

Perkembangan Permukiman di Sekitar Lingkungan Kampus Undip Tembalang

Meifinta Dwi Hapsari¹, Wisnu Pradoto²

Diterima : 23 September 2013

Disetujui : 9 Oktober 2013

ABSTRACT

Phenomena that occur in Indonesia, is the existence of a education facilities like university in rural areas, one of which occurred in Semarang, that is placed Diponegoro University in Tembalang (the upper region of Semarang). The existence of Undip in this suburb as a form of the development of the city that was equitable development with the spread of urban facilities. This research uses a quantitative approach. The Results of this research that is the existence of Undip influenced the development of settlement in Tembalang Village and Pedalangan Village. For the whole region in Tembalang Village is affected by the exsistence of the Undip. For the development of settlement in Pedalangan Village is divided into two parts, that is the development of the northern part of physical and non- physical areas affected by the existence of educational activities such as the existence of the Undip College, then the existence of Politekkes and other educational activities . Another region Pedalangan Village, the southern region for the development of physical and non-physical are affected by the exsistence of the Perumnas and because of the development of Banyumanik region.

Keywords: the existence of education facilities, the development of settlement

ABSTRAK

Fenomena yang terjadi di Indonesia yaitu keberadaan sektor pendidikan perguruan tinggi di daerah pinggiran, salah satunya terjadi di Kota Semarang yaitu menempatkan perguruan tinggi Undip di daerah Semarang Atas Kawasan Tembalang. Keberadaan perguruan tinggi Undip di daerah pinggiran ini sebagai bentuk terjadinya perkembangan suatu kota sehingga dilakukan pemerataan pembangunan dengan penyebaran fasilitas perkotaannya. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif. Hasil dari penelitian ini bahwa keberadaan perguruan tinggi Undip di Kelurahan Tembalang dan Kelurahan Pedalangan mempengaruhi perkembangan permukimannya. Untuk keseluruhan wilayah Kelurahan Tembalang dipengaruhi oleh keberadaan perguruan tinggi Undip. Sedangkan untuk Kelurahan Pedalangan perkembangan kawasannya dibedakan menjadi dua bagian, yakni untuk bagian sebelah utaranya perkembangan kawasan fisik maupun non fisiknya dipengaruhi oleh keberadaan kegiatan pendidikan seperti keberadaan Undip utamanya, kemudian keberadaan Politekkes maupun kegiatan pendidikan lainnya. Lain hal dengan Kelurahan Pedalangan bagian selatan yang perkembangan kawasannya bagi dari segi fisik maupun non fisiknya dipengaruhi oleh keberadaan Perumnas sebagai embrio perumahan di Semarang Atas dan semakin berkembangnya kawasan Banyumanik.

Kata kunci: keberadaan perguruan tinggi, perkembangan permukiman

¹ Mahasiswa Magister Pembangunan Wilayah dan Kota, Undip, Semarang, Jawa Tengah

² Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Undip, Semarang, Jawa Tengah

Kontak Penulis : meifintadh@gmail.com

PENDAHULUAN

Fenomena keberadaan sektor pendidikan yang terjadi di banyak kota di Indonesia menjadi faktor pendukung pertumbuhan dan perkembangan, bahkan keberadaan sektor pendidikan yang dalam hal ini adalah perguruan tinggi menjadi sebuah “simbol” dari suatu kota/wilayah tersebut. Keberadaan sektor pendidikan dalam hal ini Perguruan Tinggi juga dianggap sebagai pusat pertumbuhan yaitu suatu implementasi geografis dari konsep kutub pertumbuhan (*growth pole*) yang digunakan untuk memacu perkembangan daerah terbelakang melalui pemusatan investasi dalam kutub tertentu, sehingga terjadi keuntungan ekonomi atau aglomerasi pada daerah yang dipengaruhinya (Richardson, 1997).

Keberadaan kawasan perguruan tinggi di Indonesia pada daerah-daerah pinggiran sebagai bentuk perkembangan suatu kota yakni penyebaran fasilitas-fasilitas perkotaan yang merata sebagai tempat aktivitas masyarakatnya, yang sebelumnya pengembangan kawasan perkotaan cenderung masih terkonsentrasi di pusat. Terpusatnya suatu fasilitas diperkotaan menyebabkan semakin terbatasnya lahan untuk menampung kegiatan masyarakat. Keberadaan perguruan tinggi pada daerah pinggiran menyebabkan terjadinya perubahan pemanfaatan ruang kawasan tersebut. Menurut Giyarsih (2010) menyatakan bahwa daerah pinggiran (*urban fringe*) sebagai daerah yang berada dalam proses transisi dari daerah pedesaan menjadi perkotaan. Seiring dengan semakin berkembangnya daerah pinggiran bagi masyarakat perkotaan membuat daerah tersebut sebagai wilayah peri urban dikarenakan mengalami peralihan. Peralihan ini yang menyebabkan terjadi transformasi spasial di wilayah peri urban karena pada wilayah ini dijadikan sebagai sasaran yang paling dinamis.

