



Perbedaan Harga Lahan Sebagai Akibat Terjadinya Fenomena Percampuran Ruang Bermukim di Wilayah Pinggiran Kota Semarang (Studi Kasus Perumahan Formal dan Informal di Kelurahan Pedalangan & Bulusan)

Wily Alfi Gustiana¹

PT Samudera Indonesia, Tbk
Jakarta, Indonesia

Abstract: *Suburbanization is a process to shape built areas as an impact urban development expansion (Wiratmaja, 2002:33). The real form of suburbanization is shift settlements activity towards suburban area. Therefore, many new development settlements are made to accommodate city core inhabitants at this time. Pedalangan Subdistrict and Bulusan which are part of Banyumanik District also Tembalang has been filled by new formal settlements such as Graha Estetika, Graha Sapta Asri, Grand Tembalang Regency, Villa Tembalang, and Korpri. Whereas, urban settlements in Pedalangan Subdistrict also Bulusan is not only consist of estate that is part of formal settlements but also Kampong which is a part of informal settlements. Mostly, new developments of formal settlements build nearby informal settlements that have been there first. These things have a potential thing to emerge disparity related social, economic, cultural, physical, and spatial aspect. One of the most spatial impacts that will appear is the land price differentiation between formal and informal settlements. Based on that phenomenon is formulated statement research "There was land price differentiation as an impact of mix urban settlements between formal and informal settlements in suburban area." This research aims to identify land price differentiation that occurred as an impact of mix urban settlements in suburban area. In order to achieve that purpose, the process of identification and analysis need to carry on towards factors that could affect the land price such as land physic characteristic, accessibility, facility and infrastructure availability, ownership status, and environmental quality. This research will use quantitative descriptive analysis with descriptive statistics based on the results of questionnaires and observation. Based on findings, that indicate there are only two factors that can be land price differentiation between formal and informal settlements is the ease of accessibility and facility and infrastructure availability. The land physic characteristic, ownership status, and environmental quality can not to identify land price differentiation because of these characteristics of each these factors are almost equally between formal and informal settlements. Based on the results of the study findings it can be concluded that there are land price differentiation between formal and informal settlements caused by mix urban settlements. It also need a form of problem solve such as zoning regulation, land conversion regulation, land transaction regulation, land taxation, and regulation of new building that aims to control development of suburban areas to be more focused by considering the integration process physical, social, and economic community.*

Keywords: *Formal Informal Settlements, Land Price Differences, Spatial Impacts, Suburban*

¹ Korespondensi Penulis: PT Samudera Indonesia, Jakarta, Indonesia
Email: badartnivora@rocketmail.com; wilyalfi@gmail.com

Pendahuluan

Suburbanisasi adalah proses pembentukan kawasan terbangun di wilayah pinggiran kota yang diakibatkan oleh perluasan perkembangan pusat kota (Wiratmaja, 2002). Salah satu bentuk nyata dari terjadinya fenomena suburbanisasi adalah beralihnya aktivitas bermukim ke arah pinggiran kota. Pengalokasian lahan untuk permukiman di pusat kota yang cenderung semakin menurun jumlahnya, sarana transportasi yang semakin baik, dan keinginan penduduk kota untuk mendapatkan tempat tinggal yang lebih luas dan tenang merupakan faktor yang mendorong berpindahnya penduduk kota ke kawasan pinggiran (Spencer, 1979). Kawasan permukiman yang tumbuh di sekitar wilayah pinggiran kota muncul sebagai akibat dari perluasan kenampakan fisik kekotaan ke arah luar (pinggiran). Kawasan permukiman tersebut tumbuh seiring dengan berjalannya waktu dan perkembangan pusat kota ke wilayah pinggirannya (Warsono, 2006).

Kota Semarang merupakan salah satu kota yang diindikasikan telah mengalami fenomena suburbanisasi. Hal tersebut dapat dilihat dari peningkatan pertumbuhan serta kepadatan penduduk, perkembangan perumahan skala besar, pengembangan kawasan industri, dan peningkatan intensitas pergerakan (DPU, 2000). Seperti yang terjadi di Kecamatan Banyumanik dan Tembalang yang merupakan salah satu wilayah pinggiran Kota Semarang, saat ini mulai menunjukkan tanda-tanda perkembangannya sebagai bagian dari Kota Semarang melalui perkembangan pembangunan baik fisik dan non-fisik akibat pengaruh dari berkembangnya pusat pendidikan seperti Universitas Diponegoro. Perkembangan yang terjadi di Kecamatan Banyumanik dan Tembalang khususnya Kelurahan Pedalangan dan Bulusan yang menjadi salah satu target dari perkembangan pusat permukiman baru di wilayah pinggiran Kota Semarang.

