

**BUKIT SEMARANG BARU  
DARI PERKEBUNAN KARET MENJADI PERMUKIMAN KOTA  
DI SEMARANG 1999-2010**

**Rindham Dimitri Mahayana<sup>1</sup>, Putri Agus Wijayati<sup>2</sup>**  
Universitas Negeri Semarang<sup>1,2</sup>  
[idamdimitri@students.unnes.ac.id](mailto:idamdimitri@students.unnes.ac.id)<sup>1</sup>

**ABSTRAK**

Artikel ini bertujuan untuk mengetahui perjalanan panjang Bukit Semarang Baru dan perubahan apa saja yang terjadi ditinjau dari aspek sejarah. Metode yang digunakan yaitu metode sejarah meliputi heuristik atau pengumpulan data, kritik sumber baik internal maupun eksternal terhadap sumber, interpretasi atau penafsiran, dan historiografi. Artikel ini menggunakan sumber tekstual berupa surat kabar sezaman, peraturan pemerintah pusat dan daerah, jurnal sejarah kota, dan buku-buku yang berkaitan dengan pembangunan kota baru. Hasil tulisan ini berfokus pada konversi lahan pengaruh dari berdirinya Bukit Semarang Baru dan perubahan yang terjadi, dengan batasan waktu dari tahun 1999 hingga 2010. Simpulan penelitian menunjukkan bahwa pembangunan BSB City berdiri dilahan milik perusahaan perkebunan karet swasta milik Belanda sejak 1924, dilatar belakangi tingginya kebutuhan tempat tinggal sehingga terjadi perubahan luas hutan dari 1999 hingga 2010 sebesar 36%.

**Kata Kunci:** Bukit Semarang Baru, Mijen, Pemukiman.

**ABSTRACT**

*This article aims to find out the long journey of Bukit Semarang Baru and what changes have occurred from a historical aspect. The method used is the historical method, including heuristics or data collection, source criticism, both internal and external, interpretation or interpretation, and historiography. This article uses textual sources in the form of contemporary newspapers, central and regional government regulations, city history journals, and books related to new city development. The results of this paper focus on land conversion, the impact of the establishment of Bukit Semarang Baru and the changes that occurred, with a time limit from 1999 to 2010. The research conclusions show that the construction of BSB City was established on land owned by a Dutch private rubber plantation company since 1924, based on the high the need for housing resulted in a change in forest area from 1999 to 2010 of 36%*

**Keywords:** Bukit Semarang Baru, Mijen, Settlement.

## PENDAHULUAN

Kota-kota besar di Indonesia sebagian besar memiliki persamaan masalah yaitu tingginya laju pertumbuhan penduduk, yang sama disebabkan oleh dua faktor yaitu tidak seimbangnya angka kelahiran (fertilitas) dengan angka kematian (mortalitas) dan mobilitas demografis dari pedesaan menuju perkotaan. Kedua faktor itu tentu akan memicu masalah-masalah baru di perkotaan, bahwa tingginya pertumbuhan penduduk memiliki konsekuensi adanya alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian (Dwi, 2020; Oktinova & Rudiarto, 2019). Selain alih fungsi lahan, kebutuhan akan tempat tinggal ikut meningkat dengan ketersediaan lahan yang tidak dapat mencukupi. Oleh karena itu, salah satu alternatif yang bisa ditawarkan adalah wilayah pinggiran kota (Latifah, 2014; Prihatin, 2016).

Permukiman dan perumahan merupakan dua pertiga bagian kota, sedangkan kota tidak dapat lagi menampung beban aktivitas perkotaan. Oleh karena itu, perlu adanya proyek pengembangan lahan dengan menyediakan unsur-unsur perkotaan secara lengkap dan utuh (Batudoka, 2005). Secara definitif kota baru merupakan kota yang pembangunan dan pengembangannya direncanakan dengan fasilitas kota yang lengkap dan nantinya akan tumbuh secara mandiri (Gideon, 1978). Kajian yang berjudul *Perkembangan Kota Baru* yang ditulis oleh Djoko Sujarto, (1993) menyebutkan bahwa kota baru merupakan pemecahan masalah permukiman dan perumahan kota di Indonesia, seperti Kebayoran Baru di Jakarta dan Banjarbaru di Banjarmasin.

Kota Semarang yang menjadi konteks dalam tulisan merupakan salah satu kota metropolitan terbesar kelima di

Indonesia. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik tahun 1998 dan 2000, Kota Semarang mengalami peningkatan penduduk setiap tahunnya tercatat pada tahun 1999 Jumlah penduduk kota Semarang sebesar 1.290.159 jiwa penduduk yang terdiri dari 641.493 jiwa penduduk laki-laki dan 648.666 jiwa penduduk perempuan. Sedangkan pada 1998 jumlah penduduk sebesar 1.273.550 jiwa, yang mana mengalami peningkatan 1,3 persen (Badan Pusat Statistik Kota Semarang, 2002). Oleh sebab itu, muncul masalah yaitu pusat kota sudah tidak dapat lagi menanggung beban perkotaan dengan aktivitas yang tinggi, sehingga Kota Semarang melakukan perluasan ke tiga wilayah dipinggiran kota seperti Genuk, Gunung Pati, dan Mijen. Namun dengan adanya proyeksi pengembangan Kota Semarang pada tahun 1976 Mijen masuk kedalam wilayah Kota Semarang dengan tujuan perluasan wilayah untuk pemenuhan kebutuhan permukiman dan industry (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1976, 1976).

Mijen merupakan kecamatan paling luas dengan luas 6.215,25 Ha yang letaknya berada di pinggiran Kota Semarang, terdiri dari 14 kelurahan (Badan Pusat Statistik, 1982). Topografi wilayahnya yaitu perbukitan dengan lahan kering dan basah yang digunakan sebagai perkebunan karet, pertanian dan perdagangan (Badan Pusat Statistik, 2005). Berdasarkan beberapa pertimbangan baik luas wilayah dan topografinya, pada tahun 1987 Walikota Madya Semarang menilai daerah Mijen mumpuni untuk dijadikan sebagai pengembangan kota. Dengan begitu, wilayah yang didominasi dengan lahan perkebunan karet dan pertanian mulai dikonstruksikan menjadi kota satelit dan sub urban sebagai penyangga kota.

PT. Karyadeka Alam Lestari sebagai pemilik perusahaan karet di Mijen menyetujui rencana pemerintah, sesuai yang telah disampaikan pada Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1998. Perusahaan tersebut menambahkan tujuan perusahaan dari yang sebelumnya hanya bergerak di bidang perkebunan karet terpadu menjadi kawasan real estate dan industri. Bukit Semarang Baru (BSB) merupakan proyek jangka panjang dengan luas  $\pm$  1000 Ha sebagai penyedia lahan pemukiman dan industri, proyek BSB mulai di laksanakan pada 1999 (Suara Merdeka, 1999). Seiring berjalannya waktu BSB di proyeksikan sebagai kota mandiri dengan fasilitas pendidik, rekreasi, dan industri di dalamnya, nantinya bekerja sama dengan PT. Ciputra Graha Mitra.

Pengembangan Bukit Semarang Baru dimulai pada tahun 1999 diatas lahan perkebunan karet seluas 1000 hektar, dengan konsep kota baru yang terdapat kompleks perumahan sehingga memadukan perkotaan terintegrasi dan area industri yang ramah lingkungan (Bukit Semarang Baru, 2024). Perkembangan kawasan permukiman dan industri Bukit Semarang Baru (BSB) dilengkapi oleh fasilitas-fasilitas pendukung perumahan seperti kawasan perkantoran, kawasan industri, kawasan pendidikan dan kawasan perniagaan, dengan harapan bahwa perumahan ini dapat sebagai pemecah *aglomerasi* dan sebagai *Central Business District* (CBD) yang baru di Kota Semarang.

Bukit Semarang Baru (BSB City) dilakukan dengan 2 tahap. Tahap pertama yang luasnya mencapai  $\pm$  200 hektar telah selesai, dan sejak tahun 2010 telah dikembangkan tahap kedua yang luasnya mencapai  $\pm$  375 hektar. Pembangunan BSB City berlokasi di lima kecamatan

yaitu kelurahan Kedungpane, Pesantren, Jatibarang, Mijen dan Jatisari. Menurut RDTRK Kota Semarang BWK IX, Kecamatan Mijen merupakan kawasan di pinggiran kota yang pertumbuhannya dipercepat dengan dibangunnya jalan utama yang merupakan jalan lingkaran luar kota Semarang (Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 10 Tahun 1999, 1999).

Penelitian atau tulisan yang berkaitan dengan Bukit Semarang Baru sebagian besar mengenai kondisi BSB saat ini dan kajian studi perencanaan wilayah kota, seperti tulisan Rivian dan Iwan berjudul “Pengaruh Pembangunan Bukit Semarang Baru terhadap sosial- ekonomi fisik lingkungan masyarakat sekitarnya” menjelaskan apa saja dampak yang ditimbulkan dari hadirnya BSB terhadap sosial ekonomi, dan lingkungan masyarakat (Rudiarto et al., 2014). Selain itu, tulisan dari Ratri Septi yang berjudul “Kajian perkembangan kecamatan Mijen sebagai dampak pembangunan Bukit Semarang Baru (BSB City)”, menjelaskan bahwa adanya alih fungsi lahan yang terjadi sebagai dampak dari adanya pembangunan BSB City (Adiana et al., 2015). Sedangkan untuk kajian mengenai jalan panjang Bukit Semarang Baru dan perubahan apa yang terjadi masih sedikit dibahas. Hal ini yang kemudian menarik minat penulis untuk mengkaji lebih dalam dari sudut pandang sejarahnya.

Kebaruan penulisan ini memperdalam pembahasan perjalanan panjang hadirnya Bukit Semarang Baru di Semarang. Penulisan ini memiliki manfaat bagi pembelajaran sejarah di perguruan tinggi khususnya mata kuliah sejarah perkotaan dan sejarah lingkungan. Manfaat kedua, dapat dijadikan sebagai literatur tambahan untuk penulisan pengembangan wilayah di masa

mendatang.

## **METODE PENELITIAN**

Sumber yang digunakan untuk membangun narsi historis dalam tulisan ini menggunakan data tekstual atau tertulis, terutama yang termasuk ke dalam kategori dokumen publik. Pemanfaatan sumber tekstual dapat diperoleh dari Perpustakaan Provinsi Jawa Tengah Semarang yang mengoleksi surat kabar sezaman dngan realitas masa lalu yang dikonstruksi. Sumber tekstual lainnya dapat diperoleh di Monumen Pers Solo yang memiliki koleksi surat kabar dari berbagai media seperti, *Suara Merdeka* tahun 1999, *Harian Semarang* tahun 2009, dan *Majalah Minggu* tahun 1997. Selain itu, surat kabar digital diperoleh melalui *Kompas.com* tahun 2008 dan 2009. Beragam informasi maupun bukti dari periode yang dikaji dalam artikel ini untuk menjelaskan terbentuknya Bukit Semarang Baru sebagai permukiman kota. Kedua pusat dokumentasi pers tersebut menyajikan datanya dalam dua bentuk yakni, bentuk fisik dan digital.

## **HASIL PENELITIAN**

### **Bukit Semarang Baru: Anak Kandung Perluasan Permukiman**

Kota Semarang terletak antara 6°50'-7°10' Lintang Selatan dan 109°35'-110°50' Bujur Timur. Berbatasan dengan Kabupaten Kendal di sebelah barat, Kabupaten Demak di sebelah timur, Kabupaten Semarang di sebelah selatan, dan Laut Jawa di sebelah utara, dengan garis pantai sepanjang dan panjang 13,6 km. Ketinggian Kota Semarang berkisar antara 0,75 hingga 348,00 dari garis pantai (Badan Pusat Statistik Kota Semarang, 2000).

Secara Administratif terdapat 16 Kecamatan dan 177 kelurahan. Luas wilayah kota seluas 373,70 km<sup>2</sup> dengan luas areal eksisting adalah 37,78 km<sup>2</sup>, yang terdiri dari 2 (10,11%) lahan sawah dan 33,59 (89,89%) lahan non sawah. Berdasarkan pemanfaatannya, dari lahan sawah, lahan sawah tadah hujan sebanyak lahan 47,02% yang mempunyai luas lahan terluas, dan hanya sekitar 18,63% lahan sawah tersebut yang mampu ditanami (Badan Pusat Statistik Kota Semarang, 2000).

Lahan terbesar yang ada di Kota Semarang difungsikan sebagai permukiman. Dengan pertumbuhan dan perkembangan yang cepat di Kota Semarang, diperkirakan keterbatasan lahan tidak mampu mendukung pembangunan kota dalam beberapa tahun ke depan. Oleh karena itu, permasalahan ini perlu diselesaikan dengan menyediakan perumahan bagi penduduk Kota Semarang pada lahan yang sesuai untuk pemukiman (Hariyanto, 2004).

Rencana penyediaan rumah tersebut mengikuti rencana distribusi penduduk Kota Semarang. Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, dan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 648-384 Tahun 1992, mengatur proporsi penyediaan hunian berimbang pada ketentuan 1: 3: 6, yaitu untuk setiap penempatan 1 rumah tipe besar harus menyeimbangkan 3 rumah tipe sedang dengan 6 rumah tipe kecil (Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat, 1992). Kebutuhan tempat tinggal pada masing-masing BWK (Bagian Wilayah Kota) di Kota Semarang dapat dilihat pada tabel berikut ini.

**Tabel 1.1.** Proyeksi Kebutuhan Perumahan Tiap Bagian Wilayah Kota (BWK)

BWK	Jumlah Penduduk 1995	Jumlah Penduduk 2005	Kebutuhan Ruang
I	252.984	246.613	4.003
II	130.396	129.976	1.683
III	269.340	280.095	5.469
IV	52.646	72.204	1.607
V	172.728	221.140	12.167
VI	83.431	115.812	2.317
VII	91.425	111.738	2.382
VIII	50.271	62.111	1.266
IX	33.926	43.752	662
X	96.484	125.038	8.985
<b>Total</b>	<b>1.233.631</b>	<b>1.408.479</b>	<b>15.777</b>

Sumber: Hasil Analisis Tahun 1995-2005

Berdasarkan tabel di atas, diketahui bahwa kebutuhan perumahan di masing-masing kecamatan Kota Semarang pada tahun 2005 sebanyak 276.795 unit dengan luas total 15.777 ha, asumsi yang digunakan untuk mencari jumlah rumah yang dibutuhkan adalah satu rumah untuk setiap lima orang. Sedangkan untuk mencari luas lahan yang diperlukan yaitu dengan mencari luas kepadatan rumah pada tiap-tiap kecamatan.

Penataan ruang Kota Semarang bagian Wilayah Kota IX (BWK IX), sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kotamadya tingkat II Semarang Nomor 10 Tahun 1999 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kotamadya (RDTRK) Kotamadya Kelas II Semarang, Bagian Perkotaan IX (Kecamatan Mijen) 1995 – 2005.

Letak Kecamatan Mijen cukup strategis karena terhubung dengan Jalan Daerah yang menghubungkan Kota Semarang dengan Kecamatan Boja (Kabupaten Kendal). Selain itu, juga merupakan jalur angkutan alternatif Kota Semarang bagian Selatan, jalur menghubungkan Mijen – Gunung Pati – Ungaran di Kabupaten Semarang.

Kecamatan Mijen menjadi kawasan potensial untuk proyek pembangunan di sekitarnya. Wilayah Mijen mempunyai potensi pemukiman, karena sebagian besar dari wilayah tersebut merupakan dataran dengan kemiringan lereng kurang dari 15% (Choirunnisa & Harjanti, 2021).

**Gambar 1.2.** Peta Administrasi Kelurahan Jatisari dan Mijen

Sumber: BPS Kota Semarang, 1999

Kawasan yang digunakan untuk pembangunan perumahan dan pemukiman di Bukit Semarang Baru dahulunya merupakan kawasan perkebunan karet yang dikenal dengan nama Perkebunan Karet Kalimas. Sejak tahun 1924, perkebunan karet Kalimas dimiliki dan dioperasikan oleh perusahaan swasta pada masa kolonial, yaitu *Maattscappy Ter Exploitatie Der Pakaroekan En Tjiasem Landen Geute Batavia*, berdasarkan syarat hak atas tanah No. 235 tanggal 13 Mei 1924 yang tanahnya dikuasai oleh Hak Erfpacht Verponding Nomor 86, 83 dan Hak Eigendom Verponding No. 21, dengan luas keseluruhan  $\pm$  1.020 ha dan lahan tersebut terletak di Kabupaten Kendal (Funnyafikri, 2005).

Pada tahun 1958, adanya kebijakan nasionalisasi seluruh perusahaan milik Belanda. Dengan begitu, Perkebunan Karet Kalimas yang dimiliki dan dikelola oleh perusahaan swasta asing dinasionalisasi oleh pemerintah Indonesia (UU No 86 Tahun 1958). Sejak berlakunya Peraturan tersebut, pemerintah memutuskan untuk mengeluarkan Surat Keputusan Menteri Pertanian dan Pedesaan Nomor 75/Kompak/1964 yang menyatakan bahwa perkebunan karet di Kalimas dikuasai dan dikelola serta hasilnya dapat dikomersilkan oleh perkebunan negara kesatuan Dwikora IV. Perusahaan tersebut kemudian menjadi Perusahaan Perkebunan Subang. Pada tahun 1972, pemerintah mengeluarkan PP No.3 Tahun 1972 yang menjadi dasar perjanjian kerjasama antara pemerintah Indonesia dan The Anglo Eastern Plantation Ltd. (Perusahaan Inggris dibidang perkebunan karet) untuk mendirikan perusahaan PT. Tatar Anyar Indonesia berkantor pusat di Bandung (PP No 3 Tahun 1972). Berdasarkan peraturan pemerintah tersebut di atas, sejak tanggal 14 April 1972, Perusahaan perkebunan subang telah beralih kendali pengelolannya kepada PT Tatar Anyar Indonesia.

Setelah pengalihan perkebunan karet Kalimas kepada PT Tatar Anyar Indonesia, pada tahun 1972, Tatar Anyar Indonesia mengajukan permohonan komersial atas tanah perkebunan karet Kalimas kepada Menteri Dalam Negeri. Pada tahun 1980, Menteri Dalam Negeri memutuskan untuk menyetujui permohonan pendaftaran HGU dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK 67/HGU/DA/80 HGU , untuk jangka waktu HGU 25 tahun terhitung sejak tahun 1972 sampai tahun berakhir pada tanggal 31 Desember 1997 (Indriyani,

2008).

Pada tanggal 26 Maret 1996, usaha perkebunan karet Kalimas PT Tatar Anyar Indonesia dialihkan kepada PT Greenvalley Indah Estate di hadapan Direktur Pendaftaran Tanah, Djoko Walijatun S.H. Greenvalley Indah Estate merupakan suatu perusahaan yang didirikan dengan fasilitas PMA sebagaimana tercantum dalam Persetujuan Presiden No. 361/IPMA/1994 tanggal 18 November 1994 dengan tujuan untuk membangun perkebunan karet terpadu dengan luas area pengelolaan 1.500 ha terletak di Kabupaten Kendal dan Kotamadya Semarang.

Pada tahun 1997, nama PT. Greenvalley Indah Estate diubah menjadi PT. Karyadeka Alam Lestari melalui Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, sebagaimana tercantum dalam Undang-undang No. 258 tanggal 27 Mei 1997 dan mendapat persetujuan Menteri Kehakiman melalui Surat Keputusan No. C2-5519 HT.01.04 Tahun 1997 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1998.

Berdasarkan Surat Walikotamadya Kepala daerah Tingkat II Semarang No. 590/3087 tanggal 11 juni 1997 tentang persetujuan prinsip pembangunan perumahan terpadu seluas 1.000 ha di wilayah Kelurahan Pesantren, Kedungpane, Jatibarabarang, Mijen, Ngadirgo dan Jatisari di Kecamatan Mijen, Kotamadya Semarang. Surat Walikotamadya ditunjukkan kepada pimpinan PT. Tatar Anyar Indonesia terkait permasalahan perkotaan, kemudian terkait dampak lahan yang dimiliki perusahaan perseroan (PT. Karyadeka Griya Semesta dan PT. Karyadeka Panca Murni) untuk direncanakan sebagai pemukiman di Kecamatan Mijen. Perusahaan yang awalnya Perkebunan

Karet Terpadu dan Pengolahannya, berubah menjadi berusaha dalam bidang Perkebunan Karet Terpadu serta Perumahan dan Kawasan Industri. Berdasarkan perubahan tersebut diatas perusahaan telah mendapat persetujuan dari Meninves/Ketua BKPM dengan surat persetujuan Nomor 220/III/PMDN/1997 tentang Persetujuan Perubahan Rencana Proyek.

Berdasarkan pada perubahan anggaran dasar Perusahaan PT. Karyadeka Alam Lestari berkaitan dengan maksud dan tujuan perusahaan yang bergerak dalam bidang perkebunan karet terpadu, perusahaan juga bergerak dalam bidang industri *real estate* dan kawasan industri, dalam bidang ini, yaitu perusahaan telah mengajukan permohonan izin kepada Walikota Kota Semarang dan izin lokasi kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang sebagai dasar pengembangan kawasan perusahaan di lingkungan pinggiran kota sebagai satelit kota di Kecamatan Mijen (Funnyarifki, 2005).

Pembangunan Bukit Semarang Baru (BSB) mulai dikerjakan dalam kurun waktu 14 Tahun sejak juli 1999, BSB city dilakukan dalam 2 tahap pengembangan. Berikut ini adalah tahapan Pembangunan Bukit Semarang Baru (Adiana, et al, 2015).

**Tabel 1.2.** Pembangunan Bukit Semarang Baru Tahap I Tahun 1999

<b>Tahap I</b>	
<b>Lahan</b>	<b>Luas (ha)</b>
<b>Puri Arga Golf</b>	± 35.000 ha
<b>Graha Taman Pelangi</b>	± 11.35 ha
<b>Graha Taman Bunga</b>	± 30.00 ha
<b>Kawasan Bukit Jatisari</b>	± 60.30 ha
<b>Taman Industri</b>	± 31.40 ha
<b>Ruko Taman Niaga</b>	± 1.60 ha
<b>Danau Buatan</b>	± 12.30 ha
<b>Total</b>	± <b>176.95 ha</b>

Sumber: <https://www.bsbcity.com/>

**Tabel 1.3.** Pembangunan Bukit Semarang Baru Tahap II Tahun 2010

<b>Tahap II</b>	
<b>Lahan</b>	<b>Luas (ha)</b>
<b>Central Business District (CBD) Ruko Plaza Taman Niaga dan Ruko Jatisari</b>	± 66.20 ha
<b>Graha Taman Pelangi</b>	± 28.65 ha
<b>Lapangan Golf 18 holes</b>	± 65.00 ha
<b>Sport Club</b>	± 3.20 ha
<b>Taman Industri</b>	± 83.60 ha
<b>Beranda Bali</b>	± 10.00 ha
<b>Danau Buatan</b>	± 15.70 ha
<b>Citraland BSB</b>	± 100 ha
<b>Total</b>	± <b>372.35 ha</b>

Sumber: <https://www.bsbcity.com/>

Berdasarkan pada tabel diatas, diketahui Pembangunan bukit semarang baru di Kecamatan Mijen dilakukan dengan dua tahap, tahap pertama membutuhkan ruang lahan ± 176.95 ha dan tahap kedua sejak tahun 2010 mencapai luas lahan ± 372.35 ha. PT Karyadeka Alam Lestari (KAL) melakukan Pembangunan Tahap I pada Puri Arga Golf dan Graha Taman Bunga. Dalam Graha Taman Bunga akan dibangun perumahan tipe rumah keciul hingga menengah dengan luas 30 ha dan jumlah rumah ± 1000 unit. Kawasan ini menawarkan tipe yang variatif mulai tipe 30 dengan luas tanah 112-meter persegi hingga tipe 155 dengan luas tanah 340-meter persegi. Sedangkan Puri Arga Golf dikembangkan dengan perumahan tipe besar yang memiliki pemandangan lapangan golf 18 ha (Suara Merdeka, 1999).

Pada tahap awal BSB telah membangun rumah makan dan kolam pancing Alaska. Selain itu, BSB juga mengembangkan 100 ha untuk budidaya bunga anggrek dan berbagai tanaman. Perkembangan BSB city terus berlanjut hingga tahap II dengan adanya ruang baru Central Business District, *Sport Club*,

Beranda Bali, dan Citraland BSB.

Pembukaan kota baru Bukit Semarang Baru yang diadakan oleh PT. Karyadeka Alam Lestari pada tanggal 1 Agustus 1999 pukul 09.00 WIB – selesai di Kawasan rekreasi BSB. Kawasan yang telah selesai dibangun yaitu Puri Arga Golf dan Graha Taman Bunga dengan fasilitas Kawasan perumahan, niaga terpadu, rekreasi dan olah raga, industri, dan agro wisata (Suara Merdeka, 1999).

## PEMBAHASAN

### Transformasi Lahan

Penggunaan lahan dibagi menjadi enam kelas seperti hutan produksi tetap, lahan kosong, pertanian hortikultura (dibudidayakan), pertanian pangan, dan perumahan sempadan sungai (area tepian sungai). Penggunaan lahan di Kecamatan Mijen diklasifikasikan sesuai kelompoknya beserta presentase luasan arealnya (Ghifari, et al, 2022).

**Tabel 1.4.** Penggunaan Lahan Tahun 1999

No	Lahan	Luas (ha)	Persentase
1.	Hutan produksi tetap	3456,865	64,241%
2.	Lahan kosong	4,912	0,091%
3.	Pertanian hortikultura	249,302	4,633%
4.	Pertanian tanaman pangan	1048,447	19,48%
5.	Perumahan	618,533	11,495%
6.	Sempadan Sungai	3,011	0,056%
<b>Total</b>		<b>5381,071</b>	<b>100%</b>

Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Semarang, 1999

Berdasarkan Tabel 1.4 diketahui bahwa pada tahun 1999 atau sebelum berkembangnya kawasan pemukiman dan Kawasan Industri Kota BSB, penggunaan lahan kawasan Mijen merupakan yang terluas dari hutan produksi tetap dengan luas 3456,865 ha atau 64,241%. Sedangkan sempadan sungai mempunyai luas 3,011 hektar atau 0,056%.

### Perkembangan Tata Guna Lahan

**Tabel 1.5.** Perubahan Penggunaan Lahan Kec. Mijen Tahun 1999-2010

No	Perubahan Tata Guna Lahan	Luas (Ha)
1.	Hutan ke industri	78
2.	Hutan ke pemukiman	689
3.	Sawah ke pemukiman	96
4.	Tegalan ke pemukiman	74
<b>Total</b>		<b>937 ha</b>

Sumber: Ratri Septi, 2015

Perkembangan penggunaan lahan menunjukkan perubahan lahan di Kecamatan Mijen merupakan 30% dari total luas lahan di Kecamatan Midjen yang berjumlah 937 hektar, terdiri dari perubahan penggunaan lahan dari hutan menjadi kawasan industri dan menjadi pemukiman, lahan basah mulai dari sawah hingga pemukiman dan perkampungan. Luas keseluruhan lahan Kecamatan Mijen adalah 3080 Ha. Berikut ini adalah persen luas penggunaan lahan di Kecamatan Mijen pada tahun 1999 dan 2010. Telah terjadi perubahan besar dalam pemanfaatan kawasan hutan dan pemukiman (Adiana et al, 2015).

### Perkembangan Jaringan Jalan

Hasil analisis struktur ruang di kecamatan Mijen pada tahun 1999 dan 2010 sebagai berikut.



**Tabel 1.4.** Perkembangan Jaringan Jalan Kecamatan Mijen

Variabel	Kategori	Struktur Ruang	
		Tahun 1999	Tahun 2010
Pola Jalan	Kedungpane	Tidak teratur	bersiku
	Jatibarang	Tidak teratur	bersiku
	Mijen	bersiku	bersiku
	Jatisari	Tidak teratur	Tidak teratur
	Wonolopo	bersiku	Bersiku
	Ngadirgo	bersiku	bersiku
	Pesantren	Tidak teratur	Tidak teratur
	<b>Total</b>	<b>201 m/ha</b>	<b>489,682 m/ha</b>
Kerapatan Jalan	Kedungpane	69 m/ha	100 m/ha
	Jatibarang	33 m/ha	10,02m/ha
	Mijen	27 m/ha	120 m/ha
	Jatisari	9 m/ha	22,12 m/ha
	Wonolopo	7 m/ha	44,712 m/ha
	Ngadirgo	18 m/ha	47,83 m/ha
	Pesantren	38 m/ha	145 m/ha
	<b>Total</b>	<b>201 m/ha</b>	<b>489,682 m/ha</b>

Sumber: Peraturan Daerah No. 14 Tahun 2004 Tentang RDTRK Kota Semarang Bagian Wilayah Kota IX

Berdasarkan pada tabel 1.4, dapat dilihat bahwa jaringan jalan Tahun 1999 seluas 201 ha dan Tahun 2010 seluas 489,682 ha. Pada pola jalan dari tahun 1999 sampai 2010 mengalami perkembangan yang cukup signifikan. Pada tahun 1999 mijen jalanan yang tidak bersiku, pada tahun 2010 mijen berubah menjadi jalanan yang bersiku.

Wilayah Bukit Semarang Baru berada diantara Kecamatan Ngaliyan dan Kecamatan Mijen, tentunya pembangunan Bukit Semarang Baru memberikan perubahan terhadap jaringan jalan di wilayah tersebut. Pembangunan kota dan fasilitas publik merupakan hal yang beriringan terutama jaringan jalan, pembangunan jalan Ngaliyan-Mijen telah dilakukan sejak tahun 1999. Akan tetapi, pada pelaksanaannya pembangunan tersebut mendapatkan protes dari warga yang terdampak pelebaran jalan Ngaliyan-Mijen, karena harga tanah yang tinggi sehingga ganti rugi yang diberikan tidak setimpal (Suara Merdeka, 1999)

## SIMPULAN

Berdasarkan pada pembahasan yang telah dijelaskan sebelumnya dapat disimpulkan bahwa sebuah kota dapat melakukan pengembangan atau pemekaran wilayah terhadap wilayah disekitarnya apabila kota tersebut selalu berkembang baik dari demografi, mobilitas penduduk, dan ekonominya. Kecamatan Mijen menjadi salah satu contoh adanya penggabungan wilayah, pada tahun 1976 kecamatan ini bagian dari Kabupaten Kendal dan digabungkan ke Kotamadya Semarang. Kemudian Kecamatan Mijen masuk kedalam Bagian Wilayah Kota IX yang difungsikan sebagai kota baru dengan pemukiman, industri non polutan, dan kawasan konservasi.

Karakteristik kecamatan mijen pada 1999 memiliki struktur ruang lahan yang masih pedesaan karena di dominasi oleh lahan pertanian. Sedangkan pada tahun 2010, terjadi perubahan penggunaan lahan sebesar 30% pada fungsi penggunaan lahan terhadap kawasan perkotaan dan bangunan. Banyak pola jalan bersudut

yang bermunculan. Hal ini menunjukkan bahwa memiliki rencana lokasi perumahan yang sedang dibangun. Pola pembangunan perkotaan juga tersebar/ tidak terstruktur.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik Kota Semarang. (2000). Kota Semarang Dalam Angka Tahun 2000, [online], dari: <https://semarangkota.bps.go.id/>
- Badan Pusat Statistik Kota Semarang. (2010). Kota Semarang Dalam Angka Tahun 2000, [online], dari: <https://semarangkota.bps.go.id/>
- Dwi, C. (2020). *Urbanisasi dan Permasalahannya*. Alprin. Semarang
- Indrianawati, I., & Mahdiyyah, N. D. (2020). Dampak Pertumbuhan Penduduk Terhadap Alih Fungsi Lahan Pertanian di Kabupaten Cirebon Tahun 2010-2016. *Reka Geomatika*, 2019(1), 21–29. <https://doi.org/10.26760/jrg.v2019i1.3706>
- Merdeka, S. (1999b). Soft Launching BSB. *Suara Merdeka*, 16.
- Rejeki, D. S., Renggani, R. R., Agustine, M., Wahyuni, H. S., Syaripyani, W. R., & Syahla, N. A. (2024). Potensi Daya Tarik Wisata Perpustakaan Kota Bandung dalam Upaya Mengembangkan Edu-Tourism. *Pustaka Karya: Jurnal Ilmiah Ilmu Perpustakaan Dan Informasi*, 12(1), 1–11. <https://jurnal.uin-antasari.ac.id/index.php/pustakakarya/article/view/11109>
- Sabrina, A. Q., Jumiaty, I. E., & Ismanto, G. (2019). Dampak Pembangunan Kota Baru Publik Maja Pada Kehidupan Sosial Ekonomi Masyarakat Di Kecamatan Maja Kabupaten Lebak. Lainnya thesis, Universitas Sultan Ageng Tirtayasa. <http://ap.fisip-untirta.ac.id/>
- Sari, R. W. S. W. S., & Yuliani, E. (2022). Identifikasi Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian Ke Non Pertanian Untuk Perumahan. *Jurnal Kajian Ruang*, 1(2), 255. <https://doi.org/10.30659/jkr.v1i2.20032>
- Sujarto, D. (2017). Perkembangan Kota Baru. *Journal of Regional and City Planning*, 4(9), 3-34. Retrieved from <https://journals.itb.ac.id/index.php/jpwk/article/view/5773>
- Sukmanasa, E., Novita, L., & Maesya, A. (2020). Pendampingan pembuatan media pembelajaran Powtoon bagi guru Sekolah Dasar Gugus 1 Kota Bogor. *Transformasi: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 16(1), 95–105. <https://doi.org/10.20414/transformasi.v16i1.2140>
- Suliswati, D. dan F. R. (2020). Kebijakan Pemerintah Desa Lowayu Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik Dalam Rekonstruksi Ekonomi Pasca Pandemi Covid-19. *Prosiding Penelitian & Pengabdian Kepada Masyarakat*, 7(2), 348–359. <https://doi.org/https://doi.org/10.24198/jppm.v7i2.28977>
- Susilo, A. & S. (2019). *Perkembangan Surulangun Pada Masa Onder Afdeling Rawas*. Nusa Litera Inspirasi. Cirebon
- Susilo, A., & Asmara, Y. (2023). Pelestarian Desa Budaya Batu Urip Sebagai Sejarah Budaya Lokal Kota Lubuk Linggau. *Tamaddun: Jurnal Kebudayaan Dan Sastra Islam*, 23(2), 78–83. <https://doi.org/10.19109/tamaddun.v23i2.20433>