

# KAJIAN LINGKUNGAN PROYEK PEMBANGUNAN PUSAT PERBELANJAAN (STUDI KASUS PEMBANGUNAN *SOUTHCITY SQUARE LOT 2 TANGERANG SELATAN*)

Fahrul<sup>1</sup>, Alimuddin<sup>2</sup>

<sup>1)2)</sup> Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik UIKA Bogor

Kontak Person

Fahrul

Jl. Baru, Kedung Badak, Tanah Sereal, Kota Bogor, Jawa Barat 16162

(0251) 8356884

*fahrulayungprasetyo@gmail.com*

## Abstrak

*Pusat perbelanjaan South city square lot 2 sedang dibangun di Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang, Tangerang Selatan yang merupakan daerah dengan tingkat kepadatan dan pertumbuhan penduduk serta perekonomian yang tinggi, selain itu wilayah tersebut berdekatan dengan bandara non komersil, kawasan perumahan dan fasilitas umum lainnya yang menjadikan wilayah tersebut sangat strategis untuk dibangun pusat perbelanjaan. Dalam pelaksanaan pembangunan tersebut pasti memiliki berbagai dampak yang ditimbulkan, salah satunya adalah dampak terhadap lingkungan. Selain itu pula pembangunan itu akan berpengaruh pada aspek sosial dan ekonomi masyarakat sekitar. Dampak dalam pembangunan south city square lot 2 inilah yang perlu dikaji secara lengkap. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah mendapatkan hasil analisis dampak pembangunan pusat perbelanjaan south city square lot 2 terhadap lingkungan dan sosial ekonomi masyarakat setempat. Dalam penelitian ini metode yang digunakan adalah metode survei dengan pendekatan analisis deskriptif berdasarkan data-data berupa hasil observasi, demografi, wawancara terhadap instansi terkait dan masyarakat sekitar. Adapun hasil penelitian dampak yang timbul pada tahap konstruksi dan operasi adalah penurunan kualitas udara, peningkatan kebisingan, peningkatan timbunan limbah padat, peningkatan limbah cair, penurunan kualitas air permukaan, peningkatan volume lalu lintas, kesempatan kerja, perubahan persepsi masyarakat, kecemburuan sosial, peningkatan ekonomi warga sekitar, keamanan dan kenyamanan masyarakat.*

**Kata kunci:** *Pembangunan konstruksi, dampak lingkungan, aspek sosial-ekonomi*

## 1. Pendahuluan

Tangerang Selatan merupakan salah satu Kota penyangga Ibu Kota Republik Indonesia (DKI Jakarta), secara administratif Tangerang Selatan termasuk dalam wilayah Provinsi Banten yang berbatasan langsung dengan Provinsi DKI Jakarta dan Jawa Barat, letaknya yang strategis mengakibatkan pertumbuhan penduduk dan kepadatan penduduk maupun perekonomian di Kota Tangerang Selatan tinggi. Kota Tangerang Selatan merupakan kota termuda yang resmi memisahkan diri sejak tahun 2008 dari Kabupaten Tangerang, terletak di bagian Timur Provinsi Banten yang secara geografis berada diantara 6°39' - 6°47' Lintang Selatan dan 106°14' - 106°22' Bujur Timur dengan luas wilayah 147,19 kilometer persegi (km<sup>2</sup>) atau sebesar 1,63 persen dari luas wilayah Provinsi Banten. Secara administratif, Kota Tangerang Selatan terdiri dari 7 kecamatan dan 54 Kelurahan. Seiring dengan pertumbuhan dan kepadatan penduduk yang tinggi masyarakat kota tangerang selatan khususnya di kecamatan pamulang kelurahan pondok cabe udik memerlukan perkembangan fasilitas penunjang terutama di sektor perbelanjaan, salah satunya dengan adanya pembangunan pusat perbelanjaan South City Square Lot 2 .