Berdasarkan hasil studi Departemen Pekerjaan Umum pada tahun 2001 dengan banyaknya jumlah izin yang diajukan untuk mengembangkan perumahan dan permukiman oleh 21 ha di Kecamatan Banyumanik dan 13 pengembang dengan total luasan 788,48 ha di Kecamatan Tembalang merupakan refleksi dari proses perkembangan aktivitas bermukim di wilayah pinggiran kota. Saat ini di Kelurahan Pedalangan dan Bulusan sendiri telah terdapat beberapa kompleks perumahan yang didirikan oleh pihak pengembang antara lain adalah Perumahan Graha Estetika, Perumahan Graha Sapta Asri, Perumahan Korpri, Perumahan Villa Tembalang, dan Perumahan Grand Tembalang Regency. Perumahan tersebut berdiri sebagai respon dari perkembangan aktivitas bermukim wilayah pinggiran Kota Semarang khususnya di Kecamatan Banyumanik dan Tembalang.

Sebenarnya pusat-pusat permukiman yang terdapat di wilayah pinggiran tidak hanya selalu berjenis perumahan yang dikembangkan oleh pihak pengembang saja melainkan terdapat pula permukiman yang didiami oleh penduduk asli di wilayah pinggiran. Keberadaan permukiman jenis kampung ini sudah pasti tentunya lebih dahulu ketimbang dengan perumahan. Seringkali perumahan yang dibangun oleh pihak pengembang terkadang berada tepat di dekat dengan kampung penduduk asli yang ada terlebih dahulu. Tentu saja terdapat beberapa perbedaan mendasar diantara keduanya sehingga seringkali timbul kesenjangan-kesenjangan sebagai akibat dari pengelompokkan berdasarkan jenis permukiman. Kesenjangan tersebut nantinya akan memicu munculnya dampak-dampak baik yang menyangkut aspek sosial, ekonomi, budaya, fisik maupun spasial. Dari aspek spasial sebenarnya banyak dampak yang dapat ditimbulkan akibat munculnya kesenjangan yang terjadi pada kedua jenis permukiman yang berbeda tersebut. Perbedaan harga lahan diantara keduanya merupakan salah satu bentuk dampak dari aspek spasial yang dapat muncul (Yunus, 2008).

Perumusan Masalah

Proses suburbanisasi yang terjadi pada wilayah pinggiran kota telah membentuk struktur ruang baru terhadap aktivitas- aktivitas perkotaan yang ada. Pembentukan struktur ruang baru yang kian semakin ramai di wilayah pinggiran

Salah satu wujud nyata dari ketidakraturan tersebut dapat dilihat dari perkembangan ruang-ruang untuk aktivitas bermukim atau kawasan permukiman. Pembangunan pusat perumahan formal baru di Kelurahan Pedalangan seperti Perumahan Graha Sapta Asri, dan Perumahan Graha Estetika, serta Kelurahan Bulusan seperti Perumahan Grand Tembalang Regency, Perumahan Villa Tembalang, dan Perumahan Korpri yang dibangun memanfaatkan lahan yang berada dekat dengan perumahan informal masyarakat asli (kampung). Konsekuensi logis dari pembangunan tersebut adalah letak dari pusat perumahan formal baru yang akan berada lebih dekat perumahan informal masyarakat asli (kampung) yang telah ada jauh sebelum perumahan tersebut muncul.

Pembangunan pusat perumahan formal baru yang letaknya berdekatan dengan perumahan informal (kampung) membawa dampak tersendiri bagi keduanya. Salah satu dampak penting yang harus diperhatikan adalah dari aspek spasial yaitu lahan. keberlanjutan lahan baik dari segi luasan maupun harganya pada fenomena percampuran ruang bermukim antara perumahan formal dan informal akan sangat dipertanyakan ketika fenomena tersebut terus berkembang di wilayah pinggiran Kota Semarang. Perbedaan mendasar masing-masing karakteristik permukiman serta terjadinya percampuran ruang di antara keduanya membawa pengaruh terhadap harga lahan sehingga memunculkan perbedaan harga lahan di antara keduanya. Berdasarkan fenomena yang terjadi di Kelurahan Pedalangan dan Bulusan tersebut maka muncul pernyataan penelitian “Perbedaan harga lahan sebagai akibat terjadinya fenomena percampuran ruang bermukim antara perumahan formal dan informal di wilayah pinggiran kota”.

