

HASIL PENELITIAN KAJIAN DAYA TARIK DUNIA PADA PERUMAHAN KAWASAN TEPI PANTAI (WATER FRONT CITY) DI KOTA SEMARANG

Hisyam Yakub
STIT Muhammadiyah Kendal

ABSTRAK

A. Penelitian pada Perkembangan Kawasan Tepi Pantai Semarang Barat – Utara

1. Gambaran Umum Wilayah Penelitian.

Tinjauan umum Kawasan Semarang Barat sebagai Wilayah Kawasan Tepi Pantai (*The Water front City Area*) untuk pengembangan suatu lahan di daerah pantai atau daerah rendah dapat ditempuh tiga cara yaitu :

- Sistem timbunan (*landfill*) yang umumnya ditempuh dengan cara menimbun daerah tersebut hingga elevasinya di atas air laut atau sungai.
- Sistem Polder yaitu dengan membiarkan elevasi asli tanah dan menurunkan muka air dengan sistem pengontrolan dengan pompa atau management lain yang telah ditentukan, pada Gambar 1-II memberikan suatu Sketsa Typical System Polder.
- Sistem pembangunan lahan tepi pantai dengan type reklamasi laut.

1.1 Kondisi Semarang Barat sebagai Objek Penelitian

Adanya pembangunan kawasan hunian baru ke wilayah tepi pantai kota Semarang dan dengan adanya pertumbuhan pemekaran yang berpusat di kawasan permukiman, industri maupun kawasan baru yang tidak terencana dan tidak terkontrol telah menimbulkan terjadinya *Urban Sprawl* di kawasan permukiman kota Semarang, sehingga mendasari munculnya Kebijakan Pemerintah melalui Inpres RI nomor 13 tahun 1976 tentang pengembangan wilayah Semarang Barat dengan salah satu ketetapannya adalah konsep pengembangan wilayah kota Semarang, yaitu pengembangan pemekaran kawasan dan permukiman berskala besar di wilayah Kecamatan Semarang Barat - Utara.

Konsep perencanaan kota pada awalnya adalah kota yang dibangun dengan konsep yang berbeda dengan pembangunan kawasan perumahan baru di Indonesia dengan terlebih adanya penyediaan pelayanan jasa sosial, penyediaan infrastruktur, utilitas yang berkualitas dan kemudian penyediaan permukiman yang liveable serta

lingkungan yang hijau dan menyediakan jasa transportasi lokal maupun regional (Gordon, 1999 : 175).

Namun saat ini konsep perencanaan kota telah mengalami pergeseran karena pembangunan permukiman yang sekarang cenderung berkepadatan tinggi dengan garis sepadan bangunan yang minimal, penggunaan lahan secara efisien dan intensif dengan mengurangi lahan kosong tapi menyiapkan lahan untuk taman, ruang hijau, bahkan mengadakan taman bermain anak – anak sebagai salah satu pembentuk jiwa anak – anak untuk belajar bersosialisasi dengan lingkungan dan teman – teman sebaya.

1.2 Kondisi Struktur Kawasan Tepi Pantai

Konsep pembangunan pemukiman yang kapitalis dan hanya untuk kepentingan bisnis semata adalah di luar target maupun jangkauan utamanya para stakeholder dan pengembang yang dengan eksistensinya membangun kawasan daratan pada lahan tepi pantai Semarang Barat dan Semarang Utara. Dari perubahan konsep perencanaan ini dapat dilihat sebagai salah satu kawasan untuk strategi bisnis dari pengembang PT. Semarang Indah dan PT. IPU serta Tanah Mas, yaitu dengan terlebih dahulu membangun image di masyarakat ataupun citra kawasan tepi pantai di pemekaran wilayah terlebih dahulu, sehingga dikenal sebagai kawasan yang berkualitas, bersih, teratur, tertib, nyaman, lingkungan bernuansa hijau dan eksklusif disamping membangun kawasan tepi pantai sebagai hunian yang menarik yang berkesinambungan yang berwawasan lingkungan (*to built environmental urban sustainable development program*).

1.3 Pengembangan dan Perkembangan Kota Semarang sebagai Konsep Pembangunan Permukiman di BWK III.

Proses perkembangan kota yang dikenal dengan istilah urbanisasi merupakan fenomena yang menghasilkan lingkungan atau ruang buatan kehidupan manusia yang disebut sebagai kota yang terdiri dari elemen bangunan. Dalam sejarah peradaban manusia, bahwa urbanisasi sebagai proses terbentuknya masyarakat kota dan lingkungan fisiknya adalah usaha manusia untuk meningkatkan kemajuan dan peradabannya, sebagai usaha dalam proses modernisasi (Friedman 1971 dan Santos 1975, Potter 1998).

Perkembangan kota-kota besar yang menjalar dan menggabungkan desa-desa (kelurahan-kelurahan) dikenal membentuk wilayah metropolitan, terjadi di negara maju maupun negara berkembang, namun perubahan desa ke kota dan daerah semi perkotaan tidak hanya terjadi di daerah metropolitan (Soegiono Soetomo, Prof. DR. Ir. DEA ; Seminar Nasional, Pengendalian Perkembangan Permukiman Daerah Ekspansi Urbanisasi dalam Pembentukan Regional Cities ; 2002 ; 4). Jenis daerah semi perkotaan oleh Michel Bassand (1985) dijelaskan melalui definisi dalam proses urbanisasi di Eropa, sebagai berikut :

“ Daerah Sub-Urban adalah berkembangnya desa menjadi kota yang terjadi oleh eksistensi atau penjalaran kota, yang sering di kenal sebagai perkembangan pinggiran kota dan merupakan pembentukan kota metropolitan, konorbasi hingga kekota wilayah”.

Namun saat ini konsep perencanaan kota telah menjalani pergeseran karena pembangunan permukiman cenderung berkepadatan tinggi (dencity) dengan garis sepadan bangunan yang minimal penggunaan lahan atau kawasan secara efisien dan intensif dengan mengurangi lahan untuk taman, ruang hijau (open space) bahkan meniadakan taman bermain untuk anak-anak. Konsep pembangunan permukiman semua ini yang kapitalis dan hanya untuk kepentingan bisnis semata. Dan perubahan konsep perencanaan ini dapat dilihat sebagai salah satu strategi bisnis dari pengembang Kawasan Tepi Pantai Semarang Barat, yaitu dengan lebih dulu membangun suatu image di masyarakat citra kota baru di kawasan tersebut sehingga dikenal sebagai kota yang berkualitas bersih, teratur, tertib, nyaman, lingkungan yang bernuansa hijau dan eksklusif.

