
PERUBAHAN PEMANFAATAN RUANG KORIDOR DURIAN RAYA – MULAWARMAN RAYA**Akhyar Yohanda¹ dan Wakhidah Kurniawati²**¹*Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro*²*Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro*

Email: akhyryhnda@gmail.com

Abstrak: Kota Semarang selalu mengalami perkembangan dari tahun ke tahun. Dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk maka semakin bertambah pula aktivitas yang ada didalamnya sehingga mendorong adanya kebutuhan ruang yang juga semakin bertambah hingga ke kawasan pinggiran kota. Salah satu bentuk ruang yang berfungsi sebagai tempat aktivitas atau interaksi sosial masyarakat adalah Koridor Jalan Durian – Mulawarman Raya yang berada di Kecamatan Banyumanik. Adanya pengaruh beberapa pusat pertumbuhan menjadi faktor pendorong aktivitas di sekitar Koridor Durian – Mulawarman Raya semakin berkembang yang kemudian menyebabkan adanya perubahan pemanfaatan ruang. Melihat fenomena ini, maka memunculkan suatu pertanyaan penelitian yang dapat diangkat pada penelitian ini adalah : “Bagaimana perubahan pemanfaatan ruang di koridor Durian – Mulawarman raya yang dekat dengan pusat pertumbuhan?”. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis perubahan pemanfaatan ruang di koridor Durian – Mulawarman raya dalam kurun waktu 15 tahun terakhir karena pada kurun waktu tersebut terjadi proses perubahan pemanfaatan ruang yang terjadi yang disebabkan oleh pusat-pusat pertumbuhan disekitar koridor ini. Penelitian yang akan dilakukan ini akan menggunakan pendekatan kuantitatif sedangkan metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode spasial dan deskriptif Kuantitatif. Hasil analisis perubahan pemanfaatan ruang koridor Durian – Mulawarman raya dapat disimpulkan bahwa , perubahan pemanfaatan ruang yang terjadi sangat tergantung dari perkembangan pusat pertumbuhan di sekitarnya. Pemanfaatan ruang di koridor ini semakin banyak dimanfaatkan untuk aktifitas komersial seperti perdagangan dan jasa. Perubahan pemanfaatan ruang di koridor ini banyak terjadi akibat perubahan penggunaan lahan dari lahan terbuka menjadi lahan terbangun dan juga fungsi bangunan yang pada awalnya merupakan hunian menjadi campuran.

Kata Kunci : *perubahan pemanfaatan ruang, koridor Durian – Mulawarman Raya, pusat pertumbuhan*

Abstract: Semarang city getting expansion every year. With the increasing number of the population shows that the activities is also growing so that the space requirement is also increasing up to a suburban area. One of space that serves as a place of activity or social interaction is the Durian Road Corridor - Mulawarman residing in District Banyumanik. The influence of several factors driving growth centers into activity around Corridor Durian – Mulawarman which causes a change in the space use. Seeing this phenomenon related to changes in space use which is associated with the study of existing theories, it appears a research question in this study is : " How to change the space use in Durian - Mulawarman corridor close to the growth center? ". The purpose of this study is to analyze the space use's changing in the corridor Durian - Mulawarman within the last 15 years due to this period a process of change that occurs utilization of space caused by the growth around this corridor. The study will be conducted using a quantitative approach while the methods used in this research is a method of spatial and quantitative descriptive . The results of this analysis are about the space use's changing occurs depends on the development of growth centers. The space use of the corridor is increasing widely used for commercial activities such as trade and services. The space use's changing in this corridor occurs due to the land use's changing from open land into built land and also the function of the building which was originally a residential into the mix.

Keywords: *space use's changing, Durian - Mulawarman road Corridor, growth center*

PENDAHULUAN

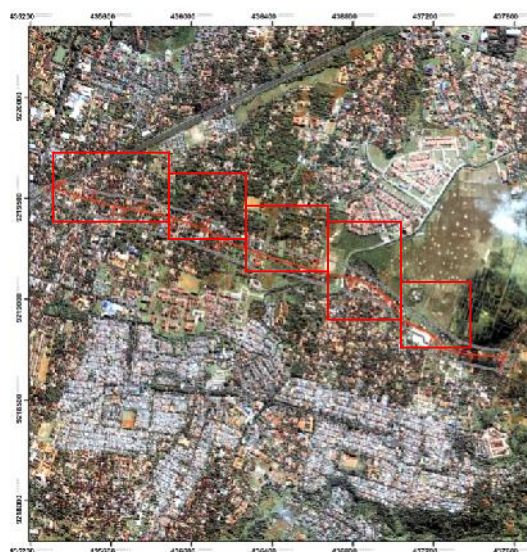
Dengan meningkatnya jumlah manusia serta meningkatnya kegiatan sosial ekonomi suatu kota atau daerah maka akan semakin banyak pula ruang yang dimanfaatkan untuk melakukan aktivitas didalamnya. Pemanfaatan ruang merupakan upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya (UU Republik Indonesia No.26 th 2007). Koridor Durian - Mulawarman raya merupakan salah satu koridor penting di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik yang berada di pinggiran Kota Semarang. Yunus (2008) menyebut daerah pinggiran sebagai wilayah “peri-urban”. Wilayah Peri Urban didefinisikan sebagai wilayah yang ditandai dengan percampuran kenampakan fisikal kekotaan dan kedesaan. Dalam teori *Land Use Triangle : Continuum*, Yunus menjelaskan bahwa secara kontinum makin ke arah lahan kekotaan terbangun utama maka akan semakin besar proporsi lahan kekotaan dan makin jauh dari lahan terbangun utama makin besar proporsi kedesaannya.