Tujuan dan Sasaran Penelitian

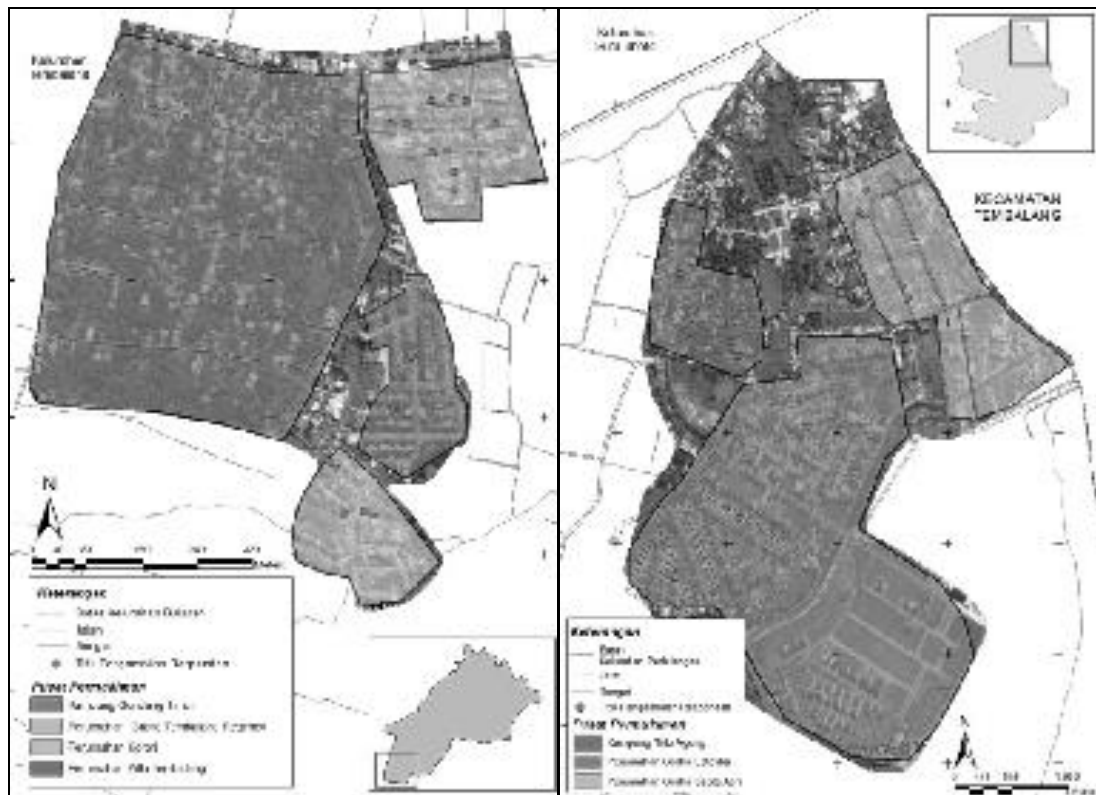
Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi perbedaan harga lahan sebagai akibat dari terjadinya fenomena percampuran ruang bermukim antara perumahan formal dan informal di wilayah pinggiran kota. Untuk mencapai tujuan tersebut maka dapat dilakukan dengan beberapa sasaran di antaranya:

- a. Mengidentifikasi perbedaan harga lahan
- b. Mengidentifikasi karakteristik fisik lahan;
- c. Mengidentifikasi dan menganalisis aksesibilitas lahan;
- d. Mengidentifikasi dan menganalisis ketersediaan sarana dan prasarana;
- e. Mengidentifikasi dan menganalisis status hukum lahan;
- f. Mengidentifikasi dan menganalisis kualitas lingkungan.

