

# Pengaruh Keberadaan Kawasan Kota Baru Lippo Karawaci Terhadap Perkembangan Fisik, Ekonomi, dan Sosial Pada Kawasan di Sekitarnya

The Effect of Existence New Town Lippo Karawaci toward Development of Physical, Economic, and Social of Surrounding Area.

**Resti Oktaviani<sup>1</sup>**

Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

**Sugiono Soetomo<sup>2</sup>**

Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

**Abstrak:** Adanya pembangunan ke daerah-daerah pinggiran melalui pengembangan Kota Baru, merupakan dampak dari pertumbuhan perkotaan Jakarta yang semakin tidak terkendali. Salah satunya pengembangan Kota Baru Lippo Karawaci yang berada di Kabupaten Tangerang. Keberadaan kawasan Lippo Karawaci telah memberikan pengaruh yang signifikan terhadap perkembangan kawasan di sekitarnya. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kuantitatif dan pemetaan. Berdasarkan hasil analisis yang didapat, terjadinya perubahan guna lahan sebelum adanya kawasan Lippo Karawaci yang sebagian besar lahan pertanian dan perkebunan, hingga saat ini sebagian besar penggunaan lahan adalah permukiman dengan tumbuhnya pengembangan perumahan dan Kota Baru lainnya. Berdampak pada meningkatnya harga lahan disekitar kawasan Lippo Karawaci, hingga mencapai 10 kali lipat saat ini dibandingkan dari harga awal sebelum adanya kawasan Lippo Karawaci. Pengembangan kawasan Lippo Karawaci telah menyebabkan banyaknya pendatang yang masuk, sehingga membuka peluang usaha bagi masyarakat, yaitu usaha penyediaan tempat tinggal seperti rumah kost dan kontrakan. Perubahan mata pencaharian penduduk sebagai wirausaha, juga meningkatkan pendapatan masyarakat. Perkembangan kawasan permukiman yang pesat di kawasan pinggiran Lippo Karawaci, menjadi tujuan tempat tinggal bagi para pendatang yang bekerja di DKI Jakarta. Aktivitas pola hidup masyarakat berubah, saat ini masyarakat lebih konsumtif karena berkembangnya pusat-pusat perdagangan.

Kata kunci: Pengaruh Kota Baru, Perkembangan Kawasan Pinggiran

**Abstract:** The construction to the suburbs of Jakarta through development of the New Town, is the impact of urban growth Jakarta's increasingly uncontrolled. One of them is the New Town development Lippo Karawaci in Tangerang district. The existence of Lippo Karawaci has a significant impact on the development of the surrounding area. The analysis method used in this research is quantitative descriptive analysis and mapping. Based on the analysis results obtained changes in land use before the development of Lippo Karawaci, largely agricultural land and plantations, now the majority of land use is residential with the growth of residential development and other new towns. Impact on increasing price of land around Lippo Karawaci, up to 10 times more to than before the development of the region Lippo Karawaci. The development of Lippo Karawaci causes many immigrant, providing opportunities of bussines for people, business of providing a place to stay such as a boarding house and rented house. Change of livelihood as entrepreneur, also increase people's income. The rapid development of residential areas in the suburb of Lippo Karawaci, become destination residence for migrants working in Jakarta. Lifestyle of the people changed, to be more consumptive because the growth of trade center.

