

## ABSTRAK

Pertumbuhan jumlah penduduk dan motivasi penduduk untuk pindah menjadikan meningkatnya kebutuhan lahan yang tinggi untuk hunian di kawasan perkotaan dengan persebaran lokasi yang tersebar dan sporadis menjadi salah satu faktor berkembangnya *urban sprawl* di kawasan pinggiran kota. Setioko (2009) dan REI DPD Jawa Tengah berpendapat bahwa perkembangan *sprawl* di Kota Semarang berkembang menuju kawasan pinggiran bagian selatan dan timur. Penelitian ini perlu dilakukan untuk mengetahui seberapa besar tingkat pertumbuhan pembangunan *real estate* dan preferensi bermukim masyarakat yang berpengaruh terhadap perkembangan *urban sprawl* yang terjadi di Kecamatan Tembalang sehingga nanti diharapkan adanya kontrol dan pengawasan terhadap perubahan guna lahan tersebut agar perkembangan *urban sprawl* dapat dikendalikan lebih terintegrasi dengan sarana prasarana perkotaan. Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah mengetahui perkembangan *urban sprawl* yang terjadi di Kecamatan Tembalang berdasarkan pertumbuhan pembangunan *real estate* dan preferensi masyarakat dalam pemilihan tinggal di perumahan tersebut. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan campuran dengan menggunakan analisis pertumbuhan pembangunan perumahan, analisis pasar perumahan, analisis preferensi bermukim dan analisis kemampuan membayar masyarakat, analisis perubahan bentuk kota dan analisis perkembangan *urban sprawl*.

Pembangunan *real estate* yang tinggi selama 5 tahun terakhir berpengaruh pada perkembangan *urban sprawl* yang terjadi di Kecamatan Tembalang. *Urban sprawl* di Kecamatan Tembalang dapat diidentifikasi berdasarkan pembangunan perumahan dan aksesibilitas masyarakatnya. Pembangunan *real estate* memiliki kontribusi yang cukup besar terhadap perkembangan *urban sprawl* Kecamatan Tembalang sebesar 0,34% yang selama 5 tahun ini menutupi kekurangan *backlog* rumah sebanyak 29% dari 26.131 rumah yang dibutuhkan hingga tahun 2019. Faktor lokasi dan harga rumah yang ditawarkan di Kecamatan Tembalang menjadi alasan yang banyak dipilih oleh masyarakat dalam membeli rumah. Besarnya kemampuan masyarakat terhadap pendapatan perbulan untuk biaya perawatan rumah besarnya tidak melebihi 10% dari pendapatan yang ada. Sedangkan masyarakat penghuni *real estate* yang membeli rumah secara kredit di Kecamatan Tembalang menyisihkan biaya untuk perumahannya senilai 25 hingga 50% perbulannya. Pembangunan *real estate* tersebut membuat Kecamatan Tembalang membentuk sebuah kota yang terpecah dan ketersediaan *real estate* yang ada dapat disegmentasikan sesuai dengan faktor geografi, demografi, psikologi dan perilaku masyarakatnya.

Pembangunan perumahan dan permukiman nantinya diharapkan terdapat sebuah *grand design* perencanaan kota yang mengakomodir sinkronisasi antar perencanaan kota, perencanaan transportasi dengan perencanaan perumahan di Kota Semarang dengan pengaturan perijinan pembangunan agar meminimalisir pembangunan yang sporadis dan tidak tertata. Serta pembangunan sarana hunian yang sesuai dengan preferensi bermukim masyarakat baik dari faktor lokasi maupun harga. Lokasi perumahan diharapkan mampu mengakomodir aktivitas dan pergerakan masyarakat baik pergerakan internal dan pergerakan eksternal.

Kata kunci: pertumbuhan pembangunan *real estate*, preferensi bermukim, perkembangan *urban sprawl*