2. Pengembangan dan Arah Kebijakan Pembangunan Kawasan Tepi Pantai Semarang Barat - Utara

A. Pengembangan dan Perkembangan Kawasan

Permasalahan kependudukan di kota Semarang pada 3 dekade terakhir adalah semakin pesatnya pertumbuhan penduduk Semarang dengan populasinya 1997-1998 tercatat 1.268,070 jiwa tersebar di 16 Kecamatan dan 177 kelurahan ; terjadi kenaikan jumlah penduduk sebesar 59.709 jiwa (lihat tabel T. II-06).

Pertumbuhan penduduk, 0,99 % tahun kondisi umum sangat dipengaruhi oleh kondisi tingkat kelahiran kematian dan migrasi penduduknya. Pertumbuhan penduduk yang dipengaruhi kelahiran dan tingkat kematian disebut pertumbuhan alami sedang yang di barengi dengan tingkat migrasi disebut non-alami.

Dan selanjutnya berdasar angka pertumbuhan yang mapan dapat dilakukan perhitungan proyeksi jumlah penduduk sampai akhir tahun proyeksi 2005 ; dilakukan proyeksi analisis dengan metode geometri yaitu suatu metode Exponential Growth. Pemilihan atas proyeksi jumlah penduduk kota Semarang, ditinjau karakteristik pola populasi ; dengan rumus:

$$P_n = P_o (I + r) ^ n$$

Keterangan:

P_n = Jumlah penduduk tahun proyeksi

P_o = Jumlah penduduk tahun dasar

t = Laju rata-rata populasi (1998)

n = Selisih tahun proyeksi dengan tahun awal

⇒ Tabel II-7 dan II-8 serta II-9. Sebaran pada masing-masing kecamatan menunjukkan bahwa jumlah penduduk terbesar, terdapat di kecamatan Semarang Barat (sebagai kawasan Tepi Pantai yaitu sebesar 139,960 jiwa pada tahun 1998. Sedangkan jumlah penduduk terkecil di kecamatan Mugas yaitu : 21. 810 jiwa (1994) dan 22, 907 jiwa.

B. Permasalahan kependudukan di kota Semarang Barat - Utara

Pada tiga dekade terakhir adalah semakin pesatnya pertumbuhan penduduk Semarang dengan laju pertumbuhan penduduk : 1,12 % pertahun sebagaimana catatan statistik pada tabel Pertumbuhan Penduduk.

Pertumbuhan penduduk yang begitu pesat ini, telah menyebabkan terjadinya urban krisis pada hampir semua sektor, ruang-kota menjadi kurang efisien dan efektif lagi yaitu semakin menurunnya kemampuan pelayanan kota dan semakin meningkatnya permasalahan kota akibat pada tingginya tingkat kemacetan lalu lintas, dibeberepa tempat sangat rawan-macet, meluasnya pemukiman kumuh (*Slum Area*), dan tingkat polusi yang melebihi ambang batas aman serta rawan adanya permasalahan sosial lainnya. Jumlah penduduk pada tahun 1961 sebesar 1,466 juta jiwa namun pada tahun

2001 penduduk Semarang telah mencapai 4,679 juta jiwa penduduk dengan laju pertumbuhannya (populasi) sekitar 1,12% per tahun sebagaimana pertumbuhan penduduk di kota-Kawasan Tepi Pantai Wilayah Jawa Tengah.

Kemudian lingkungan dan sosial yang terjadi di kota Semarang mendorong terjadinya pengembangan ke kawasan pinggiran kota Semarang sehingga terjadi proses sub-urbanisasi atau pergeseran perkembangan spasial ke arah pinggiran kota sebagaimana terjadi perkembangan penduduk di wilayah Kedungsepur, dapat dilihat bahwa jumlah penduduk dan laju pertumbuhannya pada wilayah Karesidenan Semarang telah melebihi pertumbuhan yang terjadi di Semarang. Perkembangan penduduk kawasan tepi pantai seperti di Semarang Barat, atau pada kecamatan-kecamatan yang berada radius <30 km demikian juga Semarang Utara maupun pesisir lainnya.

**TABEL III. 1 PENGEMBANGAN JUMLAH PENDUDUK KOTA SEMARANG
TAHUN 1986 - 2001**

Pengembangan	1986	1991	1996	2001
Semarang Kota	145.256	203.450	320.560	595.890
Semarang Barat	186.475	245.565	586.756	866.650
Semarang Utara	180.305	215.160	356.650	434.856
Semarang Timur	95.898	186.755	287.845	345.255
Semarang Tengah	95.755	165.830	258.920	315.450
Semarang Selatan	89.876	109.856	215.835	308.375
Total	794.565	1.246.606	2.026.566	2.886.476

Sumber Data : BPS Kecamatan Semarang Barat dan Utara

Dari Tabel diatas komposisi jumlah penduduk yang berpindah dari wilayah Kota Semarang ke kawasan tepi pantai Semarang Barat dapat dilihat jumlah penduduk yang berpindah dari kawasan tersebut lebih banyak dari Karesidenan Semarang. Korelasinya menyebabkan meningkatnya tingkat permintaan penyediaan lahan hunian/permukiman maupun sarana dan prasarana untuk melayani kebutuhan ekonomi dan sosial penduduk di Wilayah Kedungsepur sendiri; hingga berpengaruh juga adanya deurbanisasi ke Kota Semarang pada umumnya dan Kawasan Hunian Tepi Pantai Semarang Barat-Utara.

C. Arah Kebijakan Kawasan Permukiman Tepi Pantai di Semarang Barat

Pembangunan permukiman dan lahan tepi pantai di kawasan Semarang Barat khususnya bukan tanpa masalah namun disana telah menempatkan Kota Semarang sebagai pusat utama wilayah Metropolitan Kota Semarang dengan tersedianya jaringan jalan bebas hambatan dari Semarang Barat (Krapyak) – Gajah Mungkur begitu juga dari Banyumanik – Kaligawe telah memungkinkan terjadinya diversifikasi guna lahan sepanjang sisi jalan Tol tersebut, yaitu terbentuknya kawasan industri, perdagangan, pergudangan dan kawasan perumahan serta pembangunan Permukiman Kawasan Tepi Pantai.

Pertumbuhan kawasan permukiman, industri perdagangan maupun kawasan permukiman baru yang tidak terencana maupun terencana dengan terbangunnya kawasan hunian menimbulkan terjadinya *Urban Sprawl* di kawasan tepi pantai Kota Semarang, sehingga mendasari munculnya Kebijakan Pemerintah melalui instruksi: Penghijauan dan Ruang Terbuka, yaitu mengupayakan suatu taman-taman, lingkungan hidup yang sehat dan harmonis serta jalur hijau sepanjang jalan kota Semarang untuk paru-paru kota dan atau rekreasi kota. Perlindungan atau *bantaran sungai Kali Banjir Kanal Barat* dan Kali Semarang sesuai Keppres No. 32 tahun 1990.

Kawasan Tepi Pantai yang terdiri dari Wilayah BWK III (Semarang Barat dan Semarang Utara) yaitu Wilayah Kecamatan: 16 Kelurahan untuk Kecamatan Semarang Barat dan 9 Kelurahan untuk Kecamatan Semarang Utara dengan luas wilayah sebagai berikut (berdasarkan sumber data dari BPS Kota Semarang):

TABEL III.2 JUMLAH PENDUDUK KAWASAN TEPI PANTAI SEMARANG BARAT – UTARA

a. Kecamatan Semarang Barat yang meliputi (Ha) :

1	Kel. Tawang Sari	209.200	9	Kel. Ngemplak Simongan	84.370
2	Kel. Tawang Mas	249.436	10	Kel. Bongsari	67.545
3	Kel. Krobokan	87.149	11	Kel. Gisikdrono	75.875
4	Kel. Tambakharjo	375.83	12	Kel. Kalibanteng Kidul	93.151
5	Kel. Karangayu	66.108	13	Kel. Kalibanteng Kulon	329.080
6	Kel. Salaman Mulyo	22.44	14	Kel. Manyaran	124.071
7	Kel. Ceban	65.684	15	Kel. Krapyak	209.639
8	Kel. Bojong Salaman	57.665	16	Kel. Kembangarum	179.204

b. Kecamatan Semarang Utara yang meliputi (Ha) :

1	Kel. Tanjung Mas	323.782	6	Kel. Panggung Lor	123.470
2	Kel. Bandarharjo	342.675	7	Kel. Panggung Kidul	68.693
3	Kel. Kuningan	41.510	8	Kel. Plombokan	34.900
4	Kel. Dadapsari	83.250	9	Kel. Bulu Lor	63.676
5	Kel. Purwosari	48.049			

Sumber data : BPS Kota Semarang

3. Tinjauan Guna Lahan dan Transportasi (Penelitian pada Lahan Tepi Pantai)

Pembangunan lingkungan perumahan di kawasan tepi pantai Semarang Barat – Utara dapat dikategorikan sebagai permukiman dengan intensitas yang cukup tinggi, mengingat letak lahan dilokasi kawasan tersebut dekat dengan Bandara A. yani dan pelabuhan Tanjung Mas dan kota sehingga nilai guna lahannya sangat tinggi serta jumlah penduduk yang harus di akomodasi juga relatif hampir sama dengan kota induk (Kota Semarang) yang sangat padat.

Pengembangan perumahan baik di Semarang Barat maupun di Semarang Utara (BWK III) tersebut direkomendasikan bagi pembangunan rumah berupa ; Rumah Deret, Ruko, perbaikan lingkungan permukiman dan perumahan-perumahan mewah yang menarik.

3.1 Karakteristik Kawasan Tepi Pantai (BWK III Kota Semarang)

Pada penelitian tentang fungsi dan peranan wilayah perencanaan : Peranan BWK III ini adalah sebagai Kawasan pengembangan hunian tepi pantai dengan fungsi utamanya dalam arah kebijaksanaan sebagai kawasan permukiman, Kawasan pusat kota dan Kawasan pusat transportasi kota. Adapun komponen kegiatan yang dikembangkan di sana sesuai dengan fungsi yang diemban, meliputi kegiatan-kegiatan dan aktivitas yang fungsional antara lain:

- a. Sebagai pusat kegiatan transportasi Kawasan berintikan pada pengembangan kegiatan 3 (tiga) Moda transportasi, yaitu Pelabuhan, Bandara dan Stasiun Kereta Api, dengan wilayah secara nasional maupun internasional meliputi Kelurahan Tambakharjo, Tanjung Mas dan Purwosari.
- b. Pergudangan dimana kegiatannya merupakan pemanjang dari kegiatan fungsi utama yang meliputi Kelurahan Tanjung Mas dan Kelurahan Bandarharjo.

- c. Sebagai kawasan rekreasi yang terdiri dari kawasan rekreasi, pameran PRPP, Maerokoco serta kawasan rekreasi pantai (Marina Beach). Disamping fungsi rekreasi juga sebagai kawasan hijau dan dapat memberikan kontribusi kelestarian lingkungan alam pesisir Kawasan tepi Pantai yang indah, segar dan nyaman, meliputi Kelurahan Tawangsari, Tanah Mas (Semarang Utara) dan Kawasan Semarang Barat.
- d. Berfungsi sebagai kawasan perumahan, pembangunan hunian lingkungan perumahan/permukiman dapat dikategorikan sebagai pengembangan permukiman dengan intensitas yang cukup tinggi nilai lahan (tata ruang) di lokasi dekat kota adalah sangat tinggi: tak terjangkau oleh warga masyarakat menengah ke bawah serta jumlah penduduk yang harus diakomodasi juga relatif hampir sama dengan wilayah pusat kota / kota induk yang sarat padat penduduknya.

Adapun pengembangan permukiman disana direkomendasikan bagi:

- Pembangunan rumah-rumah deret dan ruko-ruko (rumah - toko)
- Perbaiki lingkungan permukiman
- Perumahan mewah dan menengah yang sudah mapan dibiarkan seperti apa adanya
- Dan pembangunan rumah terbatas, khususnya pada kawasan “ Kawasan Tepi Pantai” dengan kemiringan tertentu dan pada daerah yang diarahkan sebagai Kawasan konservasi lahan tepi pantai Kota Semarang baik di kawasan perumahan Semarang Barat dan Utara.

- e. Pusat perdagangan dan jasa: semua jenis dan bentuk perdagangan sementara dapat melakukan kegiatan di BWK III kota Semarang yaitu termasuk hasil bumi onderdil / suku cadang kendaraan bermotor maupun bahan bangunan.

Disamping itu juga perkantoran pemerintah dan swasta, industri (pendukung) keberadaan, Pelabuhan Tanjung Mas, Open Space dan penghijauan (adanya taman-taman).

Implementasi dari kebijaksanaan mengenai kependudukan secara umum adalah rencana daya tampung penduduk yang pada akhirnya menghasilkan besaran daya tampung penduduk setiap lingkungan. Berdasarkan acuan dari RT dan RW kota Semarang, wilayah Semarang Barat Bantaran, memiliki kepadatan penduduk (*density*) sekitar 89-209 jiwa/Ha.

3.2 Karakteristik Fisik Lingkungan

Pembangunan suatu kawasan dengan reklamasi membutuhkan suatu perencanaan yang masak dengan proses perencanaan kota yang seksama antara lain :

- Ketersediaan material timbunan yang cukup besar untuk reklamasi Pantai Utara Kota Semarang misalnya (Pantai Marina maupun Pelabuhan) PT. Indo Perkasa Usahatama (1996) melakukan investigasi yang cukup ekstensif kesediaan tanah-pasir.
- Kondisi tanah / lahan setempat ; di kawasan permukiman tepi pantai (BWK III) misalnya, kondisi tanah amat lunak (lumpur) sangat berpengaruh bagi perancangan stabilitas struktur revetment. Disamping itu penimbunan di pantai utara Semarang berdasarkan pengalaman developer dapat mengakibatkan penurunan antara 20% hingga 30% dari tanah timbunan.

Sistem polder dibangun dengan mengelilingi daerah reklamasi dengan tanggul untuk melindungi lokasi dari banjir dan ketinggian muka air laut dan air sungai. Daerah lokasi itu sendiri dibiarkan pada elevasi asalnya atau sedikit di tinggikan, dengan demikian suatu daerah tertutup dari air yang dibangun untuk mencegah air permukaan masuk kedalam daerah tersebut. Air yang masuk ke wilayah tersebut dari hujan dan limbah di pompa keluar dengan menggunakan stasiun pompa besar dengan kapasitas cukup besar guna penyaringan daerah polder (lihat sistem land fill dan sistem polder dalam gambar 2).

Dalam proses ini tiga tujuan utama harus dapat dicapai antara lain :

1. Penciptaan suatu kawasan yaitu Kawasan Tepi Pantai yang aman bebas banjir dan lepas genangan air baik oleh tinggi muka air laut maupun sungai dan memberikan suatu kondisi yang layak untuk kehidupan dan tujuan penggunaan lahan lain (misalnya untuk rekreasi dan sebagainya).
2. Keamanan dari reklamasi baik adanya tanggul dan elemen-elemen yang lain.

B. Penentuan suatu tindakan mitigasi untuk menkompensasikan dampak negatif di Kawasan Tepi Pantai ataupun di daerah lainnya.

Sebagai kawasan permukiman kota dengan kepadatan penduduk sedang – tinggi, diperlukan adanya fasilitas perumahan yang dapat menampung penduduk sampai tahun

2005, yaitu sebanyak 298.490 jiwa : dengan asumsi sebuah rumah dihuni 5 jiwa, maka jumlah rumah yang dapat didirikan sebanyak 59.698 buah rumah.

Sesuai dengan surat keputusan bersama (SKB) Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 648 – 384 tahun 1992, No. 739/Kpts/1992 dan No. 09/Kpts/1992, maka pembagian luasan kapling-ideal yang direncanakan adalah :

- a. Rumah mewah, luas-kapling 600-2000 m²
- b. Rumah menengah, luas-kapling 200-600m²
- c. Rumah sederhana, luas-kapling 54-200m²

Jumlah kebutuhan perumahan, sesuai rencana Tata Guna Rumah (lihat RDTRK, gb. 2.2) sesuai dengan gambar master plan, rencana tata guna lahan tepi pantai Semarang Barat, rasio tata guna lahan sebagai berikut :

- A. Semarang Indah Kawasan Perumahan untuk kelas menengah dan mewah, menempati 60 Ha. Di atas jalur pantura sangat strategis dan kawasan yang memiliki nilai ekonomi cukup tinggi, meliputi kawasan perumahan untuk semua segmen masyarakat terdiri dari : rumah type Bungur (LB 185 m² LT. 360 m²); Cendana dengan LB.110 m² , LT.240 m²; type Rasamala (LB. 70, LT. 200 m²) dan type Kyoto ; 55/96 m². Type Flamboyan 10 dan 11;48/105 m² atau Flamboyan Bali; LB. 41/LT. 90 m² serta type Ruko-ruko Madya dengan ukuran LB. 50 m², LT. 85 m².
- B. Puri Anjasmoro, adalah kawasan perumahan untuk rumah type mewah, type menengah, rumah type kecil dan type Town House, Ruko, Departemen, terdiri dari : Apartemen Villa Marina, Grand Marina dan Workshop serta perkantoran Madukoro. Pengembang di wilayah Semarang Barat – Utara (BWK III), yaitu kawasan tepi pantai kota Semarang, terdiri dari beberapa developer antara lain :
 1. PT. Sinar Puri Anjasmoro dan Marina Centra Cipta (Indo Perkasa Usahatama Group), yang terdiri dari Puri Anjasmoro dan Puri Marina.
 2. PT. Tanah Mas Baru (Kawasan Industri).
 3. PT. Tanah Mas (Semarang Utara / permukiman dan kawasan industri).
 4. PT. Semarang Indah Group.

Disamping perumahan Semarang Indah, Areal yang dibangun oleh PT. Semarang Indah sebanyak 272 unit, yang terdiri dari : 13% (37 unit) rumah mewah, 20% (54 unit) rumah type menengah dan 33% type kecil Town House (90 unit) juga ada 34% (91 unit) Ruko-ruko.

Ketika image sudah terbentuk semakin banyak masyarakat tertarik dan berminat untuk menetap maupun berinvestasi dan kerja lahanpun semakin meningkat. Selanjutnya mudah memanfaatkan lahan seefisien dan seintensif mungkin bagi kepentingan bisnis dengan penyediaan ruang hijau yang pada akhirnya mengurangi kenyamanan lingkungan bagi penghuni Kawasan Tepi Pantai.

Melihat banyaknya peminat indent, atau menarik untuk membeli rumah di kawasan tersebut, maka strategi pengembang telah berhasil dalam menyediakan bisnis hunian dan lahan kawasan permukiman (hal ini yang penulis maksudkan dalam Kajian Faktor Daya Tarik Hunian Pada Kawasan Tepi Pantai di Kota Semarang sebagai judul tesis yang akan disusun). Secara kuantitas dan kualitas perkembangannya menurun karena ditinggalkan oleh penghuni (seperti contoh pada kawasan perumahan Tanah Mas). Berbeda dari kawasan tepi pantai Semarang Barat yang memiliki daya tarik tersendiri dengan adanya beberapa fasilitas, potensi dan fungsi rekreasi (PRPP, Pantai Marina, dan kedekatannya dengan bandara udara A. Yani serta mudahnya transportasi kota); begitu juga adanya utilitas dan fasilitas lain.

3.3 Penelitian pada Aliran (arus) Lalu-lintas

Struktur sistem transportasi di kawasan permukiman baru (Kawasan Tepi Pantai) dibentuk oleh jalan yang telah ada. Rencana pembangunan yang ada sebagai penentuan fungsi jalan sesuai dengan pemanfaatan jalan bagi aksesibilitas. Prasarana transportasi sangat ditentukan oleh struktur jaringan Kota Semarang ataupun struktur tata ruang kota secara keseluruhan. Sistem transportasi di Kawasan Tepi Pantai (BWK III) Kota Semarang ditentukan dengan struktur dan fungsi jaringan sesuai dengan arahan RT-RW Kota Semarang, serta fungsi jalan lalu-lintas untuk menunjang kegiatan interval sebagai pusat kegiatan transportasi.

Pusat pemberhentian lalu lintas yang ada di Kawasan Tepi Pantai (BWK III) kota Semarang, dapat memiliki hubungan antara dengan sistem perangkutan daerah secara

baik. Adapun perhitungan proyeksi volume dan jenis lalu-lintas untuk masa yang akan datang berdasarkan dan dipengaruhi oleh :

1. Lalu-lintas yang ada, yaitu pengguna prasarana jalan arteri dan kolektor antara lain:

a. Arteri Primer

Sesuai dengan P.P. No. 26 / 1985 tentang jalan, bahwa arteri primer menghubungkan kota jenjang kesatu dengan kota jenjang kedua meliputi : Jalan Siliwangi (AP I), Jalan Jendral Sudirman (AP II), Jalan Arteri Utara (AP III dan AP IV), Jalan Usman Janatin (AP V dan AP VI), Jalan Abdurrahman Saleh (AP IX), Jalan Tol Seksi S / Jatingleh Krapyak (AP VII) dan penggal jalan AP VIII.

b. Arteri Sekunder

Fungsi utama dari jalan arteri sekunder adalah menghubungkan antara bagian wilayah kota dan fungsi lainnya sebagai alternatif dari jalan arteri primer. Jalan arteri sekunder ini meliputi : penggal jalan AS.1. Jalan Hanoman (AS.2), Jalan Jendral Sudirman (AS.3), Jalan WR. Supratman (AS.4 dan AS.5), Jalan Abdurrahman Saleh (AS.6), Jalan Bonjol (AS.7), Jalan Ronggowarsito (AS.9) dan penggal jalan AS.8.

c. Jalan kolektor sekunder dan jalan lokal sekunder

d. Fungsi utama dari jalan kolektor sekunder adalah menghubungkan antara pusat-pusat kegiatan antara BWK yang meliputi, Jalan Hasannudin (KS.1 dan KS.10); penggal jalan KS.2, Jalan Suratmo (KS.3), Jalan Pamularsih (KS.6), Jalan Madukoro (KS.8 dan KS.9), Jalan Mpu Tantular (KS.11), Jalan Jendral Suprpto (KS.12).

Lokal Sekunder (LS) : jalan ini menghubungkan antara kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder ketiga. Jalan lokal sekunder meliputi : Jalan Hanoman (LS.1), penggal jalan KS.2, jalan Madukoro Raya (LS.3) Inspeksi arteri-Utara-Yos Sudarso (LS.4 - 5 - 20), Jalan Singotoro Tengah (LS.6), Jalan Puspowarno (LS.7) dan Jalan Bojong Salaman (LS.8), Jalan Gondomono (LS.9) serta Jalan Peres-Jalan Tombro-Jalan Layar (LS.10 dan LS.12), Jalan Inspeksi Kali Semarang (LS.11), Jalan Anjasmoro (LS.13-14-15), Jalan Inspeksi Tol Seksi B (LS.16-17-18-19) dan Jalan Kokrosono (LS.21).

2. Pertumbuhan lalu-lintas normal, yaitu pertumbuhan lalu-lintas sebagai akibat pertumbuhan dan perkembangan suatu kawasan (tata guna lahan, penduduk, sosial - ekonomi dan lain-lain).

3. Lalu-lintas perkembangan, yaitu lalu-lintas yang terjadi akibat perubahan tata guna lahan dan pergeseran kegiatan usaha.
4. Lalu-lintas yang dialihkan atau dipindahkan yang didistribusikan kembali dialihkan ke fasilitas jalan baru dari Arteri lainnya atau bentuk transportasi lain pada kawasan permukiman Tepi Pantai.
5. Lalu-lintas yang dibangkitkan atau diinduksikan, yaitu lalu-lintas yang timbul sebab terjadinya fasilitas jalan baru, misal pada jalan yang baru di bangun, jalan melintas atau menuju tempat rekreasi ataupun hiburan dan lain-lain.

Direncanakan Kawasan Tepi Pantai dibangun jembatan layang (*Fly Over*) dan simpang susun (*Over Pass*) dimasa 5 – 10 tahun lagi. Disamping itu ada perhatian pengembangan flora dan fauna di Kawasan tepi pantai tersebut antara lain adalah karakteristik flora dan fauna:

1. Jenis vegetasi fisik seperti di Kawasan Tanah Mas-Baru yang dibangun perumahan Tanah Mas maupun kompleks perumahan Indo Perkasa Usahatama (Pantai Marina Indah) tumbuhan bakau yang dapat berfungsi sebagai pencegah abrasi laut tepi pantai disamping penghijauan kenyamanan yang rindang perlunya hutan mangrove (Mangrovisasi) tempat pemandian "*Marina Beach*" yang diadaptasikan dengan pemandangan tepian laut secara alami. Terdapat berbagai tanaman / vegetasi yang spesifik, seperti Bakau, Kelapa dan Palma.
2. Cocok bagi pengembangan perikanan air payau (tambak udang windu, udang gajah dan kepiting) sebagai khasanah "sea food" dengan restorasinya dengan udara segar angin laut yang nyaman. Terdapat binatang yang spesifik, seperti Bangau, Ikan laut (Lumba – lumba) dan jenis tertentu lainnya).

Perikanan laut, disamping air payau, juga banyak tumbuhan bakau dan burung-burung bangau, elang laut serta tiram dan adanya flipper pada tempat rekreasi di Pantai Marina, menambah khasanah kawasan tepi pantai yang nyaman.

Kawasan Tepi Pantai merupakan dataran subur dan sebagian besar memiliki sumber daya mineral, keunggulan lokasi kawasan yang mempunyai akses langsung ke air mengakibatkan percepatan pengembangan Kawasan Permukiman / Hunian Tepi Pantai (Supriyanto, 2001 : 14).

4. Perkembangan Kawasan sebagai Kawasan Perumahan Tepi Pantai

4.1 Perkembangan fisik Kawasan Tepi Pantai

Perkembangan Kawasan Permukiman Tepi Pantai Semarang Barat – Utara yang sangat pesat ini disebabkan oleh pengembangan kawasan tepi pantai, pelimpahan kegiatan ekonomi, hunian sebagai salah satu pertumbuhan “ *Outer Circle* ” kawasan pesisir, tepi pantai dari sistem metropolitan Kota Semarang.

Disamping itu kawasan tepi pantai wilayah Semarang Barat menjadi pelayanan kegiatan sosial ekonomi yang melayani daerah industri di sekitar kota Semarang sebagai Kota Metropolitan sekitarnya, seperti Kecamatan Tugu, Kaliwungu, Ungaran, Genuk dan Mranggen.

Kawasan permukiman di BWK III kota Semarang, mengenai tata tertib bangunan untuk semua tipe perumahan, tipe rumah tunggal besar, sedang / menengah, kecil, town - house ataupun apartemen adalah sebagai berikut:

- Rumah besar / mewah yang luas kaplingnya $>600 \text{ m}^2$
- Rumah sedang / menengah yang luas kaplingnya antara $200 - 600 \text{ m}^2$
- Rumah kecil / kopel yang luas kaplingnya antara $100 - 200 \text{ m}^2$

Komposisi tipe hunian ini berimbang dalam skala lingkungan penentuan jumlah perumahan berdasarkan jenis klasifikasi (1:3:6) sebagai cara menetapkan kawasan tepi pantai untuk menciptakan komunitas perumahan yang heterogen namun berimbang, seperti pada tabel TR 3.3 - 16 rencana pengaturan bangunan BWK III Semarang Barat – Utara.

Pengaturan ini berlaku untuk perumahan baru atau tipe Puri Eksekutif yang strategis di Semarang Barat dan Utara. Bangunan pergudangan berfungsi untuk menimbun barang (barang yang dikirim, hasil bongkar muat, persediaan produk industri maupun penjualannya). Tentang bangunan permukiman ; koefisien dasar bangunan (KDB) dan koefisien luas bangunan (KLB) sebagaimana tabel di atas.

4.2 Perkembangan Kependudukan, Sosial dan Ekonomi

Dari tipe hunian yang berimbang 1:3:6 merupakan salah satu cara yang diterapkan di kawasan tepi pantai Semarang Barat – Utara, dari komposisi tersebut nampak walau semua hunian yang terbangun sudah ada yang memiliki, namun sampai saat ini

masyarakat yang menempati mencapai 28.796 jiwa atau 5648 KK atau sekitar 49,90% sehingga banyak rumah yang tidak / belum berpenghuni atau sebagai rumah kedua (investasi).

Ditinjau dari jumlah penduduknya, komunitas tadi belum layak untuk perumahan Puri Anjasmoro, Puri Marina, Puri Mediterania, Semarang Indah dan Tanah Mas disebut sebagai sebuah kota karena berdasar PU Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota Departemen PU, 1987 harus memiliki jumlah penduduk minimum 48.000 jiwa (Kawasan Perumahan Tepi Pantai Kota Semarang) dapat dikatakan sebagai kawasan yang eksklusif karena memiliki komunitas dengan komposisi struktur ekonomi, sosial dan kultural budaya penduduknya yang beraneka ragam (heterogen) namun tidak seimbang antara lain:

- a. Ditinjau dari strata sosial penghuni Perumahan Semarang Indah maupun kompleks Perumahan Puri Anjasmoro dan Marina serta Tanah Mas merupakan golongan menengah ke atas, sehingga merupakan komunitas yang homogen, ditinjau dari perkembangan kultural budaya di Kawasan Perumahan Tepi Pantai Semarang Barat dan Semarang Utara (yang dibangun komunitas tersebut oleh PT. Tanah Mas).
- b. Ditinjau dari perkembangan tingkat ekonomi atau strata sosial penduduknya yang tinggal di wilayah kawasan tepi pantai, baik jenis pekerjaan yang dominan yaitu: 60% pegawai swasta, pekerjaan wiraswasta sebanyak 30%. Kemudian sebagai PNS, BUMN dan ABRI ada 4%. Sedangkan pensiunan dan sebagainya sebanyak 6% (Lihat Lampiran B: Data). Dilihat dari tingkat daya beli masyarakat / developer didominasi oleh masyarakat yang bekerja sebagai pegawai swasta atau wira usaha (wiraswasta) yang dianggap berpenghasilan lebih baik, sehingga baik di perumahan-perumahan Puri Anjasmoro, Marina dan Tanah Mas maupun Semarang Indah disana cenderung hanya menerima masyarakat berpenghasilan menengah keatas.

4.3 Pengelolaan Kawasan Perumahan Tepi Pantai

Pengelolaan pelayanan urusan penduduk di permukiman baik di Tanah Mas, Semarang Utara maupun di Permukiman Puri Anjasmoro serta di blok Semarang Indah urusan penduduk yang berhubungan dengan pelayanan Pemerintah dilakukan pelaksanaannya oleh "the town management division" (TMD) semacam management kelompok permukiman sendiri; hal tersebut semakin memperparah hubungan antara

masyarakat perumahan hunian disana dengan penduduk disekitarnya. Hal ini akan senantiasa memicu timbulnya kerawanan sosial sebab adanya kesenjangan sosial dan pengaruh eksklusifitas dari penduduk kawasan-hunian dengan penduduk asli Kawasan Tepi Pantai (BWK III kota Semarang).

a. Lingkungan Kawasan Tepi Pantai

Kualitas dan kondisi lingkungan kawasan permukiman tepi pantai sampai saat ini dikenal sebagai kawasan permukiman/hunian baru yang paling strategis, nyaman dan baik serta sangat profesional dalam pengelolaan lingkungan kawasannya sehingga dikenal sebagai " *the city of water front* " sebagaimana pengkajian di kawasan tepi pantai yang terbangun dan memperoleh sertifikat ISO 9001 (Kualitas Standart untuk prosedur kerja) dan adanya ISO 1400 (*the environmental management system certification*).

Dengan permukiman lingkungan kawasan yang hijau dan banyak ruang terbuka, jauh dari kebisingan dan kegiatan yang menciptakan polusi udara (dari pengaruh kawasan industri). Kawasan baru ini menjadi kawasan tepi pantai yang bersih, rapi, nyaman dengan adanya taman terbuka.

Keamanan kawasan permukiman yang tertutup dengan sistem *Cluster*, setiap cluster mempunyai pos pengamanan, dengan satuan satpam yang selalu siap 24 jam. Selain satpam TMD juga dibantu satuan tentara dan kepolisian. Kondisi demikian untuk keamanan lingkungan penghuni itu baik, namun terlalu berlebihan, sangat eksklusif sebab setiap tamu atau orang yang bukan penghuni berkunjung ke kawasan tepi pantai tersebut merasa risih dan tak nyaman karena selalu dipandang mencurigakan.

b. Fasilitas yang tersedia di kawasan tepi pantai

- Semarang Indah, Puri Anjasmoro, Tanah Mas maupun Pantai Marina lebih sebagai kawasan baru yang bersifat kompetitif di kawasan perumahan mengutamakan pelayanan umum dan menginvestasikan padat modal pada penyediaan fasilitas kawasan. Guna meninjau kehidupan kota sehingga dalam membangun kawasan, penyediaan fasilitas kota Semarang dan jaringan infrastruktur lebih dahulu dibangun dari pada kawasan permukiman. Sedemikian fasilitas-fasilitas kawasan tepi pantai sebagai kawasan hunian baru yang direncanakan menampung penghuni lebih 100.000 orang.

Demikian juga fasilitas – fasilitas umum seperti:

1. Tempat-tempat ibadah yang dibangun oleh developer, seperti Masjid sebanyak 15 unit, Gereja Kristen Katolik 5 unit, Vihara 5 unit yang kebanyakan masih bergabung atau dibangun oleh masyarakat sendiri atau oleh prakarsa developer (pengembang permukiman / perumahan).
2. Fasilitas sekolah dari SD, SLTP, SMU sebanyak 24 unit.
3. Hotel terdapat 3 unit yaitu 2 unit di kawasan Marina dan 1 unit di Puri Anjasmoro.
4. Fasilitas olah raga / *Sport Centre* sebanyak 2 unit di kawasan Puri Anjasmoro.

5. Penelitian pada Kondisi Kawasan Tepi Pantai

a. Wilayah Administrasi

Wilayah administrasi kota Semarang berada di Pantai Utara Jawa Tengah dengan luas wilayahnya adalah 373,76 KM² dan secara biografis terletak pada 6^o 5' - 7^o 11' LS dan 109^o 50' – 110^o 35' BT. Batas-batas administrasi Kota Semarang adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Laut Jawa
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Semarang/Ungaran.
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Demak
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Kendal

Bagian Utara memiliki beberapa sungai dengan keadaan topografi yang ada cenderung datar, sedangkan bagian selatan mempunyai topografi perbukitan. Dengan ketinggian rata-rata 200 – 300 meter di atas permukaan air laut dengan suhu rata-rata harian sekitar 22^o – 27^o Celcius.

Karakteristik Kawasan tepi pantai Semarang Barat profil Kawasan Tepi Pantainya adalah wilayah kawasan yang direncanakan pada lahan terbangun atau belum terbangun oleh developer. Adapun yang terbangun di atas lahan seluas 2766 Ha yang sekarang ini baru terealisasi 1500 Ha (Data Monografi Kecamatan Semarang Barat tahun 2003). Yang telah dihuni sebagai hunian kawasan tepi pantai yang menampung penduduk dalam perkembangan permukiman, hunian sekitar 100.000 jiwa. Data tersebut adalah merupakan data perencanaan dari Pemerintah Kecamatan Semarang Barat – Utara yang dialokasikan sebagai kawasan permukiman / perumahan. (Data BPS 2002).

b. Konsep Perencanaan Kawasan.

Konsep pembangunan permukiman yang kapitalis dan hanya untuk kepentingan bisnis semata adalah di luar target maupun jangkauan utama para stakeholders dan pengembang yang eksistensinya membangun kawasan tepi pantai Semarang Barat dan Semarang Utara.

6. Kesimpulan Kawasan Hunian Tepi Pantai

6.1 Perkembangan Fisik Lingkungan Kawasan

Secara visual perkembangan fisik lingkungan hunian kawasan tepi pantai dalam penyediaan sarana prasarana ataupun fasilitasnya didalam kawasan permukiman sudah / belum lengkap pada lingkungan kawasannya yang bersih, aman, tertib dan rapi serta berkualitas didukung dengan kemudahan aksesibilitasnya. Letak kawasan yang strategis di jalur ekonomi regional sisi kiri kanan jalan arteri dan kolektor dengan jalur masuk menuju atau dari kota Metropolitan dengan jarak tempuh ke pusat kota Semarang maupun ke bandara Ahmad Yani yang relatif singkat yaitu sekitar 30 menit, begitu juga ke pelabuhan Tanjung Mas di wilayah Semarang Utara.

Kawasan tepi pantai dalam perkembangannya menjadi kawasan yang eksklusif karena keeksklusifannya dalam penyediaan fasilitas – fasilitas yang disediakan cenderung cukup terjangkau, bebas hambatan dan pada jalan tol Semarang – Banyumanik. Kemudian untuk mendapatkan pelayanan sosial yang cukup mahal seperti fasilitas olah raga, kesehatan maupun pendidikan. Kegiatan ekonomi, hanya menyediakan lapangan kerja dengan skill tertentu dan terbatas, sedangkan mereka yang bergerak di sektor informal sangat dibatasi perkembangannya.

Perencanaan dan perancangan wilayah yang awal mulanya adalah kawasan yang dibangun sebagai kawasan tepi pantai dengan lahan permukiman yang nyaman, aman dan tertib dengan lingkungan yang hijau. Namun sekarang telah mengalami pergeseran menjadi permukiman yang mengarah ke perencanaan bagi mereka yang bermodal cukup dengan penggunaan lahan yang efisien dan intensif; untuk perumahan, namun untuk taman – taman semakin berkurang.

6.2. *Pengelolaan Kawasan Tepi Pantai*

Pengelolaan kawasan ditangani sendiri oleh pengembang (*developer*) Indo Perkasa Usahatama, baik Semarang Indah dan Marina di wilayah Semarang Barat maupun oleh Tanah Mas di Semarang Utara, secara baik dengan dibentuknya di masing – masing blok: *town management division* (TMD) selaku pengelola yang memakai sistem pengelolaan yang dilaksanakan sangat baik sehingga kawasan menjadi lebih teratur dan lebih tertib, penduduk terlayani dengan lebih baik; sehingga kebersihan dan keamanan terjaga dengan baik, kawasan menjadi lebih eksklusif; misalnya memberikan persetujuan pada setiap perijinan yang dilaksanakan TMD bagi para penghuni kawasan mencapai 60 % terlayani dengan baik, ijin membangun (IMB), merubah *design* sebelum disetujui oleh pemerintah terlebih dulu dapat direkomendasi melalui TMD.

Demikian pula perijinan kegiatan penghuni, privatisasi maupun lingkungan; pelayanan publik sekitar 80 %. Hal ini merupakan kelancaran tugas penyediaan dan pengelolaan kawasan. Pengelolaan air bersih, limbah dan sampah, pelayanan pengaduan para penghuni kawasan hampir mencapai 95 % dapat terselesaikan (urusan KTP, kartu keluarga dan surat – surat penting lainnya).

Penjagaan keamanan dalam satuan pengamanan kawasan tepi pantai, demikian juga dengan adanya *home care units* dimana jasa yang terselenggarakan dan dan perbaikan pemeliharaan rumah penghuni setiap saat memerlukan perbaikan dan pemeliharaan 99,5 % dapat terselesaikan dengan baik.

Berbagai aspek sosial yang ditangani oleh TMD dengan baik menimbulkan kesan seakan – akan pengelolaan kawasan tepi pantai memiliki otoritas sendiri dalam mengelola wilayahnya. Hal ini nampak dari ketidakmampuan pemerintah kota Semarang dalam mengontrol kegiatan serta beraneka ragam aturan yang dikeluarkan oleh pengelola kawasan tepi pantai tadi, malahan kadang – kadang ada aturan yang bertentangan dengan peraturan pemerintah (Undang – undang No. 24 / 1992 mengenai Tata Ruang dan Tata Guna Lahan).

Sementara sebagaimana komposisi penduduk kawasan tepi pantai yang dikelola oleh para pengembang dengan bermacam bentuk dan sistim pengelolaan dalam pelayanan secara heterogen. Komposisi jumlah penghuni sebagian besar menjadi penglajo (*Commuter*) terdapat sebanyak 55,56 % bekerja di kota Semarang, sedang 30 % bekerja di kawasan tepi pantai Semarang Barat – Utara; 12 % bekerja di wilayah kota

metropolitan Semarang dan sekitarnya. Selain itu 3 % bekerja di luar kota Semarang (ketentuan ini bersumber pada sensus penduduk 2001) yang dilaksanakan TMD hingga tahun 2003 (sumber data primer dari Ir. Heru Sidharta, selaku *Planning Manager* TMD Indo Perkasa Usahatama Group).

Hingga tahun 2002 prosentase pekerja penghuni kawasan berangsur ansur menurun menjadi 37 % bekerja di kota Semarang, 46 % bekerja di lingkungan kawasan tepi pantai, sedang 13,5 % bekerja di wilayah Kedungsepur, 4 % diluar kawasan tepi pantai tetapi masih dalam lingkungan kota Semarang

Pembangunan kawasan baru yang dibangun berdasarkan mekanisme pasar perkembangannya sangat dipengaruhi oleh pasar potensial atau adanya minat masyarakat untuk menetap di Kota Semarang, dengan kemampuan developer untuk meningkatkan daya saing maupun memberi keuntungan bagi masyarakat agar menarik minat betah tinggal dan mau menetap di kawasan hunian tepi pantai di Kota Semarang

Dengan demikian suatu daerah yang tertutup dari air dibangun untuk mencegah air masuk kepermukiman / kawasan tepi pantai tersebut. Air yang masuk ke dalam daerah tersebut dari hujan dan limbah dipompa keluar dengan menggunakan stasiun pompa besar, yang memiliki kapasitas cukup untuk mengeringkan daerah di dalam polder dan *sistem land fill* yang dijelaskan pada gambar 2.2. Elemen-elemen yang harus ada di dalam polder antara lain :

1. Tanggul atau talud serta pertahanan laut sebagai *sea defense*
2. Sistem pemompaan air pada kawasan tepi pantai
3. Retention basin
4. Batas-batas dan pertemuan-pertemuan drainase
5. Timbunan pasir dan atau sistim drainase permukaan