Key word: The Impact of a New Town, Suburbs Development

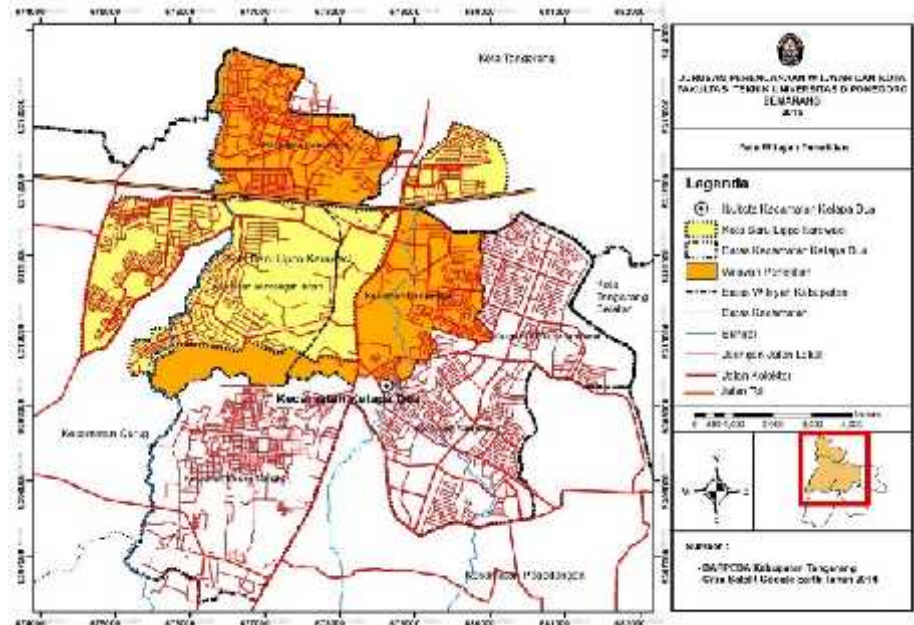
---

<sup>1</sup> Korespondensi Penulis: Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro  
Email: restiviani8@gmail.com

<sup>2</sup> Korespondensi Penulis: Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro  
Email: ugik\_s@yahoo.com



Pengembangan kawasan Lippo Karawaci memberikan pengaruh yang sangat besar terhadap kawasan sekitarnya dalam aspek fisik, sosial, dan ekonomi. Pengaruh yang ditimbulkan dari keberadaan Kawasan Kota Baru Karawaci tersebut tidak hanya memberikan dampak positif, akan tetapi dapat saja terjadi dampak negatif bagi Kecamatan Kelapa Dua khususnya daerah yang berbatasan langsung dengan Kawasan Lippo Karawaci. Kawasan yang berbatasan langsung yang mendapatkan pengaruh langsung dari keberadaan kawasan Lippo Karawaci yaitu Kelurahan Bencongan, Kelurahan Bencongan Indah, dan Kelurahan Kelapa Dua.



Sumber: Hasil Analisis, 2015

Gambar 2. Peta Deliniasi Wilayah Penelitian

### Kajian Kota Baru dan Pengembangan Kawasan

#### Kota Baru

Sujarto dalam Machus (2006) menyatakan pembangunan kota baru adalah sebuah usaha yang dilakukan dengan cara membangun kota-kota baru baik di wilayah kota itu sendiri sebagai kota baru atau di luar wilayah kota itu yang tidak terlalu jauh sebagai fungsi kota satelit. Berbagai cara tersebut dapat ditempuh sesuai dengan kebutuhan serta ketersediaan sumberdaya yang memungkinkan. Kota baru sebagai suatu area bermukim baru yang direncanakan untuk menciptakan kehidupan kota yang relatif mandiri (*self-contained*) melalui penyediaan ekonomi basis (*economic base*) bagi para penduduknya (Golany:1976 dalam Diningrat 2014). Pada dasarnya kota baru mandiri dikembangkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakatnya, dengan pengembangan berdasarkan unsur-unsur permukiman yang ada didalamnya. Adapun unsur-unsur permukiman menurut Sujarto (1995), diantaranya:

- \* Wisma (tempat huni)
- \* Karya (tempat bekerja)
- \* Suka (tempat rekreasi)
- \* Penyempurna (fasilitas sosial dan fasilitas umum)
- \* Marga (infrastruktur transportasi)

#### Perkembangan Kawasan Pinggiran Kota Baru

Proses perkembangan kawasan pinggiran kota baru dapat dikaitkan dengan perkembangan suatu kota berupa perkembangan *spasial sentrifugal*, yaitu suatu proses bertambahnya ruang kekotaan yang berjalan ke arah luar dari daerah kekotaan yang sudah terbangun dan mengambil tempat di daerah pinggiran kota. Proses inilah yang memicu dan memacu bertambah luasnya areal perkotaan (Yunus, 2005). Salah satu faktor pengaruh terhadap perkembangan kawasan sentrifugal ini

adalah faktor prakarsa pengembang. Bahwa faktor prakarsa pengembang mempunyai peranan yang kuat pula dalam mengarahkan pengembangan spasial suatu kota, para pengembang selalu menggunakan ruang yang cukup luas maka keberadaan kompleks yang dibangun akan mempunyai dampak yang besar pula terhadap lingkungan sekitar (Yunus, 2005).