Terjadinya transformasi spasial di wilayah peri urban juga di alami oleh Kota Semarang. Kota Semarang merupakan Ibukota dan pusat aktivitas di Provinsi Jawa Tengah. Persebaran fasilitas yang kurang merata terjadi di Kota Semarang didasarkan pada semakin menjauhnya fasilitas dari pusat kota atau mengarah keluar dengan semakin dekat ke perbatasan, sehingga fasilitas yang tersedia semakin berkurang. Dengan keterbatasan lahan, keberagaman aktivitas dan kepadatan bangunan di pusat kota, sehingga Pemerintah Kota Semarang berupaya melakukan persebaran fasilitas perkotaan ke daerah pinggiran salah satunya dengan mendirikan kawasan pendidikan di daerah pinggiran yang sesuai dengan Rencana Induk Kota tahun 1975-2000 sebagai satu Rencana Tata Ruang Kota yang menyatakan bahwa secara garis besar telah menyediakan tempat bagi pertumbuhan perguruan tinggi dalam beberapa lokasi secara terpadu (Marhendriyanto, 2003). Tujuan dengan terpilihnya daerah pinggiran sebagai kawasan pendidikan dimaksudkan agar tidak terkonsentrasinya fasilitas masyarakat pada satu pusat/poros, disamping keterbatasan lahan yang tersedia di pusat kota juga sebagai langkah untuk mewujudkan perkembangan kota ke arah selatan Semarang (penataanruang.pu.go.id).

Kawasan Tembalang merupakan salah satu dari kawasan yang telah dipersiapkan bagi pertumbuhan perguruan tinggi oleh pemerintah Kota Semarang. Kawasan Tembalang sebagai tempat terpilih dan dijadikannya Kampus Universitas Diponegoro (UNDIP). Universitas Diponegoro (UNDIP) merupakan salah satu Universitas Negeri di Kota Semarang yang berskala nasional bahkan internasional, yang sekarang terletak memusat di Kawasan Tembalang. UNDIP juga merupakan universitas “bergengsi” di Indonesia sehingga jumlah mahasiswanya meningkat setiap tahun. Keberadaan Kampus UNDIP di Tembalang berlangsung sekitar tahun 1986-an, sebelum adanya Kampus UNDIP ini, Kawasan Tembalang merupakan daerah pertanian dan perkebunan (portalsemarang.com). Kegiatan Kampus UNDIP di Kawasan Tembalang dilakukan secara bertahap dan berangsur-angsur, pada awalnya yang berkegiatan di Tembalang hanya untuk fakultas-fakultas sains seperti Fakultas Teknik, MIPA, dan Kesehatan

Masyarakat, namun beberapa tahun terakhir Kawasan Tembalang dijadikanya Kampus UNDIP terpadu dan menyeluruh serta semakin berkembang sehingga seluruh kegiatan baik akademik perkuliahan Fakultas sains maupun sosial, serta kegiatan administratif berada satu wilayah. Penempatan perguruan tinggi UNDIP dengan perkembangan kawasan berimplikasi terhadap perubahan atau transformasi secara spasial pada kawasan disekitarnya yang dilihat berdasarkan kawasan permukiman di Tembalang. Beberapa masalah yang perlu diperhatikan terkait dengan terjadinya transformasi secara spasial pada Kawasan Permukiman Tembalang yang diindikasi sebagai berikut:

- a. Terjadi perubahan dan perkembangan luasan lahan permukiman di sekitar kawasan Kampus UNDIP Tembalang yaitu pada tahun 1996 sekitar 762,5 Ha atau 9,88% dan pada tahun 2005 sekitar 1159,82 Ha atau 10,09% yang didasarkan pada keberadaan fakultas dan pemusatan beberapa fakultas.
- b. Perkembangan kawasan permukiman disekitar kawasan Kampus UNDIP tercermin pada kepadatan bangunan serta harga lahan yang tinggi, sebelumnya masih banyak lahan kosong serta harga lahannya relatif rendah.
- c. Munculnya perkembangan atau embrio perumahan-perumahan baru berskala kecil sampai dengan menengah atau permukiman individu dan kelompok di sekitar Kampus UNDIP Tembalang.
- d. Terjadinya transformasi terhadap orientasi pemanfaatan bangunan pada kawasan permukiman di sekitar Kampus UNDIP Tembalang, yaitu sebagai tempat tinggal tetapi di jadikan tempat usaha.

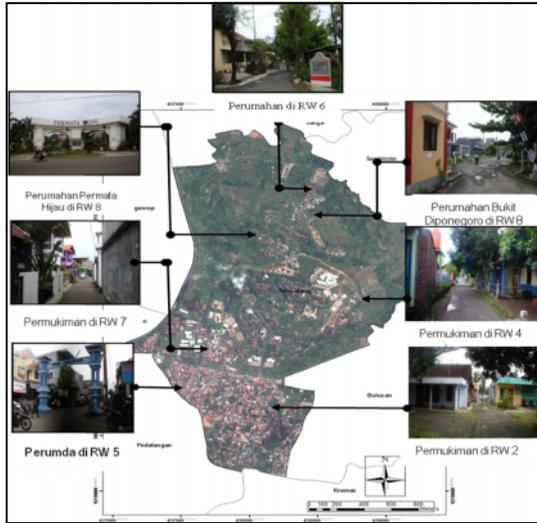
METODE PENELITIAN

Penelitian ini berangkat dari adanya suatu fenomena yang terdapat di suatu wilayah yaitu penelitian yang bertujuan untuk mengetahui perkembangan kawasan permukiman yang terbentuk dan terjadi di sekitar lingkungan Kampus UNDIP, mengingat keberadaan UNDIP di Tembalang berlangsung secara berangsur-angsur memusat. Perkembangan permukiman ini sebagai bentuk transformasi yang terjadi secara spasial, yang berkaitan dengan peruntukkan lahan maupun masyarakat yang bermukim. Berdasarkan atas tujuan tersebut, sehingga dilakukan penelitian dengan menggunakan pendekatan kuantitatif guna mendapat kedalaman data.

