

PENGARUH PEMBANGUNAN BUKIT SEMARANG BARU TERHADAP SOSIAL- EKONOMI FISIK LINGKUNGAN MASYARAKAT SEKITARNYA

Rivian Sukarsa¹ dan Iwan Rudiarto²

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

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

Email : Rivian.sukarsa@yahoo.co.id

Abstrak: Pengembangan wilayah kearah pinggiran kota telah menjadi fenomena umum kota-kota di Indonesia. Bukit Semarang Baru (BSB) di wilayah Kecamatan Mijen, Kota Semarang merupakan Kota Satelit yang menyediakan sarana perumahan, industri, rekreasi dan fasilitas pendidikan. Alih fungsi lahan dari perkebunan karet untuk BSB ini diperkirakan menimbulkan dampak terhadap lingkungan, sosial dan ekonomi masyarakat sekitar. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi rencana pembangunan BSB, menganalisis pengaruhnya terhadap kondisi lingkungan, sosial dan ekonomi masyarakat sekitar dan mengajukan rekomendasi untuk pengelolaan lingkungan dan sosial. Tipe penelitian yang dipergunakan adalah deskriptif analitis. Daerah penelitian meliputi kelurahan Jatisari dan Mijen yang masing-masing berdekatan dengan perumahan dan Kawasan Industri BSB. Jumlah responden dari masing-masing kelurahan sampel adalah 21 orang. Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan *purposive*, yakni penduduk yang mengalami dan merasakan dampak keberadaan perumahan dan kawasan industri. Teknik pengumpulan data meliputi wawancara dengan menggunakan kuesionair, observasi dan dokumentasi data sekunder. Data yang telah terkumpul dianalisis secara kuantitatif dan kualitatif.

Tujuan tersebut dapat dicapai dengan dilakukannya pendekatan secara kuantitatif dan kualitatif. Pendekatan kuantitatif dapat dicapai dengan dilakukannya penyebaran kuesioner dengan responden yaitu warga di Kecamatan Mijen. Pendekatan kualitatif dapat dicapai dengan dilakukannya observasi lapangan secara langsung dan wawancara kepada instansi terkait, serta tokoh-tokoh masyarakat. Proses dari penelitian yang dilakukan adalah mengidentifikasi kondisi lingkungan di Kecamatan Mijen, mengkaji kebijakan mengenai pengalih-fungsian lahan, serta mengkaitkan alih fungsi lahan terhadap lingkungan. Hasil akhir dari penelitian yang dilakukan adalah strategi penanganan lingkungan yang dipengaruhi oleh alih fungsi lahan yang terjadi di Kecamatan Mijen.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa responden di kedua daerah sampel merasakan adanya perubahan iklim mikro (udara cenderung menjadi panas), berkurangnya debit air dari sumur penduduk. Kehadiran BSB juga menumbuhkan kesempatan, kerja meskipun dari segi jumlah tidak signifikan dan hanya pada *low level workers*. Kesempatan berusaha nampak pada jenis usaha seperti toko sembako, bengkel, makanan dan tukang ojek. Tidak terjadi peningkatan pendapatan masyarakat dibandingkan dengan sebelum adanya BSB. Terjadi peningkatan nilai properti baik harga rumah maupun tanah. Dalam pandangan responden, partisipasi BSB dalam mendukung kegiatan-kegiatan masyarakat masih dirasakan minim.

Kata Kunci: kota satelit bsb-dampak lingkungan, sosial, ekonomi-pengelolaan dan pengendalian ruang

Abstract:The regional development to the periphery of the city has been a general phenomena in the cities in Indonesia. Bukit Semarang Baru (BSB) located at Mijen district, Semarang City is a satellite city providing housing, industry, recreation and education facilities. Land use change from rubber plantation to be BSB facilities predicted to create changes on physical environment, socio and economic of local community surrounding BSB. This research is aimed to identify the development plan of BSB, to analyze the impact of BSB to physical environment, socio-economic of local community and to propose recommendations in managing the impacts and in controlling the spatial planning. The type of research is descriptive analytic. Area studies include Jatisari and Mijen Villages which located surrounding BSB housing and industrial estate. The number of respondent at each study area is 21 person. Sample technique employed is purposive those experienced the impacts by BSB. Data collection technique are interview utilizing questionnaire, observation and documentation of secondary data. Data gathered is analyzed quantitatively and qualitatively. These objectives can be achieved by doing both quantitative and qualitative approaches. Quantitative approach can be achieved by doing questionnaires with respondents that residents in the District Mijen. A qualitative approach can be achieved by doing direct field observation and interviews to the relevant agencies, and community leaders. The process of research is to identify the environmental conditions in the District Mijen, reviewing policies regarding switching-fungsian land, as well as linking land use on the environment. The final results of the research conducted was coping strategies are influenced by environmental land use that occurred in District Mijen.

The result of research showed that respondents at the area studies experienced change of micro climate, reduced of volume of water of their wells. BSB also creates job opportunity at low level workers and effort opportunity such as groceries, food staler, bicycle and motor-cycle repair, motor-cycle service (ojek). There is increase of income even-though is not significant. There is also increase of property value. From the perspective of respondent, the participation of BSB at local community activities is still minimum.

Key words: BSB satellite city, socio-economic impacts-impact and spatial planning management

PENDAHULUAN

Pengembangan wilayah kearah pinggiran kota telah menjadi fenomena umum kota-kota di Indonesia. Hal ini dipicu oleh kebutuhan sarana dan prasarana kota seperti perumahan dan industri. Bukit Semarang Baru (BSB) di wilayah Kecamatan Mijen, Kota Semarang merupakan Kota Satelit yang menyediakan sarana perumahan, industri, rekreasi dan fasilitas pendidikan. BSB dirancang sebagai kota mandiri dengan kelengkapan fungsi, sarana dan prasarana di dalamnya dan berbagai fasilitas perkotaan yang berkualitas. Kawasan yang semula berupa perkebunan karet dengan seluas 884,3 hektar direncanakan dijadikan sebagai kota satelit. Secara bertahap sejak tahun 1997 hingga tahun 2004 baru dibuka dan dikembangkan

sekitar 144,4 ha atau 16,6% dari keseluruhan (Laporan Pembangunan Kota Baru Bukit Semarang Baru, PT Karyadeka Alam Lestari, 1998). Pembangunan suatu kawasan seperti yang terjadi di BSB dapat diartikan suatu perubahan lingkungan, dimana masyarakat sekitar sudah mengenal dengan lingkungan tiba – tiba berubah sifatnya menjadi asing dengan adanya pembangunan fisik baru. Berdasarkan pada latar belakang yang diuraikan diatas, maka rumusan masalah (*research question*) yang dapat diangkat pada penelitian ini adalah :***Pengaruh pembangunan Bukit Semarang Baru terhadap kondisi sosial – ekonomi – fisik lingkungan sekitarnya terhadap masyarakat.***

Penelitian ini bertujuan untuk (a) mengidentifikasi rencana pembangunan BSB (b) menganalisis pengaruh

pembangunan Bukit Semarang Baru (BSB) terhadap kondisi lingkungan dan sosial – ekonomi masyarakat sekitar BSB (3) mengajukan rekomendasi pengelolaan lingkungan dan sosial serta pengendalian pemanfaatan ruang

KAJIAN PUSTAKA

Menurut Sarwono (1995:67) perubahan lingkungan fisik menumbuhkan respon masyarakat yang bergantung terhadap lingkungan dan akan menumbuhkan persepsi masyarakat terhadap lingkungan. Menurut Hadi (1997: 20) pembangunan perumahan pada umumnya membawa dampak positif karena memicu terjadinya kenaikan nilai properti (tanah dan rumah) disekitarnya. Namun demikian pembangunan perumahan baru yang pada umumnya tidak terintegrasi dengan permukiman lokal, misalnya dalam aspek drainase, menyebabkan terjadinya banjir bagi permukiman lokal. Dari aspek sosial, perumahan baru juga tidak membaur dengan komunitas masyarakat lokal, sehingga menumbuhkan sikap kecemburuan. Alih fungsi lahan untuk pembangunan perumahan baru juga memicu terjadinya *run off* yang memicu terjadinya banjir di daerah hilir. Pengembangan BSB akan mengubah aktivitas komunitas masyarakat lokal yang ada di dalamnya. Kondisi seperti itu menurut Rapoport (1971), yang dikutip dari Ritohardoyo (2000:59) menuntut komunitas asli (penduduk lokal) untuk menyesuaikan diri terhadap perubahan lingkungan, yakni perubahan yang sedang dan akan terjadi baik perubahan lingkungan fisik maupun sosial ekonominya.

Menurut Salim (1981) pelaksanaan pembangunan menimbulkan perubahan yang di buat oleh manusia, penting untuk diusahakan agar cara, pola dan kebijaksanaan pembangunan memenuhi kodrat (a) minimal tidak mengganggu keseimbangan (*equilibrium*) dari ekosistem dan maksimal turut

membina ekosistem yang dinamis dan seimbang (b) membina ekosistem yang beragam. Kota tumbuh sebagai hasil pemusatan manusia pada ruang yang terbatas. Pengembangan kota senantiasa ditandai dengan pertambahan penduduk. Pertambahan penduduk menimbulkan permasalahan lingkungan hidup. Perkembangan kota yang tidak merata di Indonesia menimbulkan masalah lingkungan hidup tersendiri. Definisi kota baru menurut *Urban Land Institute* (Pei; Verma, 1972; sebagaimana dikutip Budiharjo; dan Sujarto (1999:142) bahwa suatu proyek pengembangan lahan yang mampu menyediakan unsur lengkap untuk mencakup perumahan, perdagangan dan industri secara keseluruhan dan dapat memberikan (a) ruang terbuka bagi kegiatan pasif dan aktif yang permanen serta ruang – ruang terbuka yang melindungi kawasan tempat tinggal dari dampak kegiatan industri dan mempunyai pengendalian estetika (b) kesempatan untuk hidup dan bekerja dalam lingkungan tersebut

Menurut Sujarto (1993) kota baru adalah kota yang direncanakan dan dibangun pada lahan kosong (belum ada konsentrasi penduduk) dengan luas lahan minimum 1500 ha, terdiri dari permukiman dan dilengkapi dengan prasarana dan sarana perkotaan yang berupa jaringan jalan, telepon, listrik, drainase, limbah dan sampah. Sarana perkotaan untuk melengkapi suatu kota meliputi kelembagaan pemerintahan, sarana pelayanan social, sarana pelayanan ekonomi, sarana rekreasi dan sarana transportasi.

Pembangunan Kota Baru juga merupakan bentuk dari pusat pertumbuhan (*growth centre*) yang disebut juga sebagai strategi pembangunan dari atas dalam arti geografis (dari pusat ke pinggiran atau *centre-down development*). Sebagaimana dikemukakan oleh Hadi (2001) teori ini pertama kali dicetuskan oleh Francois Perroux (1950), yang memandang pusat pertumbuhan itu direfleksikan dalam kegiatan industri, perumahan,

perdagangan dan lain-lain yang memiliki jaringan ke hilir dan hulu. Dengan mengeplot pusat pertumbuhan di beberapa daerah, lalu menstimulirnya dengan aktivitas ekonomi, nilai tambah dari aktivitas itu diharapkan mengalir ke daerah belakang (*hinterlands*). Logika ini nampaknya sebagai cara untuk menghilangkan kesenjangan (*disparitas*) antar daerah. Menurut Hadi (2004: 24) salah satu konsep tentang studi dampak sosial bertolak dari pemikiran bahwa masyarakat itu dipandang sebagai bagian dari ekosistem. Perubahan dari salah satu subsistem akan mempengaruhi subsistem yang lain. Daerah yang akan terkena dampak (*impacted area*) dipandang sebagai ekosistem dengan bermacam – macam komponen yang saling berhubungan. Dari sini yang menjadi pusat perhatian adalah bagaimana ekosistem itu berfungsi, bagaimana keterkaitan antar subsistem, dan dampak apa yang akan terjadi. Di dalam masyarakat terdapat 3 (tiga) subsistem yang saling interaktif, yakni sistem fisik atau lingkungan fisik, sistem ekonomi dan sistem sosial. Dampak sosial muncul ketika terdapat adanya proyek, program atau kebijakan yang di laksanakan di masyarakat.

Letak Kecamatan Mijen cukup strategis, karena pada pertemuan jalur regional yang menghubungkan Kota Semarang dengan Kecamatan Boja (Kabupaten Kendal). Selain itu juga menjadi alternatif jalur transportasi Kota Semarang bagian selatan yang menghubungkan Mijen – Gunung Pati – Ungaran, Kabupaten Semarang. Dengan demikian Kecamatan Mijen menjadi wilayah yang potensial dalam pembangunan di wilayah sekitarnya. Wilayah Mijen memiliki potensi untuk permukiman, karena sebagian besar memiliki dataran rendah dengan tingkat kemiringan lereng kurang dari 15%.

Wilayah studi dalam penelitian ini yaitu Kelurahan Mijen dan Kelurahan Jatisari. Kedua kelurahan ini letaknya

berada di sekitar BSB yang masing-masing diperkirakan terkena dampak kegiatan kawasan industri dan perumahan yang dibangun BSB. Pengembangan wilayah BWK IX di Mijen dalam RTRW Kota Semarang 2011 – 2031 berbeda dengan kecamatan lainnya di Kota Semarang. Karakteristik wilayah BWK IX yang meliputi Kecamatan Mijen memiliki kemiripan dengan BWK VIII Gunungpati yang sebagian wilayahnya terdiri dari pedesaan, perkotaan, lingkungan dan juga pendidikan. Dalam usaha pengembangan tata ruang BWK IX Mijen pengembang harus mewadahi fungsi dari kawasan itu tersebut.



Sumber : Bappeda,2013

Gambar 1.
Kelurahan Jatisari dan Mijen

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang dipergunakan adalah deskriptif analisis. Daerah penelitian meliputi kelurahan Jatisari dan Mijen yang masing-masing berdekatan dengan perumahan dan Kawasan Industri BSB. Jumlah responden dari masing-masing kelurahan sampel adalah 21 orang. Teknik

pengambilan sampel dilakukan dengan *purposive*, yakni penduduk yang mengalami dan merasakan dampak keberadaan perumahan dan kawasan industri. Kelurahan Jatisari, khususnya RT 02 RW 06. Wilayah ini berbatasan langsung dengan perumahan Jatisari yang merupakan bagian dari BSB. Penentuan sampel responden didasarkan atas informasi dari Ketua RT tentang warga yang bekerja atau bermatapencaharian yang terkait dengan BSB. Dari responden yang diwawancarai kemudian bergulir ke responden yang lain (*snow balling*). Ketika informasi yang diperoleh dirasa sudah cukup (dengan jawaban yang hampir sama) maka wawancara dihentikan. Di kedua daerah sampel masing-masing diambil 21 responden, sehingga jumlah sampel keseluruhan adalah 42 KK. Teknik pengumpulan data meliputi wawancara dengan menggunakan kuesionair, observasi dan dokumentasi data sekunder. Data yang telah terkumpul dianalisis secara kuantitatif dan kualitatif.

Di kawasan perumahan Jatisari terdapat kluster perumahan sebagai berikut. (a) Bukit Jatisari Indah seluas 7, 24 ha (b) Bukit Jatisari Asri, seluas 4,53 ha (c) Bukit Jatisari Elok, seluas 2,90 ha (d) Bukit Jatisari Permai, seluas 10,47 ha (e) Bukit Jatisari Elok Asabri, seluas 7,20 ha (f) Bukit Jatisari Lestari, seluas 5,60 ha

Daerah sampel yang kedua adalah dukuh Sidodadi, Kelurahan Mijen yang berbatasan langsung dengan Kawasan Industri, BSB dimana dialokasikan untuk kawasan berikat (EPZ) seluas 24,60 ha.

HASIL PENELITIAN

Data yang disajikan berikut meliputi dampak lingkungan fisik, dampak ekonomi dan dampak sosial. Tentang dampak lingkungan fisik, disamping data dari responden juga dilakukan wawancara bebas (tanpa daftar pertanyaan) dengan tokoh masyarakat.

DAMPAK LINGKUNGAN FISIK

Dari wawancara yang dilakukan pada 21 responden, 18 orang (85,71%) menyatakan bahwa kehadiran perumahan BSB di Jatisari menimbulkan dampak lingkungan, sedangkan 3 lainnya (14,29%) berpendapat tidak menimbulkan dampak. Menurut 18 orang responden, wujud dampak lingkungan itu berupa udara yang semakin panas (12 orang atau 57,14%), macet dan bising dinyatakan oleh 9 orang atau 42,86% dan sumber air sumur semakin berkurang dinyatakan 2 orang atau 9,52%. Jumlah jawaban melebihi angka 18, karena responden bisa menjawab lebih dari 1 pilihan jawaban. Tentang udara yang dirasakan semakin panas, hal ini bisa dimaklumi, karena lahan yang dipergunakan untuk perumahan BSB dulunya adalah perkebunan karet. Berkurangnya vegetasi akan merubah iklim mikro. Sebagaimana diketahui, fungsi tanaman adalah sebagai pelindung dari panas matahari dan menahan angin, penyerap CO_2 , pengatur tata air, pencegah erosi, bentang alam, keanekaragaman hayati. Perubahan iklim mikro tersebut juga diperburuk oleh makin banyaknya kendaraan bermotor baik yang dimiliki penghuni perumahan BSB maupun pengguna jalan yang melewati kawasan Jatisari. Dengan terbangunnya kawasan perumahan BSB, jalur Mijen-Boja semakin terbuka dan menjadi wilayah strategis Kota Semarang. BSB memicu pembangunan perumahan disekitarnya, sehingga lalu lalang kendaraan semakin padat dan menimbulkan bising sebagaimana dirasakan oleh sebagian besar responden. Tentang berkurangnya sumber air sumur, karena alih fungsi lahan dari perkebunan karet menjadi perumahan menyebabkan berkurangnya daerah resapan, sehingga cadangan air tanah berkurang. Dalam kaitan ini, pengembang membangun embung untuk mengurangi air larian (*run off*) dan menambah cadangan air tanah.

DAMPAK EKONOMI

Dampak ekonomi berkaitan dengan kesempatan kerja (mata pencaharian), kesempatan berusaha, dan tingkat pendapatan. Keberadaan perumahan BSB tentunya membawa serta kesempatan kerja yang meliputi staf di pengembang, perancang, tukang batu, tukang kayu, tukang kebun. Demikian juga kehadiran penghuni di perumahan membutuhkan jasa seperti bengkel maupun kebutuhan pokok seperti sembako (sembilan bahan pokok). Ketika ditanyakan apakah responden turut berpartisipasi dalam kegiatan di kawasan BSB secara langsung, 15 responden (71,43%) menyatakan turut menjadi bagian dari kegiatan BSB, sedang 6 responden (20,57%) lainnya tidak ikut. Keikutsertaan itu dalam bentuk bervariasi, mulai sebagai pedagang (15 orang atau 71,43%) dan pekerjaan lain seperti tukang kayu, tukang batu dan pekerjaan serabutan lain. Tidak ada satupun responden yang ikut bekerja sebagai pengelola BSB. Hal ini nampak bahwa kesempatan kerja yang ditimbulkan oleh keberadaan BSB hanyalah untuk pekerjaan dengan kualifikasi *low skill labour* yaitu tukang kayu, tukang batu atau tukang kebun, sedangkan untuk *middle* dan *upper skill labour* berasal dari luar daerah. Tentang lama waktu keikutsertaan pada kegiatan di BSB, 6 orang (20,57%) menyatakan antara 1 sampai 3 tahun dan 9 orang (42,86%) lainnya menyatakan lebih dari 4 tahun. Tentang jenis pekerjaan sebelum kehadiran BSB, 2 orang responden (9,52%) adalah tukang kayu/ tukang batu, 3 orang pedagang (14,29%), dan masing-masing 8 orang (38,09%) pegawai dan pekerjaan lain diluar pekerjaan yang disebutkan diatas.

Penghasilan responden, sebelum kehadiran BSB, 8 orang (38,09%) berpenghasilan antara Rp 1.000.001 – Rp 2.000.000,- dan 13 orang (61,90%) lainnya berpenghasilan antara Rp 2.000.001,- sampai Rp 3.000.000,- per bulan. Ketika ditanyakan apakah ada perubahan mata

pencaharian setelah kehadiran BSB, 9 orang (42,86%) menyatakan ada perubahan dan 12 orang (57,14%) yang lain menyatakan tidak ada perubahan. Demikian juga tentang penghasilan, kehadiran BSB tidak banyak merubah besarnya penghasilan, dimana penghasilan rata-rata sekarang berkisar antara Rp 1.000.001,- sampai Rp 2.000.000,- per bulan.

DAMPAK SOSIAL

Aspek-aspek sosial yang diteliti meliputi pandangan masyarakat terhadap BSB, alasan tentang setuju atau tidak setuju keberadaan BSB, keterlibatan BSB dalam kegiatan warga serta keterlibatan penghuni BSB dalam kegiatan warga kampung

Tentang pandangan responden terhadap keberadaan BSB, semua responden (100%) menyatakan setuju. Beberapa alasan dikemukakan terhadap kesetujuan adalah 13 orang (61,90%) menyatakan bahwa kehadiran BSB membuat lingkungan menjadi ramai dan 8 orang (38,95%) berpendapat bahwa BSB membuka lapangan kerja dan lapangan usaha. Tidak bisa dipungkiri bahwa kehadiran BSB membawa serta lingkungan menjadi ramai seiring dengan kehadiran pendatang baik sebagai penghuni perumahan maupun sebagai staf, karyawan BSB. Disamping itu, keberadaan BSB membuka akses di Kecamatan Mijen dan sekitarnya. Jalan menuju Mijen diperlebar dengan kualitas jalan yang bagus. Sejalan dengan pembangunan perumahan BSB, setidaknya ada 12 pengembang lain yang turut membangun perumahan di wilayah Mijen dan sekitarnya. Dilihat dari sejarahnya, Kecamatan Mijen dulunya adalah bagian wilayah Kabupaten Kendal. Tahun 1976, menjadi bagian Kota Semarang. Sampai saat ini suasana pedesaan masih cukup kental mewarnai kehidupan masyarakat. Mereka selalu merindukan kesempatan kerja dan kesempatan berusaha setiap adanya

kehadiran proyek seperti BSB. Tentang partisipasi BSB dengan lingkungan RW tetangga, semua responden (100%) menyatakan bahwa sejauh ini tidak ada bantuan kepada lingkungan. Namun demikian, menurut pandangan seluruh responden (100%), warga perumahan BSB turut aktif dalam kegiatan-kegiatan masyarakat seperti hadir di peringatan Tujuh Belasan yang dinyatakan oleh 5 responden (23,80%), ikut kerja bakti (11 responden atau 52,38%) dan hadir di pengajian kampung (5 responden atau 23,80%)

Dukuh Sidodadi terletak tenggara yang berbatasan langsung dengan Kawasan industri BSB. Dukuh ini juga berbatasan dengan dukuh Sidodadi yang masuk kelurahan Jatibarang, Kecamatan Ngaliyan. Dukuh Sidodadi, Kelurahan Mijen secara geografis berbatasan langsung dengan lokasi kawasan industri BSB. Saat ini sedang dalam tahapan pematangan lahan. Bangunan yang sudah ada adalah milik Polres Kota Semarang yang dipergunakan untuk satuan Barata. Lokasi kawasan industri dulunya adalah hutan karet, dan terdapat jalan ditengah hutan yang menghubungkan Kota Semarang melalui Manyaran-Jatibarang ke arah Mijen. Jalan akses yang dulu ditengah perkebunan sekarang dibelokkan kearah selatan melewati pinggir dukuh Sidodadi, Kelurahan Mijen.

DAMPAK LINGKUNGAN

Seluruh responden 21 orang atau 100% berpandangan bahwa kehadiran kawasan industri BSB berpengaruh pada lingkungan. Bentuk pengaruhnya bervariasi dimana 10 responden (47,61%) menyatakan bahwa alih fungsi lahan dari perkebunan karet menjadi kawasan industri membuat udara lebih panas, 9 responden (42,85%) berpendapat bahwa lingkungan menjadi makin ramai, kadang-kadang macet dan menimbulkan bising. Hal ini karena lingkungan dukuh Sidodadi

menjadi koridor akses dari daerah Semarang Kota yang melewati Manyaran dan Jatibarang menuju Mijen dan sebaliknya. Akses di Sidodadi menjadi jalur alternatif, karena jalur utama dari dan ke kota Semarang melalui Jrah dan Krapyak sering terjadi kemacetan karena volume kendaraan yang disertai dengan kendaraan besar seperti truck dan bus antar kota. Dampak lain yang menurut responden juga terjadi adalah berkurangnya sumber air di sumur penduduk. Sebagaimana terjadi di Jatisari, penduduk menggantungkan sumber air dari sumur gali. Menurut penuturan responden dan tokoh masyarakat, dulu ketika perkebunan karet masih ada, sumber air sumur masih bagus. Sekarang dirasakan berkurang, terlebih pada musim kemarau.

DAMPAK EKONOMI

Tentang pengaruh ekonomi, dari 21 responden yang diwawancarai, hanya 7 orang (33,33%) yang menyatakan bahwa mata pencaharian mereka berkaitan baik langsung maupun tidak langsung dengan BSB. Mata pencaharian 7 orang responden tersebut adalah 3 orang sebagai pedagang, 3 orang lagi pekerjaan yang berkaitan dengan BSB misalnya pegawai harian lepas, tukang batu dan tukang kayu serta 1 orang sebagai tukang ojek. Bagi tukang ojek, keberadaan BSB membuat lingkungan menjadi ramai dan membutuhkan jasa diantaranya adalah jasa tukang ojek. Lama waktu para responden menekuni pekerjaan yang terkait dengan BSB adalah sekitar 1 tahun (dinyatakan oleh 3 orang responden) dan antara 1-3 tahun yang dialami oleh 4 orang responden. Kepada 21 responden ditanyakan jenis pekerjaan mereka sebelum kehadiran BSB, 3 orang (14,28%) mengatakan sebagai pedagang, 12 orang (57,14%) sebagai pegawai dan 6 orang (28,57%) bekerja sebagai tenaga buruh lepas. Penghasilan rata-rata responden berada di rentang Rp 1.000.001 – Rp 2.000.000,- (15 responden atau 71,42%) dan 6 responden (28,57%) mengaku

mempunyai penghasilan antara Rp 2.000.001 – Rp 3.000.000,-. Dari 21 responden yang diwawancarai, hanya 4 orang (19,04%) responden yang menyatakan bahwa pekerjaan mereka berubah, sedangkan 17 responden lain (80,96%) menyatakan tidak ada perubahan. Dari 4 responden yang berubah pekerjaannya, 1 orang menyatakan bahwa pendapatan mereka berada pada rentang Rp 1.000.001 sampai Rp 2.000.000,-, 2 orang menyatakan bahwa pendapatan mereka berada di rentang Rp 2001.000,- sampai Rp 3.000.000,- dan 1 orang lain mengaku bahwa pendapatan mereka lebih dari Rp 3.000.000,

DAMPAK SOSIAL

Dilihat dari persepsi masyarakat terhadap keberadaan BSB, seluruh responden (100%) mengatakan bahwa mereka setuju kehadiran BSB dengan alasan yang bervariasi. 10 orang responden (47,61%) berpendapat bahwa kehadiran BSB membuat lingkungan tempat tinggal responden menjadi ramai yang ditandai dengan lalu lalang kendaraan bermotor, sarana jalan yang lebar dengan kondisi yang bagus, penerangan listrik yang memadai serta banyaknya pendatang yang bekerja di BSB. Berkaitan dengan makin terbukanya akses ke wilayah Mijen yang dipicu oleh kehadiran BSB membawa serta makin seringnya kerusakan jalan terjadi.

Sementara itu 5 orang responden (23,81%) berpendapat bahwa kehadiran BSB mendorong harga tanah menjadi tinggi. Fenomena ini menarik, karena biasanya kehadiran pembangunan perumahan seperti di Jatisari yang memicu peningkatan harga tanah. Sebagaimana dikemukakan Hadi (2010) bahwa fasilitas perumahan, pendidikan membawa serta peningkatan nilai properti (*increased of property value*). Dalam konteks kawasan industri yang merupakan bagian dari BSB, kehadirannya membuka akses dan membawa dampak ikutan meningkatnya

nilai properti seperti tanah dan rumah. Kalau saja kelak kawasan industri ini mampu memelihara lingkungan dengan baik, maka dampak positif berupa kenaikan nilai properti ini bisa terus dipertahankan. Pengalaman yang terjadi ditempat lain seperti di zona dan kawasan industri sebagaimana hasil penelitian Sudanti (2013), kenaikan nilai properti dari kegiatan industri hanya terjadi di awal-awal kegiatan industri. Ketika kawasan industri telah berlangsung beberapa saat, lebih dari 10 tahun, kawasan tersebut mengalami kejenuhan karena dampak pencemaran, kerusakan lingkungan, banjir serta kemacetan lalu lintas. Nilai properti disekitar industri justru tidak mengalami kenaikan dan bahkan cenderung turun. Sementara itu 6 responden lain (28,57%) berpandangan bahwa kehadiran BSB membawa serta dampak positif berupa terbukanya kesempatan kerja dan kesempatan berusaha. Tentang kepedulian BSB terhadap lingkungan sekitar, diluar fasilitas umum seperti jalan dan penerangan listrik di jalan-jalan umum, seluruh responden berpendapat bahwa sejauh ini belum pernah ada bantuan untuk lingkungan permukiman Sidodadi, baik untuk pembangunan fasilitas ibadah, kegiatan sosial seperti olah raga, seni maupun kegiatan lain.

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Pembangunan perumahan BSB dengan sarana prasarana pelengkap seperti kawasan industri, sarana pendidikan dan komersial membawa serta dampak lingkungan, ekonomi dan sosial.

a. Dampak lingkungan yang dirasakan oleh masyarakat adalah dalam bentuk perubahan iklim mikro (menjadi semakin panas), kemacetan, bising dan berkurangnya volume sumber air dari sumur penduduk. Hal ini disebabkan karena lahan yang dipergunakan untuk BSB adalah perkebunan karet. Hilangnya hutan karet menyebabkan fungsi pelindung dan penahan panas matahari

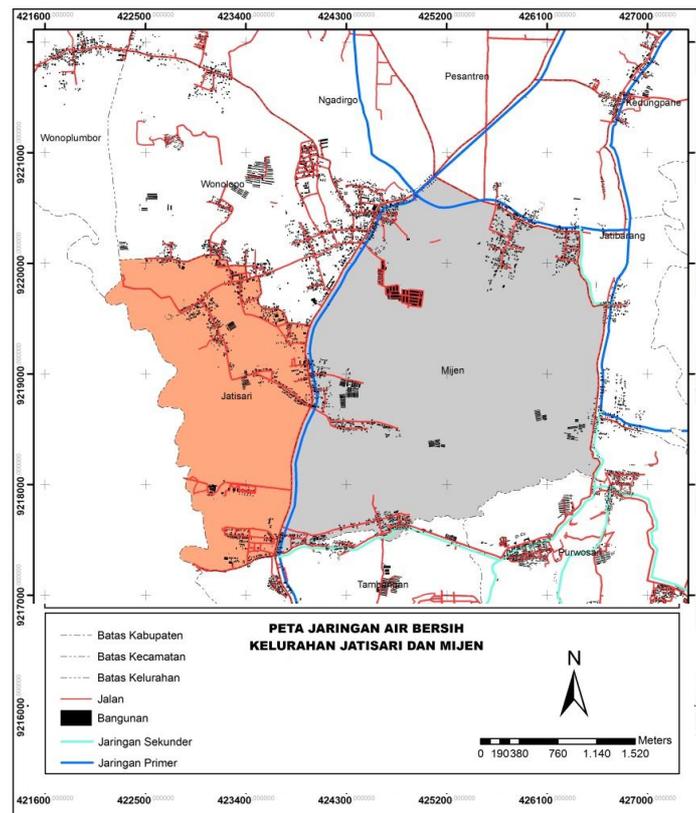
menjadi berkurang. Demikian juga fungsi penyerap air menjadi berkuang yang memicu berkurangnya cadangan air tanah.

b. Dampak ekonomi dalam bentuk kesempatan kerja terjadi secara tidak langsung dalam bentuk tenaga kasar seperti tukang kayu, tukang batu dan tukang kebun. Perekrutan tenaga kerja oleh BSB baik untuk perumahan maupun kawasan industri untuk *tenaga middle skill labour* banyak dinikmati oleh tenaga kerja dari luar daerah. Tenaga kerja lokal tidak memenuhi kualifikasi yang dipersyaratkan. Fenomena ini terjadi di banyak tempat, dimana justru tenaga kerja dari luar daerah yang memperoleh manfaat dari kehadiran sebuah proyek atau kegiatan. Sedangkan dampak ikutan dalam bentuk lapangan usaha tumbuh

dalam bentuk usaha pedagang kaki lima yang berjualan disekitar perumahan BSB.

c. Kehadiran BSB membawa serta peningkatan nilai properti yakni tanah dan rumah disekitar proyek. Meskipun hanya responden di Sidodadi, Kelurahan Mijen yang menyatakan hal ini, tetapi jika ditelusur secara cermat peningkatan nilai properti juga terjadi di daerah sekitar perumahan Jatisari

d. Dari aspek dampak sosial, seluruh responden menyatakan sikap setuju kehadiran dan keberadaan BSB baik di perumahan Jatisari maupun di kawasan industri sekitar Sidodadi karena membuat suasana desa menjadi ramai dan berharap bisa memberikan kesempatan kerja dan kesempatan berusaha, serta peningkatan nilai properti



Sumber : Bappeda,2013

Gambar 4.4
Jaringan Kelurahan Jatisari dan Mijen

SARAN-SARAN

Kepada Pengelola BSB

a. Kepedulian BSB untuk mencegah terjadinya dampak lingkungan sudah cukup baik dengan membangun embung untuk menampung air larian (*run off*) agar tidak terjadi banjir didaerah sekitar maupun didaerah tengah dan hilir. Namun demikian, karena dampak lingkungan yang lain (berkurangnya sumber air di sumur gali) masih dirasakan oleh warga masyarakat maka menjadi keharusan bagi BSB untuk melakukan penghijauan disekitar perumahan dan areal BSB. Untuk menumbuhkan rasa memiliki, akan lebih baik kalau dalam kegiatan penghijauan melibatkan warga masyarakat dan dengan memilih jenis tanaman produktif sehingga warga masyarakat memperoleh manfaat ekonomi sekaligus manfaat ekologi

b. Penghijauan sebagaimana disebut pada butir a, merupakan bagian dari kepedulian BSB kepada warga masyarakat. Di bidang ekonomi dan sosial, kepedulian BSB perlu diwujudkan dalam bentuk pemberian bantuan peringatan Tujuh Belasan, bantuan pembangunan tempat ibadah dan kegiatan sosial lainnya. Sebuah perusahaan tidak bisa hidup sendirian

tanpa dukungan dan penerimaan masyarakat sekitar. Prinsip *profit* (mencari keuntungan), *people* (kepedulian sosial) dan *planet* (peduli lingkungan) harus terus dijaga untuk keberlanjutan usaha.

c. Kehadiran perumahan baru dengan segala fasilitasnya idealnya harus menyatu baik secara fisik (drainase, penghijauan) maupun secara sosial (keterlibatan penghuni perumahan dalam kegiatan sosial warga Kampung)

Kepada Pemerintah Kota

Perubahan alih fungsi lahan dari perkebunan karet menjadi perumahan merupakan kebijakan Pemerintah Kota Semarang yang tertuang dalam Rencana Tata Ruang Kota Semarang sejak tahun 1995-2005 dan dikuatkan lagi dengan Rencana Tata Ruang Kota terbaru tahun 2005-2010. Kebijakan ini harus disertai dengan pengawasan dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. pelaksanaan pemantauan lingkungan sebagaimana diamanatkan dalam dokumen AMDAL (Analisis Dampak Lingkungan)
- b. mematuhi ketentuan *building coverage ratio* (rasio antara lahan terbangun dan lahan terbuka).

DAFTAR PUSTAKA:

Hall, Peter . 1992. *Third Edition : Urban & Regional Planning*. London

Hadi, Sudharto P. 2001 dan 2005. *Dimensi Lingkungan Perencanaan Pembangunan*. Yogyakarta: Gadjahmada University Press.

_____. *Refleksi Pengelolaan Sumber Daya Alam dan Lingkungan Hidup di Jawa Tengah. Bahan Curah Pendapat dalam rangka Penyusunan RPJMD Jawa Tengah*. Semarang, 4 Desember 2012.

_____. *Kota Berkelanjutan. Bahan Diskusi Sustainable Urbanism*. Program Doktor Teknik Arsitektur dan Perkotaan. Semarang, 13 Maret 2012.

_____. 2009. *Aspek Sosial AMDAL: Sejarah, Teori dan Metode*. Yogyakarta: Gadjahmada University Press.

Karyadeka Alam Lestari, P.T. 1998. *Analisis Dampak Lingkungan Regional (AMDAL Regional) Pembangunan Kota Baru Bukit*

- Semarang di Kotamadya Dati II Semarang, Propinsi Jawa Tengah.*
- _____. 2003. *Pemantauan Pelaksanaan Rencana Pengelolaan Lingkungan dan Rencana Pemantauan Lingkungan. Pembangunan Kota Baru Bukit Semarang Kecamatan Mijen, Kota Semarang.*
- _____. 2005. *Pemantauan Pelaksanaan Rencana Pengelolaan Lingkungan dan Rencana Pemantauan Lingkungan. Semarang : Pembangunan Kota Baru Bukit Semarang Kecamatan Mijen.*
- Khadiyanto, Parfi. 2005. *Tata Ruang Berbasis Pada Kesesuaian Lahan.* Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Nirwono, J. 2011. *Menciptakan Kota Berwajah Humanis.* <http://www.investor.co.id> akses 11 Januari 2013
- Rudiarto, Iwan. 2010. *Coruption on Land Use Planning and Land Registration Cadase Process.* Germany: Lambert Academic Publishing GmbH&Co.KG. Saarbrucken..
- Sarwono,Sarlito W. 1995. *Psikologi Lingkungan.* Jakarta: Gramedia Indonesia.
- Soemarwoto, Otto 1999. *Analisis Mengenai Dampak Lingkungan.* Yogyakarta: Gadjah Mada University Press
- Sudanti, 2013. *Jejak Ekologi Zona Industri Genuk, Kota Semarang. Disertasi Program Doktor Ilmu Lingkungan Universitas Diponegoro Semarang.*
- Sugandhy, A., 1989, *Penataan Ruang Berwawasan Lingkungan Hidup,* Makalah dalam lokakarya Sistem Informasi Sumber – daya Lahan Untuk Perencanaan Tata Ruang, Yogyakarta.
- Sukmawati, Dian. 2004. “Identifikasi Pola Struktur Ruang Kawasan Perkampungan Sekitar Pondok Pesantren Daarut Tauhid Bandung.” Tugas Akhir tidak diterbitkan, Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro, Semarang.
- Soeratmo, Gunawan 1988. *Analisis Mengenai Dampak Lingkungan.* Yogyakarta : Gajah Mada University Press.