### **Perubahan Guna Lahan dan Morfologi Kota**

Pada dasarnya penggunaan lahan menurut Baja (2012), berkaitan dengan aktivitas manusia yang secara langsung berhubungan dengan lahan, dimana terjadi penggunaan dan pemanfaatan lahan dan sumber daya yang ada serta menyebabkan dampak pada lahan. Menurut Bourne, 1982 dalam Yusran (2006) terdapat beberapa faktor yang menyebabkan penggunaan lahan, yaitu :

- \* Perluasan batas kota
- \* Peremajaan di pusat kota
- \* Perluasan jaringan infrastruktur terutama jaringan transportasi
- \* Tumbuh dan hilangnya pemusatan aktivitas tertentu, misalnya tumbuhnya aktivitas industri dan pembangunan sarana rekreasi/wisata

Menurut Herbet (1973) dalam Yunus (2004), tinjauan terhadap morfologi kota ditekankan pada bentuk-bentuk fisik dari lingkungan kekotaan dan hal ini dapat diamati dari kenampakan kota secara fisik yang antara lain tercermin pada sistem jalan-jalan yang ada, blok-blok bangunan baik daerah hunian ataupun bukan (perdagangan/industri) dan juga bangunan-bangunan individual. Tiga unsur yang terdapat dalam morfologi kota (Smailes, 1955), yaitu:

1. Unsur-unsur penggunaan lahan
2. Pola-pola jalan
3. Tipe-tipe bangunan (*land use, street plan out, architectural style of buildings & their design*)

### **Perkembangan Ekonomi Kawasan**

Struktur ekonomi yang ada dalam perkotaan dilihat beberapa aspek diantaranya: (Soekanto: 1981 dalam Adiana 2014)

- a. Jumlah Pengangguran
- b. Persentase per sektor PDRB
- c. Nilai PDRB
- d. Tingkat Penghasilan
- e. Angka Kriminalitas
- f. Tingkat Kesehatan
- g. Tingkat Pendidikan

Sistem perekonomian pada suatu kawasan juga erat kaitannya dengan penggunaan ruang atau penggunaan lahan pada kawasan tersebut. Menurut Hurd (1982) dalam Yunus (2004) pada permulaan abad 20 mulai menyinggung masalah "*land values*" (nilai lahan) *rents* (sewa) *cost* (biaya) didalam suatu kota yang dianggap mempunyai kaitan erat dengan pola penggunaan lahan. Nilai lahan atau land value merupakan suatu penilaian atas lahan didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomi dalam hubungannya dengan produktifitas dan strategi ekonominya (Darin-Drabkin, 1977, dalam Yunus, 2004). Pada hasil penelitian tentang faktor yang mempengaruhi harga lahan di kawasan Banjarsari Kelurahan Tembalang, Semarang oleh Prasetya tahun 2013, bahwa faktor yang paling mempengaruhi harga lahan yaitu:

- \* Lokasi, yaitu kedekatan dengan pusat kegiatan dan perdagangan jasa.
- \* Aksesibilitas, dan
- \* Ketersediaan

### **Perubahan Sosial**

Berdasarkan penelitian pembangunan Kota Baru Lampung terhadap kondisi sosial budaya masyarakat yang di lakukan Mukhlis dan Drajat (2012), aspek perubahan sosial yang dipengaruhi oleh dampak pembangunan Kota Baru Lampung diantaranya:

- a. Perubahan lapangan pekerjaan

- b. Perubahan Kondisi Kesehatan
- c. Perubahan tingkat pendidikan
- d. Perubahan sosial kemasyarakatan
- e. Perubahan pola hubungan masyarakat
- f. Perubahan perilaku dan kebiasaan masyarakat dari pola perdesaan ke arah perkotaan

