

LAPORAN PENELITIAN



POLA RUANG EKONOMI PADA KAWASAN PINGGIRAN PERKOTAAN

Tim Pengusul :

Hj. Eppy Yuliani, / NIDN.0007076101

Mila Karmila/NIDN 0627076701

Mohammad Agung Ridlo/0616036301

PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA (PLANOLOGI)

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG SEMARANG

2021

HALAMAN PENGESAHAN PENELITIAN

1. a. Judul Penelitian : Pola Ruang Ekonomi pada Kawasan Pinggiran Perkotaan
b. Bidang Ilmu : Perencanaan Wilayah dan Kota
c. Kategori Penelitian : PENELITIAN REGULER - EXACT - TERAPAN
 2. Ketua Peneliti
a. Nama Lengkap dan Gelar : Ir. Hj. Eppy Yuliani, MT
b. Jenis Kelamin : Perempuan
c. Golongan / Pangkat / NIK : / 220203034
d. Jabatan Fungsional : Lektor Kepala (400)
e. Jabatan Struktural : Kaprodi Planologi
f. Fakultas / Jurusan : Fakultas Teknik
g. Pusat Penelitian : LPPM Unissula
 3. Alamat Ketua
a. Alamat Kantor / Telepon / Fax /
Email : Jl Kaligawe KM 04 Semarang / 024-6583584
b. Alamat Rumah / Telepon / Fax / Jl. Bulusan Selatan I/18 Rt.04 Rw.05 Kel.Bulusan Kec.Tembalang Kota
Email : Semarang / 024-76482747 / eppy@unissula.ac.id
 4. Jumlah Anggota : 2
a. Nama Anggota :
- Ir. Mohammad Agung Ridlo, MT
- Dr. Mila Karmilah, ST., MT
 5. Mahasiswa yang terlibat : - PRAVITA DWI ARIYATI
 6. Karyawan yang terlibat : - Indamardi Handayani, SS
 7. Lokasi Penelitian : Kelurahan Tembalang, Kec.Tembalang, Kota Semarang
 8. Kerjasama dengan Institusi lain
a. Nama Institusi : Kelurahan Tembalang
b. Alamat : Jl.Banjarsari 35
c. Telepon / Fax / Email : 0247466707 / 0247466707 / kelltembalang@gmail.com
 9. Lama Penelitian : 6 bulan
 10. Biaya yang diusulkan
a. Biaya : Rp 9,400,000
b. Sumber Lain : -
c. Biaya yang disetujui : Rp 9,000,000
- Jumlah : Rp 9,000,000

Telah Disetujui



Dekan & Kepala LPPM

Semarang, 19 January 2021

Peneliti

Ir. Hj. Eppy Yuliani, MT

NIK 220203034

Pola Ruang Ekonomi di Kawasan Pinggiran Perkotaan

Penyusun :

Eppy Yuliani; Mila Karmilah; M.Agung Ridlo

Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik .Universitas Islam Sultan Agung

Email : eppy@unissula.ac.id; milakarmila@unissula.ac.id; agungridlo@unissula.ac.id

ABSTRAK

Perkembangan pusat Kota Semarang yang sangat pesat, mengarah pada kawasan pinggiran. Kawasan pinggiran yang awalnya sebagai fungsi kawasan pertanian, banyak beralih fungsi menjadi kawasan terbangun, pemukiman, perdagangan dan jasa. Penelitian ini dilakukan di Kelurahan Tembalang, yang merupakan kawasan pendidikan, permukiman baru disertai dengan pertumbuhan aktivitas ekonomi. Tujuan penelitian ini menemukan pola ruang ekonomi pada kawasan pinggiran perkotaan. Metodologi Penelitian analisis deskriptif dengan menggunakan pendekatan deduktif Kualitatif Rasionalistik yang berfokus pada pendekatan lingkungan (*behaviour approach*) dan pendekatan ekonomi keruangan (*spatial economic approach*). Dari hasil analisis disimpulkan Kelurahan Tembalang memiliki Pola Ruang Ekonomi yang berkembang di sepanjang jalan utama. Kegiatan perekonomian yang mengikuti jalur jalan utama ini mementuk pola jaringan. Pola ruang ekonomi ini juga masih terlihat pada kawasan sekitarnya. Pola ruang ekonomi yang berkembang pada koridor jalan utama, memiliki nilai jual lahan yang tinggi. Semakin tahun mengalami kenaikan harga lahan baik menurut NJOP, harga sewa lahan maupun harga jual lahan.

Kata kunci : pola,ruang, ekonomi, aktivitas.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat, karunia dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian yang berjudul Pola Ruang Ekonomi pada Kawasan Pinggiran Perkotaan dari Program Studi Perencanaan Wilayah & Kota, Fakultas Teknik, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Dalam kesempatan ini, penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah menfukung, memotivasi serta membimbing dalam menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini, antara lain:

1. Ir. H. Rachmat Mudiyono, MT, Ph.D, selaku Dekan Fakultas Teknik, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Heru Sulistio, SE.Msi sebagai Kepala Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat (LPPM) Uiversitas Islam Sultas Agung, yang telah memfasilitas pelaksanaan penelitian ini.
3. Tim Peneliti Dr. Mila Karmilah, ST.MT; Dr Ir.M Agung Ridlo, MT. Mohammad Hanif, ST yang berkontribusi dalam materi penelitian ini.
4. Segenap civitas akademika Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik..
5. Kepala kelurahan Tembalang, dan jajarannya yang telah mengizinkan untuk survai penelitian.
6. Dan pihak-pihak yang tidak bisa disebut satu persatu.

Laporan penelitia ini diharapkan bisa menjadi masukan pertimbangan kebijakan dalam penataan ruang di Kawasan Tembalang. Meskipun demikian penelitian ini masih perlu dikembangkan lagi untuk menenmukan hasil yang lebih optimal.

Demikian penulis sampaikan, semoga penelitian ini bermanfaat.

Semarang, 17 Desember 2020

Peneliti

Daftar Isi

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan	ii
Abstrak	iii
Kata Pengantar	iv
Daftar Isi.....	v
Daftar Tabel.....	vi
Daftar Gambar/Peta.....	vi
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
BAB II. STUDI PUSTAKA	3
2.1. Pola Ruang	3
2.2. Nilai Ruang Perkotaan.....	3
a. Teori Nilai Ruang Perkotaan.....	3
b. Teori Nilai Horizontal Ruang Perkotaan.....	4
2.2 Konsep Kawasan Pinggiran.....	4
BAB III. DATA DAN ANALISIS (Pola Ruang Ekonomi Pada Kawasan Pinggiran Perkotaan)	6
1. Analisis Kondisi Fungsi Ruang	6
1.1. Potensi dan Permasalahan Pola Ruang dan Aktifitas Ekonomi Kawasan Studi	6
1.2. Kenampakan Ruang Ekonomi Kawasan Studi	8
1.3. Identifikasi Kondisi Eksisting Pola Ruang Ekonomi	10
2. Analisis Pola Aktivitas Ekonomi	13
BAB IV. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....	21
DAFTAR PUSTAKA	23

Daftar Tabel

Tabel 1	Potensi dan Permasalahan Kelurahan Tembalang	7
Tabel 2	Jumlah PKL dan Industri di Kecamatan Tembalang	16
Tabel 3	Sarana Ekonomi di Kecamatan Tembalang Tahun 2016-2019.....	18
Tabel 4	Jumlah Perdagangan dan Jasa Tahun 2019	19

Daftar Gambar/Peta

Gambar 1.	Gambaran Kenampakan Fungsi Ruang Kelurahan Tembalang.....	9
Gambar 2.	Identifikasi Pola Ruang Ekonomi Kelurahan Tembalang	12
Gambar 3.	Grafik Jumlah PKL dan Industri di Kecamatan Tembalang	15
Gambar 4.	Grafik Jumlah PKL dan Industri di Kecamatan Tembalang 2019.....	16

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kebijakan Pemerintah Kota Semarang tahun 1990 merelokasi aktivitas Perguruan Tinggi yang berada di pusat kota pindah ke kawasan pinggiran, khususnya kawasan Tembalang hingga saat ini perkembangannya sangat pesat. Sebelumnya, kawasan ini berfungsi sebagai kawasan pertanian Kota Semarang. Masyarakatnya sebagian besar bermatapencarian sebagai petani, buruh pabrik, tukang bangunan. Kondisi saat ini, setelah adanya aktivitas perguruan tinggi, banyak masyarakat pendatang sehingga berpeluang munculnya aktivitas ekonomi pada masyarakat dan pembangunan permukiman baru untuk memfasilitasi kebutuhan masyarakat.

Terbentuknya aktivitas ekonomi (*commercial activity*) merupakan bagian dari perkembangan aktivitas masyarakat kawasan pinggiran perkotaan, dimana aktivitas ini memberikan pengaruh yang cukup besar dengan timbulnya fasilitas ekonomi baik yang disediakan oleh pemerintah kota ataupun swadaya masyarakat.

Tingginya aktivitas ekonomi masyarakat di kawasan pinggiran perkotaan berakibat meningkatnya harga lahan. Yang terjadi saat ini di Kawasan Pinggiran Perkotaan khususnya di Tembalang di kota Semarang, harga lahan meningkat pesat karena banyaknya permintaan kebutuhan perumahan dan aktivitas ekonomi.

Penelitian Pola Ruang Ekonomi di Kawasan Pinggiran Perkotaan ini penting dilakukan sebagai kontribusi arahan pengendalian ruang pada Rencana Detail Tata ruang Kota khususnya BWK Tembalang.

Tujuan menemukan pola ruang ekonomi pada kawasan pinggiran perkotaan.

Sasaran penelitian :

1. Menganalisis kondisi fungsi ruang eksisting lokasi studi.
2. Menemukan pola aktivitas ekonomi masyarakat.
3. Menyusun peta ruang ekonomi kawasan.

Studi ini sangat penting artinya dalam upaya menangani permasalahan pemanfaatan ruang di kawasan pinggiran perkotaan. Urgensi penelitian ini juga dikarenakan :

- Pengembangan kawasan pinggir perkotaan yang sangat pesat dapat memberikan kontribusi ekonomi wilayah.
- Tingginya aktivitas ekonomi, berpeluang dalam alih fungsi ruang.
- Mengetahui sebaran ruang ekonomi di kawasan pinggir perkotaan.

Terhadap keseluruhan kegiatan yang akan dilakukan, pentingnya penelitian diantaranya:

- Dengan adanya temuan berupa Pola Ruang Ekonomi Kawasan Pinggir Perkotaan, studi kasus Tembalang Kota Semarang diharapkan dapat menjadi arahan pada Pemerintah Kota ataupun masyarakat, pengembang dalam pemanfaatan lahan.
- Mewujudkan kerja sama dengan institusi lain sebagai bagian dari tugas Tri Dharma Perguruan Tinggi.
- Membantu pemerintah Kota Semarang dalam mewujudkan penataan ruang ekonomi pada kawasan pinggir perkotaan.

Pendekatan Metodologi Penelitian, Secara umum penelitian ini bersifat analisis deskriptif dengan menggunakan pendekatan deduktif Kualitatif Rasionalistik yang berfokus pada pendekatan lingkungan (*behaviour approach*) dan pendekatan ekonomi keruangan (*spatial economic approach*). Pendekatan ini dilakukan untuk melihat perubahan bentuk dan fungsi pemanfaatan ruang lahan yang ada di kawasan studi berkaitan dengan perkembangan aktivitas pemanfaatan lahan yang ada di kawasan pinggir perkotaan. Parameternya adalah aktivitas ekonomi dan pemanfaatan ruang.

analisis yang akan dilakukan dalam penelitian ini adalah:

1. Analisis potensi dan masalah, kondisi eksisting wilayah studi.
2. Analisis keruangan, dengan cara :
 - a. Mengdiskripsikan/memetakan kenampakan ruang yang diteliti menjadi bentuk bentangan area.
 - b. Mengklasifikasikan kekhasan sebaran elemen pembentuk ruang yang dibahas. Pada tahap ini peneliti mengidentifikasi ke khasan sebaran obyek kajian, dengan maksud mengetahui apakah sebaran tersebut mencerminkan adanya pola tertentu atau tidak.
 - c. Melakukan analisis spesifik karakter ruang ekonomi , bagaimana terjadinya, bagaimana karakternya serta dampak yang ditimbulkan.
3. Pemetaan Pola Ruang Ekonomi, dengan melakukan supper impose peta tata guna lahan, dengan aktivitas ekonomi di wilayah studi.

BAB II

STUDI PUSTAKA

2.1. Pola Ruang

Menurut Sabari Yunus, 2000 Istilah ruang (*space*) merujuk pada makna keluasan yang dapat diartikan secara absolut dan relatif. Arti absolut ruang adalah ruang yang bersifat riil, maujud dan kasad mata yang dapat diamati secara langsung maupun tidak langsung yang terdapat di permukaan bumi. Sebagai contoh ruang permukiman, persawahan, daerah yang mengalami kerusakan, bencana . Sedangkan arti relatif suatu ruang atau ruang relatif merupakan konsep yang diciptakan oleh manusia yang bersifat persepsual. Sebagai contoh istilah ruang ekonomi (*economic space*), ruang publik (*public space*), ruang sosial (*social space*). Dalam hal ini ruang dapat difahami sebagai fungsi tematik suatu wilayah di permukaan bumi, dengan mengakomodasikan bentuk kegiatan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat.

Sedangkan pengertian pola ruang, berasal dari dua kata pola (*pattern*) dan ruang (*space*). Pola dapat diartikan secara komprehensif sebagai suatu ke khasan sebaran obyek yang dibatasi oleh areal-areal di permukaan bumi. Pola ruang mengabstraksikan kenampakan suatu area yang menjadi bentuk tertentu seperti titik-titik, garis ataupun bidang.

2.2. Nilai Ruang Perkotaan

a) Teori Nilai Ruang Perkotaan

Ruang merupakan tempat berpijaknya manusia dalam melaksanakan aktifitas keseharian, dan aktifitas yang dilakukan manusia di muka bumi ini berpijak pada tanah. Tanah di perkotaan dimanfaatkan oleh penggunanya secara efektif, hingga memunculkan suatu polemik bahwa "*land as power*".

Polemik tersebut diantaranya terlihat di USA, di mana 75,00% penduduk kota-kota metropolitan hanya memanfaatkan 1,50% dari total lahan yang ada, dan kota Tokyo, Osaka dan Nagoya yang jumlah penduduknya seperempat dari jumlah penduduk Jepang hanya memanfaatkan kurang dari 2,50% luas tanah secara nasional (Kivell, 1993 :1). Dengan kekuatan yang demikian akibat urbanisasi dan intra urban movement, kota tumbuh dengan pesat dan berdasarkan the Urban Growth model, terdapat 2 (dua) kelompok yang menjelaskan

nilai ruang secara kontradiktif, yakni (1) nilai ruang berdimensi horizontal (distance decay principle from the center) dan (2) nilai ruang berdimensi vertikal (height decay principle from the ground).

b) Teori Nilai Horizontal Ruang Perkotaan

Nilai ruang horizontal yang merujuk pada sewa lahan (*land rent*) dibahas untuk pertama kalinya oleh David Ricardo dalam bukunya “*Principles of Political Economy and Taxation*” (1821), yang dasar teorinya berpijak pada konsep kesuburan tanah (fertility of land).

Teori “*Land value, Rent and Cost*” (Richard M. Hurd, 1903), “*Land Rent*” (Robert M. Haig, 1926) dan “*Bid Rent*” (Ratcliff, 1994), menyatakan bahwa pusat kota (*Central Business District*) merupakan suatu tempat yang memiliki aksesibilitas tertinggi dan dari lokasi inilah “*centrality value*” akan menurun secara teratur ke arah luar sampai pada “*urban peripheries*”.

2.2 KONSEP KAWASAN PINGGIRAN

Menurut Sabari Yunus, 2010 daerah pinggiran kota yang juga dikenal dengan “*urban fringe*” atau “*peri urban*” merupakan kawasan yang perlu perhatian. Karena kawasan ini mempunyai peranan penting terhadap kehidupan penduduk, dimana terjadi transisi perubahan aktivitas perdesaan menjadi perkotaan. Kondisi ini terjadi karena kawasan pinggiran yang terletak antara dua wilayah yang memiliki karakter perkotaan disisi lain memiliki kenampakan perdesaan.

Kawasan pinggiran yang berbatasan langsung dengan perdesaan didalamnya masih banyak penduduk desa yang menggantungkan penghidupannya pada sektor pertanian. Kawasan ini merupakan sasaran perkembangan fisik baru dari kota. Konflik antara mempertahankan lahan pertanian sebagai penghidupan masyarakat perdesaan dan kepentingan perkembangan kota merupakan bentuk konflik pemanfaatan lahan yang paling menonjol.

Dalam konsepsi wilayah peri Urban dijelaskan bahwa istilah peri merupakan kata sifat yang berarti pinggiran, sementara urban juga berarti sifat kekotaan. Oleh karena itu kawasan pinggiran perkotaan identik dengan wilayah peri urban, yang sebenarnya merupakan wilayah yang berada antara wilayah perkotaan dan wilayah perdesaan.

Dari segi fisik morfologi diindikasikan oleh bentuk pemanfaatan lahan non agraris versus penggunaan lahan agraris, dari sisi perkotaan wilayah didominasi dengan pemanfaatan lahan non agraris sedangkan dari sisi perdesaan bentuk pemanfaatan lahan agraris. Pada kawasan pinggiran terdapat pencampuran bentuk pemanfaatan lahan perkotaan dan bentuk pemanfaatan lahan non agraris mengisyaratkan adanya penjalaran lahan perkotaan ke arah luar dan makin dekat jarak lahan kekotaan terbangun utama, maka makin intensif perkembangan kenampakan fisik kekotaannya, sebaliknya semakin menjauh akan semakin berkurang intensitas perkembangan kenampakan fisik kekotaannya.

Berdasarkan penelitian Pryor (1968) menyatakan bahwa wilayah pinggiran yang diistilahkan dengan *rural-urban fringer* adalah wilayah peralihan mengenai pemanfaatan lahan, karakter sosial dan demografis dan wilayahnya terletak antara :

- a) Lahan kekotaan yang kompak terbangun menyatu dengan pusat kota dan
- b) Lahan perdesaan yang hampir tidak ditemukan bentuk lahan kekotaan dan permukiman kekotaan.

Kawasan pinggiran perkotaan merupakan wilayah yang dinamis. Penyebab utamanya adalah tingginya kekuatan penarik (*magnetic forces/pull forces/attarcting forces*) bagian ini baik bagi penduduk maupun fungsi perkotaan. Secara umum dinyatakan bahwa makin dekat dengan lahan terbangun makin kuat daya tarik bagian ini dan makin jauh makin lemah daya tariknya.

Fakta empiris menunjukkan bahwa pendatang-pendatang di kawasan pinggiran tidak berasal dari bagian yang lebih jauh dari lahan kota yang terbangun saja , namun banyak pula yang datang dari bagian dalam kota.

Apabila logika dasar yang digunakan untuk membahas perpindahan penduduk maupun fungsinya adalah kedekatan lahan terhadap lahan terbangun dan konsentrasi fasilitas. Namun penalaran ini tidak diterima, kenyataannya masih banyak penduduk yang meninggalkan pusat kota berpindah ke kawasan pinggiran. Hal ini memunculkan penyebab lain yang tidak terkait dengan konsentrasi dan pusat fasilitas.

Sebab-sebab tertentu tersebut sebenarnya menjadi kekuatan-kekuatan penentu penyebab terjadinya mobilisasi tempat tinggal (*residential mobility*) dan mobilitas fungsi (*functional mobility*). Pengertian fungsional disini diartikan sebagai kegiatan atau aktivitas. Setiap analisis pergerakan spasial horisontal (*soatial horizontal movement*) jelas tidak hanya menekankan pada daerah tujuan, namun juga jharus memperhatikan daerah asal . dalam

wilayah pinggiran perkotaan dikenal 3 kekuatan spasial yaitu : kekuatan spasial sentrifugal; kekuatan sebtripetal dan kekuatan lateral.

BAB III

DATA DAN ANALISIS

POLA RUANG EKONOMI PADA KAWASAN PINGGIRAN PERKOTAAN

1. Analisis Kondisi Fungsi Ruang

1.1 Potensi dan Permasalahan Pola Ruang dan Aktifitas Ekonomi Kawasan Studi

Pinggiran kota yang juga dikenal dengan “*urban fringe*” atau “*peri urban*” merupakan kawasan yang perlu perhatian. Karena kawasan ini mempunyai peranan penting terhadap kehidupan penduduk, dimana terjadi transisi perubahan aktivitas perdesaan menjadi perkotaan. Kondisi ini terjadi karena kawasan pinggiran yang terletak antara dua wilayah yang memiliki karakter perkotaan disisi lain memiliki kenampakan perdesaan (Sabari Yunus, 2010)

Sebuah kawasan umumnya memiliki sebuah potensi dan permasalahan. Potensi kawasan memunculkan sebuah kekhasan tersendiri dibandingkan dengan kawasan lainnya. Pengamatan mengenai potensi kawasan dilakukan untuk melihat faktor apa yang menjadi keunggulan dalam sebuah kawasan. Permasalahan kawasan biasanya hadir berdampingan dengan aktifitas atau kegiatan yang terjadi didalam suatu kawasan. Pentingnya mengamati permasalahan kawasan berguna dalam memberikan solusi untuk mengoptimalkan kelebihan dan potensi sebuah kawasan.

Kelurahan Temabalang merupakan kawasan pinggiran perkotaan Semarang, yang memiliki potensi berkembang cepat . Hal ini didorong karena keberadaan beberapa Perguruan Tinggi yang ada di kawasan Tembalang. Kondisi ini memacu tumbuhnya permukiman baru dan aktivitas ekonomi baik jasa maupn perdagangan, sehingga mempengaruhi harga lahan, yang semakin tahun semakin melambung diatas NJOP. Disamping

Potensi dan permasalahan terhadap pola ruang dan aktifitas ekonomi diamati dalam beberapa faktor. Faktor tersebut diantaranya geografis, infrastruktur, demografis, aktifitas

ekonomi. Potensi dan permasalahan yang tersusun selanjutnya akan dilihat kaitannya dengan pola ruang ekonomi dan aktifitas ekonomi di Kelurahan Tembalang.

Tabel 1
Potensi dan Permasalahan Kelurahan Tembalang

No (1)	Faktor (2)	Potensi (3)	Masalah (4)
1	Geografis dan Lokasi	<ul style="list-style-type: none"> 1) Bebas Banjir karena berada di daerah tinggi 2) Terdapat perguruan Tinggi Negeri yaitu UNDIP dan POLINES Semarang 3) Kawasan permukiman telah berkembang 4) Merupakan kawasan periurban yang sedang berkembang dengan pesat. 	<ul style="list-style-type: none"> 1) Ekspansi lahan yang semakin tinggi mengakibatkan berkurangnya ruang terbuka sebagai resapan air.
2	Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> 1) Dekat dengan jalan Tol 2) Dekat dengan Jalan Nasional (Semarang-DIY). 3) Akses jalan telah terhubung ke seluruh wilayah kelurahan 4) Fasilitas umum lengkap (Bank, ATM, SPBU, restoran, pendidikan dan rumah sakit). 5) Fasilitas sosial lengkap 6) Dekat ruang publik (taman) 7) Terdapat angkutan umum yang terintegrasi 	<ul style="list-style-type: none"> 1) Sering terjadi kemacetan. 2) Kebutuhan ruang meningkat namun ruang yang tersedia terbatas. 3) Kurangnya lahan parkir.
3	Demografis	<ul style="list-style-type: none"> 1) Penduduk heterogen bila dilihat dari asal 2) Mahasiswa yang datang merupakan potensi pasar. 	<ul style="list-style-type: none"> 1) Penduduk terus bertambah dan berpindah dengan cepat menyebabkan kebutuhan ruang semakin meningkat. 2) Penduduk pendatang sebagai mahasiswa cenderung pasif terhadap lingkungan sekitar
4	Aktifitas Ekonomi	<ul style="list-style-type: none"> 1) Aktifitas ekonomi didominasi oleh mahasiswa dan masyarakat sekitar. 2) Memiliki kegiatan ekonomi yang beragam seperti restoran, perbankan, jasa, dll) 3) Memiliki kawasan perdagangan dan jasa yang lengkap merupakan keunggulan dari segi perekonomian. 	<ul style="list-style-type: none"> 1) Menjadi kawasan dengan daya tarik tinggi di bidang perdagangan dan jasa membuat konsumen luar kawasan ikut masuk yang sering menyebabkan kemacetan. 2) Ketidak seimbangan antara ketersediaan ruang dengan kebutuhan ruang menyebabkan kepadatan.