Metode Penelitian

Pada penelitian ini yang menjadi obyek penelitian adalah lahan dan pemilik lahan. Para pemilik lahan yang dapat dijadikan populasi penelitian merupakan bagian dari masyarakat yang tinggal di perumahan formal dan informal yang mengalami kondisi percampuran ruang bermukim di Kelurahan Pedalangan yang meliputi daerah Perkampungan Tirto Agung, Perumahan Graha Sapta Asri, dan Perumahan Graha Estetika. Sedangkan untuk Kelurahan Bulusan meliputi daerah Perkampungan Gondang Timur, Perumahan Grand Tembalang Regency, Perumahan Villa Tembalang dan Perumahan Korpri.

Kriteria populasi yang akan diambil sampelnya merupakan jumlah total kepala keluarga (KK). Dan setelah dilakukan perhitungan maka sampel yang akan di ambil adalah sebesar 55 KK yang tersebar merata di seluruh pusat permukiman. Teknik pengambilan sampel yang akan digunakan adalah probability sampling berupa cluster random sampling. Klaster akan dibentuk berdasarkan jenis-jenis permukiman yang terdapat di wilayah studi yaitu perumahan formal berupa perumahan dan perumahan informal berupa kampung. Analisis yang akan dilakukan berupa analisis terhadap perbedaan harga lahan, karakteristik fisik, aksesibilitas, ketersediaan sarana dan prasarana, status hukum lahan, dan kualitas lingkungan. Hasil analisis dari masing- masing permukiman yaitu perumahan dan kampung akan dikomparasikan sehingga diketahui perbedaannya. Teknik analisis yang dilakukan berupa deskriptif kuantitatif dengan bantuan statistik deskriptif.



Gambar 1. Peta Persebaran Sampel Kelurahan Pedalangan (Kiri) Dan Bulusan (Kanan)

Teori tentang Percampuran Ruang dan Harga Lahan

Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah yang terkait dengan jenis permukiman di kawasan pinggiran kota dan harga lahan serta faktor yang mempengaruhinya. Salah satu tujuan berkembangnya kawasan pinggiran adalah untuk menyediakan tempat tinggal bagi masyarakat pendatang dalam bentuk permukiman. Kawasan permukiman sendiri memiliki definisi berupa kawasan yang berada di luar kawasan lindung yang dimanfaatkan sebagai lingkungan hunian atau tempat tinggal (UU No 4 Tahun 1992). Di Indonesia sendiri dikenal beberapa istilah terkait pembagian jenis permukiman seperti permukiman formal dan informal.

Permukiman formal menurut Kemenpera sendiri adalah permukiman yang dibangun oleh badan usaha yang bergerak di bidang perumahan dan permukiman sebagai upaya

untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat akan permukiman yang layak dalam lingkungan yang baik dan berkelanjutan. Salah satu bentuk dari permukiman formal adalah perumahan yang merupakan sekelompok rumah yang menjadi lingkungan tempat tinggal dan dilengkapi oleh sarana serta prasarana didalamnya (UU No 4 Tahun 1992).

Permukiman informal menurut UN Habitat adalah kelompok permukiman yang tidak terencana dan tidak memenuhi perencanaan serta peraturan kota baik yang berstatus legal maupun ilegal. Permukiman informal dapat tumbuh dalam berbagai bentuk dan dapat ditemukan di pusat maupun pinggiran kota, dalam kondisi baru atau lama, terdapat di wilayah kumuh ataupun berbatasan langsung dengan kawasan perumahan mewah. Permukiman informal biasanya memiliki kepadatan yang tinggi dengan bangunan tempat tinggal yang dibuat dan dirancang sendiri oleh pemiliknya menggunakan metode tradisional. Salah satu bentuk permukiman informal adalah kampung yang merupakan tempat tinggal masyarakat berpenghasilan rendah yang memiliki ketidakteraturan bentuk struktur ruang dan biasa terdapat di pusat maupun pinggiran kota (Rutz, 1987). Yudosoно menganggap kampung sebagai lingkungan suatu masyarakat yang sudah mapan, yang terdiri dari golongan berpenghasilan rendah dan menengah dan pada umumnya tidak memiliki prasarana, utilitas dan fasilitas sosial yang cukup baik jumlah maupun kualitasnya dan dibangun di atas tanah yang telah dimiliki, disewa atau dipinjam pemiliknya.