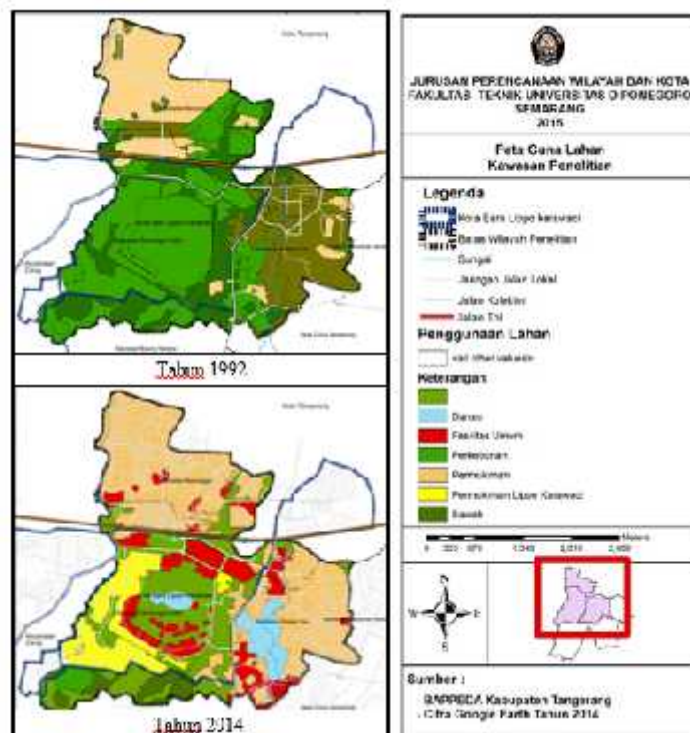
**Metode Penelitian**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kuantitatif, dengan analisis deskriptif dan pemetaan. Analisis perubahan guna lahan ditunjukkan dalam bentuk peta dengan interpretasinya, melalui data peta citra pada tahun sebelum adanya pengembangan kawasan Kota Baru Lippo Karawaci dan citra tahun terbaru. Sedangkan analisis perkembangan perekonomian untuk mengetahui perubahan aktivitas perekonomian seperti jenis perdagangan yang berkembang, serta perubahan harga lahan dan bangunan yang ada di kecamatan Kelapa Dua dan wilayah sekitar Lippo Krawaci. Hasil analisis dapat ditunjukkan dalam bentuk tabel perkembangan harga lahan dari tahun sebelum dikembangkannya kawasan Lippo Karawaci hingga sekarang.

Kriteria pemilihan sampel menggunakan teknik *probability sampling* dan *nonprobability sampling*. Teknik purposive sampling dalam penelitian ini dengan mempertimbangkan para pedagang yang berada pusat aktivitas perekonomian yang tinggi, seperti di sepanjang Jalan raya Kelapa Dua, Jalan Danau Raya Kelapa Dua, jalan raya Harkit, dan Pusat Pertokoan Perumnas II. Sedangkan penentuan sampel dengan probability sampling dengan menggunakan stratified random sampling. Teknik *stratified random sampling* digunakan untuk kawasan permukiman (tidak terencana) dan perumahan (terencana). Teknik pengumpulan data primer dilakukan dengan cara observasi langsung, kuesioner, dan wawancara. Sedangkan data sekunder diperoleh dari kajian literatur, dan survei instansi.

**Hasil Pembahasan**

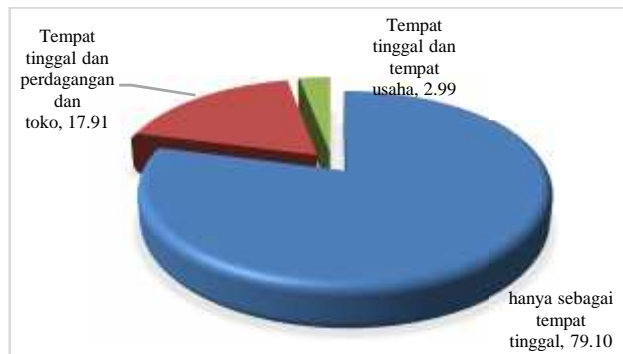
- 1. Pengaruh Keberadaan Kawasan Kota Baru Lippo Karawaci terhadap Perkembangan Fisik Wilayah di Kawasan Sekitarnya.
  - \* Keberadaan kawasan Kota Baru Lippo Karawaci mempengaruhi perubahan guna lahan di sekitar kawasan Lippo Karawaci dengan penggunaan lahan berkembang aktivitas permukiman, fasilitas umum dan perdagangan jasa. Sebagian besar penggunaan lahan berkembang menjadi aktivitas permukiman.



Sumber: Hasil Analisis, 2015  
**Gambar 3. Peta Guna Lahan Wilayah Penelitian Tahun 1992 dan 2014**

- \* Berkembangnya pertumbuhan perumahan skala besar yaitu Harapan Kita, Islamic Village, Villa Ilhami, Residence Karawaci, dan 2 pengembangan kota baru lainnya yaitu Summarecon Serpong dan Gading Serpong di Kecamatan Kelapa Dua.

