



**PREFERENSI TETAP TINGGAL ATAU PINDAH MASYARAKAT SEKITAR PETEMPEN TERHADAP
PEMBANGUNAN APARTEMEN MUTIARA GARDEN**

Santi Antasia Dewi¹ dan Ragil Haryanto²

¹Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

²Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

email : santiantasiadewi@yahoo.co.id

Abstrak: Seiring perkembangan pembangunan Kota Semarang, bisnis properti mulai dikembangkan oleh sejumlah investor melalui pembangunan gedung berorientasi komersial di pusat kota (CBD) seperti hotel berbintang lima, perkantoran, apartemen dan mall. Kampung Petempen merupakan kawasan pemukiman padat yang berada di kawasan Gajahmada Semarang yang mulai diminati developer sebagai pembangunan bisnis properti berupa Apartemen Mutiara Garden. Pembebasan lahan dilakukan secara bertahap dengan cara penawaran ganti rugi tanpa bentuk desakan. Oleh karena itu kini sebagian besar rumah telah dijual pemiliknya dan menjadi area pembangunan apartemen. Sebagaimana kehadiran pembangunan Apartemen Mutiara Garden pastinya menimbulkan dampak dan perubahan secara lingkungan dan sosial. Tetapi dengan kondisi tersebut beberapa warga masih tetap bertahan meskipun telah terhimpit bangunan apartemen. Fenomena tersebut menjadi suatu masalah yang menarik untuk diteliti sebagai obyek penelitian mengingat harga penawaran apartemen terbilang lebih tinggi dari harga dasar tanah di lokasi tersebut. Munculah pertanyaan penelitian mengenai bagaimana preferensi tinggal masyarakat sekitar Petempen akibat pembangunan Apartemen Mutiara Garden dan faktor apakah yang mempengaruhi preferensi tetap bertahan tersebut. Untuk menjawab pertanyaan tersebut maka penelitian ini mengaplikasikan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif kualitatif. Teknik pengumpulan data yang dilakukan mencakup kegiatan wawancara, observasi dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mayoritas masyarakat memiliki preferensi untuk tetap bertahan tinggal di Petempen. Faktor lokasi tinggal yang strategis menjadikan masyarakat memiliki keinginan untuk mempertahankan diri di kawasan ini. Persepsi yang terbentuk dari dampak pembangunan juga terbukti mampu mempengaruhi preferensi tinggal masyarakat. Persepsi negatif yang muncul seiring perubahan lingkungan dan sosial disekitarnya akan mendesak masyarakat bertahan untuk pindah. Hal ini mengindikasikan adanya fenomena gentrifikasi di kawasan Petempen yang secara perlahan membuat masyarakat kaum marginal akan terdampak keluar dari kawasan. Kemampuan ekonomi masyarakat yang rendah mengakibatkan ketidakmampuan masyarakat mengakses lingkungan. Oleh karena itu preferensi tetap tinggal masyarakat mengalami perubahan untuk pindah baik akibat keadaan mulai terdesak atau keinginan yang telah terpenuhi.

Kata Kunci : Masyarakat, Dampak, Persepsi, Preferensi, Tetap Tinggal, Lokasi

Abstract: As the development of Semarang, a number of investors was developed the property business through a commercially-oriented building like as five-star hotels, office buildings, apartments and shopping malls in the city center (CBD). Kampung Petempen is densely populated area in Semarang Gajahmada which began to developer demand as property business construction in the form of Mutiara Garden Apartment. Land acquisition is done gradually by compensation offers without any form of pressure. Therefore most of the houses have been sold and became the owner of an apartment building area. As the presence it must have an impact in environmental and social changes. But with that condition some people still persist despite squeezing apartment building. This phenomenon being of interesting problem to be studied as an object of research considering the price of the apartments offer somewhat higher than the base price of the land at the site.

Comes the research question about how the community living preference caused by the construction of Mutiara Garden Apartment and what factors that influence whether the persisted preference. To answer it this study applies a qualitative approach with qualitative descriptive method. Techniques of data collection that involve of interviews, observations, and documentation. The study result indicated that the majority of people have a preference to remain living in Petempen. Strategic location is the factors that held people live desire to defend itself in this area. Perceptions that are formed from the impact of development is also shown to influence the community living preferences. Negative perception that comes with the surrounding social and environmental change will urged the live people to move. It indicated that the phenomenon of gentrification in the area is slowly making the marginally people would get out of there. Low economic ability resulted of the inability people to access public environmental. Therefore the living preference unchanged to move either due to pressure or desires that had been fulfilled.

Keywords: People, Impact, Perception, Preference, Live, Location

PENDAHULUAN

Kota dalam tinjauan geografi merupakan suatu bentang budaya yang ditimbulkan oleh unsur-unsur alami dan non alami dengan gejala-gejala pemusatan penduduk yang cukup besar, dengan corak kehidupan yang bersifat heterogen dan materialistik dibandingkan dengan daerah di belakangnya (Bintarto, 1987). Pembangunan perkotaan kini telah dipengaruhi dengan globalisasi dan modernisasi yang menyebabkan perubahan paradigma pembangunan kearah orientasi komersial. Kota Semarang kini juga sedang gencar-gencarnya melaksanakan visi misi dalam menarik investor sebanyak-banyaknya, sehingga mengarah pada pembangunan komersial. Perkembangan bisnis properti di Semarang cukup signifikan sejak tahun 2010-an. Laksana Sunarko, Sekjen DPD Real Estate Indonesia (REI) Jateng, mengatakan bahwa di pusat Kota Semarang mulai bermunculan gedung bertingkat, tidak hanya bangunan mal, perhotelan dan perkantoran, tetapi juga mulai dikembangkan apartemen oleh sejumlah investor.