FAO (1977) mendefinisikan lahan sebagai bagian yang terdapat pada permukaan bumi baik yang berada di atas maupun di bawah permukaan dan merupakan bagian dari komponen biosfer. Lahan menjadi sumberdaya dasar yang sangat penting bagi kebutuhan pembangunan kota sehingga dibutuhkan kemampuan untuk mengaturnya karena ketersediaan lahan yang sangat terbatas dan fungsinya yang besar sebagai wadah yang menampung hasil pembangunan. Selain ketersediaannya yang terbatas, lahan juga menjadi sangat berharga karena memiliki unsur nilai (value) dan harga (price) di dalamnya.

Harga lahan (land price) merupakan penilaian atas lahan yang didasarkan pada harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas tertentu pada pasaran lahan (Sujarto dalam Billah, 1999). Harga lahan pada dasarnya menganut konsep distance decay principle yang berarti semakin dekat dengan lahan kekotaan kesenjangan antara permintaan dan penawaran harga lahan makin lebar sehingga harga lahannya semakin tinggi dan sebaliknya (Yunus, 2008). Harga lahan sendiri dapat dipengaruhi oleh Karakteristik fisik, aksesibilitas lahan, ketersediaan sarana serta prasarana, status hukum, dan kualitas lingkungan (Yunus, 2008; Topcu, 2009; Wolcott, 1987; Billah, 1999)

Analisis Perbedaan Harga Lahan

Berdasarkan hasil kuesioner yang dilakukan pada perumahan formal yaitu, Perumahan Korpri, Villa Tembalang, serta Grand Tembalang Regency dan informal yaitu, Kampung Gondang Timur di Kelurahan Bulusan ditemukan perbedaan harga lahan yang berbeda secara signifikan didalamnya. Rata-rata harga lahan di perumahan adalah Rp 2.082.500/m² dengan kisaran rentang harga pada Rp 700.000/m² – Rp 3.000.000/m² dan Kampung Gondang Timur sendiri cukup memiliki kisaran harga lahan yang tinggi yaitu Rp 750.000/m²–Rp 1.500.000/m² dengan rata-rata Rp 1.175.000/m².

Sedangkan di Kelurahan Pedalangan rata-rata harga lahan di perumahan dalam dan Graha Sapta Asri adalah Rp 2.020.000/m² dengan kisaran rentang harga pada Rp 1.500.000/m² – Rp 3.000.000/m² dan Kampung Tirto Agung sendiri cukup memiliki kisaran rentang harga lahan yang tinggi yaitu Rp 1.500.000/m² – Rp 2.000.000/m² dengan rata-rata harga Rp 1.700.000/m².

Identifikasi Karakteristik Fisik Lahan

Karakteristik fisik lahan merupakan keadaan yang terkait dengan kondisi alamiah lingkungan (Yunus, 2008). Kawasan permukiman merupakan salah satu kawasan yang menganggap penting kondisi fisik alamiah seperti jenis tanah, sumber air, topografi, dan gerakan tanah sebagai salah satu aspek yang harus dipertimbangkan. Pada dasarnya karakteristik fisik lahan di masing-masing pusat permukiman baik di Kelurahan Pedalangan dan Bulusan tidak memiliki perbedaan yang signifikan. Hal tersebut dikarenakan letak serta lokasi kedua jenis permukiman tersebut saling berdekatan.



Gambar 2. Peta Kesesuaian Kawasan Di Kelurahan Pedalangan

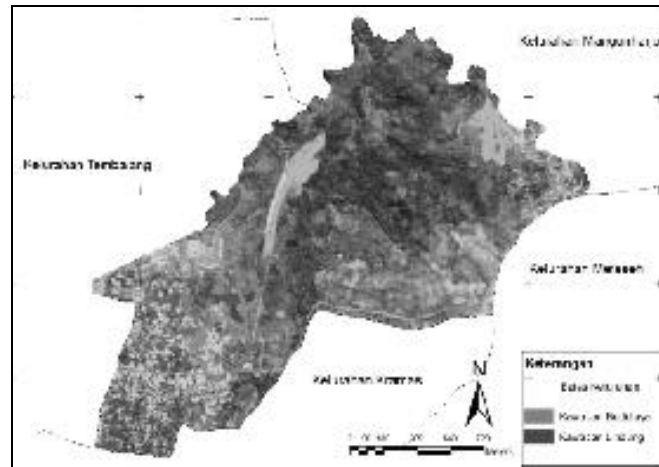
Pada pusat permukiman yaitu perumahan dan kampung di Kelurahan Pedalangan memiliki jenis tanah yang sama yaitu latosol coklat kemerahan yang berada pada topografi yang sama-sama datar (0-2%). Dengan sumber air utama berasal dari kelompok akuifer batuan kuartar dan berada pada kawasan dengan kesesuaian budidaya permukiman.