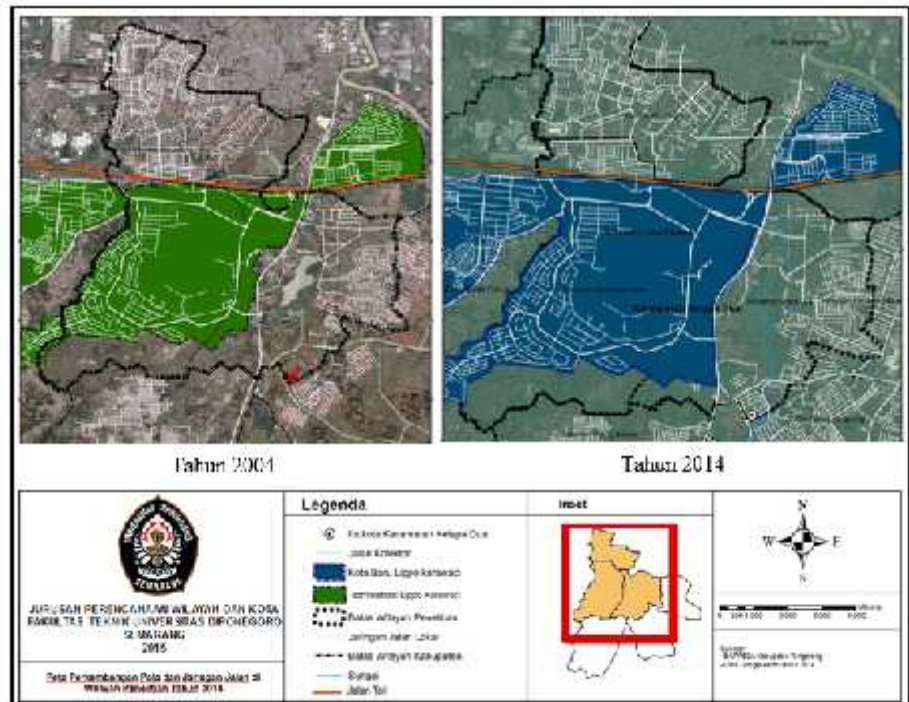
Terjadi pembangunan-pembangunan setiap tahunnya di kawasan sekitar Lippo Karawaci, sebagian besar untuk kontrakan, kos-kosan, warung, dan pertokoan di sepanjang jalan. Pembangunan lainnya, tumbuh perhotelan dan apartemen. Fungsi rumah tinggal warga berubah menjadi tempat tinggal sekaligus tempat usaha seperti warung dan klinik.



Sumber: Hasil Analisis, 2015

**Gambar 4. Diagram Persentase Fungsi Rumah Tinggal**

- \* Pola jalan sebagian besar menjadi teratur (*The Rectangular/ Grid System*) menunjukkan tumbuhnya kawasan permukiman secara terencana (perumahan). Pola jalan tidak teratur (*Irregular System*) hanya di kawasan perkampungan penduduk. Jaringan jalan berkembang, hingga ke dalam gang perumahan penduduk. Akses jalan menjadi baik, banyak angkutan transportasi umum yang menjangkau ke dalam lingkungan permukiman penduduk di sekitar kawasan Lippo Karawaci. Terjadinya kemacetan di jalan utama karena terjadinya penumpukan kendaraan pribadi dan kendaraan umum yang semakin berkembang, terutama pada saat acara-acara tertentu.



Sumber: Hasil Analisis, 2015

**Gambar 5. Peta Perkembangan Pola dan Jaringan Jalan di Wilayah Penelitian Tahun 2004 dan 2014**



Sumber: Hasil Analisis, 2015

**Gambar 6. Kondisi Kemacetan di Jalan Utama**

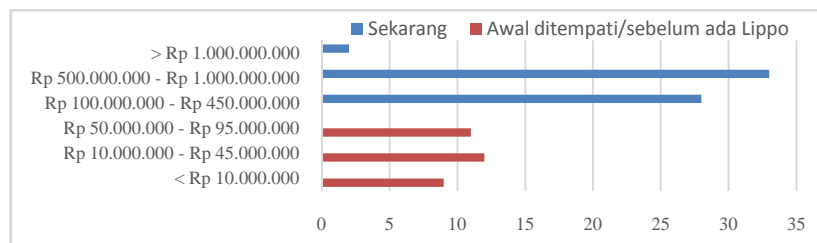
**2. Pengaruh Keberadaan Kawasan Kota Baru Lippo Karawaci terhadap Perkembangan Ekonomi di Kawasan Sekitarnya.**

- Perkembangan guna lahan di kawasan sekitar Lippo Karawaci juga mempengaruhi nilai lahan dan bangunan. Peningkatan harga lahan saat ini mencapai Rp 15.000.000 per meter dengan harga lahan sebelum adanya kawasan Lippo Karawaci hanya <Rp 50.000. Peningkatan harga lahan mempengaruhi peningkatan harga bangunan. Harga bangunan saat ini berkisar Rp 100.000.000 hingga >Rp 1.000.000.000. Selama 15 tahun terakhir berkembang aktivitas perekonomian, dengan kegiatan sewa pertokoan. Harga sewa pertokoan selama 15 tahun terakhir berkembang dari Rp 10.000.000 hingga Rp 25.000.000.