*South City Square Lot 2* berada di daerah padat dan juga berdekatan dengan lapangan udara non komersil sehingga pembangunannya harus benar-benar diperhatikan, maka diperlukan kajian lingkungan dan sosial ekonomi masyarakat sekitar, untuk mengetahui dampak pembangunan tersebut terhadap lingkungan dan sosial ekonomi masyarakat sekitar. Menurut Supardi (2003), lingkungan atau sering juga disebut lingkungan hidup adalah jumlah semua benda hidup dan benda mati serta seluruh kondisi yang ada di dalam ruang yang kita tempati. Fenomena perubahan pemanfaatan lahan tidak terjadi pada semua lokasi. Hal ini terjadi karena adanya pertimbangan lokasi (produktivitas lahan) sebagai salah satu faktor penyebab perubahan pemanfaatan lahan mengemukakan bahwa secara normatif masyarakat akan memaksimalkan keuntungan yang dapat diperoleh dari lahan dan/atau kegiatan yang dilakukandalam pemilihan lokasinya (Alit, 2001). Konstruksi adalah suatu kegiatan

membangun sarana maupun prasarana yang meliputi pembangunan gedung (*building construction*), pembangunan prasarana sipil (*Civil Engineer*), dan instalasi mekanikal dan elektrikal (Trijanto 2011). Sedangkan menurut Ervianto, (2004) proyek konstruksi sudah dikenal dan dikerjakan berabad-abad yang lalu karena itu proyek konstruksi bukan lah sesuatu yang baru bagi masyarakat, proyek konstruksi merupakan suatu rangkaian kegiatan yang hanya satu kali dilaksanakan dan umumnya berjangka pendek. Dalam rangkaian kegiatan tersebut, terdapat suatu proses yang mengolah sumber daya proyek menjadi suatu hasil kegiatan yang berupa bangunan. Fardani (2012) menyatakan bahwa dampak sosial adalah sebuah bentuk akibat atau pengaruh yang terjadi karena adanya sesuatu hal. Pengaruh yang dimaksud adalah akibat yang terjadi pada masyarakat, baik karena suatu kejadian itu mempengaruhi masyarakat atau hal lainnya didalam masyarakat. Pembangunan ekonomi pada dasarnya merupakan usaha masyarakat dalam mengembangkan kegiatan ekonomi dan meningkatkan produktivitasnya (Hidayat, 2012). Penelitian ini hanya mengkaji dampak terhadap lingkungan dan sosial ekonomi dari pembangunan pusat perbelanjaan *south city square lot 2*. Penelitian sejenis juga pernah dilakukan oleh Farchan (2010), Fauzia (2010), Muhammad (2015), Ningsih (2007).

Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu mendapatkan hasil analisis dampak pembangunan pusat perbelanjaan *South City Square Lot 2* terhadap lingkungan dan sosial ekonomi masyarakat setempat.