GAMBARAN UMUM

Gambaran umum wilayah penelitian yang meliputi terkait karakteristik permukiman yang terdapat pada wilayah penelitian. Berikut merupakan penjelasan

1. Karakteristik Permukiman di Kelurahan Tembalang
Kawasan Tembalang dulunya merupakan daerah pertanian dan perkebunan, sehingga kondisi permukiman di Kelurahan Tembalang pada tahun 1980-an atau bisa dikatakan sebelum masuknya aktivitas perkuliahan masih jarang, sebagian besar lahan yang tersedia merupakan area pertanian dan perkebunan. Sedangkan, Kondisi kawasan permukiman yang ada di Kelurahan Tembalang saat ini tergolong merupakan permukiman dengan kepadatan yang cukup tinggi serta cenderung mengalami perkembangan. Kawasan permukiman yang ada di Kelurahan Tembalang terdiri dari permukiman dan perumahan. Untuk RW 1,2, dan 3 tergolong merupakan permukiman swadaya, untuk RW 4 dan 7 merupakan permukiman swadaya yang lokasinya berada di kawasan pendidikan UNDIP serta terkena dampak penyempitan, penataan, maupun pembelian ganti rugi lahan



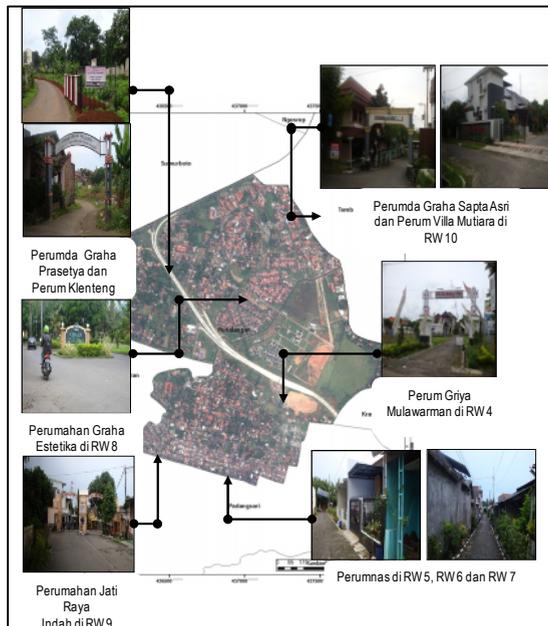
Sumber: Analisis Penyusun, 2013

GAMBAR 1
KONDISI PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI
KELURAHAN TEMBALANG

permukiman oleh pihak UNDIP. Untuk RW 5 tergolong perumahan yaitu perumahan daerah (PERUMDA), Perumda ini merupakan perumahan bagi tempat tinggal pegawai Propinsi Jawa Tengah yang ada di Kota Semarang, Perumda ini dibangun ditanah milik Propinsi dan dijadikan perumahan sekitar tahun 1988-an. Sedangkan RW 6 tergolong dalam perumahan karena merupakan perumahan yang diperuntukkan untuk tempat tinggal bagi dosen maupun karyawan UNDIP. Untuk RW 8 tergolong sebagai perumahan developer yaitu perumahan Bukit Diponegoro yang dibangun pada tahun 1998 dan Permata Hijau pada tahun 2002, terletak dekat dengan kompleks Fakultas FEB dan Kedokteran.

2. Karakteristik Permukiman di Kelurahan Pedalangan

Kondisi eksisting permukiman yang ada di Kelurahan Pedalangan tergolong sebagai permukiman dengan kepadatan yang cukup tinggi, hal ini mengingat bahwa Kelurahan Pedalangan yang merupakan bagian Banyumanik merupakan kawasan urban sprawl yang sedang berkembang serta diarahkannya daerah ini untuk menampung limbah penduduk



Sumber: Analisis Penyusun, 2013

GAMBAR 2
KONDISI PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI
KELURAHAN PADALANGAN

di pusat Kota Semarang serta dijadikannya kawasan Banyumanik sebagai pusat permukiman perkotaan skala kota. Untuk RW 1 tergolong sebagai permukiman swadaya masyarakat, letak dari RW 1 ini berbatasan langsung sebelah selatan dengan Kelurahan Tembalang. Untuk RW 2 pada tahun 1984 saat itu masih termasuk dalam Kelurahan Srandol Wetan, terdiri dari permukiman swadaya masyarakat serta perumahan Korpri. Untuk RW 3 tergolong sebagai permukiman swadaya dan terdapat perumahan elite yaitu Perumahan Prabanata Village, untuk perumahan Villa Mutiara sebelumnya termasuk dalam wilayah RW 3 namun karena akses untuk menjangkaunya yang menggunakan dan melalui RW 10 sehingga pada 2010 termasuk dalam RW 10. Untuk RW 4 tergolong dalam permukiman swadaya masyarakat, sebelumnya beberapa wilayah RW 4 ini termasuk dalam Kelurahan Kramas

Tembalang. Sedangkan untuk RW 5, 6 dan 7 tergolong dalam perumahan, ketiga RW tersebut menjadi permukiman yang termasuk dalam pembangunan Perumnas. Untuk RW 8 tergolong dalam perumahan, keseluruhan wilayah RW 8 merupakan Perumahan Graha Estetika yang mulai dibangun pada tahun 1997. Untuk RW 9 tergolong dalam kawasan perumahan yaitu dengan adanya perumahan jati raya indah. RW 10 tergolong dalam kawasan perumahan yaitu dengan adanya Perumahan Graha Sapta Asri dan Perumahan Vila Mutiara, untuk perumahan Graha Sapta Asri atau Perumahan Korpri ini berdiri diatas tanah milik pemerintah Kota Semarang, perumahan ini didirikan sebagai tempat tinggal bagi pegawai pemerintahan Kota Semarang, sedangkan perumahan Villa Mutiara merupakan perumahan yang dibangun oleh pengembang (developer).

KAJIAN TEORI

Adapun konsep-konsep untuk mengetahui Perkembangan Permukiman disekitar Kampus Undip Tembalang tidak terlepas dari sistematis teoritis yang mendasari hal-hal tersebut diperinci sebagai berikut ini.