**Tabel 1. Perkembangan Nilai Lahan Wilayah Penelitian Sebelum dan Sesudah Adanya Lippo Karawaci**

No	Kelurahan	Harga Lahan (Rp)	
		Sebelum ada Lippo	Sekarang
1	Kelapa Dua	Rp 200.000 - Rp 300.000	Rp 2.000.000-Rp 15.000.000
2	Bencongan	Rp < 500.000	Rp 2.500.000 - 10.000.000
3	Bencongan Indah	Rp 30.000 - Rp 50.000	Rp 750.000- Rp 6.000.000

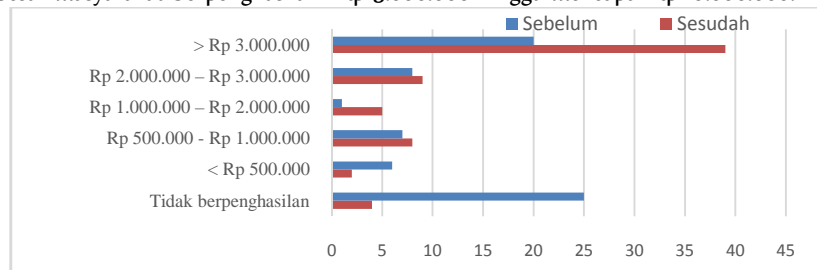
Sumber: Narasumber, 2015



Sumber: Hasil Analisis, 2015

**Gambar 7. Diagram Harga Bangunan Sebelum adanya Lippo Karawaci dan Pada Saat Ini**

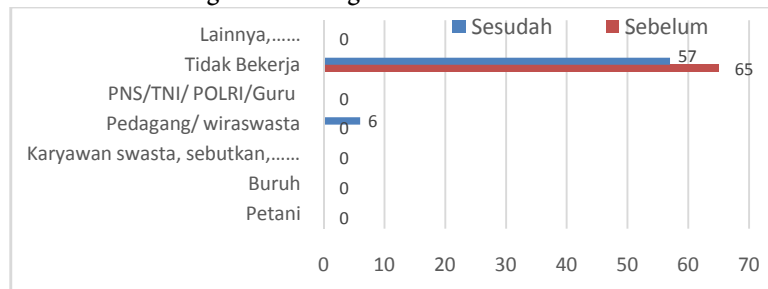
- Tumbuhnya kawasan komersial seperti pertokoan dan kios menunjukkan berkembangnya mata pencaharian penduduk yaitu pedagang dan wirausaha. Berkembangnya mata pencaharian penduduk diakibatkan karena berkembangnya aktivitas usaha warung, kos-kosan, dan kontrakan, otomatis pendapatan masyarakat menjadi meningkat. Sebagian besar masyarakat berpenghasilan >Rp 3.000.000 hingga mencapai Rp 10.000.000.



Sumber: Hasil Analisis, 2015

**Gambar 8. Diagram Pendapatan Pokok Sebelum dan Sesudah adanya Lippo Karawaci**

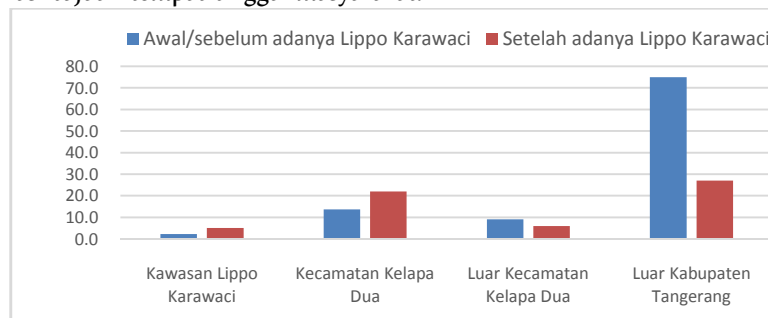
- Peningkatan pendapatan masyarakat tidak secara langsung di pengaruhi karena keberadaan penyediaan lapangan pekerjaan Lippo Karawaci. Akan tetapi di pengaruhi oleh keberadaan pendatang yang semakin meningkat, khususnya masyarakat yang bekerja di kawasan Lippo Karawaci. Sehingga berkembang usaha kos-kosan dan kontrakan sebagai usaha pokok masyarakat yang meningkatkan pula pendapatan masyarakat. Usaha warung, dan kontrakan yang tidak hanya dimanfaatkan sebagai usaha pokok tapi sebagai usaha sampingan meningkatkan pula pendapatan masyarakat karena adanya pendapatan sampingan. Sebagian besar pendapatan yang dihasilkan dari pekerjaan sampingan >Rp 3.000.000.
- 3. Pengaruh Keberadaan Kawasan Kota Baru Lippo Karawaci terhadap Perkembangan Sosial Wilayah di Kawasan Sekitarnya.**
- Pertumbuhan penduduk terus meningkat, dengan berkembangnya kawasan lain di Kecamatan Kelapa Dua menyebabkan banyaknya penduduk datang di Kecamatan Kelapa Dua selama 7 tahun terakhir.
  - Mata pencaharian penduduk sebagian besar 28,36% responden adalah sebagai pedagang atau wirausaha, dan 28,36% sebagai karyawan swasta. Perubahan mata pencaharian masyarakat diakibatkan oleh adanya peluang untuk membuka usaha dengan membangun kontrakan dan kos-kosan.



