

FAKTOR- FAKTOR UTAMA PEMBENTUK PREFERENSI MASYARAKAT MENYIKAPI PELEBARAN JALAN H.M. SUWIGNYO TERHADAP PROSPEK ASET PRIBADI

Muhammad Hidayat dan Fery Kurniadi

Jurusan Teknik Arsitektur, Politeknik Negeri Pontianak (POLNEP)
Kampus POLNEP, Jalan AH.M.ad Yani, Pontianak. E-mail : urban.recofery@gmail.com

Abstract: *The broadening of H.M. Suwignyo Street have triggered the street corridor expansion. The property's owners take benefit from the increasing of asset value. They will have choices to manage and determine preferences for the asset. This study was aimed to find out the prominent factors that determine asset's owner preferences toward street broadening consequences. In first phase, analysis is performed qualitatively to construct the quantitative instruments for next research. Data are gathered from observation and semi-structured interview to informans. Data are categorised and codified with the result as initial hypotheses, which indicate community preferences to employ the property asset. The result showed that the social strata of asset's owner; asset tangible and intangible value comprehension; economic motif; gentrification; and the intervening factor/ government role are the prominent factors.*

Keywords: *Preference, landuse change, asset*

Abstrak: Pelebaran jalan H.M. Suwignyo memicu perkembangan pesat di koridor jalan tersebut. Pemilik rumah dan lahan merasakan manfaat dengan kian meningkatnya nilai aset mereka. Mereka akan dihadapkan kepada pilihan-pilihan didalam pengelolalaannya dan akan disikapi secara berbeda oleh pemilik aset sesuai dengan pilihan dan apa yang lebih disukai (preferensi). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor utama pembentuk preferensi Pemilik Aset terkait dampak pelebaran jalan H.M. Suwignyo. Pada tahap pertama, analisis dilakukan secara kualitatif untuk mengembangkan instrumen kuantitatif di penelitian selanjutnya. Data diambil dengan cara observasi dan wawancara semi terstruktur terhadap beberapa informan. Selanjutnya akan dikategorikan dan dikodifikasi sedemikian rupa sehingga di dapat konstruksi masalah (hipotesis awal) terkait dengan fenomena pilihan masyarakat dalam mendayagunakan aset propertinya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa stratifikasi sosial pemilik aset; pengetahuan terhadap nilai *tangible* dan *intangible* aset, tingkat pemanfaatan aset untuk motif ekonomi; gentrifikasi; dan *intervening factor* / peran Pemerintah adalah faktor-faktor utama pembentuk preferensi masyarakat.

Kata kunci: preferensi, perubahan fungsi lahan, aset

PENDAHULUAN

Kawasan koridor jalan H.M. Suwignyo Kota Pontianak, merupakan salah satu kawasan yang mengalami perkembangan cukup pesat dalam beberapa tahun terakhir akibat pelebaran jalan. Bangunan-bangunan fungsi non-permukiman berkembang dengan adanya pembangunan ruko-ruko, munculnya toko-toko kelontong, butik pakaian sampai minimarket meramaikan persaingan usaha di area itu. Cukup banyak bangunan yang dulunya merupakan rumah tinggal yang kemudian berubah atau bertambah fungsinya menjadi bangunan komersial. Hal ini menunjukkan

kuatnya daya tarik dari penggal jalan itu, sehingga menjadi salah satu faktor yang mendorong para pelaku usaha untuk melakukan perubahan fungsi lahan menjadi fungsi yang lebih memberikan keuntungan ekonomi.

Perubahan fungsi lahan tentu juga akan bergantung dari sisi manusia yang mengelola lahan tersebut. Pengelola atau pemilik aset tentu akan dihadapkan kepada pilihan-pilihan dalam pengelolalaannya. Pemilik aset dapat menentukan pilihannya berdasarkan suatu hal yang lebih disukai atau dapat diistilahkan sebagai preferensi. Identifikasi preferensi mengenai kemungkinan-kemungkinan yang

lebih disukai dalam pengelolaan aset properti menjadi penting sebagai gambaran dan tolok ukur arah kebijakan ke depan.

Penelitian ini bertujuan untuk merumuskan temuan (secara kualitatif) tentang faktor-faktor utama yang terjadi terkait dengan fenomena pilihan masyarakat untuk mendayagunakan aset propertinya sehubungan dengan adanya pelebaran jalan H.M. Suwignyo.

Preferensi

Preferensi berarti hak istimewa; pengutamaan; atau yang lebih disukai (Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2008). Preferensi dapat berupa kecenderungan untuk memilih sesuatu yang lebih disukai daripada yang lain. Preferensi merupakan bagian dari komponen pembuatan keputusan dari seorang individu. Secara lengkap komponen-komponen tersebut adalah: persepsi, sikap, nilai, kecenderungan (Porteus, 1977). Komponen tersebut saling mempengaruhi seseorang dalam mengambil keputusan. Dengan melihat preferensi dapat memberikan masukan bagi bentuk partisipasi dalam proses perencanaan.

Properti Dan Aset

Pengertian aset secara umum adalah barang (*thing*) atau sesuatu barang (*anything*) yang memiliki nilai ekonomi, nilai komersial, atau nilai tukar yang dimiliki oleh badan usaha, instansi maupun individu atau perorangan (Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2008).

Aset bisa dibedakan menjadi dua kategori utama, kategori yang pertama (manifestasi fisik) ini bisa didefinisikan sebagai sumberdaya berwujud material yang dimiliki atau

dikendalikan (Siregar, 2004). Yang termasuk dalam definisi ini diantaranya tanah dan bangunan, infrastruktur fisik, permesinan, peralatan teknis, dan tentunya modal finansial. Kategori yang kedua adalah apa yang disebut dengan aset tidak berwujud atau (*intangible asset*). Aset dalam kategori ini tidak memiliki substansi fisik.

Perubahan Fungsi Lahan

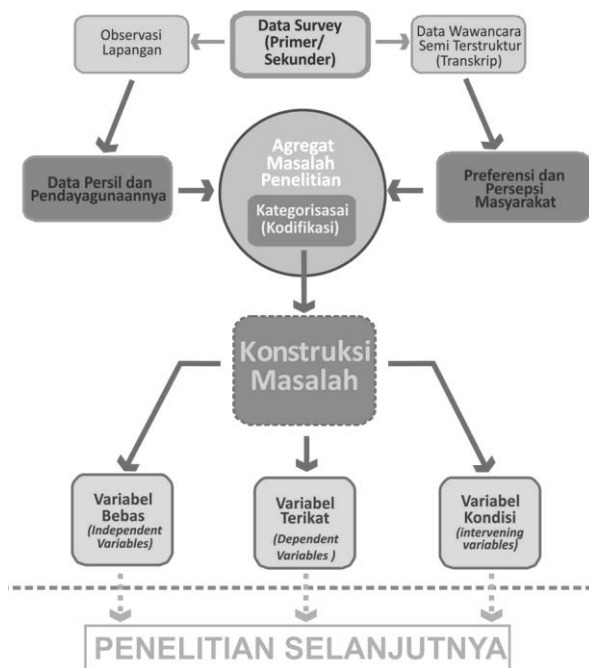
Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi perkembangan kota ini dapat berupa faktor fisik dan non fisik (Catanese & Snyder, 1989). Faktor-faktor fisik akan mempengaruhi perkembangan suatu kota diantaranya: 1) Faktor lokasi, di mana kota itu berada akan sangat mempengaruhi perkembangan kota tersebut; 2) Faktor Geografis, kota yang mempunyai kondisi geografis relatif datar akan sangat cepat untuk berkembang dibandingkan dengan kota di daerah yang bergunung-gunung yang akan menyulitkan dalam melakukan pergerakan baik itu orang maupun barang.

Sedang faktor-faktor non fisik dapat berupa : (1) Faktor perkembangan penduduk, disebabkan oleh dua hal, yaitu secara alami (internal) dan migrasi (eksternal); (2) Faktor aktivitas kota terutama kegiatan perekonomian baik faktor internal seperti lahan, tenaga kerja, modal serta faktor-faktor yang berasal dari luar daerah (faktor eksternal) yaitu tingkat permintaan dari daerah-daerah lain terhadap komoditi yang dihasilkan oleh daerah yang bersangkutan

METODE PENELITIAN

Penelitian ini akan dilaksanakan dua tahap. Pada tahap awal, analisis dilakukan secara kualitatif dengan tujuan untuk

mengembangkan instrumen kuantitatif di tahap selanjutnya.



Gambar 1. Skema model analisis

Penulis mencoba memposisikan pemahaman teori dalam penelitian ini, merujuk pada kaidah yang seharusnya dilakukan dalam konteks penelitian kualitatif, bahwa tidak boleh terjadi intervensi terhadap data. Bahkan beberapa teori menegaskan bahwa penelitian kualitatif tidak boleh menggunakan dasar teori apapun karena pasti akan terjadi bias/penyimpangan dari kemurnian hasil-hasil penelitian. Dalam konteks ini, peneliti cenderung memilih untuk tetap membangun anggapan dari basis teori yang mendasarinya, agar peneliti mampu memposisikan diri dalam kesetaraan/*equal* dengan obyek yang diteliti dalam hal ini adalah informan penelitian (sebagai narasumber).

Pengumpulan data dalam penelitian ini akan menggunakan metoda observasi dan wawancara semi terstruktur kepada unit informasi yang dianggap memiliki informasi yang kaya (seperti penduduk asli, ketua RT/RW,

dan dari Pemerintah Kota) untuk mendapatkan step-step informasi yang berkaitan dengan konteks penelitian. Hal tersebut lebih bisa dilakukan karena fenomena yang ingin dibangun adalah sebuah bentuk preferensi, dimana masyarakat tidak sekedar mempersepsikan sesuatu fenomena tetapi sudah menentukan pilihan sikap dari pilihan-pilihan yang ada. Karena kasus ini yang terkait dengan dampak pelebaran jalan H.M. Suwignyo ini secara fisik sudah terlaksana lama, sehingga internalisasi masyarakat terhadap kasus pelebaran ini terhadap potensi aset pribadinya juga sudah berlangsung sejak proyek itu dilaksanakan. Data wawancara (rekaman) diatas akan ditranskrip sedemikian rupa menjadi data teks.

Selanjutnya keseluruhan data yang diperoleh baik dari data survey lapangan (observasi) maupun dari data transkrip akan dikelompokkan ke dalam agregat-agregat permasalahan. Selanjutnya akan dikategorikan dan dikodifikasi sedemikian rupa sehingga didapat konstruksi masalah (hipotesis awal) terkait dengan fenomena pilihan masyarakat untuk mendayagunakan aset propertinya sehubungan dengan pelebaran jalan H.M. Suwignyo Kota Pontianak yang dapat ditindaklanjuti dalam penelitian berikutnya (tahun kedua).

HASIL DAN ANALISIS

Kronologi Perkembangan Jalan H.M.. Suwignyo

Jalan ini berawal dari jalan setapak dari tanah yang secara bertahap diperkeras oleh masyarakat (dilapisi semen). Jalan ini sempat dilapisi aspal, sebelum ditinggikan (kurang lebih 50 cm) dan dilebarkan dengan beton. Pembetonan dilaksanakan dua tahap, tahap pertama dilakukan pada tahun 2007-2008 dan

tahap kedua pada tahun 2009-2010. Saat ini, jalan beton tersebut telah dilapisi aspal.

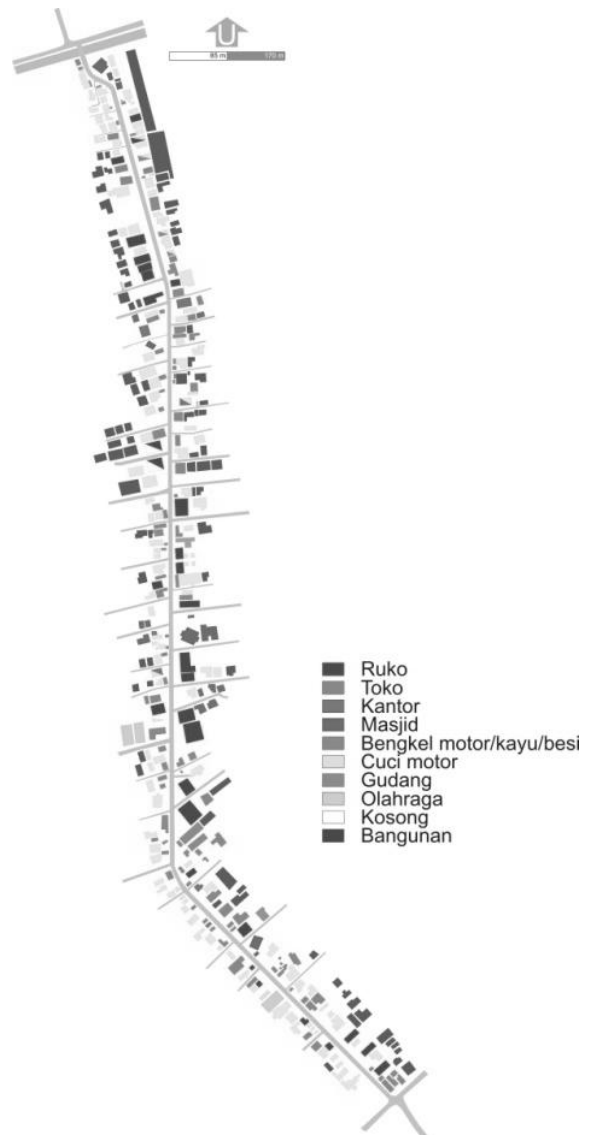
Berdasarkan hasil wawancara, perkembangan fungsi komersial pasca perbaikan jalan memang cukup signifikan. Sikap masyarakat didalam merespons hal tersebut cukup beragam, seperti dengan menambahkan/ memasukkan fungsi komersial ke dalam rumah mereka (multi fungsi rumah dan tempat usaha), sampai dengan menjual aset mereka (rumah dan tanah) kepada pihak pengembang untuk dibangun ruko yang dijual kembali.

Tabel 1. Fungsi bangunan di koridor jalan

Fungsi	Jumlah
Rumah	38 unit
Ruko	32 unit
Rumah + warung/ kios	25 unit
Rumah + kantor	2 unit
Rumah + tempat cuci motor	3 unit
Rumah + bimbingan belajar	1 unit
Rumah + salon	1 unit
Rumah + rumah makan	2 unit
Rumah + kafe	1 unit
Rumah + bengkel	1 unit
Rumah + toko bangunan	1 unit
Toko bangunan	2 unit
Futsal	1 unit
Bengkel	4 unit
Kantor	4 unit
Butik	4 unit
Lainnya	15 unit
Jumlah	137 unit

Sumber: survey, 2013

Dari hasil observasi lapangan, bangunan yang masih mempertahankan eksistensinya hanya sebagai rumah (hunian) masih cukup besar. Bangunan ruko dan fungsi yang hanya komersial juga menunjukkan jumlah yang signifikan. Fungsi yang mendominasi disepanjang koridor jalan ini adalah rumah tinggal yang telah "diusahakan" dengan memasukkan fungsi lainnya (Gambar 2).



Gambar 2. Sebaran fungsi bangunan
Sumber: survey, 2013

Kelompok Preferensi

Preferensi yang ada dalam kasus ini setidaknya mengindikasikan ada 3 kelompok : (1) Preferensi sifatnya relatif matang dan telah dilaksanakan, seperti penguni tetap menggunakan asetnya sebagai hunian, hunian yang direhab agar lebih sesuai dengan kebutuhan, rumah disewakan (kontrakan), atau diwariskan kepada anak-anak. Terhadap kasus aset yang telah diwariskan, tentu akan menimbulkan pertanyaan baru, mengenai bagaimana preferensi dari si ahli waris. (2)

Preferensi yang belum matang masih berupa harapan-harapan kedepan seperti rumah yang dikembangkan sebagai tempat usaha (kios yg digunakan sendiri dan disewakan tetapi belum terlaksana dengan alasan tertentu. Dan (3) Preferensi yang berubah, seperti kasus pemilik yang ingin pindah karena alasan tertentu (masalah ketertangaan, keamanan dan kenyamanan) tetapi niat tersebut urung dilaksanakan akibat ada intervensi dari pihak keluarga.

Stratifikasi Sosial

Yang dimaksud dengan stratifikasi sosial di sini adalah terdapat kategorisasi sosial dalam masyarakat menyangkut satuan keluarga dan tradisi yang melingkupinya. Peran pemilik aset sangat penting dalam menentukan akan dimanfaatkan seperti apa aset tersebut. Sehingga faktor-faktor seperti latar belakang sosial akan berpengaruh terhadap pengelolaannya.

Dari hasil wawancara dapat dipahami bahwa warga yang menguasai lahan di jalan H.M. Suwignyo dapat dikelompokkan sebagai penghuni lama, dimana mereka telah tinggal secara turun-temurun, dan diwariskan dari orang tua. Kelompok ini cenderung terdiri dari keluarga besar sehingga pengambilan keputusan atas tanah sangat bergantung dengan keputusan ahli waris/ pihak keluarga lain (orang tua, anak, keluarga). Kelompok kedua adalah penghuni pendatang tapi telah cukup lama tinggal. Kepemilikan lahan telah mandiri dalam mengambil keputusan terhadap lahan yang dikuasainya. Kelompok lain adalah penghuni yang benar-benar baru.

Pemahaman Terhadap Nilai *Tangible* Dan *Intangible* Aset

Siregar (2004) menyatakan aset bisa dibedakan menjadi dua kategori utama, yakni yang aset yang berwujud (*tangible*) dan aset yang tidak berwujud (*intangible*). Pemahaman bahwa pelebaran dan perbaikan jalan akan memberikan dampak nilai aset meningkat (mahal). Pemahaman mahal masih diorientasikan kepada harga jual saat ini terhadap nilai *tangible* seperti luas lahan dan luas bangunan dari hasil preseden kejadian sebelumnya (dari keluarga atau tetangga yang menjual asetnya). Hal tersebut dapat dipahami karena pemahaman terhadap aspek *tangible* dapat lebih mudah karena bersifat fisik.

Dari hasil wawancara, tidak ditemukan ada patokan pasti jumlah harga, harga baru akan diketahui setelah transaksi disetujui oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli). Hal inilah yang kemudian menimbulkan masalah, dimana pihak pengembang (pembeli) patut diduga memiliki pengetahuan dan pemahaman yang lebih baik mengenai nilai *intangible* lahan (harga dan peluang usaha) karena lebih paham terhadap rencana kota kedepan, sementara pemilik lahan tidak memiliki pemahaman yang cukup karena akses terhadap informasi (dokumen-dokumen rencana kota) yang terbatas. Padahal dari kacamata bisnis terkait dengan harga tanah yang naik, dimana pihak pembeli berani membayar lebih tinggi tentu karena mengetahui nilai intrinsik dari lahan tersebut sehingga berani berspekulasi untuk membeli tanah dengan harga tinggi. Disini pula terjadi kasus gentrifikasi lahan, dalam artian bahwa pemilik lahan tidak mampu mendefinisikan nilai intrinsik aset yang dikuasainya, sehingga terjadi pengalihan

penguasaan aset oleh orang lain yang lebih paham tentang nilai intrinsik dari lahan tersebut. Ini pula yang menjadikan tanah di perkotaan ini makin mahal untuk dapat diakses oleh masyarakat berpenghasilan rendah.

Keputusan menjual makin diyakinkan dengan perbandingan terhadap pembelian dalam bentuk lain, seperti jika menjual satu rumah dan tanahnya akan dapat membeli 2 rumah di lokasi lain dan 2 mobil. Pemahaman terhadap nilai *intangibile*, seperti peluang bisnis kedepan masih lemah disisi pemilik lahan, tetapi cenderung lebih kuat di pembeli sehingga mereka berani membayar mahal.

Kasus yang lain terkait dengan pengetahuan adalah, ada warga yang merasa tidak paham tentang pengetahuan berbisnis dan akhirnya tidak mampu membangun keputusan yang strategis, merasa sudah tua dan ingin beristirahat, sehingga hanya akan dibagikan ke ahli warisnya.

Pemahaman terkait investasi dan kerjasama dengan pihak lain (bank dan pemilik modal). Ada yang sudah terbiasa bekerjasama dengan pihak lain (bank) untuk memajukan usahanya, tetapi juga ada yang masih belum memiliki cukup keberanian dan kepercayaan untuk bekerjasama dengan bank apalagi pemilik modal. Memang belum ada campur tangan Pemerintah untuk mendorong upaya ini sebagai salah satu cara untuk meningkatkan kemampuan pengelolaan pemiliknya.

Tingkat Pemanfaatan Aset Untuk Motif

Ekonomi

Faktor lokasi yang strategis akan mempengaruhi suatu wilayah, sebagai mana dinyatakan oleh Catanese & Snyder (1989). Jalan H.M. Suwignyo sebagai jalan Lokal

Sekunder Kota yang menghubungkan antara jalan Kolektor Primer Provinsi dengan jalan Kolektor Sekunder Kota (Pemkot Pontianak, 2011), menjadi salah satu jalur strategis di kota Pontianak. Hal tersebut ditunjang dengan aksesibilitas yang bertambah baik akibat pelebaran dan peninggian jalan sehingga mendorong timbulnya usaha komersial dan perdagangan.

Dengan memanfaatkan potensi-potensi tersebut, ada pemilik yang secara aktif mengusahakan asetnya untuk motif ekonomi. Dengan memasukkan fungsi lain (mendorong rumah menjadi berfungsi ganda) seperti dengan disewakan kepada pihak lain, dibangun kios untuk digunakan sendiri (berjualan) atau disewakan, serta dengan digunakan sebagai kantor. Hal tersebut sesuai dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Syahrir (2010) yang menyatakan kelancaran aksesibilitas dari dan akan ke lokasi usaha merupakan hal yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan menjadi fungsi usaha. Sejalan seperti yang dikemukakan Short (di dalam Yunus, 2000) bahwa semakin tinggi derajat aksesibilitas, semakin tinggi pula frekwensi beli karena semakin banyak "*costumers*" sehingga semakin besar pula keuntungannya.

Tetapi disisi lain masih hanya sebagai rumah tinggal. Walaupun pemiliknya memiliki harapan kedepan untuk dapat membangun usaha dirumahnya yang belum terwujud karena terbentur masalah biaya/ modal.

Menghindari Potensi Gentrifikasi

Dari hasil survey, ada beberapa pola yang terbaca terkait hal-hal yang secara sadar maupun tidak sadar dilakukan sehingga terhindar dari gentrifikasi. Upaya menghindari

gentrifikasi akan semakin baik jika ditunjang oleh kemampuan finansial yang baik. Tanpa adanya kemampuan finansial, resiko untuk menjual aset menjadi besar, walaupun sebenarnya si pemilik tidak berniat untuk menjual. Seperti pada kasus seorang pemilik yang terpaksa menjual tanah dan rumahnya, karena tidak memiliki biaya untuk renovasi rumah yang sudah tua dan rusak. Hal tersebut sejalan dengan hasil penelitian yang dilakukan Prayoga (2013), dimana kestabilan ekonomi masyarakat disuatu kawasan dapat mencegah penduduk lama untuk pindah.

Pemilik lahan yang memiliki ikatan terhadap lahan secara turun temurun (penghuni lama), terlebih jika pemilik merupakan kalangan orang tua, biasanya memiliki ikatan emosional/ kenangan terhadap rumah dan tanahnya. Hal tersebut dapat mendorong anak/ ahli waris untuk tetap tinggal di lokasi dan tidak menjual rumah dan tanahnya. Bahkan ada yang kemudian secara aktif memberikan masukan/ dorongan kepada pihak keluarga yang berniat untuk menjual asetnya agar mengurungkan niat tersebut dengan tujuan agar aset tersebut dapat memberikan manfaat ekonomi kepada si pemilik dan tidak jatuh ketangan orang asing (bukan keluarga). Dikasu yang lain, orang tua cenderung mewariskan tanahnya dengan dibagi rata kepada anak-anaknya. Hal tersebut sesuai dengan desertasi Baxter (2009), bahwa para 'senior' memiliki alasan dalam memilih tempat tinggalnya seperti keinginan untuk tinggal dekat dengan anak-anak dan kawan-kawan, memori terhadap tempat tinggalnya dan keinginan untuk diwariskan kepada ahli warisnya.

Prayoga (2013) menyatakan bahwa untuk dapat bertahan, penduduk asli harus dapat menyikapi perubahan-perubahan sekeliling

dengan meningkatkan hal positif serta mengantisipasi dampak negatifnya seperti hilangnya ketertanggaan (secara sosial), kemacetan, kebisingan dan kriminalitas. Perubahan sosial ketertanggaan akibat pergantian pemilik dengan penghuni baru dapat menyebabkan penghuni lama merasa tidak nyaman. Keekerabatan dirasakan hilang karena terhadap penghuni baru tidak saling mengenal. Rasa aman terhadap lingkungan rumah menjadi hilang. Dulu penghuni biasa menitipkan rumahnya kepada tetangga saat akan meninggalkan rumah, sekarang hal tersebut tidak dapat dilakukan lagi. Jika penghuni lama tidak mampu beradaptasi terhadap hal-hal tersebut, maka besar kemungkinan akan pindah.

Intervening factor

Belum ada aturan atau arahan yang sifatnya mendorong pengelolaan aset penghuni lama agar menjadi produktif sehingga aset tersebut dapat memberikan dampak positif ekonomi yang baik jangka panjang. Disini peran Pemerintah masih dirasakan kurang. Peraturan baru sebatas informasi proyek atau aturan-aturan terhadap pengembangan yang sifatnya fisik (gsb, kdb, klb). Gentrifikasi sepertinya belum menjadi *concern* / issue yang 'seksi' di Pemerintah Kota, sehingga cenderung menyerahkan pengelolaan aset kepada mekanisme pasar, selama masih berada di dalam koridor peraturan yang berlaku.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan diatas, maka dapat disimpulkan faktor-faktor utama pembentuk preferensi masyarakat yaitu: (1) Stratifikasi sosial pemilik yang dapat dikelompokkan sebagai penghuni lama,

penghuni pendatang yang telah menetap lama, dan penghuni yang benar-benar baru; (2) Pengetahuan terhadap nilai *tangible* dan *intangibile* aset, pengetahuan untuk pengelolaan usaha wiraswasta. pengetahuan terkait kerjasama dan investasi untuk pengelolaan usaha; (3) Tingkat pemanfaatan aset untuk motif ekonomi, secara aktif memanfaatkan aset untuk motif ekonomi atau belum aktif mengusahakan dengan alasan tertentu; (4) Gentrifikasi. Ada penghuni yang aktif menghindari potensi gentrifikasi, bahkan bukan hanya untuk dirinya sendiri tetapi kepada kerabat. Ada yang secara pasif dengan mengetahui nilai *intangibile* lahan, ditunjang kemampuan finansial dan mengusahakan lahannya. Dan ada yang rentan terhadap gentrifikasi; (5) *Intervening Factor*, peran Pemerintah; (6) Terdapat preferensi yang sifatnya matang dan telah terlaksana, preferensi yang belum matang (berupa harapan) dan preferensi yang berubah.

DAFTAR PUSTAKA

- Anon., 2011. *RTRWK Pontianak 2011-2030*. Pontianak: Dinas Tata Ruang dan Perumahan Pemerintah Kota Pontianak.
- Baxter, H. L., 2009. *Toward A Theory Of Gentrification*. Disertasi tidak diterbitkan. Miami University, Ohio.
- Catanese, A. J. & Snyder, J. C., 1989. *Perencanaan Kota*. Edisi Kedua ed. Jakarta: Erlangga.
- Porteus, J., 1977. *Environment and Behavior*,

Planning and Everyday, Urban Life. Massachusetts: Addison-Wesley Publishing Co.

- Prayoga, I. N. T., 2013. Keberlangsungan Menetap Penduduk Asli pada Kawasan Sekitar Kampus UNDIP Tembalang sebagai Permukiman Kota Semarang yang Tergentrifikasi. *Pembangunan Wilayah dan Kota*, Volume 9 (1):1-10 Maret 2013.
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2008. *Kamus Bahasa Indonesia*. Jakarta: Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional.
- Siregar, D. D., 2004. *Manajemen Aset*. Jakarta: Gramedia.
- Syahrir, 2010. *Kajian Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II Kota Kendari*. Tesis tidak diterbitkan. Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota. Semarang.
- Yunus, H. S., 2000. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.