

Dampak Pembangunan Apartemen Paltrow City Berdasarkan Persepsi Masyarakat Kelurahan Pedalangan, Banyumanik

Paltrow City Apartemen Development Impact Based on Public Perception
Pedalangan Village, Banyumanik

Ariani Suwandi¹

Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia

Parfi Khadiyanto²

Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia

Abstrak: Pembangunan Apartemen Paltrow City merupakan salah satu pembangunan hunian baru berupa properti di Kelurahan Pedalangan yang berada di tengah-tengah permukiman padat penduduk yang dapat menimbulkan berbagai dampak bagi lingkungan di sekitarnya. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu kombinasi model (concurrent embeded) antara kuantitatif dan kualitatif. Teknik analisis data yang digunakan yaitu statistik deskriptif dengan alat analisis (crosstabs) dan distribusi frekuensi. Berdasarkan analisis diperoleh bahwa pembangunan Apartemen Paltrow City kurang sesuai dengan RTRW dan RTBL yang berlaku dari segi ketinggian bangunan. Namun, Keterangan Rencana Kota (K RK) yang dikeluarkan melihat kesesuaian bangunan terhadap persyaratan KKOP (Kawasan Keselamatan Oprasional Penerbangan) dan skyline bangunan disekitarnya. Sedangkan menurut masyarakat terkait ketinggian bangunan Apartemen Paltrow City, sebanyak 38% masyarakat merasa terganggu. Dampak pembangunan Apartemen Paltrow City yang ditimbulkan pada kegiatan konstruksi sebanyak 72% masyarakat merasakan dampak gangguan kebisingan, tidak mendapatkan peningkatan pendapatan gangguan kenyamanan, kekhawatiran akan ketersediaan air, gangguan lalu lintas dan kecelakaan kendaraan dan getaran. Sedangkan dampak pasca konstruksi sebanyak 76% masyarakat merasakan dampak kekhawatiran akan ketersediaan air, gangguan lalu lintas dan kecelakaan kendaraan, peningkatan pendapatan, gangguan kenyamanan, kebisingan, kesempatan kerja baru, perubahan gaya hidup dan perubahan harga lahan.

Kata kunci: *Persepsi; Apartemen; Dampak.*

Abstract: Paltrow City Apartment construction is one of the new residential construction in the form of property in Pedalangan village which is in the middle of densely populated settlements that can cause various effects surround that environment. The method in this research is a combination model (concurrent embeded) between quantitative and qualitative. Data analysis technique is used descriptive statistics with the analysis tool (crosstabs) and frequency distribution. Based on the analysis showed that the construction of Paltrow City apartments less accordance with the applicable terms of RTRW and RTBL of building height. However, the City Plan Description (K RK) can be issued based on buildings conformity with KKOP (the safety of flight operations) and skyline surrounding buildings. Meanwhile, Paltrow City Apartment construction impact posed on construction activities as much as 72 % of the people feel the impact of noise nuisance, do not get increased revenue comfort disruption, fear of water availability, traffic disruption and a vehicle accident and vibration. While the impact of post-construction as much as 76 % of the people feel the impact of concerns about water availability, traffic disruption and accidents of vehicles, increased income, disruption of comfort, noise, new employment opportunities, changes in lifestyle and changes in land prices.

Key words: *Perception; Apartment; Impact.*

¹ Ariani Suwandi: Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia
Email: ariani.suwandi16@pwk.undip.ac.id

² Parfi Khadiyanto: Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia
Email: parfikh@gmail.com

Pendahuluan

Pertumbuhan jumlah penduduk Kota Semarang yang semakin meningkat tiap tahunnya baik disebabkan secara alami maupun adanya peningkatan arus urbanisasi mengakibatkan meningkatnya permintaan kebutuhan akan hunian. Dalam pemenuhan hunian di Kota Semarang tidak hanya dikembangkan dan dibangun perumahan, tetapi juga sudah mulai pada pengembangan dan pembangunan hunian vertikal yaitu apartemen yang berada di pusat kota. Menurut Prihadi (2014) dalam Sismanto (2014), pengembangan dan pembangunan hunian vertikal berupa apartemen mulai merambah pesat di pinggiran Kota Semarang. Hal ini juga sejalan dengan pengembangan dan pembangunan hunian vertikal berupa apartemen di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik yang *notabane*-nya sebagai salah satu kawasan pusat pendidikan di Kota Semarang.

Manurut Sismanto (2014), perkembangan Kota Semarang yang pesat ditandai dengan mulai maraknya pembangunan-pembangunan apartemen dan hotel di daerah permukiman padat penduduk pinggiran Kota Semarang. Hal ini dikarekankan pada daerah pinggiran Kota Semarang terdapat penarik aktivitas berupa pusat pendidikan di Kota Semarang yaitu UNDIP, sehingga banyak investor tertarik untuk melakukan investasi di kawasan sekitarnya khususnya Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik. Selain itu, juga dipengaruhi adanya peningkatan kebutuhan akan hunian oleh kaum urban seperti mahasiswa yang datang untuk belajar di Kampus UNDIP terus meningkat jumlahnya tiap tahun. Menurut Adhisatya (2014) dalam Sismanto (2014), pada tahun 2014 terdapat pengembangan dan pembangunan sebuah apartemen di pinggiran Kota Semarang khususnya di Kelurahan Pedalangan, pembangunan apartemen ini dapat menjadi cikal bakal pertumbuhan dan pengembangan apartemen lainnya di pinggiran Kota Semarang.

Pembangunan di suatu perkotaan pasti terdapat dampak-dampak yang ditimbulkan. Menurut Prihantoro (1989) dalam (Adisendjaja, 2003), dampak penting dari suatu pembangunan adalah perubahan yang sangat mendasar akibat adanya suatu kegiatan, sedangkan dampak lingkungan adalah perubahan lingkungan akibat adanya kegiatan baik bersifat positif maupun negatif sehingga dampak-dampak tersebut dikaji terlebih dahulu dalam kajian AMDAL apakah pembangunan tersebut berdampak positif atau negatif bagi masyarakat sekitar apabila dilakukan pengerjaan. Selain itu, dampak terhadap suatu pembangunan juga terdapat dampak yang dapat diukur dengan menggunakan alat ukur (baku mutu) dan dampak yang tidak dapat diukur. Namun, seringkali pada saat kajian AMDAL dilakukan kurang melibatkan partisipasi masyarakat sekitar dalam penyusunan kajian dampak yang tidak dapat diukur, padahal penilaian seseorang terhadap dampak suatu pembangunan dapat berbeda-beda antara satu orang dengan orang lain. Sehingga dampak pembangunan yang terjadi tanpa adanya keterlibatan dengan masyarakat yaitu adanya ketidakserasian dan ketidakseimbangan antara bangunan yang baru dengan bangunan lama di lingkungan sekitarnya.

Berdasarkan hal tersebut, maka tujuan penelitian yaitu untuk mengkaji dampak pembangunan Apartemen Paltrow City berdasarkan persepsi masyarakat pada proses dan jika pembangunan telah selesai. Untuk menjawab tujuan penelitian akan dilakukan yaitu mengidentifikasi proses pembangunan Apartemen Paltrow City, mengidentifikasi karakteristik masyarakat sekitar, mengidentifikasi karakteristik lokasi pembangunan Apartemen Paltrow City, mengidentifikasi dampak tersebut maka sasaran yang pembangunan Apartemen Paltrow City berdasarkan hasil AMDAL melalui persepsi masyarakat, menganalisis dampak pembangunan Apartemen Paltrow City melalui persepsi masyarakat pada saat proses dan jika pembangunan telah selesai, dan merumuskan kesimpulan dan rekomendasi.

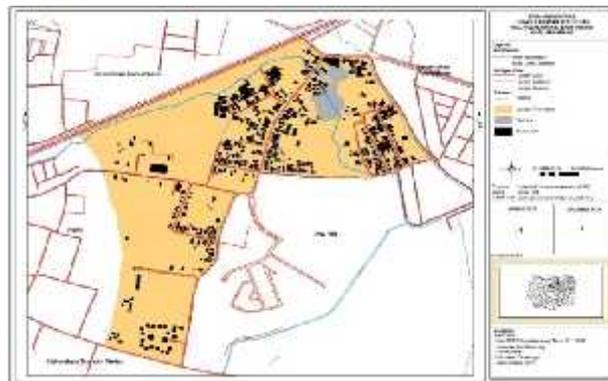
Adapun manfaat dari penelitian ini yaitu sebagai bahan pengendali evaluasi bagi pemerintah dalam pembangunan bangunan berlantai tinggi bahwa menentukan bangunan berlantai tinggi selain melihat RTRW, RTBL tetapi juga mempertimbangkan Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP) dan skyline sebagai acuan dalam mengeluarkan KRK untuk bangunan berlantai tinggi. Selain itu, diharapkan juga dapat memberikan masukan bagi pihak pengembang agar membangun apartemen dengan memperhatikan keterpaduan dan keberadaan kawasan di lingkungan sekitarnya.

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kombinasi model (*concurrent embeded*). Metode kuantitatif dalam penelitian ini bobotnya lebih tinggi sedangkan metode kualitatif hanya sebagai pelengkap untuk kegiatan verifikasi data. Teknik pengumpulan data sekunder dilakukan meliputi 3 (tiga) cara, yaitu survey instansi, kajian literatur dan telaah dokumen. Sedangkan teknik pengumpulan data secara primer dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu kuesioner dan observasi lapangan. Dalam penelitian yang dilakukan, teknik sampling yang digunakan *Proportionate Stratified Random Sampling* dengan jumlah sampel total untuk kuesioner sebanyak 82 sampel. Adapun jumlah sampel untuk masing-masing RW yaitu RW III dengan sampel 60 KK dan RW X dengan sampel 22 KK. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian yaitu teknik analisis statistik deskriptif bertujuan untuk mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah diperoleh. Data-data yang telah diperoleh dikelompokkan menjadi beberapa kriteria tertentu dan dihitung dalam bentuk skoring (frekuensi). Dalam memudahkan proses interpretasi, data yang diperoleh ditampilkan dalam bentuk diagram dan tabel. Alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini yaitu tabulasi silang (*cross tabs*) dan distribusi frekuensi. Dalam penelitian ini, menggunakan *skoring* untuk menilai paramter/ukuran dengan menggunakan skala ukur. Data yang diperoleh melalui kuesioner akan diolah dan diberi skor untuk masing-masing pertanyaan. Skoring dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dampak pembangunan Apartemen Paltrow City berdasarkan persepsi masyarakat yang diinterpretasikan dalam bentuk frekuensi/nilai.

Gambaran Umum

Lokasi penelitian yang digunakan yaitu RW III dan RW X sebagai zona yang dapat mewakili persepsi masyarakat yang berada disekitar pembangunan Apartemen Paltrow City. Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh Masrurin, Fajar tahun 2012, zona yang mewakili 100-150 meter dari pembangunan apartemen. Zona terdekat dengan pembangunan apartemen berjarak 0-50 meter dari pembangunan Apartemen Paltrow City, zona yang sedang dengan pembangunan apartemen berjarak 51-100 meter dari pembangunan Apartemen Paltrow City, dan zona yang jauh dengan pembangunan apartemen berjarak 101-150 meter dari pembangunan Apartemen Paltrow City. Adapun peta administrasi lokasi penelitian dapat dilihat pada Gambar 1 berikut.



Gambar 1. Peta Administrasi Lokasi Penelitian

Kajian Literatur

Persepsi Masyarakat

Menurut Schmerhorn (2010) dalam (Harliani, 2014), faktor-faktor yang mempengaruhi persepsi terdiri dari 3 (tiga) elemen, yaitu konteks situasi, karakteristik objek persepsi, dan karakteristik orang yang melakukan persepsi, sehingga pada akhirnya terbentuklah suatu persepsi yang akan menghasilkan respon berupa perasaan, pemikiran, dan tindakan seseorang terhadap suatu informasi.

Apartemen

Menurut (Riyono, 2008), perencanaan apartemen harus memperhatikan kebutuhan privat dan publik, yang terdiri dari macam-macam aktivitas baik yang bersifat rutin maupun insidental, adapun kriteria perencanaan apartemen yaitu:

Keamanan merupakan perencanaan fasilitas keamanan harus dimulai dari atau selama perencanaan proyek.

- *Privacy* merupakan suatu kondisi seseorang tanpa terganggu atau tanpa campur tangan pihak lain, baik berupa pandangan maupun suara.
- Kenyamanan merupakan segala sesuatu yaang memperlihatkan dirinya sesuai dengan harmonis dengan penggunaan suatu ruang.
- Lokasi, pemilihan lokasi apartemen tergantung konsep dasar proyek tersebut dan peruntukannya.
- Tapak/*site*, penempatan bangunan pada tapak terhadap bangunan lain sangat penting. Apabila diletakan dengan baik, maka bangunan akan mencapai keserasian.

Hasil Pembahasan Identifikasi Proses Pembangunan

- Pemilihan tapak meliputi pemasaran keterangan yang berkaitan dengan daerah sekitarnya, tata letak, dan efisiensi apartemen.

Dampak Lingkungan

Menurut Soekamto (1990) dalam (Sari & Rahayu, 2014), setiap masyarakat dalam hidupnya mengalami perubahan diantaranya nilai-nilai sosial, norma-norma sosial, pola perilaku, organisasi sosial, susunan lembaga kemasyarakatan, lapisan-lapisan sosial masyarakat, kekuasaan wewenang, serta interaksi sosial. Hal ini juga terjadi pada saat pembangunan apartemen dapat mempengaruhi kegiatan masyarakat di sekitar lokasi misalnya adanya perubahan kegiatan di masyarakat yang awalnya merupakan permukiman penduduk menjadi kegiatan komersial perdagangan dan jasa sebagai kegiatan pendukung dari Apartemen, sehingga mengakibatkan adanya peningkatan pendapatan masyarakat di sekitar pembangunan apartemen maupun pendapatan daerah kabupaten/kota yang bersangkutan. Perubahan struktur sosial juga terjadi beriringan dengan adanya peningkatan taraf hidup masyarakat di sekitar pembangunan apartemen, sehingga mempengaruhi perubahan sikap dan nilai-nilai yang berada di masyarakat. Menurut Apriando (2015), pembangunan apartemen dapat menimbulkan dampak negatif terhadap prasarana lingkungannya sekitarnya seperti berkurangnya ketersediaan air tanah bagi penduduk lingkungan sekitar. Berkurangnya ketersediaan air tanah dapat dilihat dari seberapa besar pengambilan air tanah per hari yang dilakukan masyarakat pada saat sebelum, proses dan setelah pembangunan apartemen. Berkurangnya ketersediaan air tanah ini dapat mengakibatkan kekeringan bagi penduduk di lingkungan sekitar. Menurut Suratmo (2004:103) dalam (Sari & Rahayu, 2014), klasifikasi dampak akibat pembangunan apartemen dapat berupa dampak fisik kimia dan dampak sosial ekonomi. Dampak fisik dan kimia meliputi dampak kebisingan dan dampak pada kualitas udara, sedangkan dampak sosial ekonomi berupa adanya dampak pengganda (*multiplier effect*) terhadap perekonomian kota. Dampak tersebut dilihat dari tingginya angka permintaan dan penawaran akan unit hunian, meningkatnya pendapatan masyarakat dan terciptanya lapangan kerja bagi masyarakat sekitar (Murbaintoro, Ma'arif, Sutjahjo, & Saleh, 2009).

Frekuensi Angkutan Material Pada Saat Proses Pembangunan

Mobilisasi peralatan untuk pembangunan Mini Blok Paltrow City terutama untuk pengangkutan alat berat seperti *tower crane*, *excavator*, *buldozer* dan peralatan lainnya yang dilakukan pada awal kegiatan fisik konstruksi. Pengangkutan alat berat dilakukan pada saat malam hari karena arus lalu lintas dalam kondisi tidak pada puncaknya, sehingga dapat meminimalkan gangguan lalu lintas. Pada pengangkutan material, pengangkutan lebih kontinyu sampai dengan kebutuhan material fisik konstruksi telah terpenuhi secara keseluruhan dan berada di lokasi. Pengangkutan material juga dilakukan pada saat malam hari karena arus lalu lintas dalam kondisi tidak pada puncaknya, sehingga dapat meminimalkan dampak gangguan lalu lintas. Namun, pada kenyataannya terkadang angkutan material juga melintas pada sore hari.

Frekuensi Tenaga Kerja Pada Saat Proses Pembangunan

Tenaga kerja pada saat proses pembangunan digunakan saat pelaksanaan fisik, baik untuk penyiapan dan pematangan lahan maupun untuk pekerjaans konstruksi sipil terhadap bangunan gedung, taman maupun pembuatan sarana/prasarana penunjang. Proses perekrutan tenaga kerja akan dilakukan dengan mengutamakan tenaga kerja lokal sesuai dengan kebutuhan dan bidang keahlian yang akan melibatkan pihak kelurahan, RT, RW, tokoh masyarakat dan masyarakat sehingga diharapkan tidak akan menimbulkan dampak negatif di kemudian hari. Jumlah tenaga kerja pada saat proses pembangunan sebanyak 656 orang yang terdiri dari manajerial, tenaga ahli, mandor, tukang, supir, kernet, buruh bangunan, tugas pembantu dan satpam.

Frekuensi Penggunaan Air Pada Saat Proses Pembangunan.

Kebutuhan air untuk tenaga kerja dan konstruksi dengan menggunakan sumur esksting. Sedangkan kebutuhan air untuk minum dipenuhi dengan membeli air minum kemasan. Kebutuhan air pada saat konstruksi adalah sebagai berikut:

Tabel I. Kebutuhan Air Pada Saat Proses Pembangunan

No	Komponen	Uraian		Kebutuhan Air	Kebutuhan Air
		Orang	(L/hari)	(L/hari)	(m3/hari)
1	Pekerja Konstruksi yang Tinggal	217	50	10.850	10,85
2	Pekerja Konstruksi yang Pulang	439	30	13.170	13,17
3	Kegiatan Konstruksi*			1.795	1,8
Total Kebutuhan Air				25.815	25,82

Sumber: *Perhitungan dan Panduan Sistem Bangunan Tinggi (Juana dalam KAK Mini Blok Paltrow City, 2007)

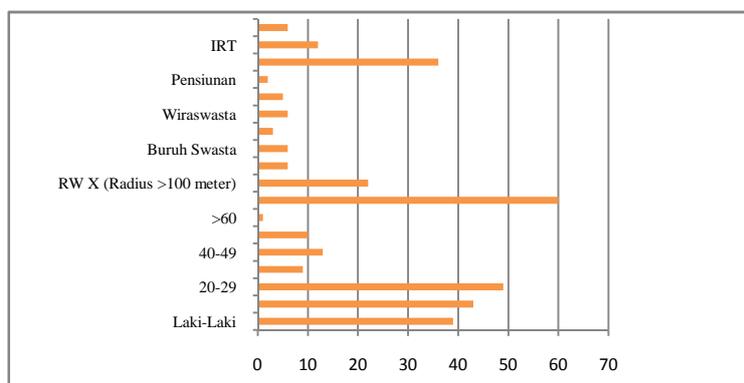
Luas seluruh lantai bangunan	: 43.220 m ²
Kebutuhan air konstruksi per m ²	: ± 30 liter
Kebutuhan air konstruksi total	: 1.292.400 liter
Kebutuhan air konstruksi perhari	: 1.795 liter/hari

Identifikasi Karakteristik Masyarakat

Penelitian diberikan kepada 82 responden yang dijadikan sampel dalam penelitian, responden dalam penelitian diambil di RW III sebesar 60 responden dan RW X sebesar 22 responden yang menjadi objek lokasi yang terkena dampak dari pembangunan Apartemen Paltrow City. Berdasarkan hasil kuesioner yang telah dilakukan didapatkan bahwa persentase komposisi responden laki-laki sebesar 48% dan responden perempuan sebesar 52%. Hal ini dikarenakan permukiman di sekitar pembangunan Apartemen Paltrow City sebagian besar merupakan kos-kosan puteri. Batasan usia responden yang digunakan yaitu >20 tahun. Hal tersebut didasarkan pada tingkat pemahaman dan pengetahuan responden terhadap pembangunan Apartemen Paltrow City. Berdasarkan hasil kuesioner, persentase usia responden terbanyak terdapat pada kelompok usia 20-29 tahun sebesar 60% dan persentase usia responden terkecil terdapat pada kelompok usia >61 tahun sebesar 1%. Hal ini dikarenakan penduduk RW III dan RW X Kelurahan Pedalangan didominasi oleh penduduk usia produktif yaitu 20-30 tahun yang notabane-nya sebagai mahasiswa. Pendidikan terakhir responden dikelompokkan menjadi beberapa kategori yaitu tidak sekolah, tidak tamat SD, tamat SD, tamat SMP, tamat SMA, tamat D4/S1, dan tamat S2. Berdasarkan hasil kuesioner, persentase pendidikan terakhir responden paling besar yaitu tamat SMA dengan persentase sebesar 62% dan persentase pendidikan terakhir responden paling kecil yaitu tamat S2 sebesar 2%. Hal ini dikarenakan sebagian besar penduduk yang tinggal di RW III dan RW X merupakan mahasiswa yang telah menempuh pendidikan sampai tingkat tamat SMA. Jenis pekerjaan responden dikelompokkan menjadi satpam/penjaga kos-kosan, buruh swasta, pedagang, wiraswasta, PNS & TNI/POLRI, pensiunan, mahasiswa, ibu rumah tangga (IRT), dan konsultan. Berdasarkan hasil kuesioner, jenis pekerjaan yang paling besar yaitu mahasiswa sebesar 44% dan jenis pekerjaan terkecil yaitu pensiunan sebesar 3%. Hal ini dikarenakan penduduk yang bermukim di RW III dan RW X sebagian besar merupakan mahasiswa yang tinggal nge-kos di sekitar pembangunan Apartemen Paltrow City.

Lokasi tempat tinggal untuk jumlah responden dibagi sesuai dengan komposisi jumlah kepala keluarga (KK), sehingga didapatkan untuk jumlah responden di lokasi tempat tinggal pada RW III sebesar 60 responden dan jumlah responden di lokasi tempat tinggal pada RW X sebesar 22 responden. Intensitas pergerakan pada lokasi pembangunan Apartemen Paltrow City menunjukkan seberapa sering responden melalui jalan disekitar pembangunan Apartemen Paltrow City yaitu Jalan Prof. Soedharto SH, Jalan Tirto Agung dan Jalan Jati Sari. Intensitas pergerakan terdiri dari 3 (tiga) kategori yaitu sering (2 kali dalam sehari), jarang (1-2 kali dalam sehari) dan tidak pasti (misal: kalau ada keperluan saja). Berdasarkan hasil kuesioner, persentase intensitas pergerakan yang dilakukan oleh responden pada Jalan Prof. Sudharto, Jalan Tirtoagung dan Jalan Jati Sari yaitu sering ((2 kali dalam sehari) sebesar 70%. Hal ini dikarenakan Jalan Prof. Soedharto SH, Jalan Tirto Agung dan Jalan Jati Sari merupakan jalan utama yang menghubungkan antara permukiman penduduk dengan pusat aktivitas lainnya seperti aktivitas pendidikan dan perdagangan.

Berdasarkan hasil kuesioner, tujuan pergerakan dilakukan menuju sekolah/kampus sebesar 48%. Hal ini dikarenakan sebagian besar responden yang terkena dampak pembangunan Apartemen Paltrow City merupakan mahasiswa yang tinggal di sekitar Apartemen Paltrow City. Berdasarkan hasil kuesioner, waktu pergerakan responden paling besar dilakukan di pagi hari sebesar 65%. Hal ini dikarenakan waktu pagi hari merupakan waktu awal dimulainya aktivitas seperti bekerja atau kuliah/sekolah atau belanja. Berdasarkan hasil kuesioner, persentase responden paling besar terkait pengetahuan responden saat rencana pembangunan Apartemen Paltrow City yaitu cukup mengetahui sebesar 51%. Hal ini menunjukkan bahwa penduduk cukup mengetahui rencana pembangunan namun hanya dari mulut ke mulut. Berikut diagram tingkat pengetahuan responden berdasarkan karakteristik masyarakat.



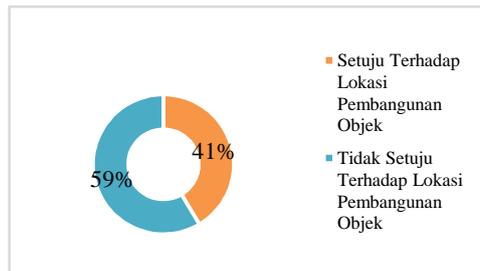
Gambar 3. Tingkat Pengetahuan Responden Berdasarkan Karakteristik Masyarakat

Sumber pengetahuan responden dibedakan menjadi sosialisasi, koran/media cetak, internet/situs online, lainnya (seperti: omongan dari mulut ke mulut). Berdasarkan hasil kuesioner, persentase sumber pengetahuan responden yang mengetahui rencana pembangunan Apartemen Paltrow City yaitu lainnya (seperti: omongan dari mulut ke mulut) sebesar 52%. Berdasarkan hasil kuesioner, persentase informasi yang diperoleh responden paling besar yaitu 52% hanya mengetahui lokasi. Hal ini dikarenakan tidak adanya informasi mengenai pembangunan tersebut akan di bangun sebagai apartemen.

Identifikasi Lokasi Pembangunan Apartemen dari Segi Hukum/Aturan

Ketepatan Lokasi Objek Pembangunan Apartemen Paltrow City

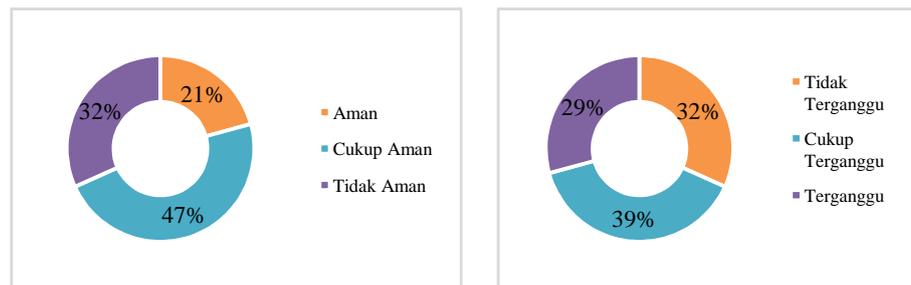
Berdasarkan hasil kuesioner didapatkan bahwa sebanyak 59% penduduk tidak setuju terhadap pembangunan Apartemen Paltrow City. Hal ini dikarenakan pembangunan Apartemen Paltrow City menimbulkan dampak yang cukup besar untuk permukiman di sekitarnya. Selain itu, pembangunan Apartemen Paltrow City di bangun ditengah-tengah permukiman padat penduduk.



Gambar 4. Komposisi Pendapat Responden Terkait Ketepatan Lokasi Pembangunan Apartemen Paltrow City

Keamanan Lokasi Objek Pemabngunan

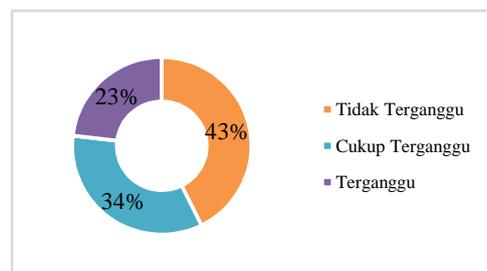
Berdasarkan hasil kuesioner, penduduk paling banyak merasa cukup aman sebesar 47%, hal ini dikarenakan pada saat proses pembangunan Apartemen Paltrow City belum terdapat hal-hal yang dapat mengancam keamanan penduduk sekitar, hanya saja penduduk sekitar khawatir apabila tower crane yang sedang diputar di atas pembangunan Apartemen rubuh/jatuh menimpa rumah penduduk disekitarnya. Selain itu, gangguan keamanan pada lokasi objek pembangunan juga dikategorikan menjadi tidak terganggu, cukup terganggu dan terganggu. Berdasarkan hasil kuesioner, penduduk paling banyak merasa cukup terganggu keamanannya sebesar 39%. Hal ini dikarenakan penggunaan alat-alat berat pada saat proses pembangunan cukup mengkhawatirkan jika mencelakai penduduk sekitar.



Gambar 5. (a) Komposisi Pendapat Responden Terkait Keamanan Lokasi Pembangunan Apartemen Paltrow City (b) Komposisi Pendapat Responden Terkait Gangguan Keamanan Lokasi Pembangunan Apartemen Paltrow City

Nilai-Nilai Estetika Objek Pembangunan

Berdasarkan hasil kuesioner, sebagian besar penduduk merasa tidak terganggu nilai-nilai estetika-nya sebesar 43%. Hal ini dikarenakan sebagian besar penduduk menganggap bahwa nilai keindahan tidak terlalu penting. Selain itu, hal ini berkaitan dengan mereka khawatir jika lingkungan permukimannya menjadi terlihat kumuh jika dibandingkan dengan Apartemen Paltrow City yang letaknya di tengah-tengah permukiman penduduk.



Gambar 6. Komposisi Pendapat Terkait Nilai-Nilai Estetika Apartemen Paltrow City

Ketinggian Objek Pembangunan Apartemen Paltrow City

Berdasarkan Peraturan Daerah (Perda) Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Semarang Tahun 2011-2031 pembangunan Apartemen Paltrow City berada di BWK VII sebagai kawasan perumahan dengan kepadatan sedang sampai dengan tinggi dengan koefisien dasar bangunan paling tinggi 60% (enam puluh persen). Pengembangan rumah tunggal diizinkan paling tinggi 3 (tiga) lantai dengan mempertimbangkan daya dukung lingkungan sedangkan pembembangan perumahan secara vertikal dengan luas lahan kurang dari 10.000 (sepuluh ribu) meter persegi dan paling sedikit 50 (lima puluh) unit rumah dengan tetap menyediakan prasarana, sarana dan utilitas dengan ketentuan yang berlaku.

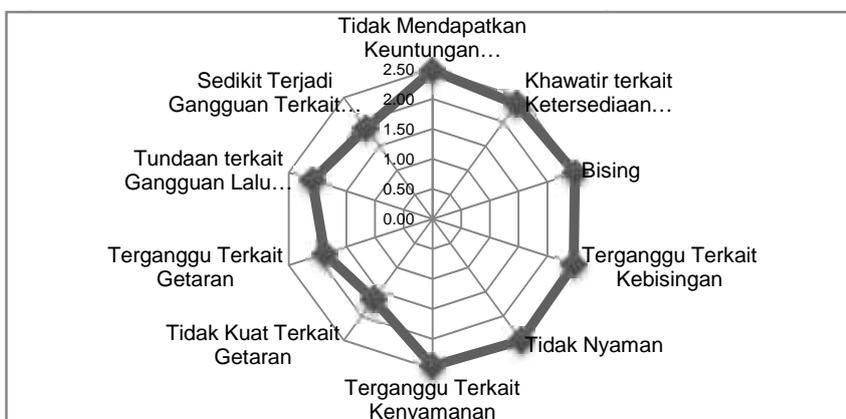
Berdasarkan RTBL Jalan Prof. Soedharto, aturan wajib yang ada di segmen 5 dengan peruntukkan lahan sebagai zona antara. Dengan demikian, aktivitas dan bangunan yang ada pada segmen 5 dapat berupa aktivitas perdagangan dan jasa skala pelayanan lingkungan, terutama penunjang aktivitas pendidikan Undip. Bangunan-bangunan yang ada pada segmen ini memiliki intensitas yang lebih rendah dibandingkan pada segmen 1-4. KLB untuk fungsi yang ada di segmen 5 yang direncanakan pada perumahan sebesar 0,8 meter. KDB yang direncanakan untuk perumahan sebesar 40%, Garis sempadan bangunan pada segmen 5 adalah sebesar 7 meter. Sedangkan ketinggian maksimum bangunan untuk fungsi perumahan sebesar 3 meter.

Berdasarkan Keterangan Rencana Kota (KRK) No. 591/2815/DTKP/IX/2012, maka rencana lokasi yang akan dipergunakan oleh PT. Adhisatya Property untuk membangun Mini Blok Paltrow City merupakan lokasi dengan peruntukan perumahan, perdagangan dan jasa yang memiliki ketinggian bangunan maksimum 17 lantai dan minimum 2 lantai dengan KLB dan KDB sebesar 10,2 dan 60% (enam puluh persen). Selain itu, berdasarkan Keterangan Rencana Kota (KRK), pembangunan Apartemen Paltrow City mendapatkan Toleransi Ketinggian Bangunan Gedung No. 553/95/6852, tanggal 14-07-2014 dari Dinas Perhubungan bahwa ketinggian Apartemen Paltrow City telah sesuai dan direkomendasikan. Keterangan Rencana Kota dapat dikeluarkan dengan melihat kesesuaian bangunan dengan KKOP dan *Skyline* bangunan disekitarnya, jika hal tersebut telah sesuai dan tidak melanggar maka KRK dapat dikeluarkan. Sedangkan jika dilihat dari hasil kuesioner terkait ketinggian bangunan Apartemen Paltrow City, sebanyak 38% masyarakat merasa terganggu akan ketinggian pembangunan Apartemen Paltrow City.

Identifikasi dan Analisis Dampak Pembangunan Apartemen Paltrow City Saat Proses Pembangunan dan Jika Pembangunan Telah Selesai

Dampak Pembangunan Apartemen Paltrow City yang Dirasakan Masyarakat Pada Saat Proses Pembangunan

Dampak pembangunan Apartemen Paltrow City yang dirasakan masyarakat pada saat proses pembangunan berbeda-beda berikut hasil temuan dampak yang dirasakan masyarakat, terlihat pada grafik laba-laba dibawah ini.



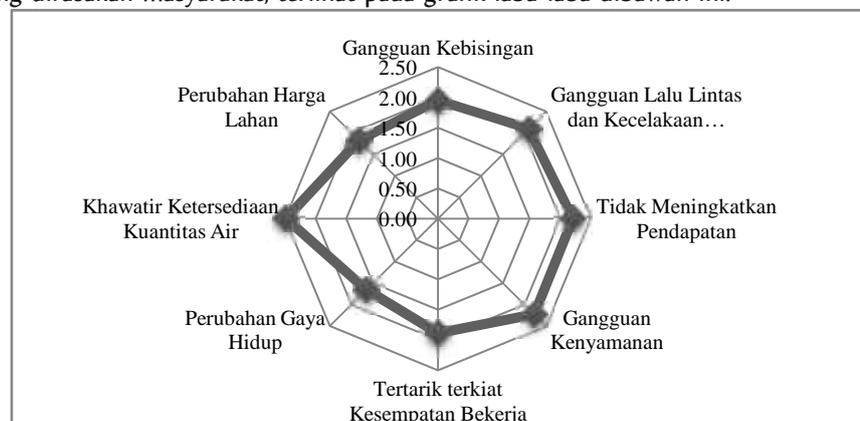
Gambar 7. Dampak Pembangunan Apartemen Paltrow City Berdasarkan Persepsi Masyarakat Pada Saat Proses Pembangunan

Berdasarkan grafik laba-laba terkait dampak pembangunan Apartemen Paltrow City berdasarkan persepsi masyarakat menunjukkan bahwa dampak yang paling dirasakan oleh masyarakat pada saat proses pembangunan yaitu dampak terkait kebisingan yang ditimbulkan selama proses pembangunan. Hal ini dikarenakan bahan-bahan material bangunan sering dijatuhkan dari lantai atas ke bawah secara langsung, suara tower crane yang selalu berputar selama 24 jam penuh dan suara buruh/pekerja yang sedang bersenda gurau selama proses pembangunan. Berikut rincian berdasarkan hasil kuesioner dampak pembangunan Apartemen Paltrow City yang dirasakan masyarakat sekitar pada saat proses pembangunan.

- Masyarakat sebanyak 59% tidak merasakan keuntungan dari adanya dampak peningkatan pendapatan pada saat proses pembangunan Apartemen Paltrow City dengan nilai mean sebesar 2,48.
- Masyarakat sebanyak 50% merasakan khawatir dari adanya dampak ketersediaan kuantitas air yang semakin berkurang pada saat proses pembangunan dengan nilai mean sebesar 2,37.
- Terkait kebisingan, sebanyak 62% masyarakat merasakan bising dengan adanya proses pembangunan Apartemen Paltrow City dengan nilai mean sebesar 2,48. Sedangkan sebanyak 61% masyarakat mengalami gangguan kebisingan pada saat proses pembangunan dengan nilai mean sebesar 2,46.
- Terkait kenyamanan, sebanyak 59% masyarakat merasakan tidak nyaman dengan adanya proses pembangunan Apartemen Paltrow City dengan nilai mean sebesar 2,50. Sedangkan sebanyak 56% masyarakat merasa terganggu kenyamanannya pada saat proses pembangunan dengan nilai mean sebesar 2,45.
- Terkait getaran, sebanyak 49% masyarakat tidak merasakan getaran yang kuat akibat proses pembangunan Apartemen Paltrow City dengan nilai mean sebesar 1,65. Sedangkan sebanyak 45% masyarakat merasa terganggu akibat getaran yang ditimbulkan pada saat proses pembangunan Apartemen Paltrow City dengan nilai mean sebesar 1,87.
- Terkait gangguan lalu lintas dan kecelakaan kendaraan, sebanyak 48% masyarakat merasakan telah terjadi tundaan pada saat proses pembangunan Apartemen Paltrow City dengan nilai mean sebesar 2,09. Sedangkan sebanyak 55% masyarakat merasakan telah terjadi sedikit gangguan lalu lintas dan kecelakaan kendaraan pada saat proses pembangunan Apartemen Paltrow City dengan nilai mean sebesar 1,87.

Dampak Pembangunan Apartemen Paltrow City yang Dirasakan Masyarakat Jika Pembangunan Telah Selesai Di Bangun

Dampak pembangunan Apartemen Paltrow City yang dirasakan masyarakat jika pembangunan telah selesai dibangun berbeda-beda berikut hasil temuan dampak yang dirasakan masyarakat, terlihat pada grafik laba-laba dibawah ini.



Gambar 8. Dampak Pembangunan Apartemen Paltrow City Berdasarkan Persepsi Masyarakat Jika Pembangunan Telah Selesai

Berdasarkan grafik laba-laba terkait dampak pembangunan Apartemen Paltrow City berdasarkan persepsi masyarakat menunjukkan bahwa dampak yang paling dirasakan oleh masyarakat jika pembangunan telah selesai di bangun yaitu dampak terkait ketersediaan kuantitas sumber air. Hal ini dikarenakan masyarakat khawatir jika pembangunan telah selesai di bangun terdapat 696 unit kamar yang akan menggunakan air tanah sebagai sumber kebutuhan sehari-hari. Berikut rincian berdasarkan hasil kuesioner dampak pembangunan Apartemen Paltrow City yang dirasakan masyarakat sekitar jika pembangunan telah selesai.

- Berdasarkan hasil kuesioner, jika pembangunan apartemen telah selesai di bangun sebanyak 47% masyarakat cukup tertarik untuk bekerja di Apartemen Paltrow City dengan nilai mean sebesar 1,89.
- Berdasarkan hasil kuesioner, jika pembangunan apartemen telah selesai di bangun sebanyak 44% masyarakat beranggapan bahwa tidak mendapatkan keuntungan dari segi pendapatan dengan nilai mean sebesar 2,21.
- Berdasarkan hasil kuesioner, jika pembangunan apartemen telah selesai di bangun sebanyak 57% masyarakat merasa khawatir akan ketersediaan kuantitas sumber air dengan nilai mean sebesar 2,49.
- Berdasarkan hasil kuesioner, jika pembangunan apartemen telah selesai di bangun sebanyak 39% masyarakat merasakan cukup terganggu akan kebisingannya dengan nilai mean sebesar 1,95.
- Berdasarkan hasil kuesioner, jika pembangunan apartemen telah selesai di bangun sebanyak 44% masyarakat merasa terganggu kenyamanannya dengan adanya Apartemen Paltrow City dengan nilai mean sebesar 2,23.
- Berdasarkan hasil kuesioner, jika pembangunan apartemen telah selesai di bangun sebanyak 42% masyarakat menganggap akan tetap terjadi sedikit gangguan lalu lintas dan kecelakaan kendaraan bahkan dapat menjadi lebih parah dengan nilai mean sebesar 2,10.
- Berdasarkan hasil kuesioner, jika pembangunan apartemen telah selesai di bangun sebanyak 32% masyarakat beranggapan tidak terjadi perubahan harga lahan yang signifikan dengan nilai mean sebesar 1,83.
- Berdasarkan hasil kuesioner, jika pembangunan apartemen telah selesai di bangun sebanyak 53% masyarakat beranggapan tidak terjadi perubahan gaya hidup pada diri mereka dengan nilai mean sebesar 1,66.

Kesimpulan

Dampak yang paling dirasakan oleh masyarakat pada saat proses pembangunan yaitu dampak terkait kebisingan yang ditimbulkan selama proses pembangunan dengan persentase sebesar 62% dengan nilai mean 2,48. Hal ini dikarenakan bahan-bahan material bangunan sering dijatuhkan dari lantai atas ke bawah secara langsung, suara tower crane yang selalu berputar selama 24 jam penuh dan suara buruh/pekerja yang sedang bersenda gurau selama proses pembangunan. Sedangkan dampak yang dianggap akan paling dirasakan oleh masyarakat pasca konstruksi yaitu dampak terkait ketersediaan kuantitas sumber air dengan persentase 57% dengan nilai mean 2,49. Hal ini dikarenakan masyarakat khawatir jika pembangunan telah selesai di bangun terdapat 696 unit kamar yang akan menggunakan air tanah sebagai sumber kebutuhan sehari-hari.

Daftar Pustaka

- Adisendjaja, Y. H. (2003). Analisis dampak pembangunan terhadap lingkungan. Universitas Pendidikan Indonesia Bandung.
- Apriando, Tommy. 29 April 2015. "Mengapa Pembangunan Hotel dan Mal di Yogyakarta Merusak Lingkungan?" dalam www.mongabay.co.id. Yogyakarta: Mongabay.
- Badan Lingkungan Hidup. 2015. Kerangka Acuan Pembangunan Apartemen Paltrow City. Semarang: Badan Lingkungan Hidup Kota Semarang.
- Badan Perencanaan Pembangunan Daerah. Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 – 2031. Semarang: Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Semarang.
- Dinas Tata Kota dan Permukiman. 2012. RTBL Jalan Prof. Soedharto. Semarang: Dinas Tata Kota dan Permukiman Kota Semarang.
- Dinas Tata Kota dan Permukiman. 2014. KRK No. 591/2815/DTKP/IX 2012. Semarang: Dinas Tata Kota dan Permukiman Kota Semarang.

- Harliani, F. (2014). Persepsi Masyarakat Kampung Cieunteung , Kabupaten Bandung tentang Rencana Relokasi Akibat Bencana Banjir. *Jurnal Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 25(1), 38–58.
- Masuririn, Fajar. 2012. “Analisa Perspesi Masyarakat Terhadap Dampak Lingkungan Pembangunan Apartemen Gunan Wangsa” Paper and Persentation of Civil Engineering Institut Teknologi Sepuluh November.
- Murbaintoro, T., Ma’arif, M. S., Sutjahjo, S. H., & Saleh, I. (2009). Model Pengembangan Hunian Vertikal Menuju Pembangunan Perumahan Berkelanjutan. *Jurnal Permukiman*, 4(2), 72 – 87.
- Riyono, M. S. (2008). *Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan Apartemen Di Daerah Istimewa Yogyakarta*. Universitas Atma Jayaa Yogyakarta.
- Sismanto, Andik. 19 Oktober 2014. “Pembangunan Apartemen Lirik Semarang Atas,” dalam SindoNews.com. Semarang: Sindo News.
- Sari, F. A., & Rahayu, S. (2014). Kajian Dampak Keberadaan Industri PT. Korindo Ariabima Sari Di Kelurahan Mendawai, Kabupaten Kotawaringin Barat. *Jurnal Teknik PWK*, 3(1), 106–116.