Sumber: Hasil Analisis, 2015

**Gambar 9. Diagram Tingkat Mata Pencaharian Pokok Penduduk Sebelum dan Sesudah adanya Lippo Karawaci**

- Terdapatnya potensi lapangan pekerjaan di Kecamatan Kelapa Dua. Hal ini dilihat dari perubahan lokasi pekerjaan bagi masyarakat di sekitar Lippo Karawaci. Meningkatnya masyarakat yang bekerja di Kecamatan Kelapa Dua. Serta didukung juga dengan semakin berkembangnya kawasan-kawasan diluar Kecamatan Kelapa Dua khususnya berkembangnya perumahan, menjadikan kawasan disekitar Lippo Karawaci khususnya Kecamatan Kelapa Dua menjadi lokasi tujuan tempat tinggal masyarakat.



Sumber: Hasil Analisis, 2015

**Gambar 10. Diagram Tingkat Lokasi Pekerjaan Pokok Penduduk Sebelum dan Sesudah adanya Lippo Karawaci**

- Tingkat interaksi masyarakat semakin tinggi, adanya para pendatang menambah keluarga baru bagi masyarakat lokal. Penyediaan sarana hiburan yang ada di Kawasan Lippo Karawaci, seperti Supermal Karawaci mempengaruhi perubahan aktivitas kegiatan masyarakat. Sebagian besar masyarakat memanfaatkan keberadaan Supermal Karawaci sebagai media sarana hiburan belanja keluarga. Sehingga masyarakat menjadi lebih konsumtif.



## Kesimpulan dan Rekomendasi

### Kesimpulan

Berdasarkan pada penelitian yang sudah dilakukan hingga analisis, didapatkan beberapa kesimpulan antara lain:

- Adanya kawasan Lippo Karawaci mempengaruhi tumbuhnya pengembangan kawasan perumahan dan Kota Baru Lainnya. Serta terjadinya pembangunan-pembangunan pada kawasan sekitarnya. Sebagian besar pembangunan untuk fungsi hunian tempat tinggal yaitu kontrakan dan kos-kosan. Perubahan guna lahan saat ini sebagian besar adalah fungsi hunian, dan tumbuh aktivitas fungsi perdagangan dan jasa disepanjang jalan utama. Pola jalan di sebagian besar kawasan sekitar Lippo Karawaci berkembang secara teratur. Menunjukkan berkembangnya kawasan permukiman secara teratur (perumahan) di kawasan sekitarnya. Berkembangnya akses jalan di kawasan sekitar Lippo Karawaci, menyebabkan perkembangan sistem transportasi umum hingga dapat melayani ke setiap lingkungan kawasan permukiman penduduk. Akan tetapi pertumbuhan transportasi yang terus meningkat terutama angkutan umum menyebabkan terjadinya kemacetan di jalan utama kawasan. Kemacetan terjadi terutama pada hari-hari tertentu dan saat adanya kegiatan acara-acara di Kawasan Lippo Karawaci.
- Keberadaan kawasan Lippo Karawaci berpengaruh terhadap peningkatan nilai lahan dan bangunan. Terjadi peningkatan harga lahan hingga mencapai 10 kali lipatnya pada saat ini mencapai Rp 15.000.000 per meter, dengan harga lahan sebelum adanya kawasan Lippo Karawaci hanya <Rp 50.000. Harga bangunan di sekitar kawasan Lippo Karawaci meningkat hingga 100 kali lipanya saat ini berkisar Rp 100.000.000 hingga >Rp 1.000.000.000. Nilai harga bangunan rumah tertinggi sebagian besar berada di kawasan perumahan karena adanya ketersediaan infrastruktur permukiman yang lengkap. Selama 15 tahun terakhir berkembang aktivitas perekonomian, dengan kegiatan sewa pertokoan. Kisaran harga sewa pertokoan selama 15 tahun terakhir. Terjadinya peningkatan pendapatan sebagian besar masyarakat berpenghasilan >Rp 3.000.000 hingga mencapai Rp 10.000.000, yang sebagian besar masyarakat sudah memiliki pekerjaan sebagiannya mengembangkan usaha warung, kos-kosan dan kontrakan.
- Peningkatan pendapatan masyarakat, tidak lepas dari adanya perkembangan mata pencaharian penduduk. Setelah adanya kawasan Lippo Karawaci secara tidak langsung mempengaruhi perkembangan mata pencaharian penduduk dengan sebagian besar 28,36% responden bermata pencaharian sebagai pedagang atau wirausaha, dan 28,36% sebagai karyawan swasta. Selain warung dan toko, sebagian masyarakat membuka usaha dengan membangun kontrakan dan kos-kosan sebagai mata pencaharian pokok maupun mata pencaharian sampingan penduduk. Pertumbuhan usaha tersebut diakibatkan tingginya permintaan akan tempat tinggal bagi pendatang yang bekerja di kawasan Lippo Karawaci. Selain itu terjadinya perubahan sifat masyarakat yang cenderung lebih konsumtif dengan keberadaan sarana hiburan belanja Supermal Lippo Karawaci.