1. Konsep perkembangan Kota

Pada dasarnya, Kota didefinisikan sebagai suatu permukaan wilayah dimana terdapat pemusatan (konsentrasi) penduduk dan berbagai jenis kegiatan ekonomi, sosial budaya, dan administrasi pemerintah (Adisasmita, 2010:49). Berdasarkan pada kekompleksitas yang dimiliki Kota sehingga Kota mempunyai daya tarik yang sangat kuat bagi penduduk baik penduduk lokal maupun pendatang. Seiring pertambahan penduduk ini menyebabkan terjadinya perkembangan dan pertumbuhan kota. Perkembangan sebuah kota terjadi karena adanya kecenderungan pergeseran fungsi kekotaan, seperti yang dikatakan oleh Yunus (2004), bahwa perkembangan kota adalah suatu proses perubahan keadaan perkotaan dari suatu keadaan ke keadaan yang lain dalam waktu yang berbeda. Sorotan perubahan keadaan tersebut biasanya didasarkan pada waktu yang berbeda dan menganalisis ruang yang sama. Terjadinya perkembangan suatu kota disebabkan karena meningkatnya populasi masyarakat serta kepadatan bangunan yang ditunjang dengan kondisi geografisnya. Perkembangan kota yang terjadi berdasarkan pada kepadatan kota yang diukur dengan kepadatan fisik yaitu populasi dan bangunan pada suatu daerah geografis tertentu.

2. Transformasi Spasial

Transformasi pada dasarnya merupakan sebuah perubahan atau pegeseran fungsi dari desa menjadi kota. Fenomena transformasi yang terjadi pada daerah Peri Urban ini sebagai dampak perkembangan kota (*urban sprawl*) sehingga menjadi tujuan bagi penduduk asal maupun lokal, dan hal tersebut membuat suatu daerah atau kawasan itu akan mengalami perubahan-perubahan. Menurut Yunus (2008) menyatakan Transformasi Wilayah bahwa suatu entitas sekaligus, sehingga dalam bagian ini matra-matra wilayah dari segi lingkungan yang berbeda-beda akan dikemukakan secara terpisah dengan maksud memperoleh pemahaman makna yang lebih baik. Transformasi wilayah ini merupakan perubahan-perubahan pada suatu wilayah atau region yang lingkupnya lebih besar, serta didalamnya terdapat transformasi spasial yaitu perubahan ruang (space), Transformasi spasial adalah perubahan-perubahan yang terjadi dalam tata ruang kawasan peri-urban (Ginting, 2010).

Dampak transformasi spasial yang sangat menonjol terjadi di daerah pinggiran adalah Dampak Transformasi terhadap kawasan permukiman, hal ini berdasarkan gejala yang

terlihat seperti semakin bertambahnya luasan lahan untuk permukiman, kepadatan bangunan yang semakin tinggi, Orientasi rumah bermukim serta terjadinya segregasi rumah mukim. (Yunus, 2008). Dampak transformasi bentuk pemanfaatan lahan yang terjadi pada dasarnya merupakan bentuk pemanfaatan lahan non-urban (lahan bukan kota) menjadi lahan urban (lahan kota) sebagai artikulasi kegiatan manusia pada sebidang lahan. Salah satu perubahan bentuk pemanfaatan lahan di wilayah peri-urban yang terjadi hampir di semua negara adalah hilangnya lahan pertanian karena berubah fungsi menjadi kawasan permukiman atau komersil (Ginting, 2010). Dampak transformasi lahan permukiman yang pertama dilihat berdasarkan penambahan luasan lahan yang diperuntukkan untuk permukiman, yaitu bertambahnya lahan permukiman karena bertambahnya bangunan rumah mukim yang dibangun oleh perorangan (individual) dan bertambahnya lahan permukiman sebagai akibat bertambahnya kelompok bangunan yang dibangun oleh para pengembang. Dampak transformasi lahan permukiman yang kedua dilihat berdasarkan adanya kepadatan bangunan atau pemadatan bangunan untuk rumah mukim, gejala ini yang disebut dengan densifikasi bangunan rumah mukim (Yunus, 2010). Dampak yang ketiga adanya kecenderungan segregasi rumah mukim yang didasarkan pada pengelompokan-pengelompokan dalam hal ini di masyarakat dengan adanya kompleks permukiman kelompok baru dengan permukiman individu. Segregasi (Bintarto, 1983) dapat dianalogikan dengan pemisahan yang dapat menimbulkan berbagai kompleks atau kelompok. Segregasi ini ditimbulkan karena perbedaan suku, perbedaan pekerjaan, perbedaan strata-sosial, perbedaan tingkat pendidikan, dan masih beberapa sebab lainnya. Segregasi ini dapat terjadi secara disengaja maupun tidak disengaja, untuk yang terjadi secara disengaja dalam hubungannya dengan perencanaan kota.