Begitu pula pada pusat permukiman di Kelurahan Bulusan memiliki jenis tanah yang sama yaitu mediteran coklat tua yang berada pada topografi yang sama-sama datar (0-2%) dan landai (2-15%). Dengan sumber air utama berasal dari kelompok akuifer batuan kuartar dan berada pada kawasan dengan kesesuaian budidaya permukiman.

Analisis Kemudahan Aksesibilitas

Aksesibilitas lahan merupakan kemudahan untuk menjangkau pusat serta pinggiran kota, aktivitas ekonomi dan sosial, tempat rekreasi, simpul transportasi yang memiliki jarak terdekat dengan lokasi lahan (Topcu, 2009). Aksesibilitas dapat dilihat dari jaringan jalan yang menghubungkan pusat permukiman dengan pusat aktivitas yang ada. Jaringan jalan yang memiliki dimensi, hierarki, serta kondisi fisik yang baik dapat merepresentasikan tingkat aksesibilitas yang baik. Selain itu, kedekatan lokasi dengan jalan utama dan

kepemilikan kendaraan pribadi juga dapat merepresentasikan tingkat aksesibilitas pusat permukiman.



Gambar 3. Peta Kesesuaian Kawasan Di Kelurahan Bulusan

Jika dilihat dari dimensi jaringan jalan antara perumahan serta kampung yang ada di Kelurahan Pedalangan dan Bulusan cukup berbeda dimana dimensi jalan perumahan lebih besar daripada di kampung. Rata-rata lebar jalan utama perumahan yaitu 7-10 m dan jalan penghubung klaster 5-6 m terkecuali di Perumahan Grand Tembalang Regency. Hierarki jalan di perumahan juga lebih terlihat jelas yaitu terdapat jalan utama dan jalan penghubung klaster sedangkan di kampung tidak terlihat jelas karena tumbuh dengan pola organik. Material pengerasan jalan di perumahan adalah paving sedangkan di kampung adalah aspal dan semen.



Gambar 4. Visualisasi Jaringan Jalan di Perumahan Grand Tembalang Regency (Kiri) dan Kampung Gondang Timur (Kanan) di Kelurahan Bulusan

Kondisi fisik jalan dinilai cukup bervariasi dimana pada perumahan di Kelurahan Bulusan dinilai cukup baik karena jarang terjadi kerusakan. Sedangkan perumahan di

Kelurahan Pedalangan dinilai sangat buruk karena sering mengalami kerusakan akibat pembangunan yang masih berlangsung. Sedangkan di Kampung Gondang Timur dan Kampung Tirto Agung dinilai cukup baik karena setiap kerusakan yang terjadi cepat diperbaiki.

Jika dilihat dari aspek kedekatan dengan jalan utama cukup bervariasi khususnya perumahan. Berbeda dengan kampung dimana letaknya yang selalu berada di pinggir jalan utama seperti Kampung Gondang Timur yang berada di pinggir Jl. Timoho dan Kampung Tirto Agung yang berada di pinggir Jl. Tirto Agung. Sedangkan jika dilihat dari aspek kepemilikan kendaraan pribadi antara perumahan dan kampung cukup berbeda. Dimana masyarakat perumahan mayoritas memiliki mobil sedangkan masyarakat kampung memiliki sepeda motor.

Analisis Ketersediaan Sarana Serta Prasarana

Ketersediaan sarana dan prasarana seperti jaringan air bersih, sarana perdagangan dan jasa, serta fasilitas penunjang dalam sebuah lingkungan tempat tinggal sangatlah penting karena dapat menarik orang untuk melakukan aktivitasnya di kawasan tersebut sehingga memiliki nilai produktivitas yang cukup tinggi. Ketersediaan sarana dan prasarana memiliki hubungan yang berbanding lurus dengan harga lahan (Simarmata dalam Billah, 1999).