### Rekomendasi

Berdasarkan kesimpulan diatas dapat diusulkan beberapa rekomendasi bagi semua pihak yang terlibat diantaranya:

#### Bagi pemerintah

- Perlu adanya kebijakan pemerintah yang mengatur setiap fungsi kawasan Kecamatan Kelapa Dua secara rinci, terjadi pembangunan yang secara berimbang dengan tidak melakukan pembangunan secara terus menerus.
- Adanya badan khusus yang menangani kawasan khusus perkotaan yang ada di Kawasan Perkotaan.
- Harus ada koordinasi antara pemerintah dengan Pengembang Kawasan dalam merencanakan kemungkinan-kemungkinan yang akan terjadi pada kawasan sekitarnya.

**Bagi Pengembang Lippo Karawaci**

- Adanya optimalisasi tenaga kerja bagi masyarakat yang ada di lingkungan sekitar kawasan Lippo Karawaci
- Penyediaan sarana umum yang dapat dijangkau secara material oleh masyarakat.

**Bagi Masyarakat**

- Adanya kesadaran masyarakat untuk terus mementingkan peningkatan pendidikannya, sehingga sumberdaya manusia masyarakat lokal tidak tersaingi dengan masyarakat pendatang.

**Daftar Pustaka**

- Baja, S. 2012. *Perencanaan Guna Lahan dalam Pengembangan Wilayah*. Yogyakarta: Penerbit Andi
- Diningrat, Rendy Adriyan. 2014. *Ketergantungan Kota Baru Kota Harapan Indah Terhadap Kota Jakarta dan Wilayah Sekitarnya*. Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota Volume 25 nomor 3 halaman 192-212. Universitas Gadjah Mada: Yogyakarta
- Machus, Manda. 2006. *Evaluasi Strategi Pengembangan Kawasan Perumahan Melalui Pendekatan Urban Redevelopment Di Kawasan Kemayoran DKI Jakarta*. Universitas Diponegoro: Semarang.
- Mukhlis, Maulana dan Drajat, Deden Kurnia. 2012. *Dampak Kebijakan Pembangunan Kota Baru Lampung Terhadap Perubahan Sosial Budaya Masyarakat*. Seminar Hasil-Hasil Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat-Dies Natalis FISIP Unila. Dosen Jurusan Ilmu Pemerintahan FISIP Universitas Lampung: Lampung
- Prasetya, Nararya Adi. 2013. *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan di Kawasan Banjarsari Kelurahan Tembalang, Semarang*. Jurnal Teknik PWK Volume 2 Tahun 2013. Universitas Diponegoro: Semarang.
- Soekanto, Soerjono. 2009. *Sosiologi Suatu Pengantar*. Edisi 42. Jakarta: Rajawali Pers
- Sujarto, D. 1995. *Perencanaan Kota Baru*. Bandung: Penerbit ITB.
- Yunus, Hadi Sabari. 2004. *Pendekatan Ekologikal, dalam Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.