ANALISIS

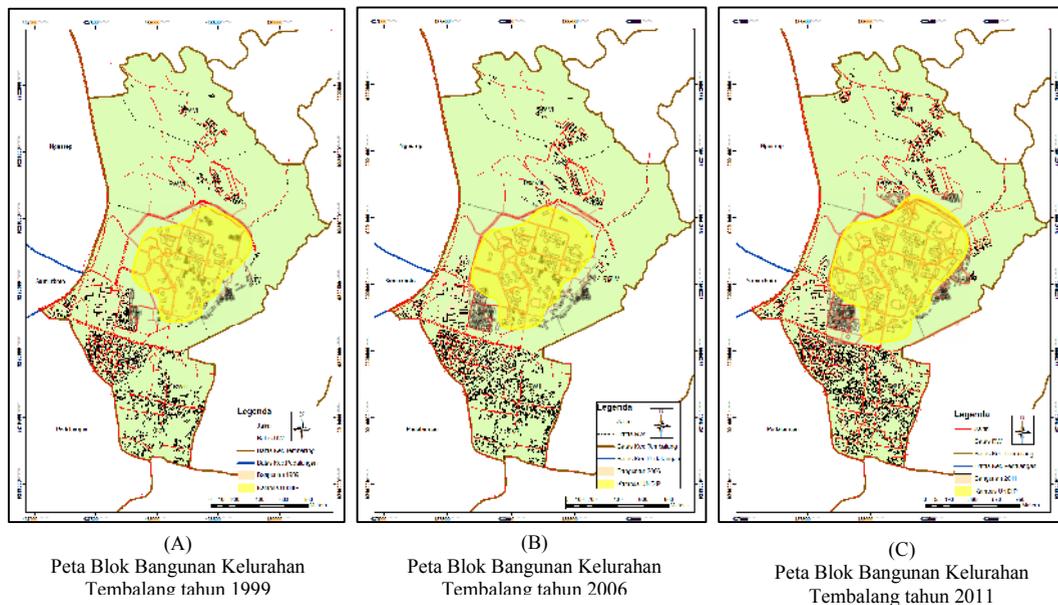
Karakteristik Berdasarkan Kronologi Perubahan Penggunaan Lahan maupun Aktivitas pada Wilayah Penelitian

Kelurahan Tembalang dan Kelurahan Pedalangan secara umum sebelumnya merupakan sebuah lahan yang dijadikan sebagai daerah pertanian dan perkebunan. Kelurahan Tembalang termasuk dalam RDTRK Kota Semarang BWK VI yaitu berada di Kecamatan Tembalang, dengan fungsi kawasannya diperuntukkan bagi kegiatan permukiman, kemudian kegiatan pendidikan dengan adanya perguruan tinggi, serta kegiatan lainnya yang mendukung dua kegiatan utama tersebut seperti kegiatan perdagangan dan jasa, kesehatan, olahraga dan rekreasi, dll. Dari luas keseluruhan wilayah di Kelurahan Tembalang hampir sepertiganya, sekitar 185 Ha dari 270 Ha digunakan untuk kegiatan pendidikan dengan adanya perguruan tinggi berskala nasional yaitu Universitas Diponegoro. Kelurahan Pedalangan merupakan bagian dari wilayah Kecamatan Banyumanik yaitu termasuk kedalam RDTRK Kota Semarang BWK VII. dengan fungsi peruntukkannya yaitu sebagai kawasan permukiman, perdagangan jasa, pendidikan, perkantoran dan lain-lain. Aktivitas masyarakat yang dahulu berkembang di Kelurahan Tembalang maupun Pedalangan bergerak disektor pertanian maupun perkebunan. Sektor pertanian pada Kelurahan Tembalang maupun Pedalangan yang sebelumnya mendominasi penggunaan lahannya, sekarang ini telah berganti mengingat lahan-lahannya telah dijadikan bangunan. Sekarang ini, aktivitas yang berkembang lebih kepada sektor perdagangan dan jasa seperti banyak masyarakat yang membuka usaha kos-kosan, toko kelontongan, warung makan dan lain-lainnya.

Analisis Perkembangan Permukiman di Kelurahan Tembalang

Perkembangan permukiman yang terjadi pada Kelurahan Tembalang dilihat berdasarkan dampak transformasi spasialnya yaitu luasan lahan permukiman, orientasi pemanfaatan bangunan, segregasi rumah bermukim dan embrio perumahan baru.

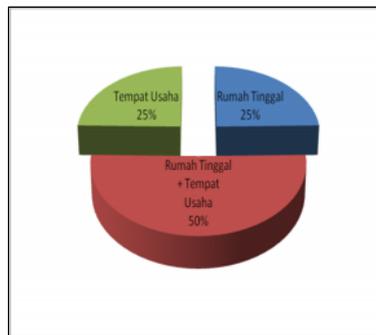
1. Perkembangan permukiman berdasarkan luasan lahan permukiman
Perkembangan permukiman di Kelurahan Tembalang dibedakan menjadi 3 yakni perkembangan cepat, perkembangan sedang dan perkembangan lambat. Perkembangan yang relatif cepat ini berada pada kondisi permukiman “kampung” seperti RW 1, RW 2, RW 3, RW 7, hal ini dikarenakan lokasi wilayah ini yang cenderung dekat dengan area kampus kemudian lahannya tidak terkapling-kapling sehingga luasnya lahan sesuai kebutuhan serta keterjangkauan terhadap angkutan transportasi baik untuk kekampus maupun kewilayah lainnya. Perkembangan permukiman yang pesat dikarenakan faktor lokasi yaitu wilayah tersebut berada dilokasi dengan kemudahan aksesibilitas, berada di sepanjang jalan utama Kelurahan Tembalang sehingga dilalui oleh pelayanan tranportasi angkutan yang memudahkan penduduk setempat maupun pendatang dalam melakukan kegiatannya. Kemudian dari faktor geografis, wilayah ini tidak menyulitkan dalam melakukan pergerakan baik itu orang maupun barang dan karena kelengkapan fasilitas sosial ekonomi yang merupakan faktor utama timbulnya perkembangan dan pertumbuhan. Untuk RW 4 dan RW 6 mengalami perkembangan permukiman yang relatif lambat. Berdasarkan teori tersebut lokasi dari RW 4 maupun RW 6 agak terbelakang dimana tidak dilaluinya pelayanan angkutan umum. Kemudian untuk menjangkau wilayah ini susah. Sedangkan untuk RW 5 maupun RW 8 ini tergolong perkembangan yang sedang hal ini dikarenakan kedua wilayah tersebut sebagai kawasan perumahan.



Sumber: Analisis Penyusun, 2013

GAMBAR 3
PETA KEPADATAN BANGUNAN KELURAHAN TEMBALANG 1999 – 2011

2. Perkembangan permukiman berdasarkan orientasi pemanfaatan bangunan
Keberadaan Kelurahan Tembalang ini sangat indetik dengan terdapatnya perguruan tinggi Universitas Diponegoro (UNDIP), hal ini yang memicu terjadinya transformasi atau pergeseran orientasi pemanfaatan pada bangunan-bangunan rumah permukimannya dan berpengaruh terhadap aktivitas ekonomi masyarakatnya. Semakin berkembangnya UNDIP terlebih lagi dengan dipusatkannya seluruh kegiatan perkuliahan UNDIP di Kawasan Tembalang sekitar tahun 2010 ini berbanding lurus dengan semakin pesatnya perubahan fungsi bangunan. Sebagian besar atau sebesar 50% bangunan rumah di Kelurahan Tembalang memiliki fungsi ganda (mixed use function) yaitu rumah tinggal dan tempat usaha dengan ada beberapa pemilik yang tinggal, kemudian dengan presentase yang sama sebesar 25% merupakan bangunan dengan fungsi tempat usaha maupun bangunan rumah tinggal. Meskipun demikian hampir sebagian besar bangunan rumahnya memiliki fungsi ganda, sedangkan bangunan yang fungsi sebagai tempat tinggal saja ini banyak dijumpai di RW6 dan RW 8, serta dikarenakan luasan rumah yang sempit ataupun jumlah anggota keluarga dalam satu rumahnya. Hasil yang menyatakan bahwa sebagian rumahnya berorientasi tidak hanya sebagai tempat tinggal saja melainkan juga dijadikan kos-kosan ataupun tempat usaha hal ini berarti ada beberapa pemilik yang juga menetap maupun ada beberapa yang pemiliknya tidak menetap di tempat tersebut.



Sumber: Analisis Penyusun, 2013

GAMBAR 4
PROSENTASE PEMANFAATAN BANGUNAN
RUMAH DI TEMBALANG



Sumber: Dokumentasi Penyusun, 2013

GAMBAR 5
BEBERAPA BANGUNAN RUMAH DI TEMBALANG

3. Perkembangan permukiman berdasarkan segregasi rumah bermukim
Sekarang ini, secara proporsi yang mendiami wilayah Kelurahan Tembalang mayoritas di dominasi oleh keberadaan masyarakat pendatang serta keberadaan masyarakat asli yang mulai terdegradasi dengan proporsinya yaitu 60% untuk masyarakat pendatang dan 40% masyarakat asli. Segregasi yang terjadi dari perbedaan perekonomian yang terlihat dari karakteristik bangunan masyarakat pendatang cenderung memiliki bangunan yang luas serta modern, usaha yang memerlukan modal besar, masyarakat asli yang cenderung memiliki tempat kosan tidak terlalu besar, serta tidak membutuhkan modal yang besar.



Sumber: Dokumentasi Penyusun, 2013

GAMBAR 6
BEBERAPA BANGUNAN OLEH MASYARAKAT PENDATANG DAN
MASYARAKAT ASLI DI KELURAHAN TEMBALANG

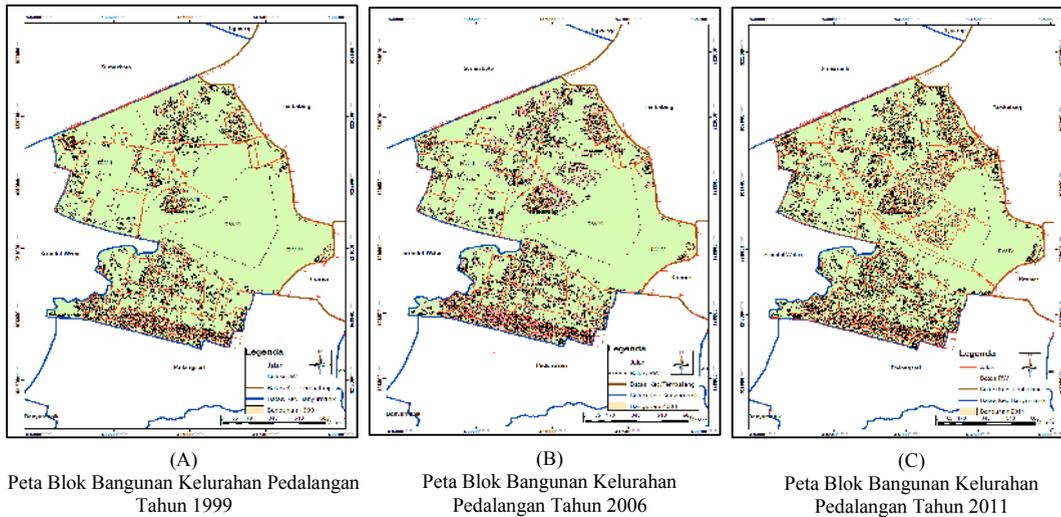
4. Perkembangan permukiman berdasarkan pola permukiman
 Seiring dengan terjadi perkembangan kawasan permukiman sehingga permukiman-permukiman tersebut membentuk suatu pola tersendiri. Pola Permukiman yang terbentuk sekarang ini yaitu pola mengelompok dikarenakan semakin padatnya bangunan rumah sehingga jarak antara rumah satu dengan yang lain berdekatan. Untuk kawasan perumahan membentuk pola kompak.

Analisis Perkembangan Permukiman di Kelurahan Pedalangan

Perkembangan permukiman yang terjadi pada Kelurahan Tembalang dilihat berdasarkan dampak transformasi spasialnya yaitu luasan lahan permukiman, orientasi pemanfaatan bangunan, segregasi rumah bermukim dan embrio perumahan baru.

1. Perkembangan permukiman berdasarkan luasan lahan permukiman
 Secara keseluruhan Kelurahan Pedalangan ini mengalami peningkatan baik dari segi meningkatnya luasan lahan yang dijadikan kawasan permukiman namun juga dari segi meningkatnya kepadatan bangunan dengan semakin banyaknya bangunan-bangunan rumah bermukim baik perorangan maupun kelompok bangunan oleh developer. Berdasarkan Data yang didapat bahwa Kelurahan Pedalangan terjadi peningkatan luasan lahan untuk kawasan permukiman yaitu antara tahun 2004 dan tahun 2007 sebanyak 8,75 Ha, serta kepadatan bangunan yang terbagi dalam rumah permanen, semi permanen dan kayu/papan yaitu pada tahun 2004 sebesar 1639 rumah kemudian pada tahun 2005 sebesar 1674 rumah serta pada tahun 2010 sebesar 1738 rumah. Perkembangan permukiman yang terjadi di Kelurahan Pedalangan terbagi menjadi dua bagian yakni untuk bagian utara pedalangan seperti RW2, RW3, RW8, dan RW10 semakin meningkat dan pesatnya bertumbuhan bangunan rumah bermukimnya karena wilayah-wilayah tersebut dipengaruhi oleh kedekatan dengan Kampus Undip. Sedangkan untuk wilayah bagian selatan pedalangan seperti RW1, RW5, RW6, RW4, RW7, RW9 perkembangan permukimannya lebih dipengaruhi oleh semakin berkembangnya wilayah Semarang Atas yaitu kawasan Banyumanik, kemudian kelengkapan fasilitas yang terdapat di sekitar Banyumanik, kemudahan sarana transportasi, keterjangkauan akses yang semakin lancar serta ketersediaan lahan bermukim, selain itu diawali dengan keberadaan Perumnas Banyumanik sejak tahun 1978-1979 dan diresmikan tahun 1980 sebagai embrio permukiman diwilayah Semarang Atas, sehingga memicu perkembangan kawasan disekitarnya.

Meskipun demikian, wilayah bagian selatan pedalangan ini tidak dapat dipungkiri juga terpengaruh oleh keberadaan Undip yang meluas hingga tidak hanya disekitar Kelurahan Tembalang saja.

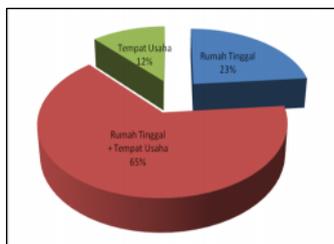


Sumber: Analisis Penyusun, 2013

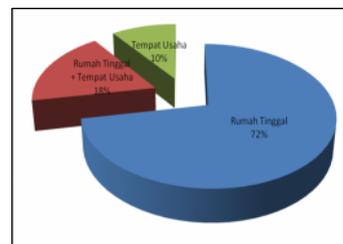
GAMBAR 7
PETA BLOK BANGUNAN KELURAHAN PEDALANGAN TAHUN 1999-2011

2. Perkembangan permukiman berdasarkan orientasi pemanfaatan bangunan
Orientasi pemanfaatan bangunan di Kelurahan Pedalangan dipengaruhi oleh faktor pendorongannya. Untuk bagian utara Kelurahan Pedalangan tersebut, orientasi pemanfaatan bangunan rumah bermukim dipengaruhi oleh adanya aktivitas pendidikan yakni adanya kem Kampus UNDIP Poltekkes dan juga Polines, memicu tumbuhnya kegiatan lain seperti kegiatan perdagangan dan jasa, seperti warung makan, jasa fotocopy, kos-kosan, rental komputer dan lain-lain. sebagian besar atau sebesar 65% bangunan rumah di wilayah ini memiliki fungsi ganda (mixed use function) yaitu rumah tinggal dan tempat usaha dengan ada beberapa pemilik yang tinggal.

Untuk bagian selatan Kelurahan Pedalangan (yakni pada RW 1, RW 5, RW 6, RW 7 dan RW 9) dipengaruhi oleh perkembangan Kawasan Banyumanik. Sebagian besar atau sebesar 72% orientasi bangunan rumah bermukimnya tetap dijadikan sebagai tempat tinggal saja atau memiliki fungsi tunggal, hanya sebesar 10% orientasi pemanfaatan bangunan rumahnya hanya dijadikan tempat usaha, karena bangunan-bangunan tersebut letaknya disepanjang jalan utama.



Sumber: Analisis Penyusun, 2013
GAMBAR 8
PROSENTASI ORIENTASI BANGUNAN PEDALANGAN DI BAGIAN UTARA



Sumber: Analisis Penyusun, 2013
GAMBAR 9
PROSENTASI ORIENTASI BANGUNAN PEDALANGAN DI BAGIAN SELATAN

3. Perkembangan permukiman berdasarkan orientasi pemanfaatan bangunan
Sekarang ini, secara proporsi yang mendiami wilayah Kelurahan Pedalangan mayoritas di dominasi oleh keberadaan masyarakat pendatang. Sama halnya di Tembalang, segregasi yang terjadi karena perbedaan perekonomian namun hal tersebut tidak terlihat dari karakteristik bangunannya. Masyarakat pendatang di Kelurahan Pedalangan cenderung memilih menetap tinggal di kawasan perumahan daripada permukiman (perkampungan), karena terpengaruh harga lahan di permukiman kampung yang relatif tinggi sehingga masyarakat pendatang lebih memilih tinggal di perumahan, namun keberadaan masyarakat pendatangnya tidak mengelompok pada satu wilayah tertentu
4. Perkembangan permukiman berdasarkan pola permukiman
Pola Permukiman yang terbentuk di Kelurahan Pedalangan sama dengan Tembalang yaitu pola mengelompok dikarenakan semakin padatnya bangunan rumah sehingga jarak antara rumah satu dengan yang lain berdekatan. Untuk kawasan perumahan membentuk pola kompak.

Analisis Kecenderungan Perkembangan Permukiman

Kecenderungan perkembangan permukiman yang terjadi pada wilayah penelitian di Kelurahan Tembalang dan Kelurahan Pedalangan pada dasarnya memiliki kesamaan yaitu sebagai rangkaian dari adanya perkembangan Kota Semarang, keberadaan Perguruan Tinggi, serta kedua kelurahan ini berada pada wilayah yang dijadikan sebagai pusat permukiman perkotaan skala kota, hal tersebut yang memberikan pengaruh sangat besar terhadap pertumbuhan kawasan salah satu perkembangan permukiman. Adapun faktor pendorong perkembangan permukiman di kedua wilayah ini yaitu karena jumlah penduduk, banyaknya bangunan yang dijadikan investasi dan aksesibilitas. Sedangkan kendala permukiman nya karena keterbatasan lahan.

Berdasarkan dinamika perkembangan permukiman kemudian melihat potensi faktor pendorong dan kendala yang terjadi pada Kelurahan Tembalang. Untuk Kelurahan Tembalang, kecenderungan perkembangan permukiman yang akan terjadi berkembang berasal dari bangunan rumah secara perorangan serta kelompok bangunan rumah oleh pengembang.

Sedangkan, berdasarkan dinamika perkembangan permukiman dan melihat potensi faktor pendorong dan kendala yang terjadi Kelurahan Pedalangan secara keseluruhan, kecenderungan perkembangan permukiman yang diproyeksikan terjadi pada wilayah penelitian ini adalah pembangunan perumahan berskala kecil (cluster), pengembangan unit rumah pada perumahan yang telah ada, bangunan rumah secara perorangan. Kecenderungan perkembangan ini berdasarkan orientasi masyarakatnya yang membangun rumah untuk dijadikan sebagai tempat tinggal.

KESIMPULAN

Secara keseluruhan untuk menjawab pertanyaan penelitian mengenai perkembangan permukiman di Kelurahan Tembalang dan Kelurahan Pedalangan karena adanya pemerataan kegiatan pembangunan berupa fasilitas perkotaan yang tidak terpusat pada satu titik saja atau agar tidak terkonsentrasinya fasilitas masyarakat pada satu pusat/poros, melainkan perkembangan pembangunannya menyebar salah satunya ke daerah pinggiran, dengan menjadikan daerah pinggiran seperti Kelurahan Tembalang maupun Kelurahan Pedalangan sebagai kawasan pendidikan berupa keberadaan perguruan tinggi. Perkembangan permukiman yang terjadi di Kelurahan Tembalang maupun Pedalangan dipengaruhi oleh faktor

yang berbeda meski kedua wilayah ini berada disekitar Kampus Undip. Perkembangan permukiman ini akan terus menyebar tidak hanya disekitar Kelurahan Tembalang dan Pedalangan yang berada disekitar lingkungan kampus namun jangkauan persebarannya akan semakin meluas, seiring dengan semakin banyaknya jumlah mahasiswa tidak hanya UNDIP maupun lainnya seperti Politeknik, Poltekes. Selain itu, dapat sintesa keseluruhan lainnya secara lebih luas bahwa: (1) Penempatan perguruan tinggi pada suatu wilayah memicu perkembangan wilayahnya baik perkembangan secara fisik (lahan) maupun perkembangan non fisiknya yaitu masyarakatnya baik dari kondisi sosial ekonomi maupun aktivitas. (2) Keberadaan perguruan tinggi tidak hanya memberikan pengaruh terhadap wilayah administrasi lokasi perguruan tinggi tersebut berada, melainkan memberikan pengaruh ke wilayah disekitarnya seiring dengan semakin berkembang perguruan tinggi tersebut (semakin banyaknya jumlah mahasiswa). (3) Keberadaan perguruan tinggi sebagai kutub pertumbuhan dan sebagai magnet terjadinya perkembangan tidak hanya perkembangan aktivitas dan wilayah juga sebagai penyebab perkembangan jumlah penduduk dilihat berdasarkan pertumbuhan alami penduduk serta migrasi masuk dan keluarnya penduduk.

DAFTAR PUSTAKA

- Adisasmita, Rahardjo. 2010. *Pembangunan Kota Optimum, Efisien dan Mandiri*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Bintarto, 1983. *Interaksi Desa-Kota dan Permasalahannya*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Ginting, W Salmina. 2010. *Transformasi Spasial dan Diversifikasi Ekonomi pada Wilayah Peri-Urban di Indonesia*. *Jurnal Arsitektur dan Perkotaan "KORIDOR: Vol.01 No.01 60-64*.
- Giyarsih, Sri Rum. 2010. *Pola Spasial Transformation Wilayah di Koridor Yogyakarta-Surakarta*. *Forum Gografi, Vol 24 No.1, Juli 2010:28-38*.
- Marhendriyanto. 2003. *Pengaruh Kampus Perguruan Tinggi terhadap Perkembangan Kawasan Sekitarnya di Kota Semarang*. Tesis tidak diterbitkan, Program Pascasarjana Pembangunan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro, Semarang.
- Richardson, Harry W. 1997. *Dasar-Dasar Ilmu Ekonomi Regional*. Jakarta: FE UI.
- Yunus, Hadi Sabari. 2004. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- _____. 2008. *Dinamika Area Peri Urban: Faktor Penentu Masa Depan Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.