Ratcliff (1949) menyatakan bahwa pusat kota merupakan suatu tempat yang memiliki aksesibilitas tertinggi. Oleh karena itu keberadaan bangunan komersial ini biasanya melirik lahan-lahan di pusat kota dengan nilai investasi yang tinggi. Kawasan Petempen dipilih sebagai area pembangunan apartemen karena berada di kawasan Gajahmada Semarang yang merupakan area strategis di segitiga emas pusat pertumbuhan bisnis Kota

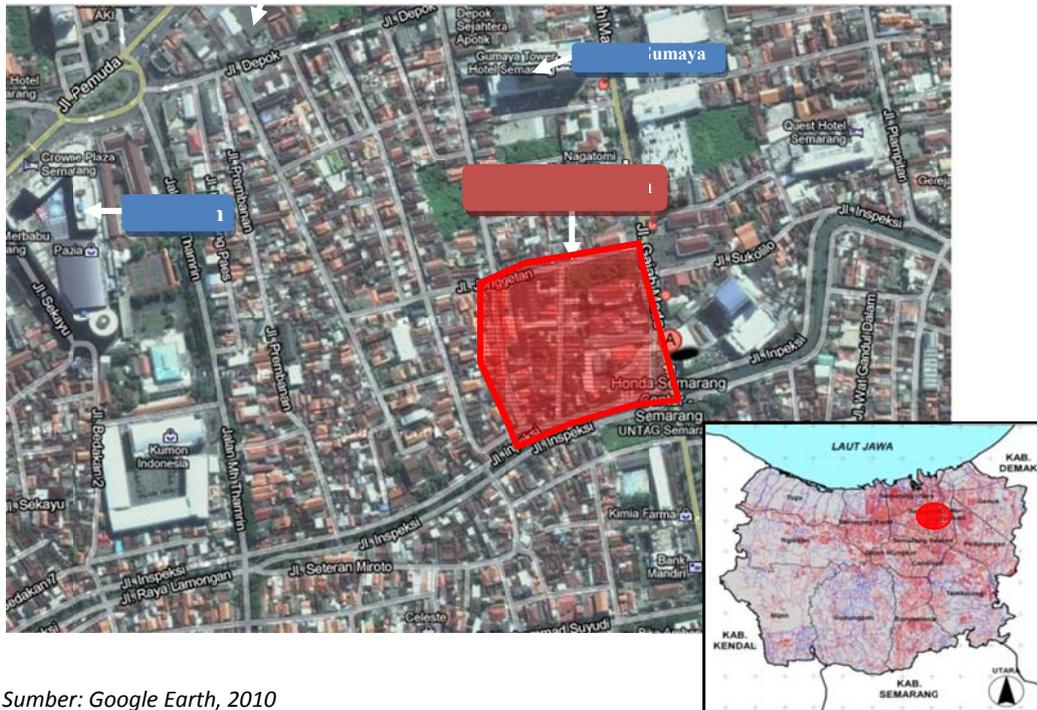
Semarang. Menurut data tercatat bahwa harga tanah di kawasan sepanjang Jalan Gajahmada per meter persegi kini telah mencapai Rp 15 juta (*Data BPN*). Penawaran harga beli oleh apartemen yaitu senilai 3 juta/m² yang berarti diatas harga dasar tanah (NJOP) yang hanya senilai 1,7 juta/m². Nilai lahan akibat peningkatan nilai kawasan ini menimbulkan banyaknya masyarakat yang menjual lahan mereka. Hampir seluruh warga kawasan RW 01 telah menjual lahannya, namun masih ada beberapa warga memilih tetap bertahan walaupun telah dihipit oleh bangunan apartemen.

Pembangunan apartemen menimbulkan dampak gentrifikasi yang menggeser penduduk asli untuk keluar dari kawasan Petempen. Dengan fenomena ini muncul adanya persepsi personal pada masyarakat yang kini masih bertahan. Persepsi merupakan proses kognitif yang dialami oleh setiap orang dalam memahami informasi tentang lingkungannya (Winarto, 1998). Penafsiran persepsi masing-masing individu baik secara positif ataupun negatif terbentuk akibat perubahan lingkungan tinggalnya hingga muncul preferensi terhadap tempat tinggal yang dimiliki.

Hal tersebutlah yang akan menjadi fokus penelitian, sehingga tujuan utama penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana preferensi tinggal masyarakat terhadap pembangunan Apartemen Mutiara Garden. Selain itu ingin diketahui pula faktor apa yang mempengaruhi keputusan

masyarakat tetap bertahan tinggal di kawasan yang telah berubah secara signifikan tersebut. Maka wilayah yang akan diteliti adalah sebagian kawasan RW I dimana lokasinya dekat, terkena imbas langsung pembangunan serta masih memiliki populasi warga bertahan. Wilayah penelitian dibatasi tidak hanya dalam

lingkup area perencanaan dan pengembangan apartemen namun juga beberapa kawasan sekitarnya yang memiliki dampak langsung akibat pembangunan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pembagian wilayah studi pada **Gambar 1** di bawah ini.



Sumber: Google Earth, 2010

GAMBAR 1
DELINIASI WILAYAH STUDI

KAJIAN LITERATUR

Pembangunan Apartemen

Pertumbuhan apartemen mewah di pusat-pusat kota terlihat sangat kontras dengan lingkungan pemukiman atau kampung kumuh di periferi kota. Tingkat sosialitas lingkungan apartemen mewah cenderung terkesan individualis, dan tidak ada rasa memiliki lingkungan. Hal lain dari sisi apartemen adalah mayoritas pembeli bukan *first home buyers* atau kebanyakan mereka membeli untuk disewakan atau dijual kembali dengan persepsi untuk memperoleh keuntungan. Pengembangan bisnis properti di pusat kota seringkali berimbas pada berbagai permasalahan seperti maraknya proses pengambilalihan lahan masyarakat pekerja kelas rendah oleh kelas menengah dan elite

yang notabene memiliki kekuasaan lebih besar dalam mengarahkan pembangunan. Adam Smith (dalam Budiharjo, 1997) menyatakan perilaku pengusaha hanya memikirkan keuntungan perusahaannya dan tidak memperhatikan kepentingan masyarakat luas. Mereka adalah pihak *profit oriented* yang terpaku pada perhitungan untung rugi dalam sudut pandang ekonomi dan finansial.

Mekanisme Pembebasan Lahan

Sistem pengembangan lahan sifatnya sangat teknis sehingga dapat dikembangkan model-model dan teknik yang paling sesuai dengan situasi dan kondisi tertentu. Berdasarkan tujuannya, pembebasan lahan di Indonesia dapat dibagi ke dalam 2 kategori yaitu pembebasan lahan (*land acquisition*) untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh

Pemerintah dan pembebasan lahan untuk tujuan privat yang dilakukan oleh individu atau perusahaan. Perlu dicatat bahwa lahan diperoleh baik untuk tujuan umum atau privat di Indonesia harus dilakukan negosiasi dengan pemilik lahan. Untuk tujuan pemerintah, aktivitas negosiasi dilakukan melalui komite lokal yang terdiri dari pemerintah lokal sedangkan untuk tujuan privat, negosiasi dapat dengan langsung diselesaikan antara 2 pihak yang terlibat, pemilik lahan dan pembeli lahan.

Persepsi dan Preferensi

Menurut Gibson dalam Walgito (2001:53) persepsi adalah suatu proses pemberian arti atau proses kognitif dari seseorang terhadap lingkungannya, yang dipergunakan untuk menafsirkan dan memahami dunia sekitarnya. Maka dari itu setiap orang atau individu akan memiliki cara pandang dan penafsiran yang berbeda terhadap suatu objek/fenomena tertentu yang dihadapinya. Jadi persepsi mencakup penafsiran objek/tanda dari sudut pandang individu yang bersangkutan dan persepsi dapat mempengaruhi perilaku dan pembentukan sikap.

Preferensi berasal dari bahasa Inggris "preference" yang berarti sesuatu yang lebih diminati, suatu pilihan utama, merupakan kebutuhan prioritas dan memberi keuntungan yang lebih baik (Simon & Schuster Inc, 1996). Preferensi merupakan suatu hal yang harus didahulukan, dan diutamakan daripada yang lain, prioritas, pilihan, kecenderungan dan yang lebih disukai (Departemen Pendidikan Nasional, 2001). Preferensi dapat juga diartikan sebagai kecenderungan terhadap sesuatu hal atau pilihan yang lebih disenangi (Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2002 : 894). Dalam hal ini preferensi mengandung pengertian kecenderungan dalam memilih atau prioritas yang diinginkan. Masyarakat sebagai individu pasti memiliki keinginan yang berbeda-beda. Preferensi dalam pemilihan sesuatu hal dipengaruhi oleh faktor-faktor tertentu yang secara umum menjadi dasar pertimbangan pemilihan.

Interaksi dan Perubahan Sosial

Makna interaksi sosial sebagai aksi atau reaksi diantara orang-orang, dimana satu individu berbuat sedemikian rupa sehingga menimbulkan reaksi dari individu atau individu-individu lainnya (Alvin dan Helen Gouldner, dalam Soleman: 1984). Pada interaksi sosial terjadi proses komunikasi yang didalamnya mungkin saja terjadi berbagai penafsiran makna sehingga akan menghasilkan suatu kondisi yang kondusif antara kedua belah pihak. Namun apabila penafsiran makna tingkah laku tersebut menyimpang atau bertentangan dengan makna yang dimaksud, kemungkinan akan menghasilkan pertikaian dan yang mungkin akan berlanjut menjadi persaingan.

Soerjono Soekanto (1981) menyatakan bahwa pada dasarnya ada dua bentuk umum dari interaksi sosial, yaitu asosiatif dan disosiatif. Interaksi asosiatif merupakan proses yang menuju pada suatu kerja sama. Sedangkan Interaksi disosiatif diartikan sebagai suatu perjuangan melawan seseorang atau sekelompok orang untuk mencapai tujuan tertentu.

Tidak ada teori yang bersifat sistematis mengenai perubahan sosial yang bisa menjawab semua pertanyaan berhubungan dengan perubahan. Alvin L. Bertrand (dalam Soleman, 1984) menyatakan bahwa perubahan sosial pada dasarnya tidak dapat diterangkan oleh dan berpegang pada faktor yang tunggal. Selo Soemardjan (dalam Soleman, 1984) menulis bahwa perubahan-perubahan sosial adalah segala perubahan pada lembaga-lembaga kemasyarakatan di dalam suatu masyarakat yang mempengaruhi nilai-nilai, sikap-sikap dan pola-pola perilaku diantara kelompok-kelompok masyarakat.

METODE PENELITIAN

Penelitian mengenai preferensi tinggal masyarakat Petempen terhadap pembangunan Apartemen Mutiara Garden ini menggunakan pendekatan penelitian kualitatif. Pendekatan ini dipilih karena proses penelitian menyelidiki suatu fenomena sosial dan masalah manusia. Menurut Sugiyono (2008: 205), masalah dalam penelitian

kualitatif bersifat sementara, tentative dan akan berkembang atau berganti setelah peneliti berada di lapangan. Begitupun dalam penelitian ini tidak menutup kemungkinan ditemukan permasalahan yang semakin berkembang dan meluas dan informasi yang semakin mendalam mengenai fenomena yang terjadi.

Dalam penelitian mengenai preferensi bermukim di kawasan Petempen ini dilakukan pengumpulan data secara primer melalui wawancara informan, observasi lapangan yang dilakukan secara langsung oleh peneliti dan juga pengumpulan data sekunder yang didapatkan melalui survey instansi dan juga kajian literatur terkait. Penentuan jumlah responden menggunakan teknik sensus / cacah jiwa. Cara penentuan narasumber pada penelitian ini adalah dengan penentuan terlebih dahulu kriteria sampel. Penduduk yang berada dalam batas lingkup wilayah penelitian dan telah sesuai dengan kriteria akan dipilih sebagai informan. Pada penelitian kali ini peneliti menentukan jumlah responden sejumlah 20 orang penduduk yang berada di dalam lingkup batasan penelitian. Jumlah tersebut diperkirakan telah memenuhi dan representatif untuk mengetahui informasi mengenai preferensi tinggal masyarakat akibat pembangunan Apartemen Mutiara Garden.

Metode analisis yang digunakan berupa teknik analisis deskriptif kualitatif. Sedangkan teknik yang digunakan berupa teknik analisis tematik. Metode analisis tematik adalah metode analisis dengan memberikan pelaporan dengan menekankan pada jawaban-jawaban atas pertanyaan penelitian, sehingga menghasilkan tema-tema pelaporan yang sesuai dengan pertanyaan penelitian (Hancock dan Algozzine, 2006). Analisis yang digunakan dalam penelitian antara lain yaitu :

Analisis Mekanisme Pembebasan Lahan

Analisis ini mengkaji tentang bagaimana proses pembebasan lahan yang terjadi pada pembangunan Apartemen Mutiara Garden. Dalam hal ini juga berkaitan dengan harga lahan yang terbentuk dari mekanisme pengembangan. Analisis mekanisme

pembebasan lahan ini dilakukan dengan teknik analisis deskriptif kualitatif dan dihasilkan bentuk tematik. Informasi diperoleh melalui wawancara serta amatan langsung pada kondisi di lapangan.

Analisis Interaksi Sosial

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui interaksi yang dilakukan oleh pihak swasta terhadap masyarakat Petempen sebagai pemilik lahan. Pada analisis ini juga dibahas mengenai bagaimana cara pendekatan yang dilakukan pihak swasta untuk mendapatkan kesediaan untuk alih kepemilikan. Dengan cara tersebut menimbulkan persepsi pada masyarakat. Penggunaan analisis deskriptif kualitatif digunakan untuk menerangkan interaksi yang terjadi antara masyarakat dan swasta. Hasil akhir dilakukan analisis tematik untuk memudahkan pemahaman pembaca.

Analisis Preferensi Tinggal Masyarakat

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana preferensi masyarakat akibat pembangunan apartemen di lingkungan tinggalnya. Seiring perubahan fisik dan sosial maka masyarakat mulai memiliki pandangan terhadap keberlangsung tinggal di area yang mulai terprivate oleh swasta. Analisis ini digunakan untuk menjawab research question mengenai bagaimana preferensi tinggal masyarakat seiring pembangunan apartemen Mutiara Garden. Teknik yang digunakan adalah teknik analisis deskriptif kualitatif dan analisis tematik untuk mempermudah pemahaman.

Analisis Faktor Penyebab Preferensi Tinggal

Analisis ini merupakan kelanjutan dari output preferensi tinggal masyarakat karena secara langsung preferensi tetap tinggal ataupun bertahan dipengaruhi oleh suatu faktor yang mendasari keputusan tersebut. Masyarakat akan memiliki pendapat yang beragam dengan motivasi masing-masing dalam pertimbangan pengambilan keputusannya. Teknik yang digunakan yaitu deskriptif kualitatif dan tematik untuk memplotkan hasil analisis pada responden secara lebih jelas untuk kemudian

melihat kecenderungan faktor dominan yang mempengaruhi preferensi tinggal.

Merumuskan Efek Perkembangan Bisnis Properti Terhadap Perubahan Sikap Sosial Masyarakat

Peneliti dalam hal ini merumuskan secara lebih lanjut perubahan sikap sosial masyarakat dari hadirnya apartemen Mutiara Garden. Perkembangan bisnis properti akan membawa dampak yang mampu menjadikan perubahan sikap sosial di masyarakat sekitarnya.

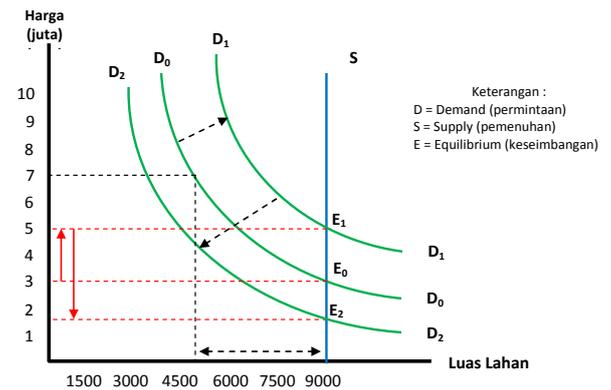
Hasil Pembahasan

Mekanisme pembebasan lahan

Pemukiman padat masyarakat Petempen yang dulunya berupa bangunan kecil berdempetan kini telah digantikan oleh bangunan tinggi apartemen yang masih dalam proses pembangunan. Pembebasan lahan yang dilaksanakan dapat dikatakan dilakukan secara bertahap. Pembangunan apartemen awalnya hanya dilaksanakan pada lahan seluas 750 m² diatas lahan bekas pabrik konveksi. Kemudian apartemen mulai melakukan pembebasan lahan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan rencana area pembangunan sebesar 9500 m². Penguasaan lahan apartemen tidak terjadi secara langsung namun dengan pembebasan lahan sedikit demi sedikit dengan cara penawaran individu tanpa adanya desakan untuk menjual. Pihak apartemen membentuk panitia pembebasan lahan yang bertugas menginformasikan dan menawarkan pembelian lahan ke masyarakat. Kemudian masyarakat secara individu mulai menawarkan lahannya kepada apartemen. Dengan hal ini pembebasan lahan di kawasan Petempen terbilang kondusif dan tanpa konflik.

Dari hasil analisis yang telah dilakukan didapatkan hasil bahwa pembebasan lahan yang dilakukan terjadi melalui mekanisme pasar. Pembentukan harga lahan di kawasan ini pada dasarnya ditentukan oleh keseimbangan *demand* dan *supply* lahan. Kecenderungan yang terjadi pada *demand* lahan di pusat kota adalah permintaan lahan di pusat kota untuk lahan komersial akan lebih tinggi dibanding kepentingan untuk kegunaan

hunian sehingga terjadi kecepatan perubahan alih fungsi lahan. Begitu pula yang terjadi di Petempen. Sedangkan disisi lain *supply* lahan di kawasan penelitian terbilang terbatas karena merupakan kepemilikan masyarakat sekitar sehingga dengan adanya apartemen di lingkungan tinggal akan mengakibatkan adanya pembentukan *demand supply* lahan yang dapat diilustrasikan dalam gambar berikut :



Sumber: Analisis Penyusun 2013

GAMBAR 2
KURVA DEMAND SUPPLY LAHAN PETEMPEN

Dari ilustrasi diatas dapat dijelaskan bahwa kebutuhan lahan apartemen yang belum terpenuhi akan menjadikan peningkatan *demand* lahan. Dengan peningkatan tersebut menyebabkan pula kenaikan harga lahan di Petempen. Dari grafik terlihat lahan yang pada awalnya dihargai 3 juta kini telah naik menjadi 5 juta. Hal ini berarti jika kebutuhan apartemen masih banyak kemungkinan akan terjadi kenaikan harga lahan lagi. Harga sebesar 3 juta bagi lahan non-sertifikat dan 6 juta bagi lahan sertifikat merupakan nilai yang cukup tinggi apabila dibandingkan dengan harga dasar tanah Petempen pada NJOP yang hanya senilai 1,7 juta/m². Namun sebenarnya setelah dicermati, permintaan lahan tidak akan terus naik karena suatu ketika pada saat kebutuhan lahan telah banyak yang terpenuhi, permintaan lahan akan berkurang hingga menyebabkan pula penurunan harga lahan. Dengan kondisi ini maka masyarakat memiliki

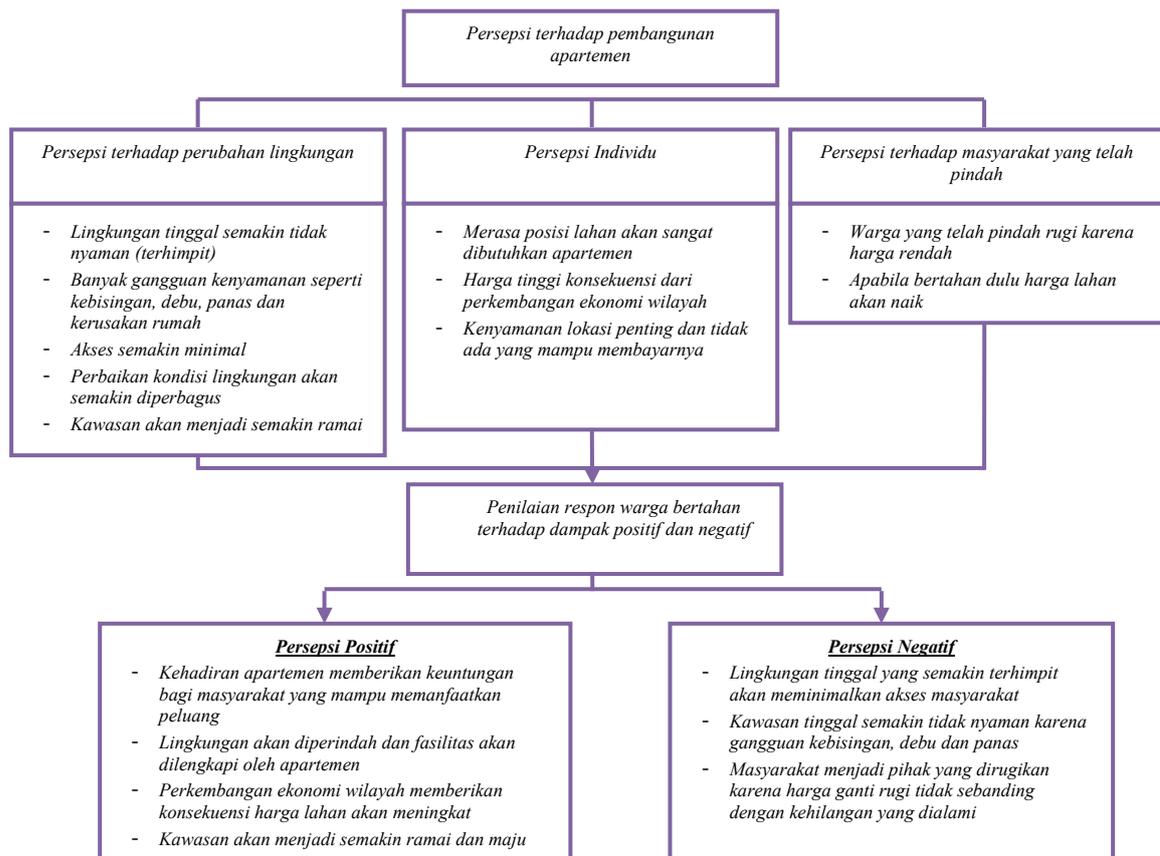
kondisi semakin terdesak keadaan sehingga mau tidak mau akan menjual lahannya meskipun harga telah dibawah harga sebelumnya.

Interaksi Sosial Masyarakat dan Pihak Swasta

Interaksi sosial merupakan suatu aksi atau reaksi diantara orang-orang, dimana satu individu berbuat sedemikian rupa sehingga menimbulkan reaksi dari individu atau individu-individu lainnya (Alvin dan Helen Gouldner, dalam Soleman: 1984). Interaksi sosial di kawasan Petempen terjadi antara pihak apartemen dan juga masyarakat, dimana ada proses timbal balik antar keduanya. Bentuk kegiatan interaksi diwujudkan dalam kegiatan pertemuan yang merupakan bagian dari komunikasi antar dua belah pihak. Secara keseluruhan interaksi terjalin secara baik dan tanpa adanya konflik

yaitu melalui negosiasi harga oleh masyarakat dan apartemen. Begitu pula saat adanya sedikit permasalahan mengenai rencana pembongkaran mushola Petempen yang sedikit menjadi pertikaian, namun mampu diselesaikan dengan musyawarah hingga menghasilkan keputusan pemindahan lokasi dan perbaikan kondisi mushola. Baik negosiasi harga jual atau musyawarah mengenai mushola kesemuanya dilakukan secara assosiatif melalui kerjasama dan akomodatif.

Meskipun interaksi antara swasta dan masyarakat terjalin dengan baik, namun tidak dapat dipungkiri proses pembangunan apartemen membawa beberapa dampak bagi kehidupan masyarakat yang masih bertahan di kawasan Petempen. Baik dampak positif maupun negatif akan menyebabkan munculnya persepsi berbeda antar individu.

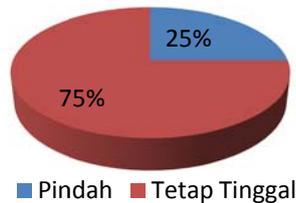


Sumber: Analisis Penyusun, 2013

GAMBAR 3
PERSEPSI MASYARAKAT BERTAHAN TERHADAP PEMBANGUNAN APARTEMEN MUTIARA GARDEN

Preferensi Tetap Tinggal atau Pindah

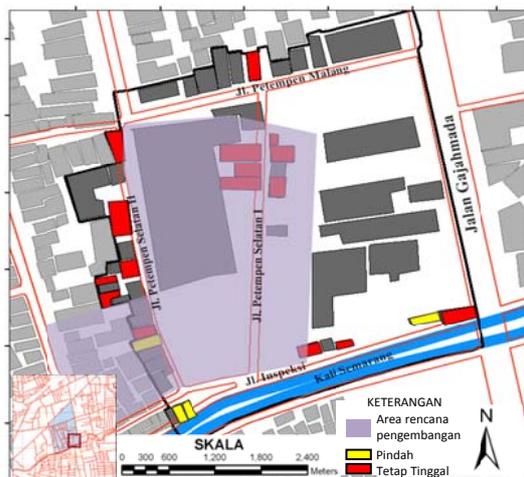
Berdasarkan hasil olahan wawancara didapat sebesar 75 % responden menyatakan preferensi untuk tetap tinggal dan sisanya sebesar 25% merupakan masyarakat yang menyatakan kesiapan dan keinginannya untuk pindah.



Sumber: Analisis Penyusun, 2013

GAMBAR 4
PRESENTASE PREFERENSI TINGGAL
MASYARAKAT PETEMPEN

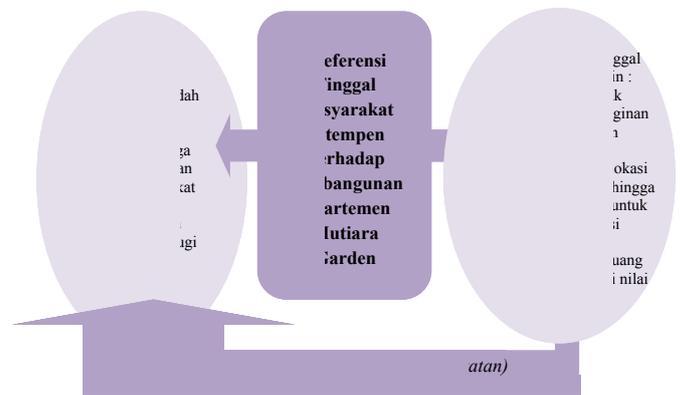
Mayoritas responden yang menyatakan ingin pindah adalah masyarakat yang tinggal di lahan irigasi milik pemerintah. Dikarenakan lahan yang ada adalah milik pemerintah maka terlintas kekhawatiran apabila akan mengalami pengusuran. Jadi responden ini merasa bahwa menjual lahan kepada apartemen justru akan memberikan keuntungan bagi mereka ketimbang bertahan dan nantinya akan digusur. Mengenai harga penawaran pun para responden ini telah menyatakan kepuasannya.



Sumber: Analisis Penyusun, 2013

GAMBAR 5
DISTRIBUSI PREFERENSI TINGGAL

Sedangkan untuk responden yang menyatakan keinginan untuk terus bertahan, terdapat motivasi pribadi dalam keputusan tersebut. Motivasi bertahan masing-masing individu berbeda sehingga diperlukan analisis mendalam lebih lanjut. Namun secara keseluruhan masyarakat bertahan ini menyatakan kesamaan persepsi mengenai ketidaksepakatan terhadap harga yang ditawarkan apartemen. Masing-masing responden menyadari bahwa lokasi tinggalnya sangat strategis. Maka keputusan bertahan diambil sebagai langkah mempertahankan apa yang dimiliki karena sangat berharga. Walaupun lahan akan dijual maka apartemen harus menebusnya dengan harga yang sesuai keinginan mereka.



Sumber: Analisis Penyusun, 2013

GAMBAR 6
PREFERENSI PILIHAN TINGGAL MASYARAKAT
PETEMPEN

Berdasarkan ilustrasi diatas dapat dilihat bahwa preferensi tinggal pindah atau tetap tinggal memiliki kecenderungan yang berbeda. Namun keputusan tetap tinggal dapat berubah menjadi pindah saat motivasi yang ada pada point-point motivasi bertahan diatas terpenuhi atau juga desakan kondisi yang semakin berubah.

Faktor Penyebab Preferensi Tinggal

Berdasarkan analisis terhadap preferensi tetap tinggal pada beberapa responden terdapat fenomena-fenomena menarik mengenai pernyataan alasannya untuk tetap bertahan. Responden ini ada yang

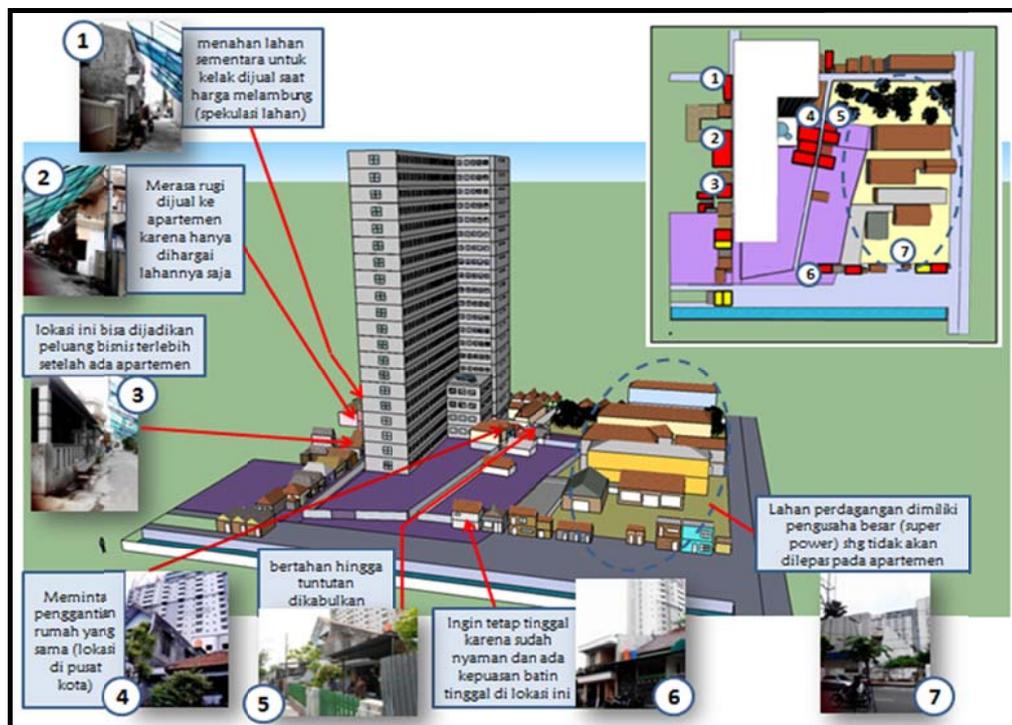
berada di dalam area rencana maupun dluar area rencana apartemen. Namun kesemuanya mengalami dampak langsung pembangunan hingga masing-masing akan memiliki preferensi tinggal terhadap pembangunan apartemen.

Pada masyarakat yang masih bertahan di area rencana pengembangan apartemen alasan utama tinggal adalah tidak adanya keseimbangan keinginan dan penawaran apartemen. Harga penawaran dirasa kurang sebanding dengan kehilangan lokasi tinggal yang akan dialaminya. Mereka memahami bahwa lokasi tinggalnya di pusat kota sehingga harga jualnya seharusnya mahal. Itu artinya bahwa mayoritas masyarakat yang masih bertahan di area rencana ini bertahan hingga tuntutan ganti rugi yang diinginkan telah disepakati oleh apartemen. Yang menjadi kekhawatiran adalah apabila tuntutan tidak dipenuhi (karena terlalu tinggi) maka posisi tinggal akan semakin terdesak dan tertekan.

Sedangkan masyarakat di area luar pengembangan apartemen terdapat

kecenderungan bertahan untuk memanfaatkan peluang ekonomi akibat hadirnya apartemen di lingkungannya. Dapat diartikan bahwa hadirnya apartemen berarti perekonomian kawasan tersebut akan berkembang sehingga banyak peluang usaha yang mampu dimanfaatkan masyarakat. Fungsi kawasan yang awalnya pemukiman menjadi komersial mau tidak mau berdampak pada kenaikan nilai lahan. Muncul masyarakat yang beranggapan bahwa nilai lahannya akan melambung tinggi dan berupaya menjadi spekulasi lahan. Maka lahan yang dimiliki akan ditahan sementara waktu hingga harga lahan sesuai dengan kepuasannya. Ada pula yang menyatakan keinginan bertahan karena faktor kenyamanan tinggal di Petempen sehingga tidak akan ada keinginan untuk menjual lahannya meskipun dihargai tinggi.

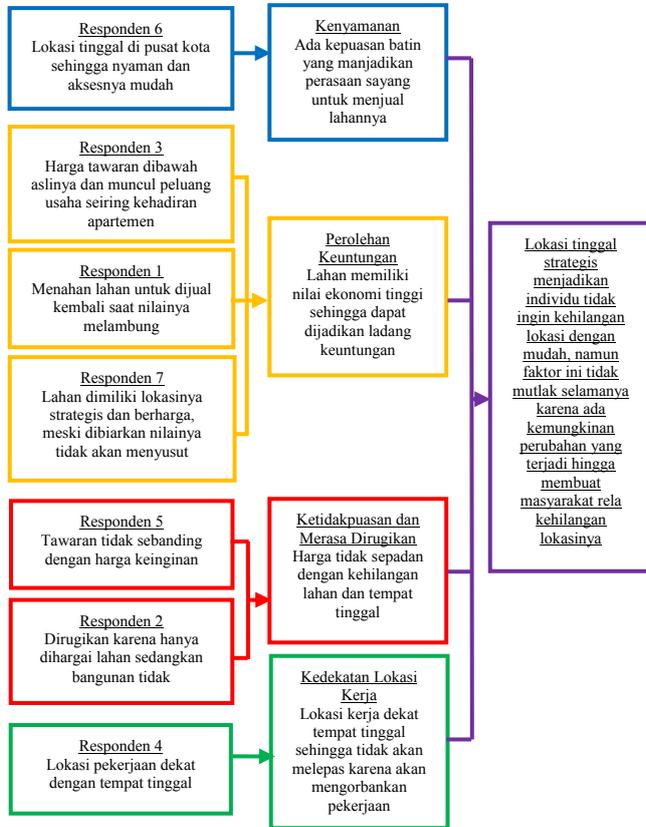
Motivasi bertahan pada responden – responden yang merupakan fenomena menarik tersebut baik didalam maupun dluar area rencana pengembangan dapat terlihat pada **gambar 7** dibawah :



Sumber: Analisis Penyusun, 2013

GAMBAR 7
MOTIVASI PREFERENSI TETAP TINGGAL

Dari gambar diatas terlihat bagaimana posisi tinggal dan motivasi bertahan masing-masing responden yang kemudian dapat diklasifikasikan pada ilustrasi bagan berikut :



Sumber: Analisis Penyusun, 2013

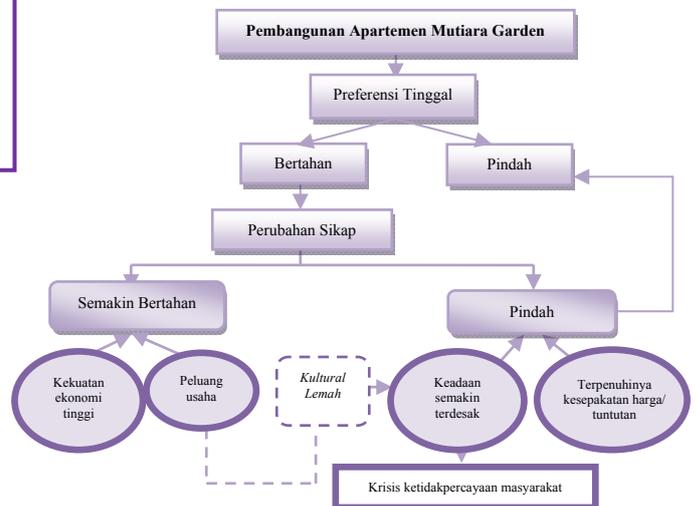
GAMBAR 8
FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PREFERENSI BERTAHAN

Secara garis besar diketahui bahwa terdapat kecenderungan pernyataan ketidaksepakatan terhadap harga yang ditawarkan apartemen. Dari hasil temuan yang didapat, maka dapat diinterpretasikan bahwa faktor lokasi menjadi faktor yang sangat berharga bagi masyarakat yang masih bertahan di kawasan Petempen ini. Lokasi tinggal di kawasan CBD menjadikan masing-masing akan berusaha mempertahankan properti dan aset yang dimiliki.

Efek Perkembangan Bisnis Properti Terhadap Perubahan Sikap Sosial Masyarakat

Kehadiran apartemen yang mulai menguasai kawasan akhirnya akan

menimbulkan preferensi untuk bertahan dan pindah. Sesuai dengan hasil penelitian maka dapat dikatakan ada dua kemungkinan perubahan sikap masyarakat bertahan yaitu membuat masyarakat memiliki sikap semakin bertahan atau justru berubah menjadi ingin pindah. Kemampuan pembiayaan apartemen yang tinggi akhirnya akan menjadi kaum penguasa lingkungan dan menimbulkan kelemahan kultural masyarakat sehingga kemungkinan keadaan semakin terdesak hingga memiliki preferensi untuk pindah. Begitu pula apabila keinginan kesepakatan tercapai maka preferensi bertahan tidak akan selamanya menjadi keputusan bulat.



Sumber: Analisis Penyusun, 2013

GAMBAR 9
PERUBAHAN SIKAP SOSIAL MASYARAKAT

Dari penelitian dapat diketahui ditemukan fenomena gentrifikasi di lokasi penelitian. Kekuatan ekonomi tinggi mampu menggeser warga asli masyarakat yang kemampuan ekonominya rendah. Perubahan lingkungan yang membaik membawa dampak kenaikan pajak yang akan memberatkan masyarakat asli. Dengan begitu meskipun masyarakat mempertahankan diri di lokasi ini kekuatan yang dimiliki tidak akan mampu menyaingi kekuatan apartemen. Lama-kelamaan kondisi masyarakat bertahan akan semakin terdesak, terhimpit dan tertekan dengan situasi yang ada hingga akhirnya mau

tidak mau akan pindah dan menjual lahannya secara terpaksa. Maka masyarakat asli Petempen akan terdepak keluar kawasan dan kekuatan elite dengan ekonomi tinggi akhirnya akan menguasai dan mendominasi lingkungan. Hal ini berpotensi menimbulkan krisis ketidakpercayaan masyarakat pada Pemerintah karena merasa masyarakat marginal menjadi pihak yang dirugikan. Mereka terpaksa pindah dengan kelanjutan hidup yang tidak dijamin sehingga merasakan tidak adanya keadilan dalam kesejahteraan sosial.

KESIMPULAN

Pembangunan Apartemen Mutiara Garden merupakan salah satu wujud perkembangan dan pembangunan kota Semarang. Dengan hal ini maka akan ada pertumbuhan ekonomi dan investasi di kawasan Petempen. Pembangunan mengakibatkan berbagai perubahan baik dalam segi lingkungan fisik maupun kondisi sosial. Hal ini kemudian menjadikan masyarakat memiliki preferensi tinggal terhadap pembangunan tersebut. Preferensi tinggal masyarakat terhadap pembangunan Apartemen Mutiara Garden mayoritas berupa preferensi tetap tinggal. Faktor yang menyebabkan preferensi tersebut adalah pertimbangan faktor lokasi yang menguntungkan dan membuat masing-masing mempertahankan diri. Namun seiring perkembangan bisnis properti dan kehadiran golongan ekonomi tinggi dapat memberikan efek terhadap perubahan sikap sosial masyarakat Petempen. Hal ini diakibatkan oleh desakan dan tekanan perubahan lingkungan dan sosial atau keinginan yang telah diperoleh individu bersangkutan.

Ketidakmampuan masyarakat asli dalam bertahan akan mendesak masyarakat keluar kawasan meskipun pada dasarnya ada keinginan untuk mempertahankan diri. Masyarakat kemudian dapat memutuskan untuk menjual lahannya dan pindah ke tempat lain yang mampu dijangkau oleh kemampuan ekonominya. Fenomena gentrifikasi ini terjadi sebagai akibat dari pertumbuhan ekonomi

yang tidak seimbang dengan tingkat kesejahteraan masyarakat asli. Dapat dikatakan bahwa masyarakat seiring perkembangan waktu tidak akan mampu bertahan dan kemudian akan tersingkir dan keluar dari kawasan karena kawasan telah dikuasai oleh golongan kekuatan ekonomi tinggi.

DAFTAR PUSTAKA

- Budiharjo, Eko. 1997. *Lingkungan Binaan dan Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: ANDI
- Departemen Pendidikan Nasional, 2001
- Guy, Simon dan John Henneberry. 2002. *Development and Developers Perspectives on Property*. Oxford: Blackwell Science.
- Hancock, Dawson R dan Bob Algozzine, 2006. *Doing Case Study Research: A Practical Guide for Beginning Researchers*. New York: Teachers College Press.
- Helen X. 2006. *Land Value and Parcel Size in China: Regional Variation and the Impact of Supply Constraint*. Available at [www. areuea.org](http://www.areuea.org). Diakses pada 15 Januari 2013
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2002
- Kyle, Robert C et al, 2005. *Property Management*, (seventh edition), Dear Born Real Estate Education, Chicago
- Prof. Dr. Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta
- R. Bintarto, Surastopo. 1987. *Metode Analisa Geografi*. Jakarta : LP3ES
- Richard U. Ratcliff. 1949. *Urban Land Economic (First Edition)*. New York: University of Winconsin Press
- Sugiyono. 2008. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: CV. Alfabeta
- Taneko, Soleman. 1990. *Struktur dan Proses Sosial : Suatu Pengantar dalam Sosiologi Pembangunan*. Jakarta : Rajawali press
- Walgito, Bimo. 2001. *Psikologi Sosial: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Andi Offset.