

ANALISIS POLA PERMUKIMAN DAN PERSEBARAN HARGA HUNIAN SECARA SPASIAL DI KOTA SEMARANG

Maulana Safa Aditya

ABSTRAK

Urbanisasi adalah proses yang kompleks yang mengubah lanskap pedesaan menjadi perkotaan, dipengaruhi oleh faktor fisik lokasi dan aksesibilitas. Dampak urbanisasi termasuk peningkatan jumlah penduduk, pertumbuhan lahan perkotaan, dan perubahan ekonomi. Namun, meningkatnya kegiatan penduduk perkotaan menimbulkan tekanan pada lahan permukiman, terutama di pusat kota, yang menyebabkan fenomena urban sprawl. Perkembangan ini juga terjadi di wilayah pinggiran kota, di mana transformasi lahan menjadi permukiman meningkat pesat. Keterbatasan lahan perkotaan mendorong ekspansi ke pinggiran kota, menyebabkan pergeseran fungsi perkotaan dan peningkatan harga hunian. Faktor seperti aksesibilitas, lokasi, dan kebijakan pemerintah memengaruhi harga hunian. Kota Semarang memiliki posisi strategis karena terletak di jalur lalu lintas ekonomi Pulau Jawa dan menjadi bagian dari koridor Pembangunan Jawa Tengah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis hubungan antara pola permukiman dan harga hunian di Kota Semarang. Pada penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan pengumpulan data sekunder. Teknik analisis data meliputi analisis spasial interpolasi, deskriptif dan spasial overlay. Teknik sampling yang digunakan yakni Probability Sampling dengan menggunakan seluruh data penjualan properti hunian tempat tinggal pada situs lamudi.co.id yang ada di Kota Semarang dengan jumlah sampel sebanyak 1.452 sampel titik hunian. Analisis yang dilakukn mencakup tiga poin, termasuk pola spasial persebaran permukiman; persebaran spasial harga hunian dan hubungan pola spasial persebaran permukiman dengan harga hunian di Kota Semarang.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa jaringan jalan di Kota Semarang berperan penting dalam menentukan distribusi elemen solid (bangunan permukiman) dan void (ruang terbuka). Tiga jenis elemen solid yang teridentifikasi adalah solid blok tunggal, solid blok sebagai tepi, dan solid blok medan, dengan distribusi yang berbeda berdasarkan lokasi dan fungsi wilayah. Adapun pola permukiman yang terbentuk di Kota Semarang ada tiga jenis, yaitu pola permukiman memusat, pola permukiman linear, dan pola permukiman menyebar, yang berada di beberapa kecamatan. Sebagian besar pola permukiman memusat di Kota Semarang berada di daerah pusat kota. Kepadatan permukiman dan harga hunian berkorelasi kuat dengan kedekatan terhadap pusat kota dan aksesibilitas infrastruktur. Kecamatan di pusat kota seperti Semarang Tengah, Semarang Timur, Semarang Selatan, Semarang Utara, Gayamsari dan Candisari memiliki harga hunian yang tinggi karena akses mudah ke transportasi, fasilitas umum, dan pusat bisnis. Sebaliknya, kecamatan di pinggiran seperti Mijen, Tugu, Gunungpati, Ngaliyan, Tembalang, Banyumanik, dan lainnya menunjukkan harga dan kepadatan hunian yang lebih rendah, terutama karena jarak dari pusat kota dan akses yang lebih terbatas. Penelitian juga menemukan adanya pola pengelompokan spasial hunian berdasarkan harga hunian, dengan pengelompokan hot spot harga tinggi berada di pusat kota dan pengelompokan cold spot harga rendah berada di pinggiran. Lokasi ini dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti aksesibilitas, luas tanah, kualitas infrastruktur, karakteristik sosio-ekonomi penduduk, dan kondisi geografis sangat mempengaruhi harga hunian. Selain itu juga kepadatan permukiman dan harga hunian juga memiliki hubungan yang erat.

Kata Kunci: Harga Hunian, Spasial, dan Pola Permukiman