teratur (*irregular system*) dibentuk oleh keadaan topografi Kelurahan Meteseh yang bervariasi antara berbukit dengan landai. Sedangkan pola jalan grid lebih banyak terbentuk karena aktivitas pembangunan perumahan sehingga menimbulkan kesan teratur dan terencana.



Sumber: Hasil Analisis, 2013  
**GAMBAR 5**  
**POLA JARINGAN JALAN KELURAHAN METESEH TAHUN 2012**

• **Fungsi Bangunan**

Diantara fungsi bangunan dalam peta guna lahan Kelurahan Meteseh terdapat tiga fungsi bangunan. Yaitu bangunan dengan fungsi hunian, komersial, dan pelayanan umum. Fungsi bangunan paling dominan di Kelurahan Meteseh adalah fungsi hunian dengan prosentase 92,6 %.

**TABEL 2**  
**PERBANDINGAN FUNGSI BANGUNAN**  
**DI KELURAHAN METESEH TAHUN 2012**

No	Fungsi Bangunan	Luas (Ha)	Prosentase (%)
1	Komersil	8,66	5,39
2	Pelayanan Umum	3,22	2,02
3	Hunian	148,61	92,59
JUMLAH		160,49	100

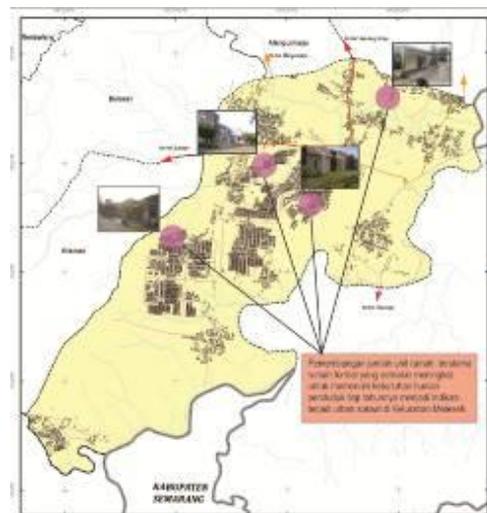
Sumber: Hasil Analisis, 2013

**Identifikasi Indikasi Urban Sprawl Kelurahan Meteseh**

• **Perkembangan Unit Rumah**

Perkembangan urban sprawl di Kelurahan Meteseh ditandai dengan adanya perubahan penggunaan lahan dari lahan tak terbangun menjadi lahan terbangun sebagai bentuk dari perpindahan penduduk yang terjadi di Kecamatan Tembalang. Menurut penelitian dari Setioko (2009) mengatakan bahwa urban sprawl yang terjadi di Kecamatan Tembalang dapat dilihat dari adanya pembangunan perumahan formal dan informal yang tumbuh secara menyebar dan sporadis, salah satunya adalah perumahan yang dibangun oleh developer yang tergabung dalam Real Estate Indonesia (REI) DPD Jawa Tengah.

Dalam wilayah administrasi Kelurahan Meteseh terdapat 4 perumahan yang dibangun didalamnya. Dari tahun 2007 sampai pada tahun 2011 telah terbangun sebanyak 6545 unit. Hal ini telah terjadi peningkatan sebesar 65,6 % dari tahun 2007 yang berjumlah sebanyak 2248 unit. Peningkatan ini akan terus meningkat pada tahun-tahun berikutnya karena adanya prediksi bahwa perkembangan fisik Kota Semarang akan berkembang ke arah selatan dan timur kota yaitu ke arah Kecamatan Tembalang, Kecamatan Banyumanik, Kecamatan Pedurungan, dan Kecamatan Genuk.