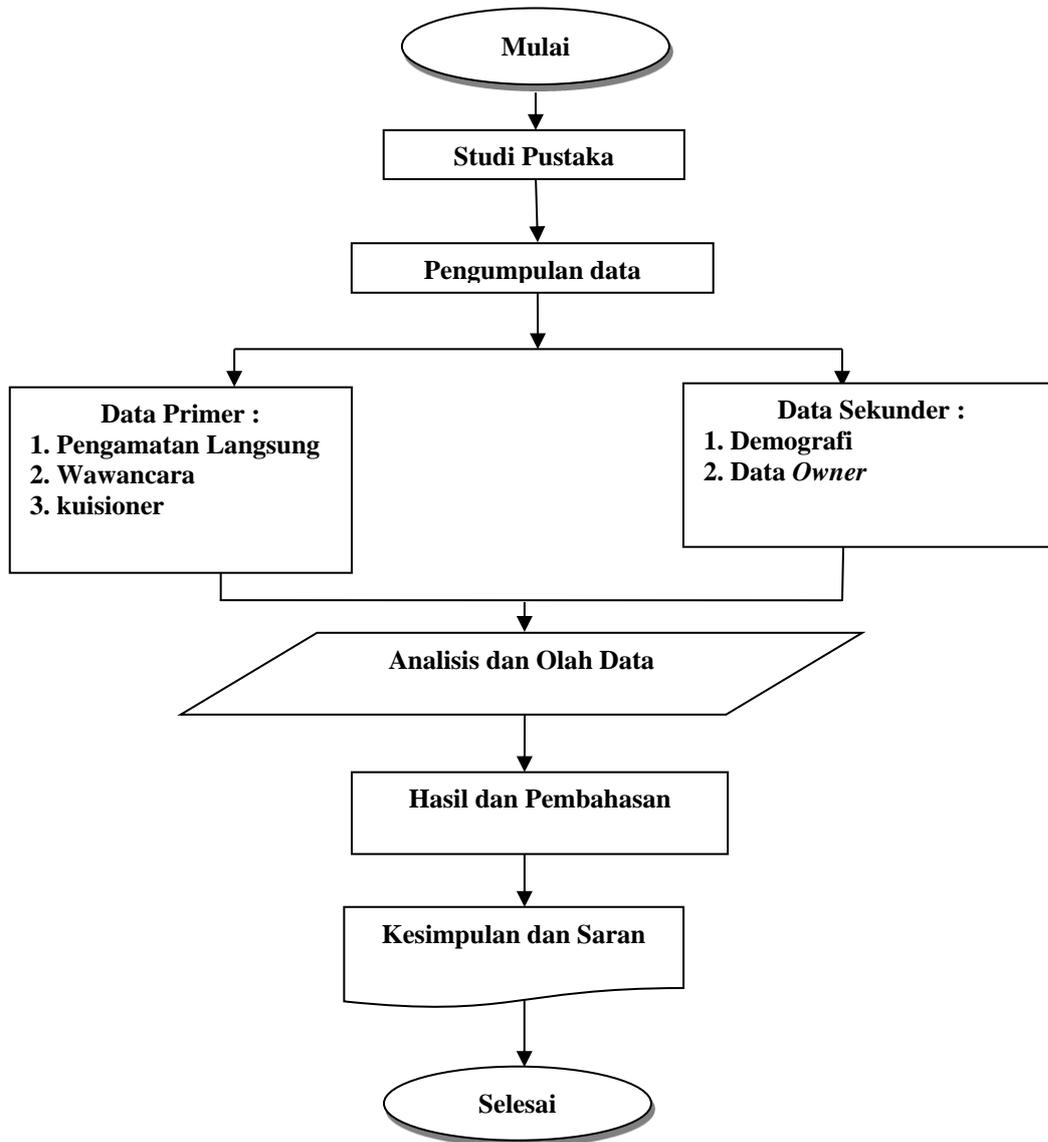
## 2. Metode Penelitian

Penelitian dilakukan di South City Square Lot 2, Pondok Cabe, Tangerang Selatan, Provinsi Banten. Waktu penelitian dimulai pada minggu pertama bulan Mei 2018 dan selesai pada minggu ke empat bulan Agustus 2018. metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode survei dengan pendekatan analisis deskriptif pengumpulan data dilakukan dengan pengamatan langsung di lapangan dan wawancara menggunakan kuisisioner. Peta lokasi penelitian ditunjukkan pada Gambar 1 dibawah ini.



Sumber google earth  
Gambar 1. Lokasi Penelitian

Sedangkan alur penelitian atau flowchart penelitian disajikan pada gambar 2 dibawah ini.



Gambar 2. *Flowchart* Metode Penelitian

### 3. Hasil dan Pembahasan

Berdasarkan hasil survei dilapangan maka diperoleh dampak lingkungan yang ditimbulkan dan cara meminimalisir dampak pada tahap konstruksi dan tahap operasi disajikan pada tabel berikut:

**Tabel Dampak Lingkungan yang Ditimbulkan dan Cara Meminimalisir Dampak pada Tahap konstruksi dan Tahap Operasi**

SUMBER DAMPAK	CARA MEMINIMALISIR DAMPAK
<b>TAHAP KONSTRUKSI</b>	
1. Mobilisasi alat dan material	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kendaraan pengangkut alat dan material harus lulus uji emisi</li> <li>• Penyiraman badan jalan dilokasi kegiatan (pada area-area dengan potensi debu tinggi) yang digunakan untuk masuk dan keluar kendaraan proyek dengan air, guna mengurangi debu yang timbul</li> <li>• Mencuci ban truk kendaran pengangkut material yang keluar dari lokasi kegiatan agar tanah tidak berceceran disepanjang jalan, khususnya pada musim hujan</li> <li>• Mobilisasi material dan alat berat harus dilaksanakan pada malam hari dan harus menjaga aspek kebersihan dalam pengangkutan</li> </ul>

SUMBER DAMPAK	CARA MEMINIMALISIR DAMPAK
<p>2. Penambahan bangunan baru</p>	<p>dan membersihkan tanah yang berceceran pada saat pengangkutan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Melengkapi para pekerja konstruksi dengan alat pelindung diri (masker)</li> <li>• Membuat pagar pembatas disekeliling area konstruksi untuk melokalisir penyebaran debu akibat kegiatan konstruksi</li> <li>• Pembuatan pagar pembatas sekeliling area yang akan dibangun agar aktivitas pertulakan dan perbelanjaan tidak terganggu dengan adanya mobilisasi alat dan material konstruksi bangunan</li> <li>• Membatasi kecepatan kendaraan pengangkut tanah/material yaitu 25-40 km/jam</li> <li>• Melakukan kegiatan konstruksi dengan membatasi jam kerja konstruksi hingga maksimal pukul 18.00 WIB</li> <li>• Melengkapi pekerja konstruksi dengan alat pelindung pendengaran seperti <i>ear plug</i></li> <li>• Mewajibkan pada seluruh pekerja konstruksi menggunakan masker.</li> <li>• Pengangkutan sisa material yang berpotensi menimbulkan pencemaran udara sesegera mungkin kelokasi yang telah ditentukan menggunakan truk dengan terpal tertutup dan pengangkut sesuai kapasitas yang diijinkan, dilakukan pada malam hari (22.00-05.00).</li> <li>• Pemasangan jaring tertutup disekeliling bangunan pada saat kegiatan konstruksi.</li> <li>• Mengatur jadwal konstruksi. Pekerjaan konstruksi dimulai pukul 06.00-17.00 WIB dan pekerjaan tersebut diatur sedemikian rupa agar tidak mengganggu aktivitas operasional perkulakan dan perbelanjaan.</li> <li>• Pekerjaan konstruksi dilakukan dari pukul 06.00-17.00 WIB.</li> <li>• Menghentikan sejenak aktivitas konstruksi pada saat waktu-waktu tertentu, misalkan pada waktu ibadah.</li> <li>• Melengkapi para pekerja konstruksi dengan alat pelindung diri (ear plug).</li> <li>• Melakukan pemisahan sampah (organik dan anorganik) pada tempat/ wadah tertentu sebelum dibuang kedalam tempat atau bak sampah yang tertutup.</li> <li>• Pengangkutan sisa material kelokasi yang ditentukan oleh kontraktor, dan tempat yang dipilih tidak boleh menimbulkan dampak lanjutan.</li> <li>• Pengangkutan material yang berpotensi menimbulkan cecean dijalan dilakukan dengan menggunakan kendaraan yang telah ditutup oleh terpal.</li> <li>• Menempatkan petugas khusus dalam pengelolaan sampah. Didalam pengaturan, pengumpulan dan pengangkutan sampah. Didalam pengaturan, pengumpulan dan pengangkutan sampah.</li> <li>• Membuat sedimentrap pada saluran drainase, sebelum menuju badan air penerima.</li> <li>• Melakukan pengangkatan material nyang tersaring pada sedimen trap secara berkala.</li> <li>• Mengalirkan seluruh limbah cair dari aktivitas MCK kerja konstruksi menuju STP untuk diolah.</li> <li>• Membuat sedimen trap pada saluran drainase, sebelum menuju badan air penerima.</li> <li>• Melakukan pengangkatan material yang tersaring pada sedimen trap secara berkala.</li> </ul>

SUMBER DAMPAK	CARA MEMINIMALISIR DAMPAK
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengalirkan seluruh limbah dari kegiatan MCK pekerja konstruksi menuju STP untuk diolah.</li> <li>• Membuat sumur resapan sebanyak 6 unit dengan diameter 100 cm dan tinggi 220 cm yang berintegrasi dengan saluran drainase.</li> <li>• Jarak penempatan sumur resapan menyesuaikan dengan keberadaan bangunan.</li> <li>• Membuat lubang-lubang biopori pada area RTH.</li> <li>• Melakukan perawatan terhadap sumur resapan dan lubang biopori secara berkala.</li> </ul>
<b>TAHAP OPRERASI</b>	
1. Perkulakan barang dagangan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menempatkan genset pada ruangan tertutup dan kedap.</li> <li>• Memasang atau menyediakan cerobong pada ruang genset, yang dilengkapi dengan sarana pendukung pengambilan sampel dan alat pengaman. Merawat genset secara berkala.</li> <li>• Melengkapi karyawan operator genset dengan APD (masker).</li> <li>• Melakukan perawatan tanaman pada area RTH dan menambah tanaman pada taman Dan sekeliling pagar penanaman beberapa jenis tanaman yang dapat memiliki fungsi selain estetika juga dapat menyerap polutan udara seperti cemara kipas, palm raja cemara dan perdu semak berbunga. Menerapkan dan menjalankan peraturan Dilarang Merokok di dalam gedung dengan memberi tanda Dilarang Merokok. Mengatur aktivitas perparkiran terutama pada akhir pekan dan pengaturan parkir barang dari suplier agar tidak terjadi penumpukan kendaraan yang bisa meningkat polusi dari asap knalpot kendaraan.</li> <li>• Menempatkan genset pada ruangan tertutup dan kedap</li> <li>• Melengkapi ear muff/aer plug bagi operator genset.</li> <li>• Melengkapi ruang genset dengan peredam kebisingan.</li> <li>• Menanam tanaman yang dapat mereduksi suara seperti gelodogan tiang, bambu, dll sebagai peredam bising.</li> <li>• Membatasi jam operasional South City Square hingga maksimal pada pukul 22.00 WIB.</li> <li>• Melakukan pemisahan sampah (organik dan anorganik).</li> <li>• Mengangkut sampah secara berkala ketempat pemrosesan akhir.</li> <li>• Pengangkutan sampah dilakukan dengan bekerja sama dengn pihak ketiga (perjanjian kerja sama terampir).</li> <li>• Menyediakan petugas khusus dalam pengelolaan sampah, di dalam pengaturan pengumpulan dan pengangkutan sampah.</li> <li>• Mengalirkan dan mengolah seluruh limbah cair dalam STP.</li> <li>• Melakukan perawatan dan pemeliharaan terhadap STP secara berkala.</li> <li>• Membuat saluran pembuangan air limbah domestik menuju STP dengan saluran tertutup.</li> <li>• Merawat dan membersihkan genset untuk limbah domestik yang berasal dari dapur.</li> <li>• Membersihkan secara rutin lemak yang terperangkap pada <i>greasetrap</i>.</li> <li>• Mengolah seluruh limbah cair dalam STP.</li> <li>• Melakukan perawatan dan pemeliharaan STP secara berkala.</li> <li>• Membuat saluran pembuangan air limbah domestik menuju STP dengan saluran tertutup.</li> <li>• Merawat dan memelihara greasetrap untuk limbah domestik yang berasal dari dapur.</li> <li>• Membersihkan secara rutin lemak yang tertangkap pada</li> </ul>

SUMBER DAMPAK	CARA MEMINIMALISIR DAMPAK
	<i>greastrap.</i>
2. Aktivitas perparkiran	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tidak memfasilitasi parkir on street, dan dilengkapi dengan rambu larangan parkir didepan lokasi South City Square.</li> <li>• Menyediakan satuan pengamanan untuk mengatur lalulintas kendaraan tamu dipintu masuk atau keluar.</li> <li>• Pemasangan perlengkapan jalan seperti rambu lalulintas dan marka jalan sesuai dengan kebutuhan.</li> <li>• Menyediakan area parkir secara memadai.</li> <li>• Berkoordinasi dengan DLLAJ Tangerang Selatan.</li> <li>• Tidak memfasilitasi parkir on street, dan dilengkapi dengan larangan parkir dibahu jalan.</li> <li>• Pemasangan perlengkapan jalan seperti rambu lalulintas dan marka jalan.</li> <li>• Mengikuti dan mematuhi saran teknis lalulintas yang diberikan oleh instansi terkait.</li> <li>• Menyediakan area parkir secara memadai.</li> <li>• Berkoordinasi dengan DLLAJ Tangerang Selatan.</li> </ul>

Tabel Dampak Lingkungan terhadap Sosial ekonomi yang Ditimbulkan dan Cara Meminimalisir Dampak pada Tahap Konstruksi dan Tahap Operasi.

SUMBER DAMPAK	CARA MEMINIMALISIR DAMPAK
<b>TAHAP KONSTRUKSI</b>	
1. Rekrutmen tenaga kerja konstruksi.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memberikan kesempatan dan prioritas kepada tenaga kerja lokal (masyarakat sekitar) sesuai kualifikasi dan keahlian yang dibutuhkan.</li> <li>• Memberikan informasi secara terbuka dan transparan terkait penerimaan tenaga kerja.</li> <li>• Berkoordinasi dengan aparat desa dan tokoh masyarakat sekitar dalam perekrutan tenaga kerja.</li> </ul>
2. Persepsi Masyarakat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Melakukan sosialisasi tentang kegiatan konstruksi, baik berupa pengertian dan tujuan proyek</li> </ul>
3. Komplain Masyarakat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memberikan pengertian dan pemahaman kepada masyarakat terkait yang intensif.</li> </ul>
4. Kecemburuan social	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memberikan informasi kepada masyarakat, baik spesifikasi maupun jumlah tenaga yang dibutuhkan pada saat proyek berlangsung</li> </ul>
5. Peningkatan ekonomi warga sekitar	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memberikan peluang kepada warga sekitar dalam usaha berdagang maupun mengembangkan kontrakan untuk tenaga kerja dari luar daerah</li> </ul>
6. Peluang Usaha	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memberikan arahan kepada warga sekitar untuk membuka usaha</li> </ul>

SUMBER DAMPAK	CARA MEMINIMALISIR DAMPAK
<p>7. Mobilisasi pada saat konstruksi</p> <p>8. Keamanan dan kenyamanan masyarakat</p>	<p>baik bersifat temporary atau permanent</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Membatasi kegiatan mobilisasi pada saat jam sibuk pagi jam 07-09.00 dan sore hari 16.30- 20.30</li> <li>• Menggunakan alat sesuai standard SOP</li> <li>• Memberikan informasi tentang jadwal mobilisasi kepada masyarakat atau (RT/RW) setempat.</li> <li>• Mengawasi setiap kegiatan konstruksi dengan baik</li> <li>• Adanya pos pengamanan 24 jam</li> <li>• Diadakan safety patrol 1 jam sekali</li> </ul>
<b>TAHAP OPERASI</b>	
<p>1. Peluang bisnis baru</p> <p>2. Daya saing masyarakat meningkat</p> <p>3. Bertambahnya jumlah penduduk</p> <p>4. Peluang lapangan kerja baru</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diadakannya sosialisasi kepada masyarakat tentang bisnis pusat perbelanjaan yang berpotensi dapat mengembangkan perekonomian dimasyarakat.</li> <li>• Menanamkan informasi secara intensif dan pendekatan persuasif kepada masyarakat yang dapat menjadikan pendapatan warga sekitar semakin meningkat.</li> <li>• Memberikan peluang kepada masyarakat dengan bertambahnya jumlah penduduk dengan diadakan bisnis tempat tinggal, rumah makan dan lain-lain.</li> <li>• Memprioritaskan dan memberikan kesempatan merekrut tenaga kerja lokal</li> <li>• Memberikan informasi secara terbuka dan transparan terkait penerimaan tenaga kerja</li> <li>• Berkoordinasi dengan aparat kelurahan dan tokoh masyarakat sekitar</li> <li>• Memberikan gaji sesuai UMR</li> </ul>

#### 4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan menunjukkan bahwa setiap kegiatan pembangunan menimbulkan dampak terhadap lingkungan dan sosial ekonomi.

1. Dampak lingkungan yang timbul pada tahap konstruksi adalah penurunan kualitas udara, peningkatan kebisingan, peningkatan timbulan limbah padat, peningkatan limbah cair, penurunan kualitas air permukaan, peningkatan limpasan air permukaan. Sedangkan dampak pada tahap operasi adalah penurunan kualitas udara, peningkatan kebisingan, peningkatan timbulan limbah padat, peningkatan limbah cair, penurunan kualitas air permukaan, peningkatan volume lalu lintas.
2. Dampak sosial ekonomi yang timbul pada tahap konstruksi adalah kesempatan kerja, perubahan persepsi masyarakat, kecemburuan sosial, peningkatan ekonomi warga sekitar, keamanan dan kenyamanan masyarakat. Sedangkan pada tahap operasi peluang bisnis baru, bertambahnya jumlah penduduk, kesempatan kerja.

Maka dari itu aspek lingkungan dan sosial ekonomi harus diperhatikan, salah satu upaya yang dilakukan selalu memantau setiap kegiatan yang berdampak terhadap lingkungan dengan mengacu pada tolak ukur yang telah ditetapkan dan melalui pendekatan teknologi, pendekatan sosial dan pendekatan institusi, agar kegiatan pembangunan berjalan lancar dan ramah lingkungan.

#### Referensi

- Alit. T, 2001. Kajian Gejala Perubahan Pemanfaatan Lahan Kawasan LC. Gatot Subroto. Tesis, Program Magister Perencanaan wilayah dan Kota. ITS, Surabaya.
- Ervianto. W.I, 2004, Manajemen Proyek Konstruksi edisi revisi, Penerbit Andi, Yogyakarta.
- Farchan. Y, 2010. Analisa Sosial Ekonomi Pembangunan Pusat Perbelanjaan Modern; Studi Kasus Pembangunan Lotte Mall di Kecamatan Pondok Aren, Tangerang. Universitas Pamulang, Tangerang Selatan.
- Fardani. A, 2012. Dampak Sosial Keberadaan PT Vale Indonesia Tbk terhadap Kehidupan Masyarakat (Studi Kasus Sorowako Kecamatan Nuha Kabupaten Luwu Timur ). Skripsi, Sekolah Sarjana, Universitas Hasanudin Makasar.
- Fauzia. R, 2010. Pengaruh Pembangunan Apartemen Solo Paragon Terhadap Kondisi Lingkungan Sekitarnya. Universitas Sebelas Maret, Solo.
- Hidayat. S, (2012). Kebijakan Pembangunan Infrastruktur Fisik Belajar dari Analisa Dampak Sosial Ekonomi Pembangunan Jembatan Suramadu. Universitas Brawijaya, Malang, Jawa Timur
- Muhammad. J, 2015. 11 Analisis dampak sosial dan ekonomi dalam pembangunan flyover jombor di kabupaten sleman, Universitas Negeri Yogyakarta. Yogyakarta
- Sari. E.N, 2007. Dampak Pembangunan Pusat Perbelanjaan Modern Terhadap Penyerapan Pengaruh Tenaga Kerja Di Kota Bogor. Institut Pertanian Bogor. Bogor
- Supardi. I, 2003. Lingkungan Hidup dan Kelestariannya. Bandung: PT. Alumni.
- Trijanto. 2011. Kewirausahaan Teknik Sipil. UPT Percetakan dan Penerbitan Polinema. Malang