

Persepsi Masyarakat Terhadap Dampak Pembangunan Perumahan Pada Kondisi Lingkungan Di Solo Baru

Arthaza Putriningtyas
arthazaputri@gmail.com

Su Ritohardoyo
rito@geo.ugm.ac.id

Abstract

Settlement growth in Solo Baru is an impact of Solo City's development. Housing constructions, which done by Solo Baru-based developers, formed a 'gated community' phenomenon. This research aim to discover socio-economic and cultural characteristics of citizens who live near the gated community and their opinion about the gated community's housing construction related to envoronmental, socio-economic, cultural and biophysical impacts for their own livelihood.

This research used a survey method and data was collected by conducting interview, anlysing documents and conducting field observation. This research results show a tendency that citizens who live around the 'gated community'area still attached with rural area's citizens characteteristics Settlement development is likely to give impacts on socio-environtment between kampong's and the 'gated' communities. The most noticeceable impact can be seen in an obvious minimum social interaction, social participation, and segregation between the two aforementioned groups. Settlement development tends to not bring negative impacts related on cultural, environmental, economic, and biophysical aspects. The majority group of citizens also give positive responds towards the gated community development.

Keywords: *Environtment, Perception, Segregation, Housing, Solo Baru*

Abstrak

Pembangunan perumahan di kawasan Solo Baru merupakan salah satu akibat adanya perkembangan kota Solo. Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pengembang di Solo Baru telah mencirikan fenoma komunitas berpagar. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui karakteristik sosial, ekonomi dan budaya masyarakat di sekitar perumahan dan persepsi masyarakat mengenai dampak lingkungan sosial, ekonomi, budaya dan biofisik pembangunan perumahan.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode peneitian survey. Pengumpulan data dilakukan dengan wawancara, analisis dokumen-dokumen, dan observasi lapangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa masyarakat yang tinggal di sekitar perumahan masih mencirikan masyarakat perdesaan. Pembangunan perumahan berdampak pada lingkungan sosial kemasyarakatan antara masyarakat perumahan dan perkampungan, dikarenakan kurangnya interaksi sosial, partisipasi kegiatan sosial, dan adanya segregasi. Pembangunan perumahan tidak berdampak negatif pada lingkungan budaya, lingkungan ekonomi, dan lingkungan biofisik. Sebagian besar masyarakat juga menanggapi positif terhadap pembangunan perumahan.

Kata kunci : *Lingkungan, Persepsi, Segregasi, Perumahan, Solo Baru*

PENDAHULUAN

Kota dan masyarakat mempunyai keterkaitan satu sama lain dan keduanya saling mempengaruhi. Perkembangan kota secara tidak langsung dapat mempengaruhi pola kehidupan masyarakatnya. Demikian pula sebaliknya, perkembangan kebutuhan dan pola hidup masyarakat kota dapat memacu pertumbuhan fisik kota. Permasalahan utama dalam perkembangan kota adalah semakin meningkatnya aktifitas dan akumulasi penduduk menuntut penyediaan ruang, sarana dan prasarana baru. Implikasinya adalah perubahan dan pertumbuhan bangunan serta sarana dan prasarananya yang ditandai dengan perubahan penggunaan lahan dari areal tidak terbangun menjadi lahan terbangun. Kebutuhan ruang di dalam suatu wilayah perkotaan akan terus meningkat seiring dengan perkembangan kota akibat adanya pertumbuhan penduduk dan permintaan akan ruang. Tuntutan akan ketersediaan ruang yang tidak sebanding dengan kebutuhan ruang memaksa wilayah perkotaan melakukan ekspansi ke pinggiran kota sebagai sasaran pembangunan fisik kota dan permukiman.

Perkembangan dan pembangunan di suatu wilayah memunculkan beberapa dampak, salah satunya adalah dampak terhadap pembangunan perumahan. Pengembang swasta terus memenuhi pemenuhan kebutuhan masyarakat salah satunya adalah kebutuhan keamanan. Namun hal tersebut memunculkan masalah-masalah baru

khususnya terhadap hubungan kemasyarakatan antara masyarakat di luar perumahan dan masyarakat di dalam perumahan. Masyarakat yang berada di dalam perumahan cenderung membentuk komunitas baru, yang bernama komunitas berpagar.

Komunitas berpagar adalah area fisik yang dibatasi atau dipagari dari sekelilingnya (Landman, 2000). Kata komunitas dalam konteks ini bukan merupakan komunitas dalam proses sosial melainkan komunitas yang terbentuk akibat rekayasa spasial. Sedangkan, kata pagar bukan hanya sebagai batas kepemilikan seseorang tetapi lebih kepada pemisahan suatu komunitas. Perkembangan komunitas berpagar dalam beberapa dekade terakhir ini telah banyak berkembang di beberapa negara, diantaranya adalah Amerika Serikat, Polandia, Turki dan negara-negara berkembang lainnya termasuk di Indonesia. Menurut Leisch (2002) berdasarkan penelitiannya menunjukkan bahwa, di Indonesia komunitas berpagar tidak hanya dihuni oleh kalangan atas tetapi juga oleh kalangan menengah pekerja.

Perumahan baru yang dibangun oleh pengembang biasanya dihuni oleh masyarakat pendatang yang mempunyai kondisi sosial ekonomi yang lebih tinggi dibandingkan dengan masyarakat sekitar yang umumnya merupakan masyarakat pedesaan yang bermata pencarian sebagai petani. Perbedaan kondisi sosial dan ekonomi antara masyarakat yang tinggal diperumahan dengan warga asli di lingkungan desa akan menunjukkan kesenjangan. Dampak lain yang dihasilkan antara

lain adalah munculnya pengelompokan oleh kelompok-kelompok masyarakat pada ruang-ruang tertentu atau yang biasa disebut segregasi spasial. Pengelompokan masyarakat tersebut juga akan memicu adanya segregasi sosial akibat dari perbedaan status sosial antara masyarakat di luar perumahan dan di dalam perumahan. Adanya pembatas pagar maupun gerbang dalam suatu perumahan tentu saja juga akan memberikan kesan ketidakharmonisan antara masyarakat di luar perumahan dengan di dalam perumahan. Kesan masyarakat perumahan yang tertutup dapat menyebabkan hilangnya interaksi sosial, karena masyarakat di dalam pagar merasa kebutuhannya telah terpenuhi sehingga tidak membutuhkan masyarakat lain. Dampak terhadap lingkungan biofisik pun juga dapat terjadi akibat adanya pembangunan perumahan, yakni adanya pencemaran, perubahan kualitas udara dan air, dan berkurangnya produktitas pertanian akibat berkurangnya lahan persawahan.

Pertumbuhan perumahan yang ada di Solo Baru cenderung menunjukkan fenomena komunitas berpagar. Perkembangan perumahan yang ada di Solo Baru yang terus meningkat dikhawatirkan akan menimbulkan dampak sosial diantara masyarakatnya, hal tersebut tentu saja tidak selaras dengan predikat orang Jawa yang terkenal sopan santun dan menjunjung tinggi nilai kemasyarakatan. Bukan hanya dalam dampak terhadap masyarakat, pembangunan perumahan yang eksklusif dengan pembatasan pagar

disekelilingnya membuat kesan ketidakharmonisan antara masyarakat yang tinggal di perumahan dan masyarakat yang tinggal di sekitar perumahan. Oleh karena itu terdapat pertanyaan pokok penelitian yang akan dilakukan yaitu :

1. Bagaimana karakteristik sosial, ekonomi dan budaya masyarakat di sekitar perumahan?
2. Bagaimana persepsi masyarakat sekitar perumahan terhadap dampak lingkungan sosial, ekonomi, budaya dan lingkungan biofisik pembangunan perumahan?

METODE PENELITIAN

Metode Penelitian yang dilakukan dalam penelitian menggunakan metode penelitian survey. Metode survey dilakukan dengan cara mengambil sample dari populasi yang ada. Metode survey digunakan untuk mengetahui suatu fenomena maupun gejala yang hendak diketahui kepastian informasinya. Populasi dari penelitian ini adalah masyarakat sekitar yang tinggal di daerah sekitar perumahan yang dibangun oleh pengembang. Teknik pengambilan sampel yang dilakukan dalam penelitian ini adalah simple random sampling.

Sampel diperoleh dengan cara *purposive sampling*, yakni pengambilan sampel dengan menggunakan kriteria-kriteria tertentu. Unit analisis yang digunakan adalah rumah tangga yang rumahnya berdekatan dengan lokasi penelitian perumahan.

Variabel yang digunakan dalam penelitian ini meliputi variabel pengaruh dan variabel terpengaruh. Berdasarkan hasil penelitian sebelumnya variabel pengaruh meliputi segregasi sosial, interaksi sosial, dan partisipasi kegiatan sosial, yang kemudian mempengaruhi persepsi dampak lingkungan sosial. Variabel pengaruh pendapatan, mata pencaharian mempengaruhi persepsi dampak lingkungan ekonomi masyarakat sekitar perumahan. Variabel pengaruh perubahan upacara tradisional dan gaya hidup mempengaruhi persepsi dampak lingkungan budaya terhadap masyarakat yang tinggal di perumahan. Variabel pengaruh perubahan kondisi fisik dan perubahan produktivitas tanaman pertanian mempengaruhi variabel terpengaruh persepsi dampak lingkungan biofisik bagi masyarakat sekitar perumahan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perkembangan kawasan Solo Baru sendiri tidak bisa lepas dari pihak pengembang, PT Pondok Solo Permai (PSP) yang dilakukan dengan pembangunan perumahan Solo Baru. Pihak pengembang melakukan kerja sama dengan pemerintah setempat dimana pemerintah mengizinkan dan menyediakan lahan untuk dikembangkan menjadi area *real estate*, sedangkan pemerintah meminta imbal balik kepada pengembang untuk membuat jalan yang menembus Kecamatan Sukoharjo dengan Kota Solo. Pembangunan perumahan mewah yang dibangun di Solo Baru

ini sangat kontras bila dibandingkan dengan permukiman yang ada di sekitar perumahan.

Masyarakat yang tinggal di sekitar perumahan sebagian besar merupakan masyarakat lokal, yaitu masyarakat Sukoharjo dengan latar belakang suku Jawa. Masyarakat Jawa dikenal akan adat istiadat dan gotong royong, selain itu juga sikap ramah dan sopan santun sehingga mudah diajak untuk berinteraksi sosial.

Sebagian besar masyarakat merupakan masyarakat usia lanjut yang berumur diatas 45 tahun. Tingkat pendidikan paling banyak hanya sampai pada tingkat SMA/SMK. Rendahnya tingkat pendidikan masyarakat dikarenakan banyaknya masyarakat yang berusia lanjut dimana masyarakat jaman dahulu masih belum mementingkan pendidikan.

Pekerjaan utama sebagian besar masyarakat sebagian besar adalah wiraswasta. Sebagian besar masyarakat yang tinggal di sekitar perumahan mempunyai pendapatan kurang dari 2 juta rupiah. Hal tersebut menunjukkan bahwa status ekonomi masyarakat sekitar menengah ke bawah.

Persepsi masyarakat sekitar terhadap dampak pembangunan perumahan pada kondisi lingkungan dibagi menjadi lingkungan sosial, lingkungan ekonomi, lingkungan budaya, dan lingkungan biofisik.

Pembahasan mengenai dampak lingkungan sosial kemasyarakatan terbagi menjadi dampak segregasi sosial, interaksi sosial, dan partisipasi sosial.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa terjadi segregasi antara masyarakat perumahan dan perkampungan, segregasi yang terjadi baik berupa segregasi sosial dan segregasi spasial. Segregasi spasial terlihat pada pemisahan ruang antara perumahan dan perkampungan, yang ditandai dengan adanya bangunan pagar, gerbang, dan dijaga oleh satpam. Fenomena ini menunjukkan adanya kesan eksklusivitas perumahan yang juga disebut dengan komunitas berpagar (*gated community*). Selain itu juga adanya pemisahan secara administrasi dimana ditandai dengan perbedaan rt/rw ataupun desa.

Adanya pemisahan secara keruangan tersebut tentu juga akan mempengaruhi pemisahan secara sosial kemasyarakatan. Diantaranya adalah pemisahan pertemuan rutin dan pemakaian fasilitas umum yang terpisah. Hal tersebut dikarenakan kegiatan-kegiatan sosial seperti pertemuan rutin biasanya dilaksanakan pada tingkat rt/rw yang sama. Sedangkan, fasilitas umum juga telah ada pada masing-masing tempat, sehingga jarang ada masyarakat perumahan yang menggunakan fasilitas perkampungan.

Interaksi sosial dapat diartikan dengan hubungan antara satu individu dengan individu, individu dengan kelompok, maupun kelompok dengan kelompok. Interaksi sosial terjadi bukan hanya ketika antar orang per orang saling bertemu, namun juga dengan saling berbicara dan bekerja sama. Interaksi sosial dalam kehidupan bermasyarakat sangat penting untuk menjaga keharmonisan

masyarakat dan mengurangi adanya konflik sosial.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa interaksi antara masyarakat perkampungan dan perumahan masih rendah. Hal tersebut ditandai dengan masyarakat kampung yang sebagian besar tidak kenal dengan masyarakat perumahan. Sedikitnya kenalan tentu akan berpengaruh terhadap keakraban antar masyarakat yang juga rendah. Sebagian besar masyarakat sebagian besar mengaku tidak pernah berkunjung dan bersilaturahmi dengan masyarakat yang tinggal di perumahan. Interaksi yang rendah antara warga perumahan dengan perkampungan juga dapat dilihat dengan banyaknya masyarakat yang jarang dan bahkan tidak diundang dalam kegiatan hajatan atau layatan.

Sebagian besar masyarakat mengaku mengalami kesulitan berinteraksi dikarenakan tingkat sosialisasi yang berbeda. Rendahnya interaksi sosial antara masyarakat perkampungan dan perumahan tidak mengakibatkan adanya konflik antar masyarakat.

Partisipasi kegiatan sosial seorang warga dalam bermasyarakat dianggap penting selain untuk menjaga silaturahmi, juga untuk menjaga keharmonisan dalam bermasyarakat. Sebagian besar masyarakat perumahan tidak pernah terlibat dalam kegiatan sosial perkampungan, begitu juga sebaliknya. Hal tersebut dikarenakan perbedaan administrasi rt/rw antara masyarakat perumahan dan perkampungan, dimana kegiatan sosial sudah dilaksanakan pada masing-masing tempat.

Persepsi dampak lingkungan budaya diketahui dengan pengaruh perubahan upacara tradisional dan gaya hidup. Berkembangnya suatu wilayah juga akan mempengaruhi pola kehidupan masyarakat salah satunya adalah pola kebudayaannya. Pertumbuhan wilayah yang semakin maju ditambah dengan banyaknya pendatang yang masuk di suatu wilayah mau tidak mau pasti akan mengubah suatu wilayah maupun masyarakat di dalamnya. Negara Indonesia merupakan Negara yang mempunyai keanekaragaman budaya dan adat istiadat, terutama di daerah pedesaan. Masyarakat pedesaan dikenal masih menjunjung kebudayaan, adat istiadat maupun tradisi leluhur.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa adanya perumahan tidak mempengaruhi kegiatan tradisional yang ada di perkampungan. Upacara tradisional memang sudah jarang dilakukan, namun bukan dikarenakan adanya perumahan, melainkan adanya pengaruh agama. Kegiatan gotong royong yang ada di perkampungan juga tidak berubah selama adanya perumahan.

Gaya hidup masyarakat yang tinggal di perumahan lebih mengarah pada gaya hidup perkotaan. Gaya hidup perkotaan lebih cenderung individualis, yaitu hidup sendiri-sendiri dan tidak mementingkan dan bergantung pada orang lain berbeda dengan gaya hidup pedesaan yang masih kental pada kehidupan masyarakat perkampungan. Masyarakat perkampungan mengaku tidak ingin meniru gaya hidup perumahan, dikarenakan mereka lebih

suka hidup sederhana sesuai dengan adat istiadat suku Jawa.

Persepsi dampak lingkungan biofisik diketahui dengan pengaruh perubahan kondisi fisik dan perubahan produktivitas tanaman pertanian.

Adanya pembangunan perumahan telah menyebabkan adanya pembangunan di sekitar, seperti pembangunan hotel, mall, pertokoan, sekolah, dsb. Masyarakat perkampungan mengaku tidak ada gangguan aksesibilitas yang terjadi akibat adanya perumahan. Adanya pembangunan perumahan justru menguntungkan aksesibilitas warga, karena adanya pembangunan perumahan turut dibangun jalan tembus yang menghubungkan kawasan Solo Baru dengan wilayah-wilayah sekitarnya.

Kualitas air dan kualitas udara tidak berubah berdasarkan persepsi masyarakat.

Masyarakat perkampungan juga mengaku bahwa produktivitas pertanian masyarakat tidak terganggu, karena sebagian besar mereka tidak mempunyai sawah. Selain itu, wilayah tersebut juga mempunyai kondisi lahan pertanian yang kering sehingga tidak terlalu bagus untuk pertanian.

Persepsi dampak lingkungan ekonomi diketahui berdasarkan pengaruh pendapatan, mata pencaharian, dan perubahan harga tanah.

adanya pembangunan di kawasan Solo Baru tidak berpengaruh terhadap peluang usaha dan pendapatan masyarakat dapat menjelaskan bahwa masyarakat sekitar masih belum bisa mengoptimalkan peluang-peluang

yang ada. Seperti yang diketahui, adanya pembangunan perumahan Solo Baru juga turut mempengaruhi pertumbuhan wilayah tersebut yang membuat wilayah tersebut menjadi lebih ramai. Apabila masyarakat dapat mengoptimalkan peluang usaha yang ada maka masyarakat juga akan meningkatkan status ekonomi mereka.

Pembangunan perumahan tidak membuat penghasilan penduduk menjadi berkurang. Hal tersebut menunjukkan berdirinya pusat-pusat perbelanjaan serta fasilitas lainnya, bukan merupakan saingan bagi masyarakat setempat yang bekerja di bidang usaha.

Semakin berkembangnya suatu wilayah maka harga tanah yang ada di wilayah tersebut akan ikut meningkat. Banyaknya pembangunan yang terdapat di kawasan Solo Baru tentu akan saja akan mempengaruhi pasaran harga tanah. Wilayah tersebut yang tadinya merupakan area pertanian dan lahan kosong telah berubah menjadi kawasan maju

Perubahan harga yang terjadi juga cukup drastis, beberapa warga mengaku kalau harga tanah sebelum adanya perumahan sekitar Rp.100.000,00 – Rp. 500.000,00/m² sekarang harga tanah telah mencapai Rp. 5.000.000,00/m². Perubahan harga tanah yang cukup tinggi tersebut terjadi karena lokasi Kawasan Solo Baru yang strategis, adanya penguasaan tanah oleh pengembang, dan peningkatan permintaan properti.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pengolahan data dan pembahasan dapat

dirumuskan beberapa kesimpulan yakni :

1. Masyarakat yang tinggal di sekitar perumahan masih mencirikan masyarakat perdesaan.
2. Pembangunan perumahan berdampak pada lingkungan sosial kemasyarakatan antara masyarakat perumahan dan perkampungan, dikarenakan kurangnya interaksi sosial, partisipasi kegiatan sosial, dan adanya segregasi.
3. Pembangunan perumahan tidak berdampak pada lingkungan budaya, lingkungan, ekonomi, dan lingkungan biofisik seperti perubahan kualitas air, udara, dan produktivitas pertanian.

DAFTAR PUSTAKA

- Alfandi, W. 2001. *Epistemologi Geografi*. Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Anonim. 1980. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 1980 tentang Pedoman Penyusunan Tata Kota. Jakarta.
- Anonim. 1992. Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Jakarta: Sekretaris Negara Republik Indonesia.
- Anonim. 2009. Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan

- Hidup. Jakarta: Sekretaris Negara Republik Indonesia .
- Bintarto. 1983. *Interaksi Desa-Kota dan Pemasalahannya*. Jakarta: PT Ghalia Indonesia
- Budiharjo, Eko. 1984. *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota. Bandung* : Penerbit Alumni
- Daldjoeni, Nathanel. 1978. *Seluk Beluk Masyarakat Kota: Pusparagam Sosiologi Kota*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Effendi, Sofian. 2012. *Metode Penelitian Survey*. Jakarta : Penerbit LP3ES.
- Landman, Karina. 2000. *Gated Communities and Urban Sustainability: Taking A Closer Look At The Future, Dalam 2nd Southern African Conference on Sustainable Development in the Built Environment*, Pretoria.
- Leisch, Harald. 2002. *Gated Community in Indonesia. Journal of Cities*, 19 (5), hal. 341-350.
- Lenyanti, Lutfi. 2009. *Persepsi Penduduk Pedukuhan Tentang Dampak Keberadaan Perumahan Yang Dibangun Pengembang Terhadap Lingkungan Di Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman Provisi DIY. Tesis*. Yogyakarta: Program Pasca Sarjana UGM.
- Ritohardoyo, Su. 2000. *Geografi Permukiman: Pengertian, Klasifikasi, Perumahan dan Pola Permukiman, Hand Out Kuliah Geografi Permukiman Bagian I*. Yogyakarta: Fakultas Geografi UGM.
- Ritohardoyo, Su. 2002. *Bahan Ajar Ekologi Manusia*. Program Pascasarjana, Universitas Gadjah Mada.
- Soekanto, Soerjano. 1982. *Sosiologi Suatu Pengantar*. Jakarta : CV Rajawali.
- Sugiyono. 2013. *Metode penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung : Penerbit Alfabeta
- Sukandarrumidi. 2002. *Metode Penelitian Petunjuk Praktis Untuk Peneliti Pemula*. Yogyakarta : Gadjah Mada University Press.
- Walgito, Bimo. 2003. *Pengantar Psikologi Umum*. Andi Offset, Yogyakarta.
- Widhyharto, Derajad S. 2009. *Komunitas Bepagar: Antara Inovasi Sosial dan Ketegangan Sosial (Studi Kasus Komunitas Bepagar di Propinsi D.I Yogyakarta, Indonesia)*. *Jurnal Ilmu Sosial dan Ilmu Politik*, 13 (2), 204-230.
- Yunus, Hadi Sabari. 2005. *Manajemen Kota: Perspektif Spasial*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.