Sumber: Hasil Analisis, 2013  
**GAMBAR 6**  
**PERKEMBANGAN UNIT RUMAH**  
**KELURAHAN METESEH TAHUN 2012**

• **Perkembangan Area Komersial**

Meningkatnya kepadatan bangunan dari tahun 2007-2012 tidak hanya ditunjukkan pada rumah-rumah yang dibangun, tapi juga berkembang di koridor-koridor jalan yang didominasi oleh fungsi komersial. Komersial atau perdagangan dan jasa mawadahi aktivitas jual beli dan aktivitas pelayanan jasa. Perdagangan dan jasa di Kelurahan Meteseh memberikan andil atau pengaruh dalam perekonomian di wilayah sekitarnya. Hal ini ditunjukkan dengan adanya bangunan komersial dengan skala pelayanan kecamatan yakni berupa Pasar Meteseh dan ruko-ruko yang terdapat di kawasan perumahan Dinar Asri dan Bukit Emerald Jaya.

**TABEL 3**  
**PERKEMBANGAN PEMBANGUNAN UNIT RUMAHDI KELURAHAN METESEH**

No	Nama Perumahan	2007		2008		2009		2010		2011	
		Unit Rumah	Prosentase (%)	Unit Rumah	Prosentase (%)	Unit Rumah	Prosentase (%)	Unit Rumah	Prosentase (%)	Unit Rumah	Prosentase (%)
<b>(a) Perumahan Formal</b>											
1	Puri Dinar Mas	2140	95,20	3172	90,14	4204	87,77	5236	89,44	5364	81,96
2	Bukit Kencana jaya	108	4,80	347	9,86	347	7,24	347	5,93	347	5,30
3	Bukit Emerald Jaya	0	0,00	0	0,00	239	4,99	271	4,63	781	11,93
4	Puri Dinar Asri	0	0,00	0	0,00	0		0	0,00	53	0,81
<b>TOTAL</b>		<b>2248</b>	<b>39,20</b>	<b>3519</b>	<b>44,79</b>	<b>4790</b>	<b>52,48</b>	<b>5854</b>	<b>57,44</b>	<b>6545</b>	<b>60,15</b>
<b>(b) Perumahan Informal</b>											
1	Perkampungan	3486		4337		4337		4337		4337	
<b>TOTAL</b>		<b>3486</b>	<b>60,80</b>	<b>4337</b>	<b>55,21</b>	<b>4337</b>	<b>47,52</b>	<b>4337</b>	<b>42,56</b>	<b>4337</b>	<b>39,85</b>
<b>Jumlah Rumah</b>		<b>5734</b>		<b>7856</b>		<b>9127</b>		<b>10191</b>		<b>10882</b>	

Sumber: Hasil Analisis, 2013

Bangunan-bangunan komersial tersebut merupakan pusat dari kegiatan perdagangan dan jasa di Kelurahan Meteseh.

**TABEL 4**  
**PERBANDINGAN SARANA KOMERSIAL DI KEL. METESEH TAHUN 2007 DAN TAHUN 2011**

No	Jenis	Tahun 2007	Tahun 2011
1	Pasar	1	1
2	Toko	24	237
3	Kios	49	85
4	Warung	40	60

Sumber: Kecamatan Dalam Angka Tahun 2007 dan 2011



Sumber: Hasil Analisis, 2013

**GAMBAR 7**  
**PERKEMBANGAN KAWASAN KOMERSIAL KELURAHAN METESEH TAHUN 2012**

• **Perkembangan Pola Jaringan Jalan**

Di kelurahan ini pola jalan terbagi menjadi 2 yaitu pola jalan tak teratur (*irregular system*) dan pola jalan grid. Pola jalan tak teratur dalam perkembangannya tidak begitu terlihat apabila dibandingkan dengan pola jalan grid. Terutama pola jalan

grid yang terletak di kawasan perumahan. Pola jalan grid di perumahan lebih banyak berkembang sebesar 18,9% dikarenakan pertumbuhan unit rumah yang dibangun oleh developer otomatis membuat pola jalan tersebut juga ikut berkembang.

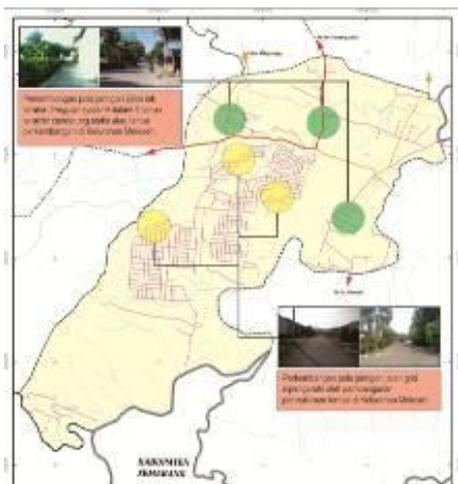
**TABEL 5**  
**PANJANG JALAN BERDASARKAN POLA JARINGAN JALAN DI KELURAHAN METESEH**

No	Pola Jaringan Jalan	2007	2012
		Panjang (m)	Panjang (m)
1	Pola Tak Teratur	20.508,8	20.508,8
2	Pola Grid	24.956,8	30.771,4

Sumber: Hasil Interpretasi Citra, 2013

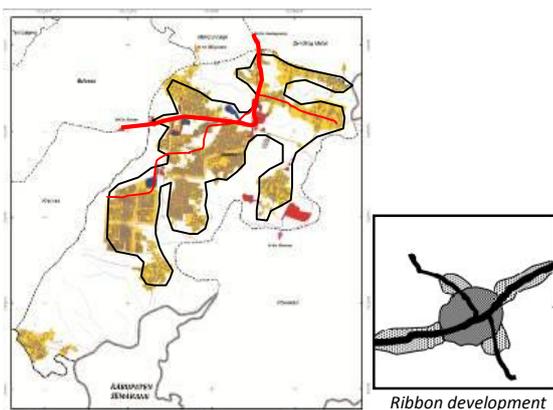
Dalam 5 tahun terakhir perkembangan pola jaringan jalan di Kelurahan Meteseh lebih banyak dipengaruhi oleh pertumbuhan pembangunan permukiman formal. Hal ini terjadi karena kebijakan dari RDTR Kecamatan Tembalang bahwa rencana peruntukan untuk Kelurahan Meteseh adalah sebagai pengembangan permukiman dari pusat Kota Semarang. Sehingga Kelurahan Meteseh dalam beberapa tahun ke depan pola jaringan jalan akan semakin bertambah sebagai bentuk dari konsekuensi pembangunan hunian atau lahan terbangun lainnya.

Jadi dari analisis yang telah dijabarkan diatas mengenai indikasi urban sprawl di Kelurahan Meteseh terlihat jelas bahwa Kelurahan Meteseh mengalami urban sprawl. Hal ini dibuktikan dengan berkembangnya aktivitas perkotaan di kelurahan ini. Aktivitas perkotaan yang dimaksud disini adalah aktivitas hunian seperti perumahan dengan kepadatan rendah dan tumbuhnya kawasan komersial.



Sumber: Hasil Analisis, 2013  
**GAMBAR 8**  
**PERKEMBANGAN POLA JARINGAN JALAN**  
**KELURAHAN METESEH TAHUN 2012**

Di Kelurahan Meteseh setiap tahunnya terus mengalami pembangunan perumahan meskipun pembangunannya tiap tahun mengalami penurunan. Pembangunan perumahan tersebut membuat jaringan jalan di Kelurahan Meteseh juga turut bertambah, hal ini sesuai dengan teori yang disebutkan oleh Setioko (2009) bahwa dengan adanya pembangunan perumahan otomatis membuat jaringan jalan bertambah, dan muncul aktivitas ekonomi seperti kawasan komersial dan industri. Perembetan bentuk fisik kekotaan ini menyebabkan adanya perubahan bentuk kota.



Sumber: Hasil Analisis, 2013  
**GAMBAR 9**  
**JENIS URBAN SPRAWL KELURAHAN METESEH**  
**MENURUT TEORI YUNUS (2008)**

Adapun untuk jenis *urban sprawl* yang terjadi di Kelurahan Meteseh termasuk dalam jenis perembetan memanjang (*ribbon development*). Menurut teori dari Yunus

(2008), perembetan jenis ini merupakan perembetan yang berkembang mengikuti jaringan transportasi yang ada sehingga peran jaringan transportasi memegang peranan yang sangat penting dalam proses perembetan jenis ini. Perembetan yang terjadi di Kelurahan Meteseh dipengaruhi oleh jaringan transportasi yang sudah ada sebelumnya. Atau perkembangan yang terjadi di kelurahan ini merupakan perkembangan yang mengikuti jaringan jalan utama untuk kemudian pada sepanjang jalan utama tersebut tumbuh aktivitas perkotaan yang sebelumnya merupakan aktivitas non perkotaan.

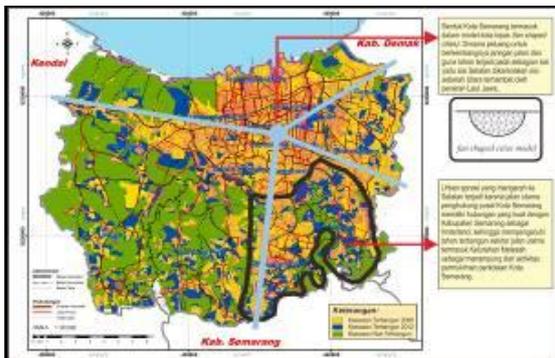
**Analisis Pengaruh Urban Sprawl Terhadap Perubahan Bentuk Kota Semarang ditinjau dari Perubahan Kondisi Fisik Kelurahan Meteseh**

Pada analisis ini sebelum mengetahui pengaruhnya, perlu dilihat terlebih dahulu bentuk Kota Semarang dari tahun 2007 dan saat ini. Sehingga terlihat perkembangan bentuk kotanya. Dalam penelitian oleh Setioko (2009) perkembangan Kota Semarang bergerak ke arah Timur dan Selatan. Hal ini ditandai dengan munculnya perumahan-perumahan baru di kawasan pinggiran. Proses perembetan kegiatan perkotaan ke daerah pinggiran oleh para peneliti disebut dengan *urban sprawl*. Perkembangan ke selatan atas aktivitas perkotaan Semarang salah satunya adalah ke BWK VI Kecamatan Tembalang. Dalam hal ini BWK VI diarahkan untuk pengembangan perumahan perkotaan dan pendidikan. Beberapa kelurahan yang potensial untuk pengembangan fungsi ini adalah Kelurahan Tembalang, Kelurahan Bulusan, dan Kelurahan Meteseh.

Analisis perkembangan unit rumah di Kelurahan Meteseh menunjukkan suatu hasil bahwa perkembangan unit rumah didominasi oleh pembangunan perumahan formal dengan prosentase perkembangan 65,6%. Dari analisis perkembangan kawasan komersil, disimpulkan bahwa perkembangan kawasan perdagangan dan jasa berupa toko merupakan bagian dari adanya pembangunan permukiman yang terjadi di Kelurahan Meteseh. Kawasan komersial berkembang pada sepanjang pinggir jalan utama.

Dalam kasus *urban sprawl* Kota Semarang, proses perkembangan areal kekotaannya termasuk perembetan memanjang (*ribbon development/linier development*). Hal ini dicirikan dengan perembetan kota yang mengikuti jaringan transportasi yang ada sehingga peran transportasi memegang peranan yang sangat penting dalam perluasan areal kota ini.

*Urban sprawl* salah satunya memiliki pengaruh dalam perubahan bentuk kota. Bentuk Kota Semarang sebelum terjadi urban sprawl sebelum tahun 2007 termasuk bentuk *Fan Shaped Cities*, dimana kota dengan bentuk ini memiliki memiliki peluang berkembangnya jaringan jalan dan penggunaan lahan pada sebagian sisi. Sedangkan sebagian sisi lain memiliki hambatan berupa lereng, perairan, hutan dan sebagainya. Kota Semarang memiliki hambatan berupa perairan pada sebelah utara dan memiliki lereng atau bukit-bukit pada daerah selatannya. Dengan demikian pengaruh urban sprawl dilihat dari penggunaan lahan, perkembangan unit rumah dan komersial, perkembangan pola jaringan jalan terhadap bentuk Kota Semarang pada tahun 2012 menurut teori masih memiliki bentuk yang sama. Namun pada bagian selatan terdapat perpanjangan area perkotaan yang membuat intensitas pembangunannya semakin tinggi.



Sumber: Hasil Analisis, 2013

**GAMBAR 10**  
**PENGARUH URBAN SPRAWL TERHADAP**  
**PERUBAHAN BENTUK KOTA SEMARANG**  
**DITINJAU DARI PERUBAHAN KONDISI FISIK**  
**KELURAHAN METESEH**

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan di depan dapat ditarik kesimpulan bahwa karena adanya perembetan aktivitas yang memanjang (*ribbon development*) sebagai bukti urban sprawl di Kelurahan Meteseh membawa konsekuensi terhadap

perubahan bentuk Kota Semarang yaitu terjadi perkembangan pembangunan ke arah Selatan Kota Semarang. Namun demikian bentuk kota masih tergolong dalam kategori *Fan Shaped Cities* (Kota Bentuk Kipas).

Dari identifikasi kondisi fisik eksisting diperoleh suatu informasi bahwa kondisi Kelurahan Meteseh pada penggunaan lahannya didominasi oleh penggunaan lahan non terbangun dengan prosentase 67,71% sementara lahan terbangun mempunyai prosentase luasan 32,55%. Berdasarkan pola jaringan jalannya, Kelurahan Meteseh terdapat dua pola jaringan jalan yaitu pola *irregular system* yang terdapat pada jalan yang menghubungkan antar kelurahan dan yang terdapat pada permukiman, dan pola grid yang mayoritas terdapat pada permukiman formal. Kemudian dalam fungsi bangunan di Kelurahan Meteseh, terdapat tiga fungsi bangunan yaitu fungsi hunian, komersial, dan pelayanan umum. Fungsi bangunan yang paling dominan di Kelurahan Meteseh adalah fungsi hunian dengan prosentase mencapai 92,6%.

Indikasi urban sprawl yang terjadi di Kelurahan Meteseh dilihat berdasarkan pembangunan unit rumah baru, perkembangan kawasan komersial, dan perkembangan pola jaringan jalan. Pembangunan unit rumah baru di Kelurahan Meteseh terjadi peningkatan sebesar 34,3% dari tahun 2007. Pembangunan unit rumah ini didominasi oleh pembangunan rumah yang dilakukan oleh developer. Sedangkan pada unit rumah informal pembangunannya tergolong tetap atau tanpa perubahan. Kemudian pada perkembangan area komersial juga semakin meningkat pertumbuhannya karena adanya peningkatan tuntutan kebutuhan kehidupan dalam berbagai aspek, khususnya aspek ekonomi. Area komersial berkembang mengikuti jaringan jalan utama yang menghubungkan Kelurahan Meteseh dengan kelurahan lainnya di Kecamatan Tembalang.

Dari kedua analisis diatas maka jenis *urban sprawl* yang terjadi di kelurahan Meteseh termasuk kedalam jenis perembetan memanjang (*ribbon development*), dimana perembetan jenis ini merupakan perembetan yang berkembang mengikuti jaringan transportasi sehingga jaringan transportasi memegang peranan yang sangat penting dalam proses perembetan jenis ini. Kemudian

urban sprawl Kota Semarang yang bergerak ke Selatan dipicu oleh adanya pembangunan kawasan perkotaan di kawasan pinggiran seperti Kecamatan Tembalang.