Jika dilihat dari jaringan air bersih antara perumahan dan kampung baik yang terdapat di Kelurahan Pedalangan maupun Bulusan cukup berbeda. Dimana perumahan memiliki sumber air yang berasal dari sumur artesis dan PDAM sedangkan di kampung menggunakan air yang berasal dari sumur tanah dengan kedalaman 7-13 m. Sedangkan kondisi air yang dimiliki oleh semua pusat permukiman dalam kondisi yang sangat baik dimana kualitas air jernih, debit besar, dan mudah mendapatkannya.



Gambar 5. Visualisasi Sarana Perdagangan Kampung Tirto Agung di Kelurahan Pedalangan

Jika dilihat dari sarana perdagangan yang ada di perumahan dan kampung baik di Kelurahan Pedalangan dan Bulusan pada dasarnya memiliki jenis yang sama yaitu toko dan warung. Hanya saja jumlah yang tersedia yang membedakan, dimana di perumahan jumlahnya lebih sedikit dari pada di kampung. Hal tersebut karena pola konsumsi dari masyarakat perumahan yang lebih menyukai untuk berbelanja bulanan di supermarket. Berbeda dengan masyarakat kampung yang masih sangat bergantung dengan keberadaan toko dan warung.



Gambar 6. Visualisasi Taman Rekreasi Anak Pada Perumahan Villa Tembalang Di Kelurahan Bulusan

Sedangkan jika dilihat dari fasilitas penunjang yang ada antara perumahan dan kampung baik di Kelurahan Pedalangan maupun Bulusan sangat berbeda. Dimana perumahan memiliki fasilitas penunjang yang lebih lengkap dibandingkan kampung. Seperti adanya pos keamanan yang beroperasi selama 24 jam, taman rekreasi anak, dan sarana olahraga berupa sport center dan lapangan tenis.

Analisis Status Hukum Lahan

Legalitas status kepemilikan lahan merupakan salah satu aspek penting yang harus dimiliki lahan yang dipandang dalam sudut pandang hukum (Simarmata dalam Billah, 1999). Berdasarkan hasil kuesioner diketahui bahwa tidak ada perbedaan terkait status kepemilikan lahan baik perumahan maupun kampung yang ada di Kelurahan Pedalangan maupun Bulusan dimana kesemuanya adalah hak kepemilikan pribadi. Hanya saja cara untuk mendapatkannya yang berbeda, dimana masyarakat perumahan mendapatkannya dengan membeli dari pihak pengembang. Sedangkan masyarakat kampung yang merupakan masih didiami oleh penduduk asli mendapatkannya melalui warisan turun temurun keluarga.

Analisis Kualitas Lingkungan

Kualitas lingkungan yang menjadi fokus perhatian adalah penilaian terhadap potensi terjadinya bencana banjir pada masing-masing jenis permukiman di Kelurahan Pedalangan yang akan sangat terkait dengan pemanfaatan lahan di masa yang akan datang (Topcu, 2009). Berdasarkan hasil analisis diketahui bahwa perumahan baik yang terdapat di Kelurahan Pedalangan maupun Bulusan memiliki potensi untuk terkena banjir. Hal tersebut dikarenakan adanya permasalahan drainase yang tidak dapat berfungsi secara optimal. Sedangkan di Kampung Gondang Timur dan Tirta Agung tidak memiliki potensi untuk terjadi banjir.

Kesimpulan

Dari beberapa rangkaian analisis yang dilakukan mengenai perbedaan harga lahan sebagai akibat dari fenomena percampuran ruang bermukim di wilayah pinggiran Kota Semarang dengan menjadikan Kelurahan Pedalangan dan Kelurahan Bulusan sebagai studi kasus. Diketahui bahwa karakteristik dari fenomena percampuran ruang bermukim yang ada di kedua kelurahan tersebut memiliki kesamaan sehingga dapat dilakukan generalisasi dalam pengambilan kesimpulan terkait dengan dampaknya terhadap perbedaan harga

lahan. Maka, dapat disimpulkan bahwa terjadi perbedaan harga lahan yang diakibatkan oleh adanya fenomena percampuran ruang bermukim di antara perumahan formal (perumahan) dan informal (kampung) yang dilihat dari karakteristik faktor-faktor yang dapat mempengaruhi harga lahan itu sendiri. Tetapi tidak keseluruhan dari faktor-faktor tersebut yang dapat menjadi pembeda melainkan hanya beberapa seperti karakteristik aksesibilitas terhadap pusat kota serta pusat aktivitas terdekat dan ketersediaan sarana serta prasarana. Sedangkan faktor-faktor seperti karakteristik fisik lahan, status kepemilikan, serta kualitas lingkungan tidak menunjukkan perbedaan di antara kedua jenis permukiman tersebut.

Perbedaan harga lahan pada perumahan formal dan informal yang mengalami fenomena percampuran ruang bermukim merepresentasikan dampak akibat adanya proses disintegrasi terutama dalam aspek spasial akibat terjadinya pertumbuhan kota yang mulai meng-ekspansi wilayah pinggirannya secara sprawl (Yunus, 2008). Perkembangan sprawl yang tidak segera diatasi dan dikendalikan akan membawa dampak yang tidak menguntungkan bagi aspek yang lain seperti aspek fisik, sosial serta ekonomi antara kedua jenis permukiman.

Rekomendasi

Berdasarkan hasil studi dan kesimpulan maka dirumuskan beberapa rekomendasi bagi para penentu dan pembuat kebijakan di Kota Semarang agar dapat dijadikan sebagai salah satu pertimbangan dalam menyusun perencanaan pengembangan wilayah pinggiran kota.

Kebijakan yang dapat dirumuskan oleh Pemerintah Kota Semarang untuk mengatasi perkembangan di wilayah pinggiran adalah dengan membuat penyesuaian terhadap rencana tata ruang yang ada dengan kondisi yang terjadi saat ini guna mengantisipasi dampak ikutan yang mungkin terjadi. Penyesuaian rencana tata ruang dapat berupa menambahkan potensi perkembangan wilayah pinggiran beserta dampaknya sebagai salah satu bahan pertimbangan penyusunan baik di level RTRW maupun RDTRK. Selain itu, kebijakan yang mengatur pertumbuhan dan guna lahan (*land use and growth management policy*) dalam bentuk seperti zoning, peraturan terkait konversi dan transaksi jual-beli lahan (*regulation of land conversion and transactions*), pajak lahan (*land taxation*), dan pengaturan bangunan (*building regulation*). Untuk mengurangi potensi dari dampak segregasi akibat adanya percampuran ruang bermukim yang akan muncul Pemerintah Kota Semarang dapat memberikan perhatian lebih kepada ketersediaan sarana dan prasarana serta aksesibilitas bagi kedua pusat permukiman tersebut.

Daftar Pustaka

- Billah, Mustaidz. 1999. "Studi Variabel-Variabel Penentu Harga Lahan di Kotamadya Semarang." Tugas Akhir tidak diterbitkan Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro, Semarang
- FAO. 1977. *A Framework For Land Evaluation*. FAO Soil Bulletin 32. Rome: FAO
- Rutz, Werner. 1987. *Cities and Towns in Indonesia*. Berlin-Stuttgart: Gebruder Borntraeger
- Spencer, Metta. 1979. *Foundation Of Modern Sociology*. New Jersey: Prantice Hall Inc
- Sutawijaya, Adrian. 2004. "Analisis Faktor- Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB Di Kota Semarang." *Jurnal Ekonomi Pembangunan* Nomor 1, Vol 9, Juni, hal 65-78
- Topcu, Mehmet. 2009. "Accesibility Effect On Urban Land Values." *Scientific Research and Essay Journal* No. 11, Vol 4, November, pp 1286-1291

225 *Perbedaan Harga Lahan Sebagai Akibat Terjadinya Fenomena Percampuran Ruang Bermukim di Wilayah*

Undang-undang Nomor 4 tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman

UN-Habitat. 1987. *Global Report on Human Settlements 1986*. Oxford University Press: Oxford

Warsono, Agus. 2006. "Perkembangan Permukiman Pinggiran Kota Pada Koridor Jalan Kaliurang Kecamatan Ngaglik Sleman". Tesis tidak diterbitkan Pascasarjana Pembangunan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro, Semarang

Wiratmaja, Ida Bagus. 2002. "Aspek Budaya Masyarakat Bali Dalam Fenomena Suburbanisasi Di Kawasan Sarbagita." Tesis tidak diterbitkan Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro, Semarang

Yunus, Hadi Sabari. 2008. *Dinamika Wilayah Peri-Urban: Determinan Masa Depan Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar