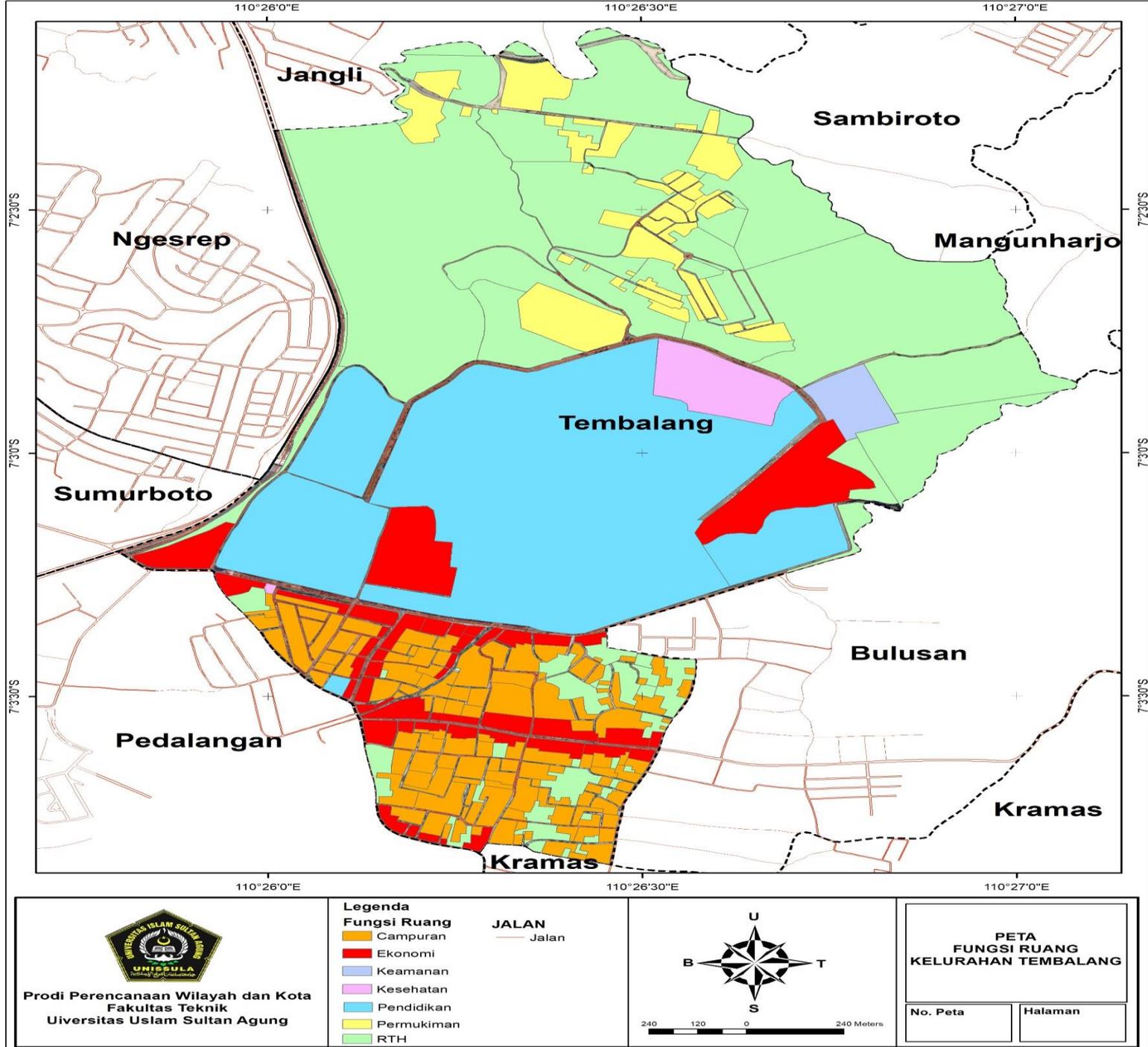
No	Faktor	Potensi	Masalah
(1)	(2)	(3)	(4)
		4) Kegiatan perekonomian berlangsung 24 jam terutama aktifitas perdagangan makanan dan minuman.	

Sumber: Pengamatan Lapangan, 2020

1.2 Kenampakan Ruang Ekonomi Kawasan Studi

Fungsi ruang eksisting wilayah peri urban kelurahan Tembalang didominasi oleh penggunaan lahan non pertanian yaitu perdagangan jasa, permukiman, ruang terbuka hijau serta kawasan pendidikan yaitu Universitas Diponegoro. Kelurahan Tembalang merupakan kawasan pendidikan dimana mayoritas penduduk yang tinggal adalah mahasiswa, oleh karena hal tersebut perkembangan penggunaan lahannya lebih mengarah kepada penyediaan sarana dan prasarana bagi mahasiswa seperti kostan, kafe, resto, angkringan, toko alat tulis, jasa *laundry*, *print* dan *fotocopy*, serta terdapat pula masjid serta rumah sakit. Kegiatan perekonomian dibidang perdagangan jasa tersebar di Kelurahan Tembalang terutama disekitaran kampus Universitas Diponegoro, dimana disekitaran kawasan tersebut terdapat berbagai aktivitas kompleks yang terjadi. Aktivitas ekonomi tersebut dipengaruhi oleh kemudahan aksesibilitas lokasi, dengan kemudahan aksesibilitas maka kegiatan perekonomian akan semakin banyak terjadi.

Fungsi ruang eksisting selain dari perekonomian terdapat pula perumahan, dimana terdapat banyak perumahan yang berada di Kelurahan Tembalang, seperti Graha Sapta Tembalang, Grand Tembalang Regency, Perumahan Permata Tembalang serta perumahan yang berada di sekitaran kampus Universitas Diponegoro yang mayoritas difungsikan sebagai kost mahasiswa. Kost mahasiswa Universitas Diponegoro berada sangat dekat dengan gedung perkuliahannya, bahkan biasanya mahasiswa hanya tinggal berjalan beberapa meter dari kostan untuk sampai kegedung perkuliahan, selain itu fasilitas *print* dan *fotocopy*, *laundry*, toko alat tulis dan warung makan juga berada sangat dekat dengan kostan sehingga mahasiswa berada di satu tempat dengan fasilitas yang kompleks dan tidak membutuhkan banyak waktu serta tenaga untuk dapat mengaksesnya. Berikut merupakan gambaran kenampakan fungsi ruang Kelurahan Tembalang.



Gambar 1

Gambaran Kenampakan Fungsi Ruang Kelurahan Tembalang

Kelurahan Tembalang merupakan kawasan yang strategis karena berada dekat jalan arteri sekunder yaitu Jalan Setiabudi serta dilalui oleh jalan TOL Serondol-Jatingaleh sehingga akses menuju Kelurahan Tembalang menjadi sangat mudah, transportasi yang biasanya digunakan untuk sampai ke lokasi adalah dengan kendaraan pribadi atau dapat pula dengan angkutan umum. Angkutan umum yang dapat digunakan ada tiga jenis mulai dari Bus Trans Semarang, angkutan berbasis aplikasi online dan juga angkot. Angkot adalah angkutan umum yang paling lama ada, biasanya angkot ‘ngetem’ di dekat patung

Diponegoro tepatnya di jalan Ngesrep, namun keberadaan angkot saat ini sudah tidak terlalu banyak karena sudah tergeser oleh angkutan umum berbasis aplikasi online. Walaupun begitu angkot masih tetap ada, bedanya dahulu angkot dapat mengangkut mahasiswa melintasi setiap fakultas yang berada di Universitas Diponegoro kini hanya beberapa fakultas saja yang dilintasi, atau bahkan terkadang hanya sesuai permintaan penumpang. Moda transportasi selanjutnya adalah Bus Rapid Transit (BRT) Trans Semarang, terdapat tujuh titik shalter yang berada di sekitar Universitas Diponegoro yang disiapkan untuk mengangkut dan menurunkan mahasiswa yang letaknya berada di Kantor Kecamatan Banyumanik, kantor BNI Undip, Fakultas Ekonomi, kandang Rusa Fakultas Peternakan, RSND, Rusunawa, dan Polines. Tarif BRT tergolong sangat ramah terhadap mahasiswa karena hanya Rp.1000, bahkan juga untuk saat ini ada promo menggunakan Go Pay diskon sampai 50%, rute BRT ini menyambung dari Universitas Diponegoro ke Universitas Negeri Semarang.

1.3 Identifikasi Kondisi Eksisting Pola Ruang Ekonomi

Kelurahan Tembalang merupakan wilayah periurban yang sedang berkembang pesat. Perkembangan wilayah di Kelurahan Tembalang ditunjang dengan adanya perguruan tinggi negeri yaitu Universitas Diponegoro dan Politeknik Negeri Semarang. Perguruan tinggi yang ada di Kelurahan Tembalang merupakan daya tarik yang mendorong terjadinya perkembangan wilayah di kawasan periurban.

Perkembangan permukiman dan perumahan di Kelurahan Tembalang dan sekitarnya membuat aktifitas ekonomi semakin meningkat. Pada saat ini perkembangan permukiman sudah mulai dibangun vertikal karena keterbatasannya ruang. Apartment yang terdapat di Kecamatan Tembalang berjumlah 4 bangunan yaitu apartment Cordova Edupartmen, Tamansari Cendekia, Paltrow City. Perkembangan perumahan dan permukiman menunjukkan adanya keterbatasan ruang di kawasan perkotaan sehingga pengembangan tertuju pada kawasan periurban. Namun jika dilihat kawasan periurban khususnya Kelurahan Tembalang sudah terlihat adanya keterbatasan pengembangan ruang secara horizontal. Perkembangan ini tentunya memiliki pengaruh terhadap perekonomian.

Kelurahan Tembalang memiliki efek luas dalam kegiatan ekonomi ke kelurahan sekitar sehingga perkembangan periurban semakin luas. Jenis perekonomian yang berkembang di Kelurahan Tembalang dan sekitarnya berupa perdagangan dan jasa. Kegiatan perdagangan meliputi restoran, elektronik, alat tulis. Bentuk jasa yang

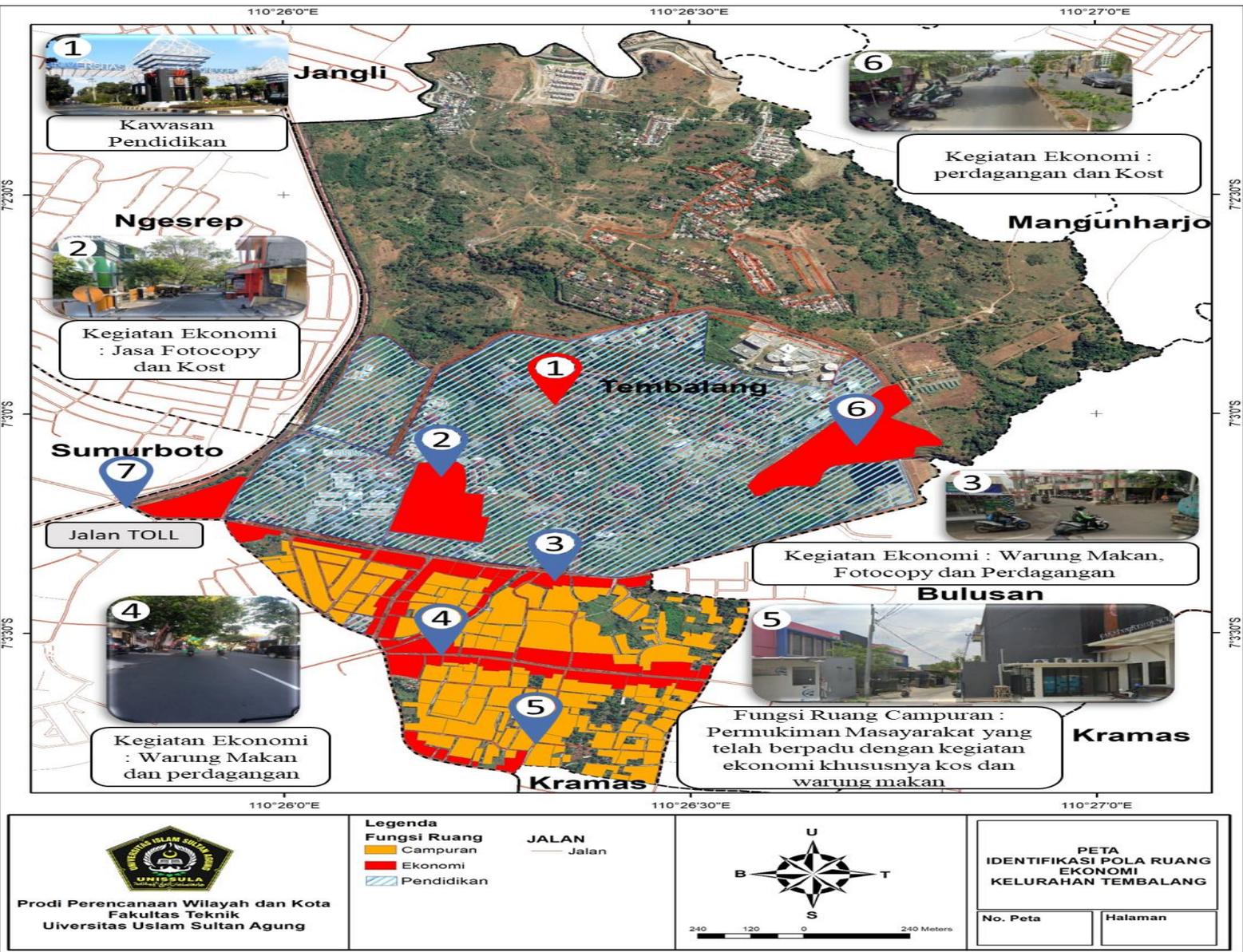
berkembang meliputi jasa fotocopy, jasa pemotretan, jasa perbankan, jasa konveksi, jasa persewaan property, jasa perhotelan, dan jasa penyewaan.

Kelurahan Tembalang memiliki Pola Ruang Ekonomi yang berkembang di sepanjang jalan utama. Kegiatan perekonomian yang mengikuti jalur jalan utama ini mementuk pola jaringan. Pola ruang ekonomi ini juga masih terlihat pada kawasan sekitarnya. pola perekonomian seperti ini memiliki keunggulan dan kekurangan dalam kegiatannya.

Keunggulan pola ruang ekonomi yang mengikuti jalan yaitu strategis, pengoptimalan ruang privat rumah, ekonomis karena tidak membuka lahan khusus. Sedangkan kekurangannya adalah sepanjang jalan terjadi kemacetan, bertambahnya beban fungsi jalan, harga lahan/sewa menjadi tinggi, munculnya PKL yang tidak berizin, munculnya juragan lahan yang menariki pajak/ biaya keamanan tidak berijin. Berikut merupakan identifikasi pola ruang ekonomi kelurahan tembalang.

Gambar 2

Identifikasi Pola Ruang Ekonomi Kelurahan Tembalang



2. Analisis Pola Aktivitas Ekonomi

Pola kegiatan ekonomi secara tidak langsung mengarah pada mata pencaharian masyarakat yang tinggal, dimana mata pencaharian sendiri adalah kegiatan dalam memenuhi kebutuhan hidup baik kebutuhan hidup individu maupun kebutuhan hidup keluarga. Dalam memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari maka seseorang akan mencari pekerjaan sesuai dengan kemampuan yang dimiliki. Mata pencaharian dapat diklasifikasikan berdasarkan dua golongan yaitu tempat dan jenis pekerjaan, yang termasuk dalam tempat adalah pekerjaan yang dilakukan di daerah desa ataupun di kota, sedangkan yang termasuk dalam jenis pekerjaan adalah dibidang pertanian atau non pertanian.

Mata pencaharian mayoritas di Kelurahan Tembalang adalah dibidang non pertanian seperti perdagangan jasa. Kelurahan Tembalang yang merupakan kawasan pendidikan semakin pesat berkembang terutama dalam sektor perdagangan jasa, dimana sektor tersebut berkembang pesat karena untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang tinggal. Kelurahan Tembalang didominasi oleh imigran yang datang untuk menuntut pendidikan di Universitas Diponegoro, dengan bertambahnya penduduk yang datang maka banyak lahan terbuka menjadi lahan terbangun guna memenuhi kebutuhan masyarakatnya.

Konstelasi Kelurahan Tembalang dengan kawasan disekitarnya dalam aktivitas ekonomi dapat dilihat dari keluar masuknya barang perekonomian, dimana untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari masyarakat Kelurahan Tembalang mengambil barang dari pasar-pasar yang paling dekat atau berada di sekitar kawasan. Pasar yang biasanya memasok barang untuk kebutuhan masyarakat Kelurahan Tembalang adalah pasar Rasamala dan pasar Damar Banyumanik. Jadi konstelasi atau hubungan yang paling banyak terjadi dengan Kelurahan Tembalang adalah Kecamatan Banyumanik karena banyak barang yang beredar di Kelurahan Tembalang adalah berasal dari Kecamatan Banyumanik, selain pasar tradisional terdapat pula pasar moderan yaitu Transmart dan ADA Setia Budi, yang selalu dikunjungi masyarakat salah satunya adalah masyarakat yang berasal dari Kelurahan Tembalang untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari, mulai dari kebutuhan pokok dan kebutuhan lainnya sudah tersedia di pasar modern tersebut. Selain Kecamatan Banyumanik masyarakat Kelurahan Tembalang melakukan aktivitas ekonomi hanya di dalam Kelurahan itu sendiri karena mayoritas penduduk yang

tinggal adalah perantau atau penduduk tidak tetap jadi mereka lebih banyak melakukan aktivitas ekonomi di Superindo atau di toko yang berada didalam Kelurahan Tembalang.



Transmart Setia Budi



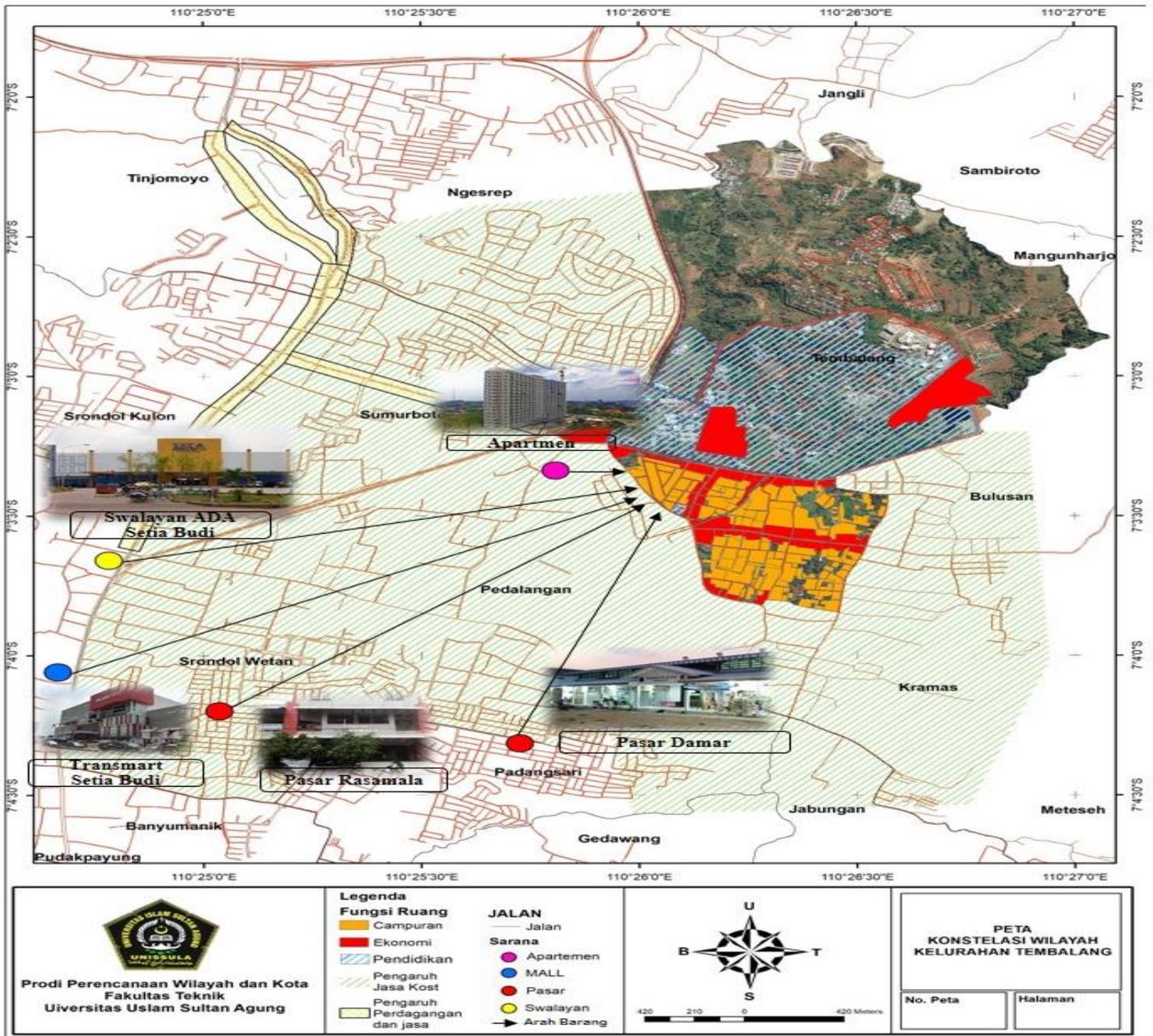
Pasar Rasamala



ADA Setia Budi



Pasar Damar

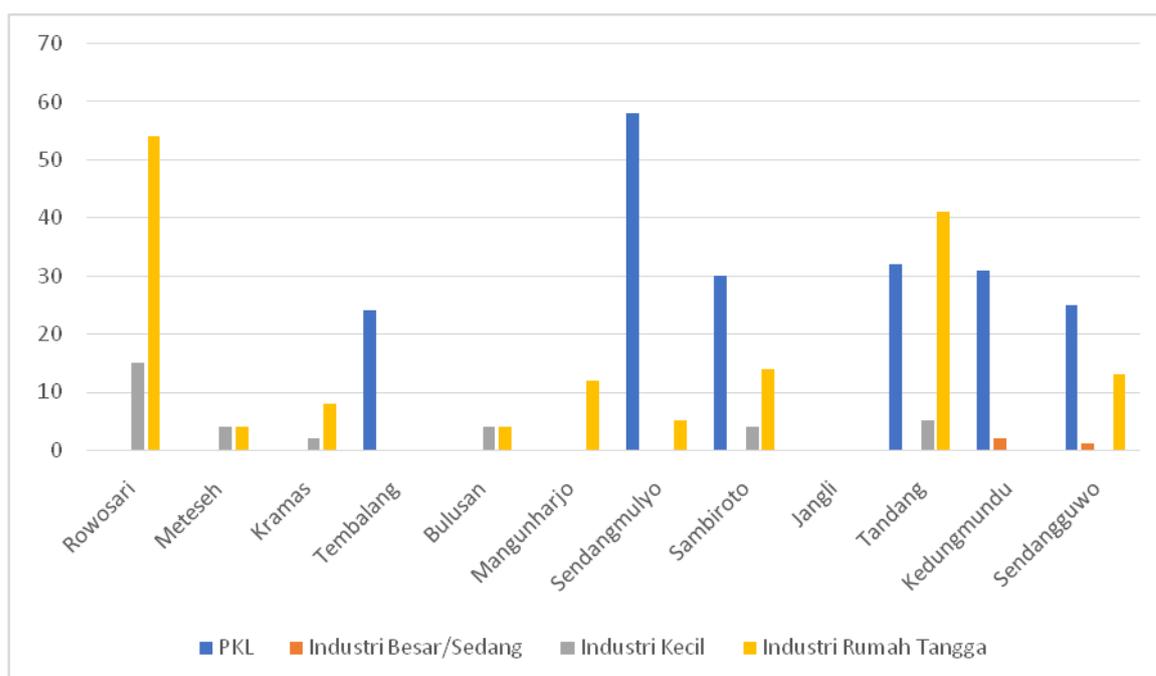


Gambar 3
Grafik Jumlah PKL dan Industri Di Kecamatan Tembalang

Tabel 2
Jumlah PKL dan Industri Di Kecamatan Tembalang

No	Kelurahan	PKL	Industri Besar/ Sedang	Industri Kecil	Industri Rumah Tangga
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Rowosari	0	0	15	54
2	Meteseh	0	0	4	4
3	Kramas	0	0	2	8
4	Tembalang	24	0	0	0
5	Bulusan	0	0	4	4
6	Mangunharjo	0	0	0	12
7	Sendangmulyo	58	0	0	5
8	Sambiroto	30	0	4	14
9	Jangli	0	0	0	0
10	Tandang	32	0	5	41
11	Kedungmundu	31	2	0	0
12	Sendangguwo	25	1	0	13
	Jumlah	200	3	34	155

Sumber: BPS Kota Semarang (Dokumen Kecamatan Tembalang Dalam Angka 2020)



Sumber: BPS Kota Semarang (Dokumen Kecamatan Tembalang Dalam Angka 2020)

Gambar 4
Grafik Jumlah PKL dan Industri Di Kecamatan Tembalang 2019

Data tabel dan grafik diatas dapat disimpulkan bahwa Kecamatan Tembalang memiliki 12 kelurahan dimana jumlah PKL tertinggi berada di Kelurahan Sendangmulyo

dengan jumlah 58, untuk industri besar/sedang hanya terdapat di Kelurahan Kedungmundu dan Sendangguwo dengan jumlah yang sangat sedikit yaitu 2 industri besar/kecil di Kelurahan Kedungmundu dan 1 di Kelurahan Sendangguwo, untuk industri kecil dan industri rumah tangga yang memiliki jumlah terbanyak adalah Kelurahan Rowosari dengan jumlah 15 industri kecil serta 54 industri rumah tangga. Sedangkan untuk Kelurahan Tembalang sendiri hanya memiliki PKL dengan jumlah 24 PKL, untuk industri besar/sedang, industri kecil dan industri rumah tangga Kelurahan Tembalang tidak memilikinya.

Tabel 3

Sarana Ekonomi di Kecamatan Tembalang Tahun 2016-2019

No	Kelurahan	Pasar				Toko				Kios				Warung			
		2016	2017	2018	2019	2016	2017	2018	2019	2016	2017	2018	2019	2016	2017	2018	2019
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)
1	Rowosari	0	0	0	0	17	17	17	35	26	26	26	-	41	41	41	4
2	Meteseh	1	1	1	1	237	237	237	98	85	85	85	-	60	60	60	82
3	Kramas	0	0	0	0	5	5	5	35	7	7	7	-	3	3	3	61
4	Tembalang	0	0	0	0	8	8	8	26	18	18	18	-	25	25	25	99
5	Bulusan	0	0	0	0	27	27	27	50	44	44	44	-	76	76	76	128
6	Mangunharjo	0	0	0	0	3	3	3	52	29	29	29	-	36	36	36	10
7	Sendangmulyo	1	1	1	2	45	45	45	204	366	366	366	-	152	152	152	116
8	Sambiroto	0	0	0	0	11	11	11	94	28	28	28	-	15	15	15	109
9	Jangli	0	0	0	0	5	5	5	24	3	3	3	-	5	5	5	19
10	Tandang	0	0	0	0	10	10	10	79	31	31	31	-	31	31	31	37
11	Kedungmundu	0	0	0	0	32	32	32	90	40	40	40	-	53	53	53	99
12	Sendangguwo	1	1	1	1	28	28	28	89	16	16	16	-	17	17	17	68
	Jumlah	3	3	3	4	428	428	428	876	693	693	693	-	514	514	514	832

Sumber: BPS Kota Semarang (Dokumen Kecamatan Tembalang Dalam Angka 2017-2020)

Dari tabel di atas dapat disimpulkan bahwa Kelurahan Tembalang tidak memiliki sarana pasar dari tahun 2016 sampai 2019, untuk tokodari tahun 2016 sampai 2018 tidak memiliki perubahan yaitu hanya memiliki 8 toko, namun pada tahun 2019 mengalami kenaikan yang cukup signifikan yaitu menjadi 24 toko, untuk sarana kios dari tahun 2016 sampai pada 2018 memiliki kios dengan jumlah 18 unit kios, sedangkan ditahun 2019 tidak ada kios. Sarana warung pada tahun 2016-2018 memiliki jumlah yang sama yaitu 25 unit warung sedangkan pada tahun 2019 memiliki kelonjakan yang cukup banyak yaitu menjadi 99 unit warung.

Tabel 4
Jumlah Perdagangan Dan Jasa Tahun 2019

No	Kelurahan	Pasar	Warung Klontong	Minimarket / Swalayn	Warung Makan	Restoran	Hotel	Hostel/ Motel/ Losmen/ Wisma	Bank pemerintah dan swasta	Bank Kredit
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
1	Rowosari	0	35	0	4	0	0	0	0	0
2	Meteseh	1	98	10	82	11	0	0	0	0
3	Kramas	0	35	1	61	1	0	0	0	0
4	Tembalang	0	26	10	99	5	1	2	5	0
5	Bulusan	0	50	5	128	2	0	3	0	0
6	Mangunharjo	0	52	3	10	0	0	2	0	0
7	Sendangmulyo	2	204	16	116	4	0	0	3	3
8	Sambiroto	0	94	8	109	12	0	1	2	0
9	Jangli	0	24	0	19	0	0	0	0	0
10	Tandang	0	79	3	37	5	1	1	0	0
11	Kedungmundu	0	90	6	99	4	0	0	3	1
12	Sendanguwo	1	89	5	68	1	0	0	2	0
Jumlah		4	876	67	832	45	2	9	13	4

Sumber: BPS Kota Semarang (Dokumen Kecamatan Tembalang Dalam Angka 2020)

Dari tabel diatas dapat disimpulkan bahwa sarana di Kelurahan Tembalang yang paling banyak adalah sarana warung makan dimana memiliki 99 unit warung makan, untuk terbanyak kedua adalah sarana warung kelontong dengan jumlah 26 unit, lalu untuk minimarket/swalayan berjumlah 10 unit. Untuk restoran dan bank pemerintahan/swasta memiliki masing-masing 5 unit.

Kondisi perkembangan aktivitas ekonomi di kawasan Kelurahan tembalang, mempengaruhi peningkatan harga lahan. Menurut hasil wawancara responden yang berada di wilayah studi dibedakan pada koridor jalur utama dan sample responden di dalam perkampungan sebagai berikut :

“saya sewa tempat usaha salon disini Jl Sirajudin sejak tahun 2003 luas 4 x7 m setahun Rp 7 juta , sekarang harga sewa disini setahun Rp 15 juta” (Responden LD, 10 oktober 2020).

Narasumber lain yang rumahnya koridor jalan utama Banjarsari menyatakan :

“ harga lahan disini luar biasa mas, sekarang per meter Rp 10 juta, PBB saya bayar tahun 2020 sekitar Rp 4,2 juta, dengan luas sekitar 300meter² NJOP nya per meter 1,4 juta. “(Responden S, 12 Oktober 2020)

Dilihat dari aktivitas jasa kost, dalah satu narasumber menyatakan :

“saat ini sewa kost per kamar dengan fasilitas standar tempat tidur, meja belajar dan almari, kamar mandi diluar harganya Rp 500 ribu/bulan. Sedangkan kalau kamar mandi dalam 600 ribu /bulan. Kalau ada TV dan Ac beda lagi, sebulan bisa Rp 1.2 juta” (Responden AS, 12 Oktober 2020).

Lain lagi untuk yang usaha PKL, menurut narasumber menyatakan :

“saya jualan baryam ini siang hari saja mbak, sampai habis kira-kira dhuhur, sewa tempat di teras ini sehari 25 ribu, luasnya ya hanya segini kira2 6 m x 3 m fasilitasnya hanya dapat air bersih , tenda dan alat pasang sendiri. Kalau sore yang jualan ganti orang, ditarik sewa yang sama dengan tambahan fasilitas listrik. Jadi kami kerjasama dengan penyewa yang malam dalam menyiapkan tenda dan meja kursi,dll (Responden S, 10 Oktober 2020).

Di Kawasan Tembalang saat ini terdapat bangunan apartemen 30 lantai, yang belum sepenuhnya dihuni. Namun penjualan hostelnya sudah 80 % sold. Dari wawancara dengan marketing Potrown menyatakan sebagai berikut :

“ harga apartement disini ukuran 3 x 5, tanpa fasilitas furnitur Rp 425 juta.DP minmal 10 % , sisanya diangsur bisa sampai 15 tahun” (Responden I,10 Oktober 2020)

Teori Ricardo merujuk pada sewa lahan (land rent) yang dipengaruhi oleh tingkat kesuburan tanah dan mengabaikan faktor lokasi dari pusat kota. Selanjutnya teori nilai

lahan dikembangkan oleh Von Thunen (1826). Von Thunen menyatakan bahwa pola penggunaan lahan sangat ditentukan oleh biaya transportasi yang dikaitkan dengan jarak dan sifat barang dagangan khususnya hasil pertanian. Von Thunen mengkondisikan ada empat hal yang harus dipenuhi, yaitu : (1) isolated state; (2) uniform plain; (3) “transportation costs” berbanding lurus dengan jarak; dan (4) maximise profits (Yunus, 2002 dalam Menik Wahyuningsih 2008).

Kalau menurut teori tersebut, dalam penelitian ini terjadi penyimpangan. Karena lokasi studi yang berada di kawasan pinggiran perkotaan Semarang, dengan jarak sekitar 15 km dari pusat kota Semarang, dahulunya adalah kawasan pertanian.. Perkembangan Kawasan Tembalang yang cukup pesat, dimana telah terjadi alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan permukiman , perdagangan dan jasa telah terjadi peningkatan nilai lahan yang sangat tinggi .

BAB IV

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Kelurahan Tembalang memiliki fungsi sebagai kawasan pendidikan dan kawasan permukiman. kegiatan ekonomi di kawasan ini berdampak ke kelurahan sekitar sehingga perkembangan periurban semakin luas. Jenis perekonomian yang berkembang di Kelurahan Tembalang dan sekitarnya berupa perdagangan dan jasa. Kegiatan perdagangan meliputi restoran, elektronik, alat tulis. Bentuk jasa yang berkembang meliputi jasa fotocopy, jasa pemotretan, jasa perbankan, jasa konveksi, jasa persewaan property, jasa perhotelan, dan jasa penyewaan.

Kelurahan Tembalang memiliki Pola Ruang Ekonomi yang berkembang di sepanjang jalan utama. Kegiatan perekonomian yang mengikuti jalur jalan utama ini mementuk pola jaringan. Pola ruang ekonomi ini juga masih terlihat pada kawasan sekitarnya. pola perekonomian seperti ini memiliki keunggulan dan kekurangan dalam kegiatannya

Pola ruang ekonomi yang berkembang pada koridor jalan utama, memiliki nilai jual lahan yang tinggi. Semakin tahun mengalami kenaikan harga lahan baik menurut NJOP, harga sewa lahan maupun harga jual lahan.

REKOMENDASI

Dari hasil penelitian ini peneliti memberikan rekomendasi pada Pemerintah Kota Semarang sebagai berikut :

1. Perlunya pengendalian penataan ruang khususnya di Kelurahan Tembalang, sesuai peruntukannya, dan tetap mengalokasikan lahan terbuka sebagai fungsi resapan air.
2. Pembangunan infrastruktur, khususnya jaringan drainase menjadi prioritas utama dan perlu pemeliharaan dengan baik, agar tidak terjadi bencana banjir.
3. Penertiban perijinan untuk bangunan baru, baik permukiman, perdagangan dan jasa.

Rekomendasi untuk masyarakat di lingkup kawasan Kelurahan Tembalang :

1. Mentaati peraturan Pemerintah Kota dalam mendirikan bangunan.
2. Menjaga dan memelihara jaringan infrastruktu, terutama jaringan drainase di lingkup permukiman.

Rekomendasi untuk akademisi :

Perlu ada kajian lebih lanjut terhadap penyimpangan bangunan di Kelurahan Tembalang, yang tidak sesuai dengan peruntukannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Bergel, B. 1955. *Urban Sociology*. New York: McGraw-Hill Book Company.
- Bernatzky, A. 1978. *Tree Ecologi And Preservation*; Amsterdam: Elsevier Scien.Co.
- Catenese, Anthony J. & James C. Snyder. 1986. *Perencanaan Kota*. Jakarta: Erlangga.
- Chiara, J.D. and L.E. Koppelman. 1989. Standar Perencanaan Tapak (terjemahan). Jakarta: Erlangga.
- Drabkin, H. Darin. 1977. *Land Policy and Urban Growth*. Oxford: Pergamon Press.
- Eckert, JK. 1990. *Property Appraisal and Assessment Administration*. Chicago: Illinois IAAO.
- H. Darin Drabkin. 1977. *Land Policy and Urban Growth*. Oxford: Pergamon Press Ltd. Headington Hill Hall.
- Henderson, G.S, W.S. Harris, D.E. Todd. Jr dan T. Grizzard. 1977. *Quantity and Chemistry of Thraughfall as Influenced by Forest-Type and Season*. J. Ecol.
- Krier, Rob. 1979. *Urban Space*. New York: Rizoli International Publication Inc.,
- Menik Wahyuningsih 2008. *Pola Dan Faktor Penentu Nilai Lahan Perkotaan Di Kota Surakarta, Kurusan Perencanaan Wilayah Dan Kota*. Universitas Negeri Surakarta Sebelas Maret.
- Lynch, Kevin. 1960. *The Image of The City*. Combridge Massachusetts: The MIT Press.
- Philip, Kivell. 1993. *Land and the City, Patterns and Processes of Urban Change*. London: Routledge.
- Ratcliff, RV. 1994, *Urban Land Economic*. New York: Mc Graw Hill Book Company.
- Robert K. Yin. 2003. *Case Study Research, Design and Methods*. Third edition. California: Sage Publications.
- Rukayah, R. Siti. *Simpanglima Semarang Lapangan Kota Dikepung Ritel*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Sabari, Hadi, 2000. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Sabari, Hadi, 2010. *Peri Urban*. Yogyakarta. Pustaka Pelajar

Short, J.R; 1984, *An Introduction to Urban Geogfraphy*. London: Routledge and Kegan Paul.

Yandianto, Drs. 2001. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Bandung: M2S.

JURNAL/ARTIKEL/MAKALAH

Aswad, Al, ST dkk; 2006, "*Perkembangan Kawasan Komersial Simpanglima Kota Semarang Sebagai Bagian Urban Property*", Studio Pembangunan Wilayah dan Kota, Program Pasca Sarjana, Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro, Semarang