

**PENGARUH PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN PONDOK RADEN PATAH  
TERHADAP PERUBAHAN KONDISI  
DESA SRIWULAN KECAMATAN SAYUNG DEMAK**

**TUGAS AKHIR**

Oleh:

**NUR ASTITI FAHMI HIDAYATI**

**L2D 303 298**



**JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2005**

## ABSTRAK

*Sebagai ibukota Propinsi Jawa Tengah, Semarang menempati posisi penting bagi daerah sekitarnya. Peran penting ini dapat ditunjukkan dengan peningkatan fungsi kawasan perkotaan. Adanya peningkatan beberapa aktivitas tersebut telah menyebabkan rambatan aktivitas perkembangan Kota Semarang menuju daerah pinggiran kota. Demikian halnya yang terjadi pada permukiman Desa Sriwulan yang berada pada daerah pinggiran Kota Semarang sebagai dampak rambatan perkembangan Kota Semarang bagian timur. Peluang ini ternyata ditangkap baik oleh pihak swasta untuk membangun Perumahan Pondok Raden Patah pada Permukiman Desa Sriwulan. Dengan demikian, terdapat 2 kelompok permukiman, yaitu Permukiman terencana dan permukiman tidak terencana yang berkembang pada daerah pinggiran. Dalam perkembangan kawasan, telah terjadi perubahan kondisi Desa Sriwulan. Untuk itu perlu dikaji pengaruh pembangunan Perumahan Pondok Raden Patah terhadap kontribusi perubahan kondisi yang ada dengan membandingkan kondisi sebelum dan sesudah pembangunan perumahan. Dengan adanya kajian yang jelas, maka dapat diketahui apa saja pengaruh yang diberikan Perumahan Pondok Raden Patah bagi perkembangan kawasan permukiman Desa Sriwulan.*

*Studi Pengaruh Pembangunan Perumahan Pondok Raden Patah terhadap Perubahan Kondisi Desa Sriwulan Kecamatan Sayung Demak bertujuan untuk mengkaji pengaruh yang disebabkan oleh adanya pembangunan perumahan ini. Pendekatan studi yang digunakan dalam studi adalah pendekatan kuantitatif dan pendekatan kualitatif. Tujuan studi tersebut dicapai melalui 3 analisis utama yaitu analisis karakteristik permukiman dan analisis karakteristik masyarakat dengan metode deskriptif kualitatif serta analisis perubahan kondisi fisik, sosial dan ekonomi kawasan dengan menggunakan metode kualitatif dan komparatif, superimpose peta, dan ditunjang metode Crosstabs untuk mengetahui keterkaitan pada perubahan sosial dan ekonomi dalam perkembangan kawasan. Adapun dalam mengidentifikasi perkembangan yang terjadi, di gunakan skala waktu 16 tahun terakhir untuk mendapatkan perbandingan gambaran sebelum dan sesudah keberadaan Perumahan Pondok Raden Patah.*

*Berdasarkan hasil analisis karakteristik permukiman didapatkan 2 pola permukiman untuk masing-masing kelompok, yaitu pola grid pada kelompok permukiman terencana dan pola walled pada kelompok permukiman tidak terencana. Dari pola permukiman tersebut ternyata menunjukkan bahwa keberadaan perumahan Pondok Raden Patah telah mempengaruhi pola permukiman menjadi lebih teratur dari kondisi sebelumnya. Sedangkan pada hasil analisis masyarakat ditemukan 4 tipologi masyarakat Desa Sriwulan, yaitu tipologi masyarakat pesisir, masyarakat perkotaan, masyarakat pedesaan dan masyarakat campuran antara ketiga tipologi tersebut. Analisis pengaruh pembangunan Perumahan Pondok Raden Patah dihasilkan bahwa terdapat pengaruh perubahan fisik, sosial dan ekonomi dengan sifat pengaruh positif dan negatif pada perkembangan kawasan permukiman. Pembangunan Perumahan Pondok Raden Patah yang telah mengkonversi lahan pertanian ke lahan permukiman sebesar 44,68Ha (11,11%) turut menyebabkan permasalahan fisik lingkungan seperti abrasi, rob dan intrusi air laut. Selain itu, pembangunan Perumahan Pondok Raden Patah juga telah mendorong peningkatan jumlah penduduk pada daerah pinggiran ini, sehingga dapat mengurangi beban kepadatan penduduk di pusat kota. Keadaan ini diikuti dengan pembangunan fasilitas utilitas yang dibutuhkan penduduk sehingga menciptakan kemandirian kawasan permukiman dalam penyediaan sarana prasarana yang dapat memberikan manfaat bagi masyarakat sekitar untuk dapat menikmati dan memanfaatkannya. Dengan demikian dapat mengurangi ketergantungan daerah pinggiran dengan pusat kotanya.*

*Hasil analisis ini digunakan sebagai dasar memberikan arahan bagi pengendalian perkembangan permukiman di daerah pinggiran kota dalam keterkaitan penyediaan sarana prasarana yang dapat mendorong kemandirian kawasan dan mengurangi beban Kota Semarang dalam penyediaannya. Selain itu juga digunakan untuk melakukan kajian mendalam mengenai permasalahan di wilayah pesisir seperti penyebab rob dan pengendalian abrasi pantai.*

*Keywords: pengaruh, permukiman, perubahan kondisi, daerah pinggiran, daerah pantai*

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Kota dapat dipandang sebagai jantung dan urat nadi kehidupan, karena segala bentuk aktivitas masyarakat dan kompleksitas masalah perkotaan selalu bergerak secara dinamis. Kota berperan sebagai suatu wahana pemanfaatan lahan yaitu sebagai pusat produksi, distribusi, dan konsumsi dari kebutuhan dasar manusia. Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa kota merupakan pertemuan dari aspek ekonomi, sosial budaya, politis, dan sebagainya. Sebagai tempat tinggal dan tempat bekerja bagi sebagian penduduk dunia, kota merupakan tempat yang dapat memberikan peluang dan harapan untuk mendapatkan kehidupan yang lebih baik bagi sekelompok orang.

Potensi kota yang menarik penduduk dari waktu ke waktu menyebabkan terjadinya peningkatan penduduk, yang berimplikasi pada peningkatan kebutuhan lahan untuk beraktivitas dan bertempat tinggal. Berdasarkan data statistik diketahui bahwa penduduk perkotaan meningkat pesat pada dasawarsa 1980-1990, yang mencapai 5,4% per tahun, atau jauh lebih besar dari laju pertumbuhan penduduk rata-rata nasional yang hanya sebesar 1,97%. Kondisi ini terutama terjadi karena adanya penambahan aktivitas kota dalam kegiatan sosial ekonomi dan pergerakan arus transportasi.

Sebagai salah satu simpul perekonomian Jawa Tengah, Kota Semarang memiliki kompleksitas aktivitas perkotaan yang cukup tinggi. Pada awalnya, konsentrasi aktivitas perkotaan berada pada pusat (inti) kota. Namun seiring dengan peningkatan harga lahan dan kesesakan lahan di pusat kota, terjadi pergeseran kesempatan kerja dan pemusatan penduduk ke daerah tengah dan pinggiran kota. Hal ini mengindikasikan telah terjadi kejenuhan terhadap ketersediaan ruang di lokasi inti kota (Koestoer, 2001). Pergeseran aktivitas tersebut digambarkan sebagai bentuk model umum sistem hirarki di daerah perkotaan yang dikembangkan oleh Von Thunen, Alonso dan Fujita. (Koestoer, 1997:51).

Beberapa faktor yang mendorong fungsi kegiatan untuk berkembang menuju wilayah pinggiran kota, telah menimbulkan gejala perembetan fisik kota ke arah luar yang disebut sebagai *urban sprawl* atau pemekaran fisik kota (Yunus, 2000). Perkembangan secara fisik ini telah menyebabkan kota berkembang hingga di luar batas administrasi, sehingga menyebabkan batas kota semakin sulit untuk ditentukan (Wiryomartono, 1995). Secara jelas pengertian wilayah pinggiran merupakan wilayah peralihan, sebagai tempat bermukim masyarakat wilayah pinggir kota yang mencakup semua aspek interaksi, perilaku sosial dan struktur fisik secara spasial

(Koestoer, 2001). Wilayah pinggiran juga dapat diartikan sebagai wilayah dalam lingkungan administrasi yang bersentuhan dengan wilayah administrasi lain (Masykur dalam Sunarno, 1999).

Arah dan kecenderungan yang berlangsung dari dinamika perkembangan Kota Semarang telah menjalar ke wilayah-wilayah di sekitar Kota Semarang, yaitu di wilayah-wilayah pinggiran yang berbatasan dengan Kabupaten tetangganya, di antaranya Kecamatan Sayung dan Mranggen di Kabupaten Demak, Ungaran di Kabupaten Semarang, dan Kaliwungu di Kabupaten Kendal. Perkembangan di daerah perbatasan ini lebih dikarenakan adanya perluasan kegiatan perkotaan antara lain berupa industri dan perumahan.

Adapun arahan permukiman menurut RTRW Kota Semarang (Tahun 2000-2010) menunjukkan bahwa pusat permukiman perkotaan lebih ke arah timur (dengan pusat Terboyo), Pedurungan untuk arah tenggara, Banyumanik untuk bagian selatan dan Mijen. Sedangkan untuk peruntukan industri, kawasan yang lebih diprioritaskan adalah kawasan industri Genuk dan kawasan industri Tugu. Berdasar hal-hal di atas, dapat diketahui bahwa rambatan perkembangan Kota Semarang ini terjadi ke arah Timur, Barat dan Selatan.

Penduduk yang merupakan komponen utama suatu kota, akan memerlukan tempat hunian atau perumahan untuk melindungi diri dari berbagai gangguan alami dalam melangsungkan kehidupan sosialnya sehingga membentuk satu kesatuan permukiman. Seiring dengan tingkat penambahan penduduk tersebut, kebutuhan rumah juga akan mengalami peningkatan (Mirhad dalam Budiharjo, 1998:104). Perluasan kegiatan perkotaan ke wilayah pinggiran telah membawa suatu alternatif bermukim bagi penduduk pada daerah ini sebagai bentuk tuntutan kebutuhan tempat tinggal dengan lingkungan yang memadai dari segi kesehatan lingkungan. Namun di sisi lain, menjamurnya lingkungan perumahan baru yang mengambil area persawahan, perbukitan dan pertambakan akan memberikan dampak bagi gangguan keseimbangan ekologis (Budiharjo, 1994:4).

Fenomena di atas terjadi di Desa Sriwulan Kecamatan Sayung Demak sebagai wilayah pinggiran Kota Semarang. Adanya kebutuhan rumah yang terus meningkat ternyata ditangkap baik oleh pihak swasta dengan membangun perumahan baru pada wilayah ini. Perumahan tersebut adalah Perumahan Pondok Raden Patah yang mengalami 3 tahap pembangunan dimulai sejak tahun 1989 hingga tahun 1995 (Pondok Raden Patah I, II dan III). Keberadaan perumahan ini pada satu kesatuan permukiman Desa Sriwulan telah mendorong pertumbuhan ekonomi kawasan tersebut (Komarudin, 1997:6). Perumahan ini juga telah mendatangkan penduduk lebih dari 10.000 orang penduduk dengan pertumbuhan antara 4% sampai dengan 20% tiap tahunnya. Kondisi tersebut telah mengakibatkan aktivitas kawasan permukiman meningkat dengan cukup cepat, yang ditandai dengan beberapa perubahan aktivitas pertanian menjadi aktivitas non-pertanian, terjadinya transformasi budaya maupun ilmu pengetahuan serta adanya kecenderungan terhadap penurunan kualitas lingkungan permukiman.

Dinamika perkembangan kota Semarang ini apabila tidak ditangkap dengan baik oleh Kabupaten Demak sebagai wilayah studi yang berbatasan langsung dengan wilayah Kota Semarang akan mengakibatkan perubahan kawasan yang semula kawasan pedesaan berubah menjadi kawasan perkotaan. Selain alasan tersebut, kemerosotan lingkungan fisik dapat terjadi oleh peningkatan jumlah penduduk yang pada akhirnya akan menghasilkan kepadatan bangunan dan hunian yang makin tinggi sehingga berdampak serius terhadap lingkungan fisik perkotaan itu sendiri. (Herlianto, 1997:34). Penurunan kualitas lingkungan yang dialami oleh daerah tersebut adalah sebagai akibat “kontaminasi” dari suatu sumberdaya alam dimana wilayah tersebut sangat bergantung (Koestoer, 1997:6).

Permasalahan sebagai akumulasi dari adanya pembangunan Perumahan Pondok Raden Patah terutama adalah bagaimana perubahan kondisi yang terjadi setelah pembangunan perumahan ini akan terus memberikan nilai positif bagi masyarakat asli maupun masyarakat pendatang sebagai bagian dari masyarakat permukiman Desa Sriwulan. Sedangkan dilihat dari karakter fisik, permukiman ini mempunyai ciri sebagai daerah pantai yang didukung oleh tingkat aksesibilitas yang tinggi karena dilewati oleh jalur arteri Semarang-Demak sebagai jalur perekonomian nasional.

Dilihat dari aspek fisik, perumahan Pondok Raden Patah dibangun pada lokasi yang semula merupakan lahan pertanian. Suasana pedesaan permukiman Desa Sriwulan secara bertahap mengalami perubahan ke bentuk perkotaan. Adanya perubahan tersebut, dapat saja mempengaruhi perubahan sosial dan ekonomi penduduk yang tidak terbatas pada penduduk asli permukiman namun juga penduduk pendatang. Sehingga secara alamiah terjadi percampuran komunitas (*mix community*) baik komunitas masyarakat asli maupun masyarakat pendatang yang menempati permukiman Desa Sriwulan.

Dengan melihat pada beberapa hal tersebut di atas, maka studi pengaruh pembangunan Perumahan Pondok Raden Patah terhadap perubahan kondisi Desa Sriwulan ini perlu untuk dilakukan. Studi ini bertujuan untuk mengkaji pengaruh-pengaruh yang ditimbulkan dengan adanya pembangunan Perumahan Pondok Raden Patah terhadap perubahan fisik, sosial dan ekonomi pada Desa Sriwulan dengan membandingkan kondisi sebelum dan sesudah adanya Perumahan Pondok Raden Patah. Dengan demikian dapat dijadikan masukan dan pedoman Pemerintah lintas Kabupaten (Pemerintah Kota Semarang dan Pemerintah Kabupaten Demak) dalam melakukan pengembangan fungsi kawasan permukiman di daerah pinggiran kota melalui perencanaan pembangunan perumahan yang berkelanjutan dan menyeluruh sebagai bagian aktivitas perkotaan yang diharapkan dapat memberikan hubungan mutualisme antar daerah.