Kota dengan model bentuk kota kipas seperti Semarang memiliki keunggulan seperti kemudahan dalam penyediaan fasilitas pelayanan pada kawasan pinggiran. Hal ini karena dukungan jaringan jalan yang mencapai kawasan pinggiran. Sehingga kemampuan pusat kota dalam memberikan pelayanan mampu mendorong laju pembangunan. Akan tetapi terdapat halangan pembangunan seperti urban sprawl yang terjadi daerah Selatan lambat laun memicu kepadatan lalu lintas dan lahan terbangun, sehingga diperlukan langkah antisipatif untuk mengatasi masalah tersebut.

### REKOMENDASI

Rekomendasi yang diharapkan dapat memberi masukan terutama ditujukan untuk Pemerintah Kota Semarang adalah sebagai berikut:

1. Menciptakan regulasi yang mampu mengendalikan kegiatan pengembangan perumahan oleh para developer tanpa mengabaikan kebutuhan akan permukiman seiring dengan pertumbuhan penduduk.
2. Kegiatan pembangunan dapat diarahkan untuk pembangunan secara vertikal sehingga diharapkan keberadaan RTH masih tetap stabil untuk menjaga keseimbangan lingkungan. Selain itu pembangunan secara vertikal dinilai lebih efektif dan efisien dari segi jaringan utilitasnya.
3. Seiring dengan jumlah penambahan lahan terbangun, hendaknya selalu diiringi dengan perkembangan jumlah ruang terbuka hijau walaupun hanya dengan skala yang kecil. Misalnya pembangunan perumahan diikuti dengan pembangunan lapangan dan taman bermain sehingga walaupun terjadi pembangunan, yang secara otomatis mengurangi jumlah lahan terbuka di dalamnya masih selalu berpedoman pada prinsip 30% lahan terbuka dan 70% lahan terbangun untuk menunjukkan konsep *sustainable development*.

### DAFTAR PUSTAKA

- Aryani. 2004. *"Identifikasi Karakteristik Perkembangan Sprawl di Kota Semarang"*. Tugas Akhir tidak diterbitkan, Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro, Semarang.
- Bintarto, R. 1983. *Interaksi Kota-Desa dan Permasalahannya*. Yogyakarta: Toko Buku Ghalia Indonesia
- Bourne, L.S. 1982. *Internal Structure of the City - Reading on Space and Environment*. Oxford University Press. Inc, Oxford.
- Chapin, F Stuart, et al. 1979. *Urban Landuse Planning. Third Edition*. Chicago:Chicago Press
- Setioko, Bambang. 2009. *Growth of Urban in Finger Areas (Case Study: Semarang City). Sustainable Slum Upgrading in Urban Area. Informant Settlement and Affordable Housing*. Unit of Research and Empowerment of Housing and Human Settlements Resources, Center for Information and Regional Development, Universitas Sebelas Maret, Surakarta PIPW LPPM UNS. p79-88
- Shofarini, Dian Indah. 2013. *Pertumbuhan Pembangunan Perumahan Real Estate dan Preferensi Bermukim Masyarakat Terhadap Perkembangan Urban Sprawl di Kecamatan Tembalang*. Tesis tidak diterbitkan, Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro, Semarang.
- Soetomo, Soegiono. 2013. *Urbanisasi dan Morfologi. Proses Perkembangan Peradaban dan Wadah Ruang. Menuju Ruang yang Manusiawi*. Edisi 2. Yogyakarta: Graha Ilmu
- Sutanto. 1986. *Penginderaan Jauh Jilid 1*. Yogyakarta: UGM Press
- Yunus, Hadi Sabari. 1982. *Pengarahannya Pemahaman Pengertian Kota*. Yogyakarta: Fakultas Geografi UGM.
- \_\_\_\_\_. 2008. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar