

Keberhasilan pengembangan suatu kawasan oleh pihak swasta selalu dibayangi oleh ketidaksiapan atau ketidakmampuan pemerintah mengantisipasi dampak-dampak yang mungkin terjadi, misalnya kemacetan dan ketidakteraturan. Sebagian besar proyek konstruksi yang dikembangkan di Semarang atas adalah proyek pengembangan perumahan, sisanya adalah pembangunan mal, ruko dan perkantoran. Namun, tidak terlihat adanya pembangunan infrastruktur yang mendukung, misalnya pelebaran jalan atau penambahan jembatan.

Padahal dengan logika sederhana saja, jika suatu kawasan bertambah penghuninya, tentu volume arus lalu lintas pasti bertambah, untuk itu daya dukung ruas jalan juga harus ditambah. Kalau tidak, tentu akan timbul kesemrawutan dan kemacetan sehingga merugikan warga. Sudah terjadi di Semarang bagian Selatan, ketika kita akan menuju kawasan perumahan idaman yang rapi dan asri, selalu diawali dengan susah payah untuk menembus kemacetan dan kesemrawutan lalu lintas. Hal ini telah menunjukkan bahwa tidak adanya kesamaan tujuan dan langkah antara pengembang dan pemerintah setempat yang mempunyai tanggung jawab dan wewenang menyediakan prasarana wilayahnya.

Booming Perumahan

Ketika kita menyimak perkembangan permukiman di kawasan Semarang Selatan, suatu kawasan yang sebenarnya ada dua magnet perkembangan permukiman disini, yaitu Banyumanik dan Tembalang. Dengan potensi yang berada didaerah perbukitan, di sini ada beberapa perumahan yang dikembangkan sekitar tahun 1990-an sampai sekarang, antara lain Bukit Sari, Bukit Agung, Sronдол Bumi Indah, Tembalang Asri, dan masih banyak lagi. Kini, perumahan-perumahan ini ada yang masih dikembangkan terus dan sebagian sudah tidak dikembangkan lagi karena keterbatasan lahan.

Booming penjualan properti di Semarang Selatan ini dipicu terjadinya rob dan banjir yang dimulai pada awal tahun 2000-an. Saat itu banyak penduduk perumahan elite di daerah Tanah Mas dan sebagainya mulai berpikir untuk “mengungsi” ke kawasan bebas banjir, pilihan jatuh antara lain di Semarang Selatan. Kawasan seluas ribuan hektar yang masih mempunyai keunggulan: hawa asri dan sejuk, dekat dari keramaian, dan bebas banjir.

Hingga saat ini developer masih mengincar kawasan ini sehingga muncul perumahan generasi berikutnya yang saat ini dalam tahap pembangunan, antara lain Tembalang Regency, Graha Estetika, Bukit Hijau, sampai Taman Diponegoro yang pencapaian dari pusat kota sangat mudah dengan jalan bebas hambatan (tol).

Jika membandingkan peran pemerintah dan pengembang dalam mengelola kawasan, terlihat ada perbedaan yang mencolok. Pengembang rupanya lebih jago dalam menata wilayahnya dibandingkan dengan pemerintah kota (pemkot). Pengembang sangat menjaga kenyamanan, keamanan, dan berusaha memenuhi kebutuhan warganya dengan fasilitas yang memadai, sebut saja mulai dari pintu gerbang, kita sudah merasakan layanan para pengembang berupa taman dan pepohonan yang rindang dengan disambut ramah oleh anggota satuan pengamanan. Jalan aspal dan trotoar lebar, didukung pula rambu-rambu dan lampu jalan yang cukup. Tidak ada sampah berceceran dan pedagang kaki lima yang membuka tenda sembarangan. Tapi, Anda tidak akan susah mendapatkan jajanan kaki lima karena developer telah menyediakan kawasan khusus yang semua tertata rapi.

Namun, citra yang sangat berbeda muncul ketika Anda masuk wilayah Semarang

pinggiran mulai dari Ngaliyan, Kedung Mundu sampai daerah Semarang Timur. Jika masuk ke jalan Majapahit di pagi maupun sore hari, Anda akan disambut kemacetan dan kesemrawutan khas persimpangan lampu lalu lintas. Angkot nyerobot lampu merah dan ngetem pada saat lampu hijau. Ojek berkerumun di bahu jalan, warung makanan berjejer tidak beraturan. Tidak ada trotoar untuk pejalan kaki, bahkan hingga mendekati ruas jantung kota, di depan kantor kelurahan dan di depan sekolah-sekolah pun Anda tidak akan menemukan trotoar (pedestrian). Padahal arus lalu lintas cukup padat sepanjang hari.

Di Jalan Kedung Mundu dan Fatmawati misalnya, Anda akan disuguhi kemacetan yang sebenarnya tidak perlu karena alasan klasik: keluar masuk parkir, putaran arus lalu lintas dan angkutan kota berhenti sembarangan, khususnya di depan pasar dan pusat keramaian. Diperparah lagi, sepanjang jalan ini Anda tidak akan menemukan halte dan juga pos polisi.

Dari gambaran di atas sangat jelas perbedaan mencolok dalam perlakuan pemerintah dan pengembang dalam mengelola kawasan. Seharusnya pemerintah mengakui kekurangannya dan merangkul para pengembang untuk berbagi pengalaman membangun kota. Dan kemudian sedikit demi sedikit menata kawasan dengan tujuan meningkatkan pelayanan bagi warganya.

Jika terkendala masalah dana, pemerintah bisa menggandeng swasta, misalnya dalam penataan kawasan persimpangan jalan dengan cara menjadikannya sebagai kawasan komersial city walk misalnya. Menggandeng swasta untuk menyediakan angkutan masal yang nyaman dan terjangkau. Sehingga jalanan tidak penuh dengan kendaraan pribadi sehingga akan memberi kenyamanan bagi orang untuk bisa leluasa berpindah moda transportasi dan juga bisa berbelanja.

Dengan ini diharapkan dapat menyelesaikan sebagian masalah dan sekaligus memberikan peluang bisnis baru yang juga bisa meningkatkan pendapatan bagi kas daerah. Sampai kapan daerah pinggiran tertinggal dengan kawasan perumahan elit di Semarang Selatan dan sampai kapan pula kemacetan dapat diurai? Untuk menjawab, tidak ada salahnya penguasa segera belajar kepada pengusaha dalam mengelola wilayah dan memberikan pelayanan bagi warganya. Hingga nantinya pemerintah berperan juga sebagai manajer "real estate" bagi wilayahnya.