Seperti wilayah peri urban pada umumnya, koridor Durian –Mulawarman raya ini banyak mengalami perubahan pemanfaatan ruang. Lokasi koridor dekat dengan kawasan pendidikan UNDIP Tembalang yang sudah ada sejak tahun 1990-an serta *Interchange* jalan tol Semarang – Solo yang selesai dibangun sejak 2011. Sekitar tahun 2008 – 2011 kawasan pendidikan UNDIP mengalami pertumbuhan dan perkembangan yang sangat pesat, hal ini terjadi karena pada rentang waktu tersebut terjadi perpindahan lokasi perkuliahan mahasiswa yang pada awalnya berlokasi di UNDIP Pleburan menuju ke UNDIP Tembalang. Dengan semakin meningkatnya jumlah mahasiswa yang ada maka dibutuhkan pula ruang-ruang baru yang digunakan untuk melakukan aktivitas didalamnya.

Perubahan pemanfaatan ruang yang terjadi di koridor Durian – Mulawarman raya tidak hanya disebabkan oleh keberadaan kawasan pendidikan UNDIP yang semakin

berkembang, tetapi juga karena lokasi koridor ini yang strategis sebagai jalan penghubung antara kecamatan Tembalang dengan Kecamatan Banyumanik. Selain itu, koridor ini merupakan salah satu akses menuju *interchange* jalan tol Semarang – Solo yang berada di kelurahan Pedalangan. Faktor-faktor tersebut cukup memberikan daya tarik bagi para investor untuk melakukan pembangunan di koridor ini sehingga menyebabkan perubahan pemanfaatan ruang di koridor Durian –Mulawarman raya

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis perubahan pemanfaatan ruang di koridor Durian – Mulawarman raya dalam kurun waktu 15 tahun terakhir. Adapun sasaran yang dilakukan adalah menganalisis kondisi spasial awal koridor Durian – Mulawarman raya, analisis pemanfaatan ruang koidor Durian – Mulawarman Raya dalam kurun waktu 15 tahun terakhir dan analisis besaran perubahan pemanfaatan ruang.



Sumber: Google Earth, 2013

GAMBAR 1
DELINIASI WILAYAH STUDI

Ruang lingkup wilayah yang akan menjadi objek penelitian ini adalah koridor jalan Durian – Mulawarman raya. Koridor ini termasuk dalam kecamatan Banyumanik Panjang koridor ini adalah 2,5 Kilometer. Wilayah yang akan menjadi lokasi penelitian ini memiliki luas sebesar 22,51 Ha dengan

ujung barat koridor ini berbatasan langsung dengan pintu keluar tol Banyumanik – Krapyak, sedangkan ujung timur dari koridor ini berbatasan langsung dengan jalan Banjarsari selatan. Untuk batas utara koridor ini memiliki batas berupa akses menuju jalan Tirto Agung dan interchange jalan Tol Semarang – Solo di kelurahan Pedalangan, sedangkan untuk sebelah selatan adalah jalan Tusam Timur Raya di kelurahan Srandol Wetan yang merupakan akses untuk menuju kelurahan Banyumanik. Adapun alasan pemilihan lokasi penelitian tersebut karena koridor ini memiliki lokasi strategis dan merupakan akses penting yang menghubungkan antara Kecamatan Banyumanik dengan Kecamatan Tembalang, selain itu koridor ini merupakan akses menuju interchange Tol Semarang – Solo.

Pada penelitian ini, wilayah studi terbagi menjadi lima segmentasi yang dibagi berdasarkan karakteristik setiap segmen. Pada segmen pertama mengurut dari ujung jalan setiabudi sampai segmen lima berbatasan langsung dengan jalan banjarsari selatan. Adapun pembatasan segmen sebagai berikut :

1. Segmen 1 : Jalan Setiabudi – Jalan Durian 1
2. Segmen 2 : Jalan Durian 1 – Gang Buntu
3. Segmen 3 : Gang Buntu – Jalan Tusam Timur Raya
4. Segmen 4 : Jalan Tusam Timur Raya – Jalan Tusam 1
5. Segmen 5 : Jalan Tusam 1 – Jalan Banjarsari selatan

KAJIAN LITERATUR

Kawasan Perkotaan

Kawasan perkotaan merupakan bagian dari kota, kota sendiri merupakan suatu sistem jaringan kehidupan yang ditandai dengan kepadatan penduduk yang tinggi dan diwarnai dengan strata sosial ekonomi yang heterogen dan coraknya matrealistis (Bintarto, 1983). Berbeda dengan Yunus (2005:16-17) yang mencoba menjelaskan definisi kota berdasarkan pendekatan morfologi. Ia mengatakan bahwa kota merupakan daerah tertentu yang dibatasi oleh aktivitas non pertanian, di dukung dengan

penggunaan luasan lahan dengan kecenderungan tertutup oleh bangunan. Tutupan lahan tersebut baik berupa residensial maupun non residensial, dengan artian luasan lahan tertutup oleh bangunan lebih besar dari pada tutupan oleh vegetasi, didukung oleh adanya pola jaringan jalan yang kompleks, tingkat kepadatan perumahan yang tinggi dan cenderung lebih besar dari permukiman desa disekitarnya.

Perkembangan kota

Perkembangan kota pada umumnya berasal dari suatu kawasan kecil menjadi kawasan yang lebih besar. Perkembangan kota yang paling mudah untuk dipahami adalah dengan perkembangan fisik spasial kota. Perkembangan spasial suatu kota ditandai dengan dua cara, yaitu perkembangan spasial kota secara horizontal dan perkembangan spasial secara vertikal. Pada dasarnya perkembangan lahan terbangun dalam suatu kawasan disebabkan oleh adanya perubahan penggunaan lahan yang terjadi di kawasan tersebut. Perubahan penggunaan lahan adalah bertambahnya suatu penggunaan lahan dari satu sisi penggunaan ke penggunaan yang lainnya.

Perkembangan Spasial Secara Horizontal

Perkembangan spasial secara horizontal dilakukan dengan melakukan perluasan terhadap wilayah perkotaan. Perkembangan spasial secara horizontal mengakibatkan perubahan fungsi lahan di pinggiran kota sehingga akan berdampak pada kehadiran ruang terbuka hijau yang akan semakin berkurang dengan terjadinya perkembangan secara horizontal ini.

Perkembangan Spasial Secara Vertikal

Pada daerah yang memiliki keterbatasan dalam ketersediaan lahan dapat dilakukan perkembangan spasial secara vertikal. Perkembangan kota secara vertikal dapat diartikan sebagai bentuk penambahan ruang kota dengan menambah jumlah lantai bangunan (Yunus, 2005:126) . Namun dalam perkembangannya, pembangunan kota secara vertikal harus memiliki ketahanan tanah yang

memadai untuk menopang bangunan dengan lantai banyak

Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Kota

Menurut Chapin ada 2 hal yang mempengaruhi tuntutan kebutuhan ruang yang selanjutnya menyebabkan perubahan penggunaan lahan, yaitu:

1. Adanya perkembangan penduduk dan perekonomian
2. Pengaruh sistem aktivitas, sistem pengembangan, dan sistem lingkungan.

Pemanfaatan Ruang

Ruang menurut Undang-undang Republik Indonesia nomor 26 tahun 2007 Tentang Penataan Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut dan ruang udara termasuk ruang didalam bumi sebagai suatu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk hidup lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya. Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya (UU Republik Indonesia No.26 th 2007). Menurut Ruswun dalam Yunus (2000 ; 131) terdapat tujuh faktor utama yang berpengaruh terhadap perubahan pemanfaatan ruang, yaitu :

- a. Pertumbuhan Penduduk (*Population growth*)
- b. Kompetisi dalam memperoleh lahan (*competition of land*)
- c. Hak Kepemilikan tanah (*property right*)
- d. Perkembangan teknologi (*technological development*)
- e. Lingkungan Fisik (*physical environment*)
- f. Aktifitas Pengembang (*developer activity*)
- g. Kontrol (*planning control*)

Koridor

Koridor menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia merupakan lorong yang menghubungkan gedung satu dengan gedung yang lain dan dalam pengertian lain merukana tanah (jalan) sempit yang menghubungkan daerah terkurung. Sedangkan menurut Bishop

(1989) untuk tipe koridor dibagi menjadi 2 (dua) tipe, yaitu :

- Koridor Komersial Perkotaan mencakup jalan raya utama yang juga melewati daerah-daerah pinggiran yang berhubungan dengan jalan utama. Koridor komersial perkotaan dipenuhi dengan kompleks perkantoran serta pusat-pusat pelayanan.
- *Scenic* Koridor sangat berbeda bila dibandingkan dengan koridor komersial. *Scenic* koridor menyediakan suatu pandangan yang unik dan luar biasa bagi pengendara maupun pengguna jalan raya.

METODE PENELITIAN

Penelitian yang akan dilakukan ini akan menggunakan pendekatan kuantitatif karena pada penelitian ini terdapat variabel yang digunakan sebagai objek. Pendekatan penelitian kuantitatif bersifat deduktif yang berarti untuk menjawab rumusan masalah yang telah ditentukan menggunakan teori sehingga dapat dirumuskan suatu hipotesis yang kemudian dapat diuji di lapangan.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif Kuantitatif, metode deskriptif komparatif dan metode spasial yang nantinya data akan diolah agar dapat lebih mudah dipahami. Metode tersebut digunakan untuk jenis analisis yaitu :

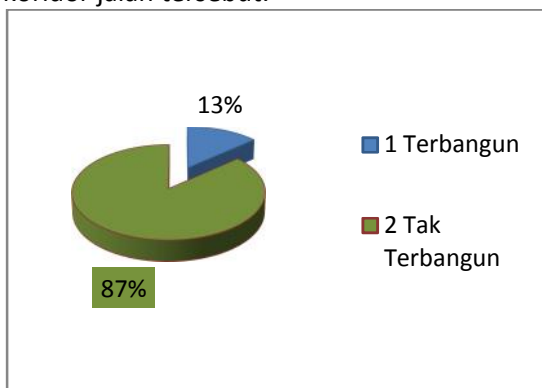
Analisis kondisi spasial awal koridor Durian – Mulawarman yaitu mengetahui kondisi awasak koridor Durian – Mulawarman Raya pada tahun 1999. Hal ini sangat perlu untuk diketahui sebagai salah satu dasar untuk kemudian di komparasikan dengan kondisi saat ini sehingga nantinya dapat diketahui bentuk awal pemanfaatan ruang yang terjadi. Teknik analisis yang digunakan adalah deskriptif.

Analisis perubahan pemanfaatan ruang koridor Durian – Mulawarman Raya untuk mengetahui perubahan pemanfaatan ruang dalam kurun waktu 15 tahun terakhir. Alat analisis yang digunakan adalah analisis spasial. Selain itu juga menggunakan analisis deskriptif

komparatif. Melalui analisis ini dapat diketahui perubahan pemanfaatan ruang yang terjadi. Analisis besaran perubahan pemanfaatan ruang untuk mengetahui seberapa besar perubahan pemanfaatan ruang yang terjadi. Alat analisis yang digunakan adalah deskriptif kuantitatif. Melalui analisis ini dapat diketahui besaran perubahan yang terjadi.

HASIL PEMBAHASAN

Kondisi spasial awal, Pada tahun 1999 kondisi lahan di sekitar koridor Durian-Mulawarman Raya ini sebagian besar masih berupa lahan kosong. Namun di beberapa bagian sebagian lahan juga digunakan untuk kegiatan bermukim dan perdagangan dan jasa. Kegiatan perdagangan dan jasa yang dilakukan hanya sebatas toko-toko kelontong yang menjual kebutuhan sehari-hari. Belum banyaknya pemanfaatan ruang di koridor ini terlihat sangat berbeda dengan kondisi saat ini yang terlihat dari besarnya prosentase lahan terbangun dan lahan non terbangun. Besarnya perbedaan prosentase ini disebabkan oleh adanya perkembangan kawasan di sekitar koridor jalan tersebut.



Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

**GAMBAR 2
PENGUNAAN LAHAN TAHUN 1999**

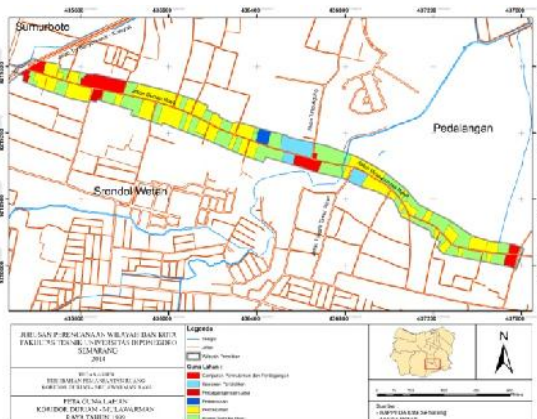
Pada diagram diatas terlihat lahan yang terbangun di koridor hanya sebesar 13 % atau sekitar 37.375 m² dari total luas sebesar 277.507 m². Sedangkan lahan yang tidak terbangun sebesar 87 % atau sekitar 240.132 m². Sebagian besar lahan terbangun tersebut berada di titik-titik tertentu dimana di lokasi tersebut merupakan titik-titik strategis di sepanjang koridor ini.



Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

**GAMBAR 3
TITIK PERSEBARAN KEPADATAN BANGUNAN
TAHUN 1999**

Dari citra diatas dapat terlihat bahwa kepadatan bangunan berada di kawasan-kawasan strategis di koridor ini. Pada bulat pertama titik kepadatan disebabkan oleh lokasi kawasan tersebut yang berada di ujung koridor yang berbatasan langsung dengan pintu keluar jalan tol Banyumanik – Krapyak. Ramainya sirkulasi kendaraan di lokasi tersebut menjadi daya tarik tersendiri bagi masyarakat setempat untuk membuka usaha di sekitar lokasi. Pada bulat kedua titik kepadatan disebabkan oleh faktor lokasi yang strategis, karena pada lokasi ini terdapat simpang menuju Kecamatan Banyumanik maupun menuju ke Kecamatan Tembalang. Pada bulat ketiga, titik kepadatan disebabkan lokasinya yang strategis karena simpang Tusam timur raya tersebut merupakan akses menuju Kecamatan Banyumanik. Selain karena faktor lokasi yang strategis, pada titik ini terdapat kawasan pendidikan, dimana di lokasi ini terdapat Sekolah Dasar Negeri Pedalangan 01 dan juga Taman Kanak – Kanak.



Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

GAMBAR 4
PETA GUNA LAHAN TAHUN 1999

Pada peta guna lahan diatas terlihat bahwa persebaran kegiatan bermukim dan perdagangan jasa hanya terjadi di lokasi-lokasi strategis. Saat ini, dengan semakin berjalannya waktu dan pengaruh semakin berkembangnya kawasan di sekitar koridor Durian – Mulawarman raya, muncul beberapa perubahan dalam aspek fisik spasial yang dialami koridor ini, terutama dalam kurun 15 tahun terakhir yaitu tahun 1999 -2013.

Analisis Perubahan Pemanfaatan Ruang Koridor Durian – Mulawarman dapat dilihat dari beberapa elemen seperti penggunaan lahan dan bangunan yang meliputi luas, bentuk dan fungsi bangunan tersebut.

Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Dalam Rencana Kota Semarang Tahun 1975 – 2000 intensitas pemanfaatan ruang merupakan kondisi pemanfaatan ruang berdasarkan luasan lahan terbangun dengan lahan non terbangun dari suatu ruang. Perubahan pemanfaatan ruang yang terjadi di koridor Durian – Mulawarman Raya dapat dilihat dari perubahan luas penggunaan lahan terbangun dan lahan tak terbangun dalam kurun waktu 15 tahun terakhir.

Pada tabel I merupakan perbandingan luas penggunaan lahan antara tahun 1999 dengan tahun 2013 beserta besar perubahan penggunaan lahan yang terjadi di koridor ini. Berikut ini tabel penggunaan lahan di Koridor Durian – Mulawarman Raya.

Berdasarkan data-data yang telah diperoleh dapat diketahui bahwa pada tahun 1999 intensitas pemanfaatan ruang koridor Jalan Durian – Mulawarman Raya adalah sebesar 13,46 %. Sedangkan untuk lahan tak terbangun sebesar 86, 54 % dimana sebagian besar lahan terbangun masih berupa lahan perkebunan, pertanian serta hutan jati yang berada di sepanjang koridor ini. Sedangkan pada tahun 2013 intensitas pemanfaatan ruang secara horizontal di koridor Jalan Durian – Mulawarman Raya adalah sebesar 29,68 %. Peningkatan intensitas pemanfaatan ruang secara horizontal ini dapat ditengarai sebagai bentuk dari adanya perkembangan kawasan koridor Jalan Durian – Mulawarman Raya yang cenderung horizontal sejak tahun 1999. Hal ini terjadi karena perkembangan koridor yang secara horizontal ini dipengaruhi oleh masih tersedianya lahan yang masih dapat dikonversi menjadi kavling-kavling untuk pembangunan di kawasan ini. Selain itu harga lahan yang relatif lebih murah dibandingkan kawasan di daerah Tembalang menyebabkan banyak investor yang lebih memilih membangun usahanya di kawasan koridor ini.

Pada tahun 2013, harga lahan di koridor ini sesuai NJOP adalah sebesar Rp 800.000 / m² sedangkan harga di pasaran berkisar antara Rp 1.500.000,00 / m²– Rp 3.000.000,00 / m², berbeda jauh dibandingkan dengan harga lahan di koridor Jalan Prof. Soedarto Tembalang yang sudah mencapai Rp 10.000.000,00/ m². Dari kondisi itulah yang mendorong harga lahan di koridor Durian – Mulawarman Raya menjadi daya tarik bagi

TABEL I

PERUBAHAN LUAS PENGGUNAAN LAHAN DI KORIDOR DURIAN – MULAWARMAN RAYA 1999 – 2013

Penggunaan lahan	Tahun 1999		Tahun 2013		Perubahan	
	Luas (m ²)	Persentase	Luas (m ²)	Persentase	Luas (m ²)	Persentase
Terbangun	37.375	13,46 %	82.368	29,68 %	44.993	16,21 %
Tak terbangun	240.132	86,54 %	195.139	70,32 %	44.993	16,21 %

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

para investor. Dengan semakin banyaknya pembangunan yang dilakukan sejak tahun 1999 hingga tahun 2013 dapat terlihat perubahan yang terjadi pada penggunaan lahan di koridor ini. Bahwa kondisi lahan di sekitar koridor jalan Durian-Mulawarman Raya sebagian besar masih berupa lahan kosong atau ruang terbuka. Lahan terbangun masih memiliki prosentase kecil dibanding dengan lahan non terbangun.

Di Koridor ini prosentase lahan terbangun meningkat. Hal ini dibuktikan dengan semakin bertambahnya lahan terbangun di sekitar koridor jalan Durian-Mulawarman Raya. Pada tahun 2013 bangunan-bangunan baru mulai bermunculan yang kemudian menyebabkan kondisi kawasan di sekitar koridor jalan tersebut semakin padat. Besarnya perubahan penggunaan lahan di kawasan ini menyebabkan prosentase lahan terbangun sebesar 16,21 % dimana sebagian besar dimanfaatkan untuk kegiatan perdagangan dan jasa. Lahan – lahan terbangun tersebut tentu saja mengurangi jumlah lahan tak terbangun sebesar 16, 21 % yang sebelumnya merupakan tegalan di sepanjang koridor ini.

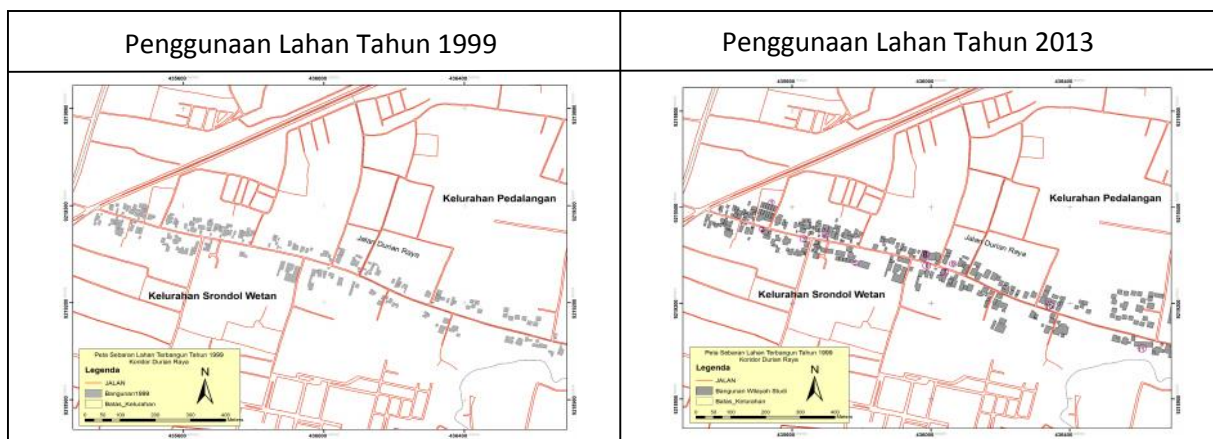
Perubahan penggunaan lahan di koridor ini menunjukkan bahwa terdapat perubahan pemanfaatan ruang yang berubah. Perubahan yang terbentuk dapat berupa perubahan fungsi ruang yang sebelumnya merupakan ruang terbuka menjadi ruang terbangun dengan fungsi hunian maupun fungsi

komersial. Pada bagian analisis ini akan dibagi menjadi dua segmen yaitu itu koridor jalan Durian raya dan Koridor Mulawarman raya, hal ini didasar mempertimbangkan aspek ruang dan administrasi dimana koridor Durian Raya berada di kelurahan Srandol Wetan dan Koridor Mulawarman Raya berada di Kelurahan Pedalangan.

Perubahan Pemanfaatan Ruang Berdasarkan Penggunaan Lahan di Koridor Durian Raya, Perubahan pemanfaatan ruang dapat terlihat berdasar kan penggunaan lahan di koridor ini, berikut ini peta perbandingan lahan terbangun antara tahun 1999 dengan tahun 2013.

Berdasarkan peta koridor Durian tahun 1999 di atas dapat dilihat bahwa sebagian besar lahan di kawasan tersebut masih berupa lahan kosong dan lahan terbangun yang ada masih tergolong sedikit. Namun lahan terbangun tersebut terlihat sudah menyebar di sepanjang koridor Durian ini. Lahan yang terbangun sebagian besar berada dekat dengan pintu keluar tol Banyumanik-Krapyak dan pertigaaan arah Banyumanik. di dua lokasi ini sudah mulai timbul aktivitas aktivitas perdagangan walaupun dengan intesitas yang sangat kecil sedangkan di bagian lain disepanjang koridor ini sebagian besar hanya dimanfaatkan sebagai permukiman – permukiman warga dan dimanfaatkan sebagai perkebunan warga. Kondisi ini berbeda dengan tahun 2013 seperti yang ditunjukkan pada peta berikut ini. Dari peta berikut dapat

TABEL II
PERBANDINGAN LAHAN TERBANGUN KORIDOR DURIAN – MULAWARMAN RAYA

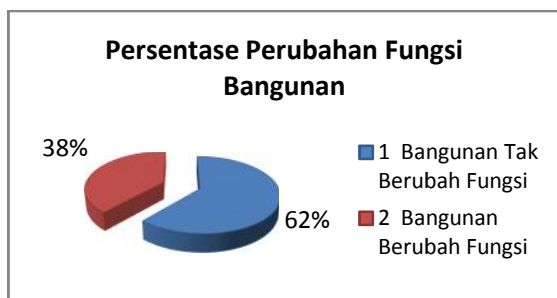


Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

terlihat titik-titik lokasi perubahan penggunaan lahan di koridor Durian Raya. Perubahan yang terjadi terlihat merata disepanjang koridor ini, dimana semakin berkurangnya lahan kosong dan semakin bertambahnya lahan terbangun. Perubahan di koridor ini banyak terjadi di beberapa lokasi seperti di sekitar pintu keluar tol Banyumanik - Krpyak , pertigaan Banyumanik, disepanjang koridor dan di pertigaan menuju arah Tirto agung. Intensitas perubahan di koridor yang paling tampak di sekitar daerah yang dahulunya merupakan kebun durian yang kini menjadi perumahan vila durian.

Selain dilihat dari perubahan penggunaan lahannya, perubahan pemanfaatan ruang di koridor Durian-Mulawarman Raya juga dapat dilihat dari perubahan fungsi bangunan yang ada. Berdasarkan data yang diperoleh dari hasil observasi dan kuesioner dapat dijelaskan bahwa kondisi bangunan yang ada sebagian besar mengalami perubahan fungsi, dimana fungsi bangunan yang sebelumnya berfungsi sebagai hunian banyak mengalami perubahan, seperti dijadikan fungsi campuran permukiman dan perdagangan dan jasa.

Berdasarkan gambar diagram di atas dapat dilihat bahwa bangunan di koridor Durian-Mulawarman Raya yang mengalami perubahan fungsi hanya sebesar 38%, sedangkan bangunan yang memiliki fungsi tetap atau tidak berubah yaitu sebesar 62%.

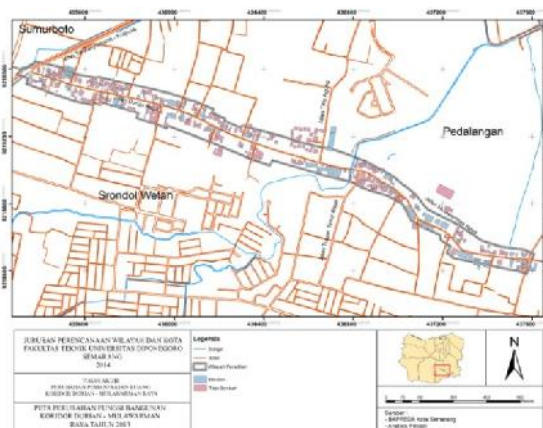


Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

GAMBAR 5
PERSENTASE PERUBAHAN FUNGSI BANGUNAN

Perubahan fungsi bangunan tersebar di sepanjang koridor ini, untuk memudahkan dalam proses analisis perubahan fungsi bangunan, maka proses analisis akan dibagi

menjadi masing-masing koridor, yaitu koridor Durian raya dan koridor Mulawarman raya. ada fungsi bangunan yang berubah dari hunian menjadi komersial seperti yang terjadi di pertigaan jalan Tirto Agung. Kondisi ini terjadi karena faktor – faktor akan kebutuhan ruang seperti perkembangan penduduk dan perekonomian serta pengaruh sistem aktivitas dan sistem lingkungan di sekitar koridor ini.



Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

GAMBAR 6
PERSEBARAN PERUBAHAN FUNGSI BANGUNAN

Terdapat beberapa bangunan yang mengalami perubahan dan yang tidak mengalami perubahan, seperti untuk bangunan sekolah dasar Pedalangan 01 yang sejak tahun 1999 masih memiliki fungsi sama sebagai fungsi pendidikan selain bangunan sekolah dasar, rumah milik salah satu tokoh masyarakat di Mulawarman raya juga tidak mengalami perubahan fungsi. Hal ini berbeda dengan bangunan lainnya di sepanjang koridor yang banyak mengalami perubahan fungsi seperti perubahan fungsi hunian menjadi campuran. Perubahan yang terjadi salah satunya adalah ruang terbuka berupa lapangan kosong kini berubah menjadi taman publik seperti yang terlihat perubahannya pada poin pertama Kondisi ini terjadi karena semakin berkembangnya pusat pertumbuhan di sekitar kawasan koridor ini, sehingga kebutuhan akan ruang menjadi semakin besar, oleh karena itu banyak bangunan yang pada awalnya berfungsi sebagai hunian menjadi fungsi komersial.

Sesuai dengan apa yang di ungkapkan Russwun (dalam Yunus , 2000 ; 131) bahwa terdapat tujuh faktor utama yang berpengaruh terhadap perubahan pemanfaatan ruang. Tujuh faktor yang di ungkapkan oleh Russwun adalah pertumbuhan penduduk, kompetisi dalam memperoleh lahan, hak kepemilikan tanah, perkembangan teknologi, lingkungan fisik, aktivitas pengembang, dan kontrol (*planning control*).

Faktor Perubahan Pemanfaatan Ruang Koridor Durian – Mulawarman Raya

Selain berdasarkan teori, dilakukan pula penyebaran kuesioner terhadap masyarakat sepanjang koridor Durian – Mulawarman raya untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan ruang di koridor ini. Melalui pedoman teori diatas, maka ditentukan beberapa faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan ruang di koridor ini. Faktor –faktor ini dikaji sesuai dengan setiap segmen yang telah dibagi sebelumnya. Pada segmen 1, faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan ruang di koridor ini adalah lingkungan fisik pada segmen ini dimana adanya akses dari pintu keluar tol Banyumanik – Krapyak menuju kawasan kecamatan Banyumanik dan lokasi-lokasi penting dikawasan ini seperti rumah sakit Banyumanik dan pusat pendidikan dimana terdapat sekolah yayasan Hidayatullah. Selain itu, faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan ruang di segmen ini adalah adanya aktivitas pengembang yang membangun perumahan durian di koridor ini. Pembangunan yang dilakukan oleh pengembang, menurut Russwun (dalam Yunus, 2000 ; 131) dilakukan atas dasar komersial, agar lahan yang dikontrolnya memiliki daya jual yang menguntungkan.

Pada segmen 2, faktor yang banyak mempengaruhi perubahan pemanfaatan ruang di koridor ini adalah adanya hak kepemilikan tanah yang dimiliki oleh warga setempat. Sesuai dengan hasil kuesioner yang ada, warga di lokasi ini memilih menggunakan lahan mereka sendiri yang pada awalnya

merupakan pekarangan rumah dijadikan warung-warung kelontong untuk memenuhi kebutuhan masyarakat disekitarnya. Selain itu, terdapat pula warga yang memilih menjual tanahnya kepada masyarakat pendatang untuk dijadikan hunian baru di sepanjang koridor ini. Untuk segmen 3, faktor lingkungan fisik merupakan hal yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan ruang dikoridor ini, dimana terdapatnya jalan tol Semarang – Solo. Perubahan yang disebabkan oleh keberadaan jalan tol ini salah satunya adalah berkurangnya intensitas kepadatan bangunan di sekitar jalan tol. Pada segmen ini, terdapat kawasan permukiman penduduk yang mengalami penggusuran untuk dijadikan sempadan jalan tol. Jarak sekitar 20 meter dari ruas jalan tol merupakan salah satu syarat sempadan jalan tol, sehingga bangunan yang berada di radius tersebut mengalami pembebasan lahan untuk kebutuhan sempadan jalan tol. Selain itu, pada pertigaan jalan Tirta Agung, terdapat perubahan pemanfaatan ruang dimana terjadi perubahan intensitas bangunan dimana dikawasan ini terjadi perubahan penggunaan lahan non terbangun menjadi lahan terbangun. Pada kawasan ini muncul pusat-pusat kegiatan perdagangan dan jasa baru yang sebelumnya lahan tersebut merupakan lahan kosong maupun permukiman penduduk setempat.

Pada segmen 4, sesuai dengan apa yang di ungkapkan oleh Russwun (dalam Yunus, 2000 ; 131) perubahan pemanfaatan ruang yang terjadi disebabkan oleh semakin bertumbuhnya penduduk disekitar koridor ini, sehingga semakin banyak bangunan baru yang berfungsi sebagai hunian di sepanjang koridor ini. Selain itu, faktor lain adalah adanya aktivitas pengembang yang membangun sarana perdagangan dan jasa di koridor ini. Faktor lingkungan seperti keberadaan kawasan pendidikan UNDIP Tembalang juga menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan di koridor ini, dimana para pemilik lahan memanfaatkan lahan mereka untuk dijadikan tempat-tempat kos bagi mahasiswa UNDIP Tembalang ataupun kampus disekitarnya.

Pada segmen 5, perubahan pemanfaatan ruang yang terjadi disebabkan oleh faktor lingkungan seperti adanya kawasan pendidikan UNDIP Tembalang, sehingga para pemilik lahan menggunakan hak kepemilikan tanahnya untuk membangun tempat kos untuk mahasiswa dan membuat kios-kios untuk melakukan aktivitas ekonomi seperti berdagang kebutuhan mahasiswa.

KESIMPULAN & REKOMENDASI

Kesimpulan

Perubahan pemanfaatan ruang di koridor Durian – Mulawarman Raya cukup besar. Hal ini terlihat dari banyaknya perubahan yang terjadi di sepanjang koridor ini. Hal ini dapat terjadi karena koridor ini dekat dengan kawasan pusat pertumbuhan dimana terdapat UNDIP sebagai kawasan pusat pendidikan dan Kecamatan Banyumanik sebagai pusat kawasan pertumbuhan wilayah peri – urban Kota Semarang.

Rekomendasi

Perubahan pemanfaatan ruang yang terjadi harus sesuai dengan peraturan yang ada. Karena peraturan daerah dibuat agar kawasan-kawasan yang mengalami perubahan tidak berubah kearah yang buruk dengan kondisi pemanfaatan ruang yang terkesan tidak terarah.

DAFTAR PUSTAKA

- Alwi, Hasan. 2007. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka
- Bintarto. 1983. *Interaksi Desa-Kota dan Permasalahannya*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Bishop, Kirk R. 1989. *Designing Urban Corridors*. Washington DC : American Planning Association
- BPS. 2010. *Kecamatan Banyumanik dalam Angka Tahun 2010*. Kantor Statistik Kota Semarang
- Chapin, F Stuart and E. Keiser. 1979. *Urban Land Use Planning*. United State of America: The Board of Trustees of The University

- Direktorat Jenderal Cipta Karya. 1998. *Kamus Tata Ruang*. Jakarta : Departemen Pekerjaan Umum
- Republik Indonesia. Undang-Undang RI No. 26 tahun 2007 Tentang Penataan Ruang
- M H Yeates, M.H. and Garner, B.J. 1971. *The North American City*. Harper & Row: USA
- Yunus, Hadi Sabari. 2000. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Yunus, Hadi Sabari. 2005. *Manajemen Kota Perspektif Spasial*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Yunus, Hadi Sabari. 2008. *Dinamika Wilayah Peri-Urban Determinan